

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 276-3321/11

o obvyklé ceně pozemku parc.č. 1456 v k.ú. Mokrý Lazce, obec Mokrý Lazce, okr. Opava.

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 3321/10-40

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 5.12.2011 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 5.12.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 3321/10-40 ze dne 2.9.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 70 pro k.ú. Mokré Lazce, obec Mokré Lazce.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 70 pro k.ú. Mokré Lazce, obec Mokré Lazce**, a to:
 - pozemek parc.č. 1456 o výměře 276 m² – ostatní plocha
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 se nachází v severní části obce Mokré Lazce (1 142 obyvatel), ve sportovním areálu TJ Sokol Mokré Lazce při ulici Sokolská. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, obchod, škola, pošta, sportovní zařízení a další) je vzdáleno 600 m. Správní centrum Opava, kde se nachází úplná občanská vybavenost, je vzdáleno cca 11 km. Regionální metropole město Ostrava se nachází ve vzdálenosti 23 km. Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11 spojující města Opavu a Ostravu je možné ve vzdálenosti 1,5 km. V obci se nachází vlaková zastávka a zastávka meziměstské autobusové dopravy.

Ke dni ocenění slouží pozemek parc.č. 1456 jako nezpevněná příjezdová komunikace a manipulační plocha mezi budovou TJ Sokol Mokré Lazce a přilehlým fotbalovým hřištěm. Na části pozemku se nachází asfaltové hřiště. Příjezd a přístup k pozemku je možný ze západní strany z ulice Nádražní.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 1.12.2011 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mokré Lazce, obec Mokré Lazce, list vlastnictví č. 70, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 2.9.2011.
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Mokré Lazce, v měřítku 1:1000, ze dne 12.9.2011
- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 70 v k.ú. Mokré Lazce, obec Mokré Lazce, okr. Opava je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Tělocvičná jednota Sokol Mokré Lazce, Kalamárská 202, 747 62 Mokré Lazce

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 1456 o výměře 276 m² – ostatní plocha

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 3321/10-40 ze dne 2.9.2011

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plánec a výřez z leteckého snímku

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny **pozemku parc.č. 1456** v k.ú. Mokré Lazce, obec Mokré Lazce, okr. Opava.

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 prodeji 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 oblíby.

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 přiřkládaná 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

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

Pozemek parc.č. 1456 se nachází mezi objektem Sokolovny a fotbalovým hřištěm v zastavěné části obce Mokré Lazce. Ke dni ocenění slouží pozemek jako přístupová plocha a rovněž tvoří manipulační plochy mezi Sokolovnou a fotbalovým hřištěm. Ocenění je provedeno dle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 364/2010 Sb.

Základní cena = 108,25 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	1456	276,00	108,25	29 877,-
Součet				29 877,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,3820
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1000
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				9 586,90

Pozemek zapsaný na LV č. 1456 - zjištěná cena **≡ 9 586,90 Kč**

2. Ocenění metodou srovnávací

Pozemky uvedeného typu – **pozemek sloužící jako ostatní plocha (např. komunikace nebo manipulační plocha)**, se v okrese Opava běžně neobchodují. Proto je provedeno srovnání oceňovaného pozemku s pozemky sloužící pro komerční výstavbu.

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 určené k výstavbě 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]	
Pozemek Horní Lhota, okr. Ostrava-město	Pro komerční výstavbu	1 777	1 020 000	2011
			575	
Pozemek Nové Sedlice, okr. Opava	Pro komerční výstavbu	3 043	1 100 000	2011
			360	
Pozemek Horní Lhota, okr. Ostrava-město	Pro komerční výstavbu	2 413	1 660 000	2011
			690	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, pozemky obdobné velikosti, určené pro komerční výstavbu, v průměru od 400 do 700 Kč/m². Vzhledem k využitelnosti, výměře a tvaru pozemku stanovují srovnatelnou hodnotu pod dolní hranici uvedeného rozmezí.

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku – sloužícího jako ostatní plocha, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši:

- **300 Kč/m² tj. za celkovou výměru pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 70 pro k.ú. Mokré Lazce (276 m²)**

tj. celkem 82 800 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve výši 2 356,81 Kč ve prospěch Finančního úřadu v Opavě.

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 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 Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 3321/10-40 ze dne 2.9.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 70 pro k.ú. Mokrý Lazce, obec Mokrý Lazce.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 70 pro k.ú. Mokrý Lazce, obec Mokrý Lazce**, a to:

- pozemek parc.č. 1456 o výměře 276 m² – ostatní plocha

Výsledné ceny:

Pozemek parc.č. 1456

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	9 590
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	82 800

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde je pozemek umístěn a s ohledem na využití pozemku jako příjezdová komunikace, odhaduji obvyklou cenu pozemku parc.č. 1456 ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá ceně obvyklé, a to na částku (po zaokrouhlení):

80 000 Kč

V Ostravě, 5.12.2011

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. 276-3321/11 znaleckého deníku.