

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 97-4786/19

o obvyklé ceně nemovitostí, a to **pozemků parc.č. 12955/30 a 46/7** v k.ú. Hovězí, obec Hovězí, okres Vsetín.

Objednatel posudku: **Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.**
Průběžná 6178/2
708 00 Ostrava-Poruba

Vlastník pozemku: **SPEDIMEX MORAVIA spol. s r.o.**
4. května 836
755 01 Vsetín

Účel posudku: **Ocenění nemovitostí pro účel veřejné dražby**

Podle stavu ke dni 14.11.2019 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 3 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 14.11.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1816, pro k.ú. Hovězí, obec Hovězí, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovité věci zapsané na **LV č. 1816**, a to:

- pozemek parc.č. 12955/30 o výměře 275 m² – ostatní plocha, neplodná půda,
- pozemek parc.č. 46/7 o výměře 268 m² – zahrada.

2. Základní informace

Oceňovaný pozemkový celek se nachází v obci a katastrálním území Hovězí (počet obyvatel je 2 387), okrese Vsetín, v blízkosti centrální části obce, v zástavbě obytných domů. Centrum obce Hovězí se základní infrastrukturou a službami se nachází jihozápadním směrem, ve vzdálenosti cca 700 m. Pozemky jsou umístěné v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. 487 je možné ve vzdálenosti do 200 m. K pozemkům je přístup přes pozemek veřejné parkovací plochy (pozemek parc.č. 12955/27), který je ve vlastnictví Obce Hovězí. Dle platného územního plánu pro obec Hovězí se pozemkový celek nachází v zóně ploch určených pro hromadné bydlení.

Pozemky jsou ke dni ocenění zatravněné a bez využití, z části jsou oplocené. Na jihovýchodní okraj pozemku parc.č 12955/30 částečně zasahuje jednoduchá mobilní chatka (dřevěné konstrukce) pro skladovací účely.

Dle informací zjištěných na obecním úřadě se na hranici pozemků nachází veřejné rozvody elektra, vody a dešťové kanalizace (v místě), napojení na splaškovou kanalizaci je možné ve vzdálenosti cca 55 m.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 12.11.2019 za účasti soudního znalce.

4. Podklady pro ocenění

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Hovězí, obec Hovězí, list vlastnictví č. 1816, ze dne 18.11.2019,
- katastrální mapa z databáze www.cuzk.cz,
- platný územní plán obce Hovězí,
- situační mapa a letecký snímek,
- fotodokumentace pořízená při místním šetření.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. **1816** v k.ú. Hovězí, obec Hovězí, okres Frýdek-Místek je uvedeno:

A - LV Vlastník:

SPEDIMEX MORAVIA spol. s r.o., IČ: 48396567, 4. května 836, 755 01 Vsetín

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 46/7 o výměře 268 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 12955/30 o výměře 275 m² – orná půda

B1 - LV bez zápisu

C - LV viz výpis z katastru nemovitostí

D - LV bez zápisu

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

Výpis z katastru nemovitostí

Katastrální mapa

Situační pláněk a výřez z leteckého snímku

7. Použité metody ocenění

Úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č. 46/7 a 12955/30 v k.ú. Hovězí, obec Hovězí, okres Vsetín.

Úkolem posudku je ocenění nemovitostí pro veřejnou dražbu dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb., kde účelem je zjištění obvyklé ceny nemovitostí. 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 oblíbenosti.

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

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

Pro ocenění pozemků dle cenového předpisu je použito vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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

Oceňovací předpis

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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,742}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,735}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,020}$$

1.1. Pozemky

Popis: Jedná se o pozemky parc.č. 46/7 a 12955/30 o celkové výměře 543 m², vedené v katastru nemovitostí jako zahrada a ostatní plocha, neplodná půda. Pozemky jsou ke dni ocenění zatravněné a bez využití. Mobilní chatka situovaná na jihovýchodním okraji pozemku parc.č 12955/30 je jiného vlastníka.

Pozemkový celek je přibližně čtvercového tvaru, situovaný v rovině. Dle platného územního plánu jsou pozemky situovány v zóně určené pro hromadné bydlení. Dle předloženého LV č. 1816 pro obec a k.ú. Hovězí se pozemky nacházejí v rozsáhlém chráněném území. Pozemky je možné napojit na veřejné rozvody elektra, vody a dešťové kanalizace (v místě), napojení na splaškovou kanalizaci je možné napojit ve vzdálenosti cca 55 m.

Ocenění pozemků je provedeno v souladu s § 9 odst. 4 vyhlášky, kde cena se určí podle § 4 jako součin základní ceny stavebního pozemku určené podle § 3 a indexu cenového porovnání, vynásobená koeficientem 0,30.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{1,030}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{0,990}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - V oddíle B na LV č. 1816 pro obec a k.ú. Hovězí je u oceňovaných pozemků uvedeno, že jsou pozemky situovány v rozsáhlém chráněném území. Dle sdělení zástupce Obce Hovězí, tato skutečnost nemá vliv na zastavitelnost pozemků (pro bydlení hromadné).	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,030 * 0,990 * 0,990 = \mathbf{1,010}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	344,-	1,010	0,300	104,23	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	Zahrada	46/7	268	104,23	27 933,64
§ 9 odst. 4 a)	Ostatní plocha - neplodná půda	12955/30	275	104,23	28 663,25
Stavební pozemky - celkem			543	56 596,89	
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	56 596,89 Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu, tj. **stavební pozemky**, v dané lokalitě a u srovnatelných pozemků je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemkového celku a možnostem jeho využití, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo inzerovány tyto pozemky obdobného charakteru (nabídkové ceny jsou po redukci):

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena na m ² plochy [Kč]	Datum prodeje / nabídky
Stavební pozemek (dostupnost IS – elektro, voda a kanalizace), Jablůnka, okres Vsetín	815	804	2019
Stavební pozemek (dostupnost IS – elektro a voda), Halenkov, okres Vsetín	274	443	2019
Stavební pozemek (dostupnost IS – elektro, voda a kanalizace), Vsetín – Ohýřov, okres Vsetín	566	988	2019
Stavební pozemek (dostupnost IS), Bystřička, okres Vsetín	901	864	2019
Stavební pozemek (dostupnost IS – elektro, voda a kanalizace), ul. Šeříková, Vsetín – Bobrky, okres Vsetín	1 000	810	2019

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňované pozemky jsou situované v obci Hovězí, v atraktivní lokalitě pro hromadné bydlení, v blízkosti centra obce. Na základě provedeného průzkumu a analýzy trhu se ceny stavebních pozemků pohybují v průměru od 500 do 1 000 Kč za m². Obvyklá cena pozemků byla stanovena srovnáním s výše uvedenými srovnávacími nemovitostmi, se zohledněním dobré možnosti využití oceňovaných pozemků, dostupnosti inženýrských sítí, poměrně malé celkové výměry, atraktivity umístění a dopravní dostupnosti.

Na základě výše uvedených porovnání odhaduji srovnávací hodnotu pozemků na částku:

700 Kč/m² za výměru pozemků parc.č. 46/7 a 12955/30 (543 m²)

tj. celkem 380 100 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

V oddíle C na LV č. 1816 pro obec a k.ú. Hovězí jsou zapsána věcná břemena vázností na pozemku parc.č. 12955/30, a to věcné břemeno vedení tělesa sběrače dešťové a splaškové kanalizace ve prospěch Obce Hovězí (IČO: 00303801), a dále věcné břemeno práva zřízovat a provozovat zařízení distribuční elektrické soustavy – zemního kabelového vedení NNK ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s. (IČO: 24729035). Tato práva nemají zásadní vliv na obvyklou cenu pozemků.

V oddíle C na LV č. 1816 pro obec a k.ú. Hovězí je dále zapsáno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu vázností na oceňovaných pozemcích (parc.č. 46/7 a 12955/30) ve prospěch České republiky (IČO: 00000001-001).

Z předložených podkladů a dostupných informací žádná rizika nebo právní vady, které by ovlivnily cenu obvyklou, nevyplývají.

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 nemovitostí

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1816, pro k.ú. Hovězí, obec Hovězí, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovité věci zapsané na **LV č. 1816**, a to:

- pozemek parc.č. 46/7 o výměře 268 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 12955/30 o výměře 275 m² – ostatní plocha, neplodná půda

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU		
Zjištěná cena dle cenového předpisu celkem (po zaokrouhlení)	Kč	56 600,-
OCENĚNÍ NEMOVITOSTI SROVNÁVACÍ METODOU		
Srovnávací hodnota celkem	Kč	380 100,-

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde je pozemkový celek umístěn, a zejména s ohledem na dobrou možnost jeho využití, odhaduji obvyklou cenu **pozemků parc.č. 46/7 a 12955/30** ve výši srovnávací hodnoty pozemků, a to (po zaokrouhlení):

380 000 Kč

slovy: Třistaosmdesáttisíc Kč

V Ostravě, 14.11.2019

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. 97-4786/19 znaleckého deníku.