

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 205-3250/11

o obvyklé ceně pozemků parc.č. 561/3 a 561/7 v k.ú. Nýdek, obec Nýdek, okres Frýdek-Místek.

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Ostrava
Mgr. Pavla Fučíková - soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 585/08-98

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb., podle stavu ke dni 13.9.2011 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 13.9.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 585/08-98 ze dne 8.3.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1594 pro k.ú. Nýdek, obec Nýdek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 1594 pro k.ú. Nýdek, obec Nýdek**, a to:

- pozemek parc.č. 561/3 o výměře 72 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 561/7 o výměře 225 m² – zahrada

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňované pozemky zapsané na LV č. 1594 se nachází při jihovýchodní okraji obce Nýdek (1 954 obyvatel), ve správním území okresu Frýdek-Místek, na úpatí pohoří Slezské Beskydy. Pozemky se nachází podél místní komunikace na okraji rozptýlené zástavby rodinných domů v sousedství rodinného domu. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost, je vzdáleno cca 1,5 km. Veškerá občanská vybavenost a služby se nacházejí ve městě Třinec, který je vzdálen cca 8 km. Pozemky jsou umístěny v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností vůči větším městům. Napojení na komunikaci č. I/11 spojující města Ostrava, Třinec a Žilina (SK) je možné ve vzdálenosti 4 km. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. V rámci okresu Frýdek-Místek se pozemky nacházejí v průměrně atraktivní lokalitě v rekreační oblasti na úpatí Beskyd.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 9.9.2011 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Nýdek, obec Nýdek, list vlastnictví č. 1594, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 8.3.2011.
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Nýdek, mapový list č. V.S. XXIII-12-12 ze dne 24.2.2011, v měřítku 1:2880
- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. **1594** v k.ú. Nýdek, obec Nýdek, okr. Frýdek-Místek je uvedeno:

A - LV Vlastník:

SJM Witosz Hubert a Witoszová Uršula, Nýdek č.e. 31, 739 95 Bystřice nad Olší, Brožíkova 1104/8, Nové Město, 735 06 Karviná 6

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 561/3 o výměře 72 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 561/7 o výměře 225 m² – zahrada

B1 - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

6. Obsah posudku

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou srovnávací
3. Práva a závady s nemovitostí spojené

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 585/08-98 ze dne 8.3.2011

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Výřez z leteckého snímku

Situační plán

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny **pozemků parc.č. 561/3 a 561/7** v k.ú. Nýdek, obec Nýdek, okr. Frýdek-Místek.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny pozemků je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda srovnávací

Charakteristika těchto metod:

Metoda ocenění dle cenového předpisu

Zjištění administrativní ceny nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pozemky jsou hodnoceny zaprvé administrativní cenou zjištěnou dle cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem pozemků v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Pozemky tohoto typu se v dané lokalitě běžně nepronajímají, údaje o cenách pronájmu proto nelze zjistit a vyhodnotit, a metoda výnosová se v tomto případě nepoužije.

Pro ocenění bude proto použito metod: ocenění dle cenového předpisu a srovnávací.

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb. a 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

1. Pozemek dle cenového předpisu

Pozemky zapsané na LV č. 1594 - § 27 - § 32

Pozemky parc.č. 561/3 a 561/7 tvoří travnaté plochy, které slouží jako zahrada k rodinnému domu. Pozemky se nacházejí v rovině, tvar pozemkového celku je nepravidelný. Přes pozemek parc.č. 561/3 je možný přístup a příjezd k hospodářské budově, která se nachází na pozemku parc.č. St. 319. Příjezd a přístup k pozemkům je možný ze severní strany z veřejné komunikace.

Základní cena = 42,21 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	561/3	72,00	42,21	3 039,12
zahrada	561/7	225,00	42,21	9 497,25
Součet				12 536,37
Úprava ceny dle § 32 odst. 1:			*	0,3000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,2390
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemky oceněné dle § 32 odst. 1 - celkem				10 107,04

Pozemky zapsané na LV č. 1594 - zjištěná cena = **10 107,04 Kč**

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu – **zahrada**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků, tvaru pozemkového celku a možnostem využití pouze jako zahradu k rodinnému domu, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obtížně obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto pozemky:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Zahrada, Hnojník, okr. Frýdek-Místek	zahrada	2 241	425 000	2011
			190	
Zahrada, Hnojník, okr. Frýdek-Místek	zahrada	2 101	270 000	2011
			130	
Zahrada, Dolní Lomná, okr. Frýdek-Místek	zahrada	989	222 500	2011
			225	
Zahrada, Třinec, okr. Frýdek-Místek	zahrada	771	280 000	2011
			360	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, obdobné velikosti v průměru od 150 do 300 Kč/m², vzhledem ke tvaru pozemkového celku a celkové výměře zahrady a ke skutečnosti, že pozemky nejsou nezbytně nutné pro užívání okolních rodinného domu, uvažují se srovnatelnou hodnotou nižší, než je uvedené rozmezí.

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků, které slouží jako zahrada k rodinnému domu, stanovují srovnatelnou cenu nemovitostí na částku ve výši:

- **100 Kč/m² tj. za celkovou výměru pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 1594 pro k.ú. Nýdek (297 m²)**

tj. celkem 29 700 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

Usnesení soudu o nařízení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí soudního exekutora
Mgr. Pavly Fučíkové

Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti se výše uvedená omezení nezohledňují, protože nemají vliv na cenu obvyklou.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech neváznou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

C. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účely exekučního řízení)

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 585/08-98 ze dne 8.3.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1594 pro k.ú. Nýdek, obec Nýdek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 1594 pro k.ú. Nýdek, obec Nýdek**, a to:

- pozemek parc.č. 561/3 o výměře 72 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 561/7 o výměře 225 m² – zahrada

Výsledné ceny:

Pozemek parc.č. 561/3

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	2 500
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	7 200

Pozemek parc.č. 561/7

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	7 700
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	22 500

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde jsou pozemky umístěny, ale zejména s ohledem na charakter pozemků a možnost jejich využití jako zahrada k rodinnému domu, odhaduji obvyklou cenu nemovitostí na částku ve výši:

30 000 Kč

V Ostravě, 13.9.2011

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 205-3250/11 znaleckého deníku.