

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 49-2789 / 10

o obvyklé ceně **pozemku parc.č. 145/45** v k.ú. Horní Domaslavice, obec Horní Domaslavice, okr. 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 1891/07-116

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 4.3.2010 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 4.3.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 EX 1891/07-116 ze dne 6.1.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 474 pro k.ú. Horní Domaslavice, obec Horní Domaslavice.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit pozemek zapsaný na **LV č. 474 pro k.ú. Horní Domaslavice, obec Horní Domaslavice**, a to:

- pozemek parc.č. 145/45 o výměře 1 253 m² – orná půda

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

2. Údaje o oceňovaném pozemku

Oceňovaný pozemek zapsaný na LV č. 474 se nachází v severní části obce Horní Domaslavice, (670 obyvatel), ve správním území okresu Frýdek-Místek, v katastrálním území Horní Domaslavice. Pozemek se nachází v rozptýlené zástavbě rodinnými domy, ve vzdálenosti cca 1,5 km od centra obce, kde se nachází obecní úřad, pošta, škola a zdravotnické zařízení při hlavní komunikaci v obci. Úplná občanská vybavenost se nachází ve městě Frýdek-Místek, který je vzdálen 11 km od oceňovaného pozemku. Pozemek je umístěn v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností. V obci Horní Domaslavice se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na frekventovanou komunikaci R/48, spojující města Frýdek-Místek a Český Těšín se nachází v obci Horní Tošanovice ve vzdálenosti cca 4 km. Výhodou je také umístění pozemku v rekreační zóně poblíž vodní nádrže Žermanice. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o atraktivní lokalitu, žádanou v rámci ostravského regionu. Hlavní komunikace, při které se pozemek nachází, není příliš frekventovaná a slouží pro místní, osobní dopravu.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 12.2.2010 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Horní Domaslavice, obec Horní Domaslavice, list vlastnictví č. 474, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek dne 31.8.2009.

- kopie katastrální mapy pro k.ú. Horní Domaslavice, mapový list č. XXI – 11/17 ze dne 1.9.2009 v měřítku 1:2880

- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 474 v k.ú. Horní Domaslavice, obec Horní Domaslavice, okr. Frýdek-Místek je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Straka Oldřich, Osvobození 796, Lutyné, 735 14 Orlová 4

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 145/45 o výměře 1 253 m² – orná půda

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 1891/07-116 ze dne 6.1.2010

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Výřez z leteckého snímku

Situační plán

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitosti, a to **pozemku parc.č. 145/45** v k.ú. Horní Domaslavice, obec Horní Domaslavice, okres 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 oblíbenosti.

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 oblíbeností 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. a vyhlášky č. 460/2009 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

1. Ocenění dle cenového předpisu

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pozemek zapsaný na LV č. 474 pro k.ú. Horní Domaslavice, obec Horní Domaslavice

Pozemek parc. č. 145/45 je ke dni ocenění veden v katastru nemovitostí jako orná půda, avšak ve skutečnosti je tento pozemek zatravněn a bez využití a platným územním plánem pro obec Horní Domaslavice je určený pro výstavbu rodinných domů. Proto je ocenění provedeno dle § 28 odst. 3 vyhlášky č. 460/2009 Sb.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3:

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Úprava ceny	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	145/45	1 253,00	0,8	28,00	35 084,-
Součet					35 084,-
Součet					35 084,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	1,1880
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3 - celkem					90 570,19

Pozemek na LV č. 474 - zjištěná cena **≡ 90 570,19 Kč**

Výsledná cena pozemků zjištěná dle cenového předpisu po zaokrouhlení činí

celkem 91 000,- Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Zemědělské pozemky

Po pozemcích uvedeného typu – **pozemky určené pro výstavbu rodinných domů**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a možnosti využití, jsem názoru, že **oceňovaný pozemek je obchodovatelný**.

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 pro výstavbu rodinných domů:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Stavební pozemek, Horní Domaslavice, okr. Frýdek-Místek	orná půda	1 250	460 000	2010
			368	
Stavební pozemek, Horní Domaslavice, okr. Frýdek-Místek	orná půda	2 001	900 450	2010
			450	
Stavební pozemek, Horní Domaslavice, okr. Frýdek-Místek	orná půda	3 600	1 224 000	2010
			340	
Stavební pozemek, Horní Domaslavice, okr. Frýdek-Místek	orná půda	2 773	998 000	2010
			360	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, stavební pozemky, obdobné velikosti v průměru od 300 do 400 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků – pozemky určené k výstavbě rodinných domů, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí, tj. pozemků, na částku:

350 Kč/m² tj. za celkovou výměru stavebního pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 474 pro k.ú. Horní Domaslavice (1 253 m²)

tj. celkem 438 550 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 31.8.2009 na listu vlastnictví č. 474 pro k.ú. Horní Domaslavice se k nemovitosti váží níže uvedená omezení:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorským úřadem Ostrava, soudním exekutorem Mgr. Pavlou Fučíkovou.

Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky v celkové výši 115 345 Kč.

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávek v celkové výši 165 053 Kč.

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 nevážnou 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 Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 EX 1891/07-116 ze dne 6.1.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 474 pro k.ú. Horní Domaslavice, obec Horní Domaslavice.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit pozemek zapsaný na **LV č. 474 pro k.ú. Horní Domaslavice, obec Horní Domaslavice**, a to:

- pozemek parc.č. 145/45 o výměře 1 253 m² – orná půda

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

Výsledné ceny:

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	91 000
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	438 550

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde je pozemek umístěn, ale zejména s ohledem na charakter pozemku a možnost jeho využití pro výstavbu rodinných domů, odhaduji obvyklou cenu pozemku ve výši:

440 000 Kč

V Ostravě, 4.3.2010

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. 49-2789/10 znaleckého deníku.