

Znalecký posudek číslo 4891-11/20

O ceně nemovité věci:

Pozemek zapsaný na LV č. 1343

Odry

Katastrální území: Odry
Okres: Nový Jičín

OBVYKLÁ CENA

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OSTRAVA
Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Slévárenská 410/14
709 00 OSTRAVA-MARIÁNSKÉ HORY

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD
V OSTRAVĚ

31-08-2020

Došlo
Mgr. Pavla Fučíková

Vlastník nemovité věci:

ESSLEROVÁ Jitka
Zahradní 463
749 01 VÍTKOV

id.: 1/2

JUŘÍČEK Vojtěch
Masarykovo náměstí 16/25
742 35 ODRY

id.: 1/2

Účel posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovité věci se stavem ke dni 22.6.2020

Zpracovatel znaleckého posudku:

KŘENEK Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 497
739 13

V Kunčicích pod Ondřejníkem, dne 14.8.2020

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6. 1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č 188/2019 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.



A) Úkol znalce

Usnesením č.j. 024 EX 1397/06-608 ze dne 17.7.2019 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovité věci zapsané na LV č. 1343 pro k.ú. Odry, obec Odry, okr. Nový Jičín pro exekuční řízení.

Úkolem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovité věci zapsané na LV č. 1343, a to:

- Pozemek parc.č. 1661/13, o výměře 365 m² – ostatní plocha, jiná plocha

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitou věc včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitou věcí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovité věci ke dni zpracování znaleckého posudku.

B) Nález - celkový popis pozemku

Místopisné údaje (širší vztahy)

Oceňovaný pozemek parc.č. 1661/13 zapsaný na LV č. 1343 ve východní, okrajové části města Odry (7224 obyvatel), okres Nový Jičín. Pozemek je situovaný při ulici Větrná v zástavbě rodinných domů. Centrum města Odry je vzdáleno cca 1,5 km. Ve městě se nachází rozšířená občanská vybavenost – městský úřad, pošta, mateřská a základní škola, supermarket, zdravotnické zařízení, sportovní areál s koupalištěm a další. Správní centrum město Nový Jičín je vzdáleno cca 20,0 km jihovýchodním směrem. Dopravní dostupnost města je dobrá, ve městě Odry se nachází vlaková zastávka a zastávky meziměstské autobusové dopravy. Napojení na dálnici D1, spojující města Brno, Olomouc a Ostrava, je možné ve vzdálenosti 6 km, napojení na komunikaci č. II/47, spojující města Odry, Fulnek a Bílovec, je možné ve vzdálenosti 1,8 km. Město Odry je součástí Přírodního parku Oderské vrchy. V rámci okresu Nový Jičín se z hlediska individuálního bydlení jedná o průměrně atraktivní lokalitu.

Dle platného Územního plánu pro Město Odry se oceňovaný pozemek nachází ve funkční zóně individuálního bydlení.

Při ohledání nemovité věci provedeného dne 22.6.2020 bylo zjištěno, že se jedná o pozemek, na kterém se nachází rozestavěná stavba rodinného domu, nezapsaná v katastru nemovitostí. Stavba rodinného domu byla povolena na základě stavebního povolení Městského národního výboru v Odrách ze dne 15.3.1990, ke dni místního šetření nebyla stavba rodinného domu stavebně zcela dokončena (např. chybějící sokl domu, část klempířských konstrukcí, fasádní nátěr). Rodinný dům je užíván paní Jitkou Sedlákovou.

Pozemek je velmi svažitého terénu s orientací k západu. Výměra předmětného pozemku je 365 m², z toho zastavěná plocha rodinným domem činí 121 m².

V místě je možnost napojení na veřejnou elektrickou, vodovodní a plynovodní síť a současně na kanalizaci. Veškeré řády inženýrských sítí se nacházejí v přilehlé veřejné komunikaci.

Přístup a příjezd k oceňovanému pozemku je možný z východní strany z veřejné komunikace ul. Větrná (pozemek parc.č. 1661/93 přes pozemek parc.č. 1661/94 – oba ve vlastnictví Města Odry).

Pozitiva pozemku

- Dostupnost centra města
- Možnost napojení na veškeré inženýrské sítě

Negativa pozemku

- Skutečnost, že pozemek je zastavěn rodinným domem jiného vlastníka
- Svažitosť terénu
- Menší výměra pozemku

Hodnocení trhu

V současné době je poptávka po stavebních pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů ve městě Odry a v přilehlém okolí v souladu s jejich nabídkou. V posledních letech ceny pozemků soustavně rostly, a to ve vztahu k jejich omezenému počtu k prodeji. Při jižním okraji města vzniklo několik menších zón nové výstavby, zasítovaných pozemků určených pro výstavbu rodinných domů.

Výrazným omezením je existence stávajícího rodinného domu na pozemku parc.č. 1661/13, který výrazně omezuje počet případných kupujících.

Sestavení posudku:

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou porovnávací
3. Práva a závady s nemovitou věcí spojená

Použité metody ocenění:

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 obliby.

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

Osobními poměry se rozumí 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 pozemku je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda porovnávací

Charakteristika těchto metod:

Metoda ocenění dle cenového předpisu

Zjištění administrativní ceny nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., 441/2013 Sb., č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 441/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Metoda porovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo inzerovaných porovnatelných nemovitých věcí v obdobné lokalitě.

Pozemky jsou hodnocené jednak administrativní cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu s nemovitými věcmi 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.

C) Ocenění nemovité věci

1. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. Ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., 441/2013 Sb., 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 441/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Určení základní ceny stavebního pozemku:

Obec, v níž se nemovitost nachází, není vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.

Základní cena podle §3, pís. b) za m² stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC_v): 728,00 Kč/m²

Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O₁): 0,850

I: Nad 5000 obyvatel

Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O₂): 0,900

III: Obce s počtem obyvatel nad 5 000 a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ, lázeňská místa D

Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O₃): 0,800

VI: V ostatních případech

Hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce (O₄): 1,000

I: Elektřina, vodovod a kanalizace a plyn

Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O₅): 0,950

II: Železniční a autobusová zastávka

Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O₆): 1,000

I: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Základní cena (ZC = ZC_v x O₁ x O₂ x O₃ x O₄ x O₅ x O₆): 423,26 Kč/m²

1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)

a) Pozemek zapsaný na LV č. 1343

Základní cena stavebního pozemku (ZC): 423,26 Kč/m²

Výpočet indexu cenového porovnání ($I = I_T \times I_O \times I_P$):

Stanovení I_T (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce		
2	I	-0,03
Vlastnické vztahy: pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)		
3	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		

6 IV 1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Podle poznámky za tabulkou číslo 1 přílohy číslo 3 je hodnota znaků 7 až 9 rovna 1.

Součet hodnot P_1 až P_5 : -0,030
Index trhu $I_T = 1,000 \times (1 - 0,030) = 0,970$

Stanovení I_o (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	-0,02
Geometrický tvar pozemku: nevhodný tvar nebo velikost - omezující jeho využití		
2	II	-0,02
Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku nad 15%; ostatní orientace		
3	III	0,00
Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky		
4	I	0,00
Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5	I	0,00
Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání		
6	II	0,00
Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P_1 až P_6 : -0,040
Index omezujících vlivů pozemku $I_o = 1 - 0,040 = 0,960$

Stanovení I_P (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,00
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích nad 2000 ob.		
2	I	0,04
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	III	-0,05
Poloha pozemku v obci: okrajové části obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5	I	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6	VI	0,00
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7	II	-0,06
Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000; mhd - špatná dostupnost centra obce		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	II	0,00
Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost		
11	I	-0,15
Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu		

Součet hodnot P_2 až P_{11} : -0,220
Index polohy $I_P = 1,000 \times (1 - 0,220) = 0,780$

Index cenového porovnání: $I = 0,970 \times 0,960 \times 0,780 = 0,726$

Parcela číslo:	1661/13
Výměra:	365 m ²
Ocenění dle odstavce:	1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC
Základní cena upravená (ZCU = ZC x I): 423,26 x 0,726 =	307,29 Kč/m ²
Cena pozemku parc.č. 1661/13: 307,29 Kč/m² x 365 m² =	112 160,85 Kč

Rekapitulace zjištěných cen

1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)

a) Pozemek zapsaný na LV č. 1343	112 160,85 Kč
----------------------------------	---------------

Cena nemovité věci celkem: 112 160,00 Kč

(Zaokrouhljeno na desítky Kč)

Slovy: Jednostodvanácttisícstošedesát korun českých

2. Zjištění obvyklé ceny pozemku metodou porovnávací

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly jako vstupní podklady použity údaje z vlastní databáze, informace o realizovaných prodejkách stavebních pozemků a informace z nabídek umístěné na internetových stránkách s realitní inzercí.

Podle zjištěných informací 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	Výměra pozemku [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Cena na m ² pozemku [Kč]
Pozemek zahrady parc.č. 320/4, ul. Nábřežní, Odry, okr. Nový Jičín, IS v dosahu, prodej 08/2019; V-6129/2019-804	302	100 566	333
Pozemek zahrady parc.č. 25 a 28/2, ul. Sokolovská, Suchdol nad Odrou, okr. Nový Jičín, IS v dosahu, prodej 08/2019; V-6685/2019-804	763	295 000	387
Pozemek pro výstavbu rodinného domu, parc.č. 858, ul. Malá Strana, Suchdol nad Odrou, okr. Nový Jičín, IS v dosahu, prodej 09/2019; V-7691/2019-804	727	500 000	687
Pozemek zahrady Suchdol nad Odrou, okr. Nový Jičín, IS v dosahu, nabídka 08/2020	1.177	830 000	705

Podle výše uvedeného srovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek (Město Odry a přilehlé okolí), pozemky určené pro výstavbu rodinného domu v rozmezí od 350 do 700 Kč/m² v závislosti na tvaru pozemku, přístupu a jeho napojení na inženýrské sítě. S ohledem na skutečnosti, že se na oceňovaném pozemku nachází stavba nezkolaudovaného rodinného domu, na svažité terénu, na omezenou možnost využití pozemku a velmi omezený počet potenciálních kupujících, je výsledná porovnávací hodnota stanovena pod dolní hranici zjištěného cenového rozmezí, a to na částku.

250 Kč/m² za výměru pozemku parc.č. 1661/13 zapsaného na LV č. 1343 pro k.ú. Odry (365 m²)

tj. celkem (po zaokrouhlení)

= 90 000 Kč =

slovy: devadesát tisíc korun českých

3. Omezení vlastnických práv (Závady s nemovitou věcí spojená)

Dle informací zjištěných při místním šetření se na oceňovaném pozemku parc.č. 1661/13 nachází stavba nezkolaudovaného domu, nezapsaného v katastru nemovitostí. K ocenění nebyla znalci předložena nájemní smlouva k užívání pozemku, případně smlouva o zřízení práva stavby nebo smlouva o věcném břemeni, která by po právní stránce zajišťovala užívání oceňovaného pozemku ve prospěch rodinného domu.

Dle zjištěných informací k oceňovanému pozemku nevážnou věcná břemena, nájemní smlouvy, popř. jiná omezení, která by výrazně omezovala možnost prodeje pozemku v exekuční dražbě.

V oddíle D listu vlastnictví č. 1343 je uvedena poznámka „Omezení převodu nemovitosti dle § 58 zákona č. 40/1964 Sb. K ocenění nebyl předložen dokument týkající se toto omezení.

V oddíle D listu vlastnictví č. 1343 je uvedena poznámka spornosti – žaloba na určení vlastnického práva. Dle předložených soudních rozhodnutí je určeno vlastnictví oceňovaného pozemku parc.č. 1661/13.

Další vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1343:

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

Na listu vlastnictví č. 1343 jsou rovněž zapsána zástavní práva soudcovská, zástavní práva z rozhodnutí správních orgánů ve prospěch zástavních věřitelů, zástavní práva exekutorská soudních exekutorů a současně exekuční příkazy k prodeji nemovitosti.

Při stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí se tato omezení nezohledňují, protože nemají vliv na cenu obvyklou.

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

D) Rekapitulace zjištěných cen

Usnesením č.j. 024 EX 1397/06-608 ze dne 17.7.2019 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovité věci zapsané na LV č. 1343 pro k.ú. Odry, obec Odry, okr. Nový Jičín pro exekuční řízení.

1. Zjištěná cena dle cenového předpisu	112 160,00 Kč
2. Zjištěná cena metodou porovnávací	90 000,00 Kč

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, existenci rozestavěného rodinného domu na pozemku, k možnostem využití pozemku, velikosti, vzhledem k lokalitě, kde je pozemek umístěn, odhaduji obvyklou cenu oceňovaného pozemku ve výši porovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá ceně obvyklé.

Obvyklou cenu pozemku zapsaného na LV č. 1343 stanovuji na částku:

= 90 000 Kč =

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 stanovuji na částku (po zaokrouhlení):

45 000 Kč

Podklady pro vypracování posudku:

- Výpis z KN - LV číslo 1343 pro katastrální území Odry, obec Odry, vyhotovený dálkovým přístupem dne 13.7.2020
- Kopie katastrální mapy předmětného území, mapový list č. 1-8/3, v měřítku 1:2000, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín, dne 20.3.2009.
- Mapové podklady
- Územní plán města Odry
- Situační plánek a letecký snímek
- Provedené místní šetření
- Rozsudek jménem republiky, Okresního soudu v Novém Jičíně, č. j. 12 C 169/2016 – 220, ze dne 25.5.2017
- Rozsudek jménem republiky, Krajského soudu v Ostravě, č. j. 11 Co 286/2017-269, ze dne 6.2.2018
- Zjištění ceny nemovité věci je ke dni 22.6.2020

Tento znalecký posudek obsahuje 11 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).

