

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 75-2815 / 10

o obvyklé ceně pozemků parc.č. 1502/2 a 1502/3 v k.ú. Bludovice obec Havířov, okr. Karviná.

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 1786/08-61

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 29.3.2010 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 29.3.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 EX 1786/08-61 ze dne 22.2.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 1731 pro k.ú. Bludovice, obec Havířov.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit pozemek zapsaný na **LV č. 1731 pro k.ú. Bludovice, obec Havířov**, a to:

- pozemek parc.č. 1502/2 o výměře 730 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1502/3 o výměře 72 m² – zastavěná plocha a nádvoří

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

2. Údaje o oceňovaném pozemku

Oceňované pozemky zapsané na LV č. 1731 se nacházejí při jihovýchodním okraji města Havířov (83 180 obyvatel), v části Bludovice, ve správním území okresu Karviná, v katastrálním území Bludovice. Na oceňovaném pozemku parc.č. 1502/3 se nachází základová deska rozestavěného rodinného domu, zapsaná do katastru nemovitostí jako rozestavěná stavba na pozemku parc.č. 1502/3 na základě stavebního povolení ze dne 21.10.1999. Základová deska byla rozestavěna pravděpodobně v letech 2000-2001 a ke dni ocenění odpovídá její opotřebením době pořízení a povětrnostním vlivům. Tato skutečnost je zohledněna při ocenění. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě, a to elektro, vodu, kanalizaci a plyn. Pozemek se nachází v husté zástavbě rodinných domů, v ulici Zámečnická. Rodinný dům je umístěn ve vzdálenosti cca 2,5 km od centra města, kde se nachází kompletní síť služeb a úplná infrastruktura (magistrát, školy, zdravotnické střediska, pošta, obchody a další). Pozemky jsou umístěny v lokalitě s dobrou dopravní dostupností. Ve městě Havířov se nachází autobusové i vlakové nádraží, zastávka MHD je od oceňovaných pozemků vzdálena do 500 m. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11, spojující města Ostravu, Havířov a Český Těšín je možné ve vzdálenosti 200 m. Z hlediska individuálního bydlení se v rámci města Havířov se jedná o atraktivní lokalitu, žádanou na trhu s nemovitostmi.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 10.3.2010 za přítomnosti vykonavatele soudního exekutora p. Pajchla a soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Bludovice, obec Havířov, list vlastnictví č. 1731, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 7.1.2010.

- kopie katastrální mapy pro k.ú. Bludovice, mapový list č. OSTRAVA 3-5/12 ze dne 12.6.2008 v měřítku 1:1000

- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. **1731** v k.ú. Bludovice, obec Havířov, okr. Karviná je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Býček Ivo, Mládí 1148/25, 736 01 Havířov-Šumbark

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 1502/2 o výměře 730 m² – ostatní plocha

- pozemek parc.č. 1502/3 o výměře 72 m² – zastavěná plocha a nádvoří

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 1786/08-61 ze dne 22.2.2010

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 **pozemků parc.č. 1502/2 a 1502/3** v k.ú. Bludovice, obec Havířov, okr. Karviná.

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.

Pozemky zapsané na LV č. 1731 pro k.ú. Bludovice, obec Havířov.

Pozemek parc. č. 1502/2 je ke dni ocenění veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha a pozemek parc.č. 1502/3 je vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Platným územním plánem pro město Havířov jsou tyto pozemky určeny k výstavbě rodinného domu, na pozemku parc.č. 1502/3 se již nachází základová deska rodinného domu. V místě je možné napojení na všechny inženýrské sítě, a to elektro, vodu, kanalizaci a plyn. Přístup k pozemkům je ze západní strany z veřejné komunikace ul. Zámečnická. Ocenění je provedeno dle § 28 odst. 1,2 resp. 5 vyhlášky č. 460/2009 Sb.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1502/3	72,00	500,00	36 000,-
Součet				36 000,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 3 600,-
Mezisoučet				39 600,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,6960
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				59 891,36

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 500,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	1502/2	730,00	500,00	365 000,-
Součet				365 000,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 36 500,-
Mezisoučet				401 500,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,6960
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				242 892,72

Pozemky na LV č. 1731 - zjištěná cena

302 784,08 Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Stavební 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 **oceňované pozemky jsou 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 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, Havřířov-Bludovice, okr. Karviná	Stavební	1 500	930 000	2010
			620	
Stavební pozemek, Prostřední Bludovice, okr. Karviná	orná půda	1 201	710 000	2010
			590	
Stavební pozemek, Horní-Bludovice, okr. Karviná	orná půda	1 299	994 000	2010
			765	
Stavební pozemek, Horní Bludovice, okr. Karviná	orná půda	1 325	981 000	2010
			740	

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 600 do 750 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:

650 Kč/m² tj. za celkovou výměru stavebních pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 1731 pro k.ú. Bludovice (802 m²)

tj. celkem 521 300 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 7.1.2010 na listu vlastnictví č. 1731 pro k.ú. Bludovice 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 144 178 Kč.

Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky v celkové výši 491 320 Kč.

Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky v celkové výši 359 232 Kč.

Dále jsou u oceňovaných nemovitostí na předloženém výpise z katastru nemovitostí ze dne 7.1.2010 uvedeny změny právních vztahů. Dle dostupných informací nebylo zjištěno o jaké právní vztahy se jedná.

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 1786/08-61 ze dne 22.2.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 1731 pro k.ú. Bludovice, obec Havířov.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit pozemek zapsaný na **LV č. 1731 pro k.ú. Bludovice, obec Havířov**, a to:

- pozemek parc.č. 1502/2 o výměře 730 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1502/3 o výměře 72 m² – zastavěná plocha a nádvoří

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 (po zaokrouhlení)	Kč	303 000
Zjištěná cena srovnávací metodou (po zaokrouhlení)	Kč	520 000

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 pro výstavbu rodinných domů, odhaduji obvyklou cenu pozemků ve výši:

520 000 Kč

V Ostravě, 29.3.2010

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. 75-2815/10 znaleckého deníku.