

Oprava znaleckého posudku 69-4258/16 provedena v Ostravě dne 26.10.2016.

Znalecký posudek č. 69-4258/16
o odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora JUDr. Karla Urbana

Předmět ocenění:

Pozemek parc.č. 684, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, a pozemky parc.č. 674/4, 685, 686, 692/4 a 693/4.

Obec: Český Těšín

bez čp/če

Okres: Karviná

PSČ 737 01

Katastrální území: Horní Žukov

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu v Karviné

Identifikační kód: 644722



Vlastník zemědělské stavby a pozemků:

Evžen Luksza

Objednatel:

JUDr. Karel Urban

soudní exekutor

Minská 54

602 00 Brno-město

Znalecký posudek je zpracován ke dni 29.4.2016.

Vypracoval:

Ing. František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Ostravě dne 6.6.2016

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitých věcí	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav	6
C. Stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou srovnávací.....	8
D. Omezení vlastnických práv	10
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí.....	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 97EX 5884/06-108 ze dne 4.3.2016
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 97EX 5884/06-108 ze dne 4.3.2016 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na **LV č. 397** pro k.ú. Horní Žukov, obec Český Těšín, okres Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovité věci zapsané na **LV č. 397**, a to:

- pozemek parc.č. 674/4 o výměře 169 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 684 o výměře 212 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je zemědělská stavba bez čp/če

- pozemek parc.č. 685 o výměře 2364 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 686 o výměře 73 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace
- pozemek parc.č. 692/4 o výměře 452 m² – ostatní plocha, neplodná půda
- pozemek parc.č. 693/4 o výměře 3693 m² – trvalý travní porost

Dále je úkolem znalce uvést:

- a) příslušenství zemědělské stavby.
- b) existenci zjištěných věcných břemen a nájemních práv s označením, která z nich zohlednil ve výsledné ceně předmětu ocenění.
- c) zda je nájemné ze zjištěného nájemního práva poskytováno ve výši v místě a čase obvyklé.
- d) zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene a závazkem povinného z věcného břemene.
- e) zda-li zjištěná nájemní práva či věcná břemena výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě.

Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí se uskutečnila dne 29.4.2016 od 10:30 hod bez účasti povinného pana Evžena Lukszy. Objekt zemědělské stavby nebyl zpřístupněn.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 397 pro k.ú. Horní Žukov, obec Český Těšín, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 4.3.2016.

2. Situační podklady

- Kopie katastrální mapy předmětného území ze stránek www.cuzk.cz

3. Ostatní podklady

- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 29.4.2016
- Informace zjištěné při místním šetření

Nález a posudek

Úvod

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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitou věc a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu ¹⁸⁾ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaná zemědělská stavba s pozemky se nachází v městské části Horní Žukov ve městě Český Těšín (24 907 obyvatel). Centrum obce Český Těšín, kde se nachází kompletní občanská vybavenost je vzdáleno 5 km severovýchodním směrem. Zemědělská stavba je umístěna v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, stavba se nachází v blízkosti ul. Frýdecká (silnice II/648), která spojuje městskou část s centrem města. Napojení na dálnici D48 je možné ve vzdálenosti 3,6 km. V městské části se nacházejí zastávky meziměstské autobusové dopravy. Nejbližší autobusová zastávka (Český Těšín, Horní Žukov rozc.) se nachází ve vzdálenosti do 50 m.

Souhrnné informace o nemovitostech

Zastavěná plocha zemědělskou stavbou činí **100 m²**.

Užitná plocha zemědělské stavby činí **85 m²**.

Celková výměra pozemků činí **6 963 m²**.

Příslušenství k nemovitosti tvoří přípojky a zpevněné plochy. Toto příslušenství zemědělské stavby není v posudku oceněno samostatně, existence příslušenství je zohledněna při ocenění pozemků a nemovitosti.

Zemědělská stavba je umístěna na pozemku parc.č. 684. Pozemek parc.č. 684 spolu s pozemky parc.č. 674/4, 685, 692/4 a 693/4 tvoří jeden funkční celek. Pozemek parc.č. 686 se nachází 20 m jižním směrem od funkčního celku. Pozemky se nachází ve svažitém terénu směrem na sever.

Údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Oceňovaná zemědělská stavba s pozemky se nachází městské části Horní Žukov ve městě Český Těšín, poblíž veřejné komunikace ul. Frýdecká v rozptýlené zástavbě rodinných domů a venkovských staveb. Dle územního plánu se pozemky parc.č. 684, 685 a 686 nacházejí v zóně smíšené obytné – venkovské, pozemky parc.č. 674/4 a 693/4 se nacházejí v zóně zemědělských pozemků a pozemek parc.č. 692/4 se nachází v zóně krajinné zeleně. Pozemky se nachází ve svažitém terénu směrem na sever.

Přístup a příjezd k zemědělské stavbě a k pozemkům je možný z jižní strany ze zpevněné komunikace, ve vlastnictví jiných soukromých vlastníků a dále z komunikace ve vlastnictví obce. Přístup a příjezd není po právní stránce zajištěn.

Zemědělská stavba byla postavena odhadem v polovině 19. století. Nemovitost je v havarijním, neudržovaném stavu. Ke dni ocenění je bez využití.

Nemovitost není napojena na inženýrské sítě. Objekt není vytápěn.

B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

1. Stavby:

Výčet budov

1.1. Zemědělská stavba bez čp/če

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Zemědělská stavba bez čp/če

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o nepodsklepenou samostatně stojící zemědělskou stavbu s jedním nadzemním podlažím. Uvnitř nemovitosti se pravděpodobně nachází dvě místnosti.

Stavba je založena na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel. Střeška je sedlová, krytá pálenými taškami. Stropní konstrukce jsou dřevěné trémové. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Venkovní omítka je vápenná z větší části opadaná. Vnitřní omítky jsou pravděpodobně vápenné hladké. Podlahy jsou hliněné. Vstup do budovy zajišťují dřevěná vrata a dřevěné dveře.

Ke dni ocenění je zemědělská stavba bez využití a nachází se v havarijním stavebně-technickém stavu bez údržby.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry :

1.nadzemní podlaží

místnost	m ²	85.00
Výměra celkem	m ²	85.00

Stáří budovy: 2016 - 1850 = 166 roků

Výpočet ceny

Část konstrukcí

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	49 385.00
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	0.00

Výchozí cena stavby	Kč	<u>698 700.00</u>
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	748 085.00
Stavební index	%	150.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena stavby CÚ 2016	Kč	1 122 127.50
Rok uvedení do provozu		1850
Opotřebení	%	85.00
Cena k roku 2016	Kč	168 319.13
Zaokrouhlení	Kč	-19.13
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>168 300.00</u>

C. Stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou srovnávací

S ohledem na velikost zemědělské stavby, její stav a skutečnost, že hodnota pozemků výrazně převyšuje cenu objektu, jsou porovnávací metodou hodnoceny pouze pozemky.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Oceňované pozemky jsou pro ocenění rozděleny do jednotlivých celků dle způsobu možného využití v souladu s určením dle platného územního plánu na pozemky stavební a pozemky zemědělské, na základě níže uvedených srovnání jsou jednotlivé pozemky oceněny dle možného využitím a se zohledněním výměry.

Stavební pozemky

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

Podle nabídek z internetových stránek byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto stavební pozemky:

Typ objektu, lokalita srovnatelného rodinného domu	Druh pozemku	Celková plocha v m ²	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Zahrada, Český Těšín-Mosty, okr. Karviná	Zahrada, IS elektro	628 m ²	71 100	2016
			113	
Zahrada, Třinec-Konská, okres Frýdek-Místek	Zahrada, IS voda	2 897 m ²	252 000	2016
			87	
Zahrada, Český Těšín-Místřovice, okres Karviná	Zahrada, IS voda a elektro na hranici pozemku	2 102 m ²	189 180	2016
			90	
Zahrada, ul. Těšínská, Albrechtice, okr. Karviná	Zahrada, IS elektro na hranici pozemku	1 326 m ²	153 000	2016
			115	
Stavební pozemek, Těrlicko-Horní Těrlicko, okr. Karviná	Stavební, IS přivedeny k pozemku	1 904 m ²	257 040	2016
			135	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný stavební pozemek v průměru od 80 do 140 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k velikosti a skutečnosti, že se pozemky nacházejí ve svažitém terénu, odhaduji srovnávací hodnotu nemovitosti na částku ve výši:

- **100 Kč/m² za plochy pozemků parc.č. 684, 685 a 686 společně se zemědělskou budovou se kterou tvoří jeden funkční celek (2 649 m²)**

tj. celkem 264 900 Kč

Zemědělské pozemky

Po pozemcích uvedeného typu, **tj. zemědělské pozemky** v dané lokalitě, a u srovnatelných pozemků je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. S přihlédnutím k umístění pozemků a možnosti využití jsem názoru, že oceňované pozemky jsou ke dni ocenění **obchodovatelné**.

Podle nabídek z internetových stránek byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto zemědělské pozemky:

Typ objektu, lokalita srovnatelného rodinného domu	Druh pozemku	Celková plocha v m ²	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Pole, Albrechtice, okr. Karviná	Zemědělský	5 878 m ²	105 750	2016
			18	
Pole, Stonava, okr. Karviná	Zemědělský	2 354 m ²	70 620	2016
			27	
Pole, Třanovice, okr. Frýdek-Místek	Zemědělský	6 000 m ²	180 000	2016
			30	
Pole, Bystřice, okr. Frýdek-Místek	Zemědělský	2 172 m ²	63 000	2016
			29	
Pole, Stonava, okr. Karviná	Zemědělský	4 373 m ²	118 071	2016
			27	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, zemědělské pozemky v průměru od 15 do 30 Kč/m².

Na základě výše uvedeného porovnání a s ohledem na celkovou velikost a svažitost pozemků odhaduji srovnávací hodnotu zemědělských pozemků při dolní hranici uvedeného rozmezí na částku ve výši:

- **18 Kč/m² tj. za plochy pozemků parc.č. 674/4, 692/4 a 693/4 zapsaných na LV 397 (4 314 m²):**

tj. celkem 77 652 Kč

D. Omezení vlastnických práv

Na listu vlastnictví č. 397 je zapsáno věcné břemeno práva zřizovat a provozovat podzemní vedení telekomunikační sítě, včetně jejich opěrných a vytyčovacích bodů a právo umisťovat v těchto pozemcích vedení telekomunikační sítě na pozemcích parc.č. 692/4 a 693/4 ve prospěch parc.č. 1068/5

Na listu vlastnictví č. 397, je zapsáno věcné břemeno zřízení a provozování plynárenského zařízení a elektrické přípojky na pozemcích parc.č. 692/4 a 693/4 ve prospěch RWE Gas Storage s.r.o.

Dle výpisu z katastru nemovitostí a zjištěných informací se k oceňované zemědělské stavbě ani k pozemkům neváží žádná další věcná břemena, nájemní práva ani jiná omezení, která by výrazně omezovala možnost prodeje nemovitých věcí v exekuční dražbě.

Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:

Zástavní práva exekutorská k zajištění pohledávek věřitelů.

Usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - **viz. Výpis z katastru nemovitostí č. 397 oddíl C.**

Na LV č. 397 je také zapsáno předkupní právo týkající se pozemků parc.č. 692/4 a 693/4 ve prospěch Města Český Těšín.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 97EX 5884/06-108 ze dne 4.3.2016 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 397 pro k.ú. Horní Žukov, obec Český Těšín, okres Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovité věci zapsané na LV č. 397, a to:

- pozemek parc.č. 674/4 o výměře 169 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 684 o výměře 212 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je zemědělská stavba bez čp/če

- pozemek parc.č. 685 o výměře 2364 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 686 o výměře 73 m² – ostatní plocha, ostatní komunikace
- pozemek parc.č. 692/4 o výměře 452 m² – ostatní plocha, neplodná půda
- pozemek parc.č. 693/4 o výměře 3693 m² – trvalý travní porost

Výsledné ceny:

Pozemky parc.č. 674/4, 684, 685, 686, 692/4 a 693/4

Nákladová cena objektu zemědělské stavby	Kč	168 300
Zjištěná cena srovnávací metodou (po zaokrouhlení)	Kč	343 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde jsou oceňované pozemky umístěny, ale zejména s ohledem na charakter pozemku a možnost jejich využití, odhaduji obvyklou cenu pozemku ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá ceně obvyklé, a to na částku ve výši (po zaokrouhlení):

343 000 Kč

Přehled obvyklých cen jednotlivých nemovitých věcí

Rozdělení obvyklé ceny nemovitostí oceněných jako jednoho užitného celku je provedeno poměrem mezi věcnou hodnotou jednotlivých nemovitých věcí a jejich přepočtem na obvyklou cenu.

Pozemek parc.č. 674/4	Kč	3 000
Pozemek parc.č. 684, jehož součástí je zem. stavba bez čp/če	Kč	21 000
Pozemek parc.č. 685	Kč	237 000

Pozemek parc.č. 686	Kč	7 000
Pozemek parc.č. 692/4	Kč	8 000
Pozemek parc.č. 693/4	Kč	67 000
Celkem	Kč	343 000

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 69-1258/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 6.6.2016