

Znalecký posudek č. 655-46-2013

O ceně nemovitostí pozemku par. č. 3002/30, 3002/31, 3181/1, 3181/2, 3182/9 v katastrálním území Staré Hamry 2, obci Ostravice, okres Frýdek-Místek, zapsaných na listě vlastnictví číslo 395

Objednatel posudku:

Top Credit
pan
Martin Čech
Na Valích 641
440 01 Louny
č. obj.: 655
ze dne: 2. 9. 2013
vystavil: Pešák

Účel posudku: pro potřeby dobrovolné dražby.

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., a zásad tržního oceňování podle stavu ke dni 2. 9. 2013 posudek vypracoval:

Ing. Vladimír Pešák
Luční 665
738 01 Frýdek-Místek
603928848

Posudek obsahuje 8 stran a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Frýdku-Místku, 2. 9. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění pro potřeby dobrovolné dražby.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 4. 9. 2013.

3. Podklady pro vypracování posudku

Vlastní měření.

4. Vlastnické a evidenční údaje

K datu ocenění vlastník:

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Ostravice
Katastrální území: Staré Hamry 2 (715646)

List vlastnictví číslo: 395

Vlastník:

Česká republika
Právo hospodařit s majetkem státu:
Silnice, státní podnik Plzeň - v likvidaci
Klatovská 410/73, Litice, 32064 Plzeň

5. Dokumentace a skutečnost

Výsledky měření odpovídají dostupné dokumentaci.

6. Celkový popis nemovitosti

Pozemky se nachází na okraji katastrálního území Staré Hamry 2 , na okraji obce Ostravice, pod vodní nádrží Šance v CHKO Beskydy. Pozemky jsou využívány jako komunikační prvek nebo silniční okraj. Pozemky jsou oceněny samostatně.

7. Obsah posudku

a) Pozemky na LV číslo 395

A. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Frýdek-Místek

Počet obyvatel: 2 001 – 5 000 obyvatel

a) Pozemky na LV číslo 395 – § 28, 32

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 45,32 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (2\,392 - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 2 392 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 6a – Pozemky drah, silnic, dálnic apod.

Koeficienty pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i :	2,256
Koeficient prodejnosti K_p : (Inženýrské stavby)	0,689

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/ m^2]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
ostatní plocha - ostatní komunikace	3002/30	5 342	45,32	70,4447	376 315,59
ostatní plocha - silnice	3181/1	376	45,32	70,4447	26 487,21
ostatní plocha - silnice	3181/2	164	45,32	70,4447	11 552,93
ostatní plocha - ostatní komunikace	3182/9	1 138	45,32	70,4447	80 166,07
Součet:		7 020			494 521,80

§32 odst. 3 – Neplodná půda, roklina, mez apod.

Určení koeficientu pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 23 položky č.1:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	×	1,400
Koeficient úpravy dle § 32 odst. 3:			×	0,250
Koeficient prodejnosti K_p :			×	1,000

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/ m^2]			Cena [Kč]
			základní	sníž.	upravená	
ostatní plocha - neplodná půda	3002/31	1 147	1,58		1,0000	1 147,–

*) cena byla upravena na 1 Kč/ m^2

B. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Pozemky na LV číslo 395	495 668,80 Kč
Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:	495 668,80 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	495 670,– Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Pozemky na LV číslo 395	495 668,80 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	495 668,80 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	495 670,– Kč

Zjištěná cena: 495 670,– Kč

Cena slovy: čtyřistadevadesátpěttisícšestsetsedmdesát Kč

C. Zjištění obvyklé ceny .

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se majetek oceňuje 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 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Pro tento případ ocenění byl použit porovnávací způsob ocenění v souladu s § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s § 4 odst. 1) zákona č. 151/1997 Sb., podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Takto zjištěná hodnota po zaokrouhlení podle názoru znalce odpovídá ceně obvyklé.

Pro stanovení obvyklé ceny je použito srovnání s obdobnými nemovitostmi srovnatelného charakteru. Pro srovnání byly vybrány podobné nemovitosti jako je nemovitost posuzovaná, situované ve stejném regionu a obchodovatelné v současné době. Tyto nemovitosti jsou k dispozici v nabídkách renomovaných realitních kanceláří. Dále bylo posouzení ceny porovnáváno podle databáze prodaných nemovitostí v daném regionu, která je veřejně přístupná na internetu a dostupná v katastru nemovitostí.

Umístění a stav oceňovaných nemovitostí a okolní prostředí se ukazuje jako nejvíce rozhodující faktor při stanovení tržní ceny.

V daném případě se ceny nabídkové a prodejní srovnatelných nemovitostí pohybují u pozemků

využívaných jako komunikaci v intervalu
od 60,- do 130,-Kč/m²,

využívaných jako neplodná půda v intervalu
od 10,- do 50,-Kč/m²,

Nutno konstatovat, že cenu posuzovaných pozemků výrazně snižuje jejich velikost a tvar.

Do porovnání nebyly zahrnuty nemovitosti uměle předražené a tedy neprodejné. Nutno konstatovat, že nabídkové ceny realitních kanceláří jsou zpravidla o 10 % až 15% vyšší než ceny realizované.

Vzhledem k přihlédnutí k výše popsaným skutečnostem a porovnání obdobných nemovitostí, ale zejména k poloze nemovitosti, její velikosti a zejména ze zkušeností z oboru prodeje nemovitostí stanovují.

-obvyklou cenu pozemků
podle stavu ke dni **2. 9. 2013**

Cena obvyklá:

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	
ostatní plocha - ostatní komunikace	3002/30	5 342	100	534 200,-Kč
ostatní plocha - silnice	3181/1	376	100	37 600,-Kč
ostatní plocha - silnice	3181/2	164	100	16 400,-Kč
ostatní plocha - ostatní komunikace	3182/9	1 138	100	113 800,-Kč
ostatní plocha - neplodná půda	3002/31	1 147	30	34 410,-Kč

Ve Frýdku-Místku, 2. 9. 2013

Ing. Vladimír Pešák
Luční 665
738 01 Frýdek-Místek
Tel: 603928848

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1.7.2004 č.j. Spr 2561/2004 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 655-46-2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 655 podle připojené likvidace.

E. Seznam příloh

- informace z katastru nemovitostí
- katastrální mapy