

Č.j.: 018 EX 07034/11-065

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11196-77/2016

o stanovení obvyklé ceny nemovité věci: pozemku p.č. 1235 – trvalý travní porost, k.ú. Guty, obec Třinec, okres Frýdek-Místek, LV č. 531.

Objednavatel posudku: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro exekuční řízení na základě usnesení Č.j. 018 EX 07034/11-065 ze dne 13.1.2015.

Určeno pro: Mgr. Lenku Černoškovou, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Oceněno ke dni: 19.4.2016

Vypracoval: Znalecká a oceňovací kancelář Kocourek s.r.o.
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz
IČ: 042 61 194

Znalecký posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 byla předána objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 21 stran, z toho 7 stran příloh.

V Prostějově, dne 19.4.2016

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitosti: pozemku p.č. 1235 – trvalý travní porost, k.ú. Guty, obec Třinec, okres Frýdek-Místek, LV č. 531.

Takto stanovené obvyklé ceny by měly být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by znalecký posudek měl být použit v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, je třeba provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

Obvyklá cena nemovitosti (pozemku p.č. 1235 – trvalý travní porost, k.ú. Guty, obec Třinec, okres Frýdek-Místek, LV č. 531), byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

170.000,- Kč

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v
oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 19.4.2016

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Znalecká a oceňovací kancelář Kocourek s.r.o.
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

.....
Ing. František Kocourek

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklých cenách nemovitostí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÝCH CENÁCH NEMOVITOSTÍ

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Údaje sdělené vlastníkem nemovitostí:

3.1.2. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora o ustanovení soudního znalce, Č.j.: 018 EX 07034/11-065 ze dne 13.1.2016.
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Guty, LV č. 531 vyhotovený dálkovým přístupem dne 27.5.2015.

3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Guty, vyhotovená dne 19.4.2016.
- Situační plán ze dne 19.4.2016.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 19.4.2016.
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku.
- Územní plán města Třinec.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitosti: pozemku p.č. 1235 – trvalý travní porost, k.ú. Guty, obec Třinec, okres Frýdek-Místek, LV č. 531.

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisů z katastru nemovitostí pro k.ú. Guty, LV č. 531, jsou oceňované nemovitosti ve výlučném vlastnictví:

Radim Sochorek, Anglická 778/9b, Šumbark, 73601 Havířov

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Guty, LV č. 531 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo exekutorské
k zajištění pohledávky ve výši 6.575,50Kč s příslušenstvím
Vodafone Czech Republic a.s., Parcela: 1235 V-4982/2014-832
náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky,
15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář 003 Ex-14812/2011 -22 (128 EXE 3934/2011-9) ze
dne 25.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2014. Zápis proveden dne
18.12.2014.

V-4982/2014-832

Pořadí k 26.11.2014 12:04

- Zástavní právo exekutorské
k zajištění pohledávky ve výši 3.000,- Kč s příslušenstvím
CP Inkaso s.r.o., Hvězdova 1716/2b, Parcela: 1235 V-4055/2014-832
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
29027241
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Brno-město, JUDr.Karel Urban 97 EX-3022/2011 -80 (125 EXE 1862/2011-10) ze dne
30.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.09.2014. Zápis proveden dne 22.10.2014.

V-4055/2014-832

Pořadí k 30.09.2014 09:25

- Zástavní právo exekutorské
k zajištění pohledávky ve výši 6.994,- Kč s příslušenstvím
O2 Czech Republic a.s., Za Parcela: 1235 Z-1148/2015-832
Brumlovkou 266/2, Míchle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 60193336
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Karviná, JUDr.Juraj Polák 068 EX-00335/2005 -239 (127 Nc 1240/2005-4) ze dne
11.07.2014. Právní moc ke dni 23.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.09.2014.
Zápis proveden dne 15.10.2014.

V-3947/2014-832

Listina Usnesení soudního exekutora o změně oprávněného Exekutorský úřad Karviná,
JUDr.Juraj Polák 068 Ex-00335/2005 -267 ze dne 15.08.2014. Právní moc ke dni
16.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.09.2014. Zápis proveden dne 15.10.2014.

V-3947/2014-832

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Karviná, JUDr.Juraj Polák 068 EX-00335/2005 -239 (127 Nc 1240/2005-4). Právní moc ke
dni 02.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.10.2014. Zápis proveden dne
21.10.2014.

Z-3268/2014-832

Pořadí k 23.09.2014 15:18

- Zástavní právo exekutorské
k zajištění pohledávky ve výši 3.378,- Kč s příslušenstvím
Beck International, s.r.o., Parcela: 1235 V-2855/2014-832
Blažská 3344, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 62741438
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Přerov, JUDr.Tomáš Vrána 103 Ex-31383/2014 -13 (126 EXE 2761/2014-13) ze dne
12.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.07.2014. Zápis proveden dne 06.08.2014.

V-2855/2014-832

Pořadí k 14.07.2014 09:38

- Zástavní právo exekutorské
k zajištění pohledávky ve výši 1.009,- Kč s příslušenstvím
CREDIT MANAGEMENT SERVICES a.s., Parcela: 1235 V-1925/2014-832
Jankovcova 1518/2, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 28419901
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Prostějov, Mgr.Lenka Černošková 018 EX-07034/2011 -034 (128 EXE 2805/2011-14)
ze dne 14.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.05.2014. Zápis proveden dne
09.06.2014.

V-1925/2014-832

Pořadí k 14.05.2014 18:03

- Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov
Sochorek Radim, Anglická 778/9b, Šumbark, 73601
Haviřov, RČ/IČO: 750323/5597 Z-11379/2014-808
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-31383/2014 -9 pověřený
soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne
08.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.07.2014. Zápis proveden dne 16.07.2014;
uloženo na prac. Přerov

Z-11379/2014-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 1235 Z-2305/2014-832

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-31383/2014 -12 (126 EXE 2761/2014-13) ze dne 12.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.07.2014. Zápis proveden dne 21.07.2014; uloženo na prac. Třinec

Z-2305/2014-832

› Nařízení exekuce

-pověřený soudní exekutor Mgr. Bednář Richard, Na Pliskavě 1525/2, 102 00 Praha 10
Sochorek Radim, Anglická 778/9b, Šumbark, 73601
Haviřov, RČ/IČO: 750323/5597

Z-3554/2014-832

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Frýdku-Místku 128 EXE-3934/2011 - 9 ze dne 28.11.2011. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2014. Zápis proveden dne 04.12.2014; uloženo na prac. Třinec

Z-3554/2014-832

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 1235 Z-3554/2014-832

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář 003Ex-14812/2011 -23 (128 EXE 3934/2011-9) ze dne 25.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2014. Zápis proveden dne 04.12.2014; uloženo na prac. Třinec

Z-3554/2014-832

○ Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Exekutorský úřad Karviná JUDr. Juraj Polák
Sochorek Radim, Anglická 778/9b, Šumbark, 73601
Haviřov, RČ/IČO: 750323/5597

Z-4268/2014-803

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 127 Nc-1240/2005 -4 Okresní soud v Karviné - pobočka v Haviřově ze dne 24.02.2005. Právní moc ke dni 07.06.2005. Právní účinky zápisu ke dni 15.07.2014. Zápis proveden dne 29.07.2014; uloženo na prac. Karviná

Z-4268/2014-803

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 1235 Z-2324/2014-832

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karviná, JUDr. Juraj Polák 068 EX-00335/2005 -238 127 Nc 1240/2005-4 ze dne 11.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.07.2014. Zápis proveden dne 30.07.2014; uloženo na prac. Třinec

Z-2324/2014-832

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Karviná, JUDr. Juraj Polák 068 EX-00335/2005 -238 (127 Nc 1240/2005-4). Právní moc ke dni 23.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.07.2014. Zápis proveden dne 01.10.2014; uloženo na prac. Třinec

Z-2433/2014-832

○ Nařízení exekuce

pověřen soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov
Sochorek Radim, Anglická 778/9b, Šumbark, 73601
Haviřov, RČ/IČO: 750323/5597

Z-1805/2014-832

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 128 EXE-2805/2011 -14 (018 Ex 07034/2011) ze dne 30.09.2011. Právní účinky zápisu ke dni 20.05.2014. Zápis proveden dne 21.05.2014; uloženo na prac. Třinec

Z-1805/2014-832

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Prostějov, Mgr. Lenka Černošková 128 EXE-2805/2011 -14. Právní moc ke dni 11.07.2012. Právní účinky zápisu ke dni 12.06.2014. Zápis proveden dne 20.06.2014; uloženo na prac. Třinec

Z-2035/2014-832

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 1235 Z-1742/2014-832

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov, Mgr. Lenka Černošková 018 EX-07034/2011 -035 (128 EXE 2805/2011-14) ze dne 14.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.05.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014; uloženo na prac. Třinec

Z-1742/2014-832

Nejsou známa žádná jiná rizika nebo omezení vztahující se k oceňované nemovitosti.

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITOSTÍ

Předmětem ocenění jsou dle LV č. 531, k.ú. Guty:

- Pozemek p.č. 1235 – trvalý travní porost

4.2. MÍSTOPIS, POPIS, DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ, STAVEBNĚ-TECHNICKÁ CHARAKTERISTIKA OCEŇOVANÝCH OBJEKTŮ A ÚDAJE O STÁŘÍ A TECHNICKÉM STAVU.

4.2.1. Místopis

Město Třinec leží přibližně 22 km východně od města Frýdek-Místek. Město má cca 36.000 obyvatel, v Třinci je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost. Město je dostupné autobusovou a vlakovou dopravou. V místě je možnost napojení na elektrickou síť. Oceňovaný pozemek je situován v místní části Guty, která tvoří stavebně nesrostlou část měst Třinec v mírně sklonitém terénu. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace p.č. 1845/2 – ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví města Třinec. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ POZEMKU

Oceňovaný pozemek p.č. 1235 – trvalý travní porost je dle územního plánu města Třinec v plochách smíšených, obytných, venkovských. Jedná se tedy o pozemek pro výstavbu rodinného domku, rekreační chaty či drobné zemědělské stavby. Oceňovaný pozemek je pravidelného obdélníkového tvaru, šířka je cca 10 m, pozemek je tedy poměrně úzký. Okolní zástavba je tvořena, rodinnými domky, rekreačními chatami a drobnými zemědělskými stavbami. V místě je možnost napojení na elektrickou síť, voda získávána ze studny na vedlejším pozemku p.č. 1203/1 (ošetřeno věcným břemenem brání vody ze studny a přístupu na pozemek viz. LV v přílohách). Oceňovaný pozemek je situován v místní části Guty, která tvoří stavebně nesrostlou část měst Třinec v mírně sklonitém terénu. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace p.č. 1845/2 – ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví města Třinec. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY POZEMKU

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

JINÝ POZEMEK DLE § 9 ODST.4 (ÚZEMNÍ ČI REGUL.PLÁN)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

Popis

Pozemek p.č. 1235 - trvalý travní porost.

Výpočet l_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota U_i |
|--|-------|---------------|
| 1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel | 1 | 0.85 |
| 2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ | 3 | 0.85 |
| 3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | 5 | 1.00 |
| 4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | 1 | 1.00 |
| 5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava | 1 | 1.00 |
| 6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | 1 | 1.00 |
| Součin hodnot | | 0.7225 |

$l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7225$

Výpočet l_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota O_i |
|--|-------|---------------|
| 1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | 1 | -0.03 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 4 | 0.00 |
| 3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky | 3 | 0.00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněná území a ochranná pásma | 1 | 0.00 |
| 5. Omezení užívání pozemku | 1 | 0.00 |

| | | |
|-----------------------------|---|--------------|
| Bez omezení užívání | | |
| 6. Ostatní neuvedené | 2 | 0.00 |
| Bez dalších vlivů | | |
| Celkem | | -0.03 |

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

2.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota T_i |
|--|-------|---------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi | 1 | -0.03 |
| Poptávka nižší než nabídka | | |
| 2. Vlastnické vztahy | 5 | 0.00 |
| Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | | |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost | 2 | 0.00 |
| Bez vlivu nebo stabilizovaná území | | |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost | 2 | 0.00 |
| Bez vlivu | | |
| 5. Ostatní neuvedené | 2 | 0.00 |
| Bez dalších vlivů | | |
| 6. Povodňové riziko | 4 | 1.00 |
| Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | | |
| Celkem * | | -0.03 |

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.03) \times 1 = 0.970$$

Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota P_i |
|---|-------|---------------|
| 1. Druh a účel užití stavby | 1 | 1.00 |
| Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | | |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP | 0 | 0.00 |
| Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí | | |
| 3. Poloha pozemku v obci | 4 | -0.08 |
| Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) | | |
| 4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci | 2 | -0.10 |
| Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | | |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku | 2 | -0.01 |
| V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | | |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku | 7 | 0.01 |
| Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | | |
| 7. Osobní hromadná doprava | 2 | -0.05 |
| Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce | | |
| 8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti | 2 | 0.00 |
| Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | | |
| 9. Obyvatelstvo | 2 | 0.00 |
| Bezproblémové okolí | | |
| 10. Nezaměstnanost | 2 | 0.00 |

| | | |
|------------------------------------|---|------|
| Průměrná nezaměstnanost | | |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené | 2 | 0.00 |
| Bez dalších vlivů | | |

Celkem * -0.23

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.23) \times 1 = 0.770$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

| | | |
|--|------|-----------|
| Základní cena za m ² stavebního pozemku | = Kč | 751,- |
| ZC = ZCv x Iu = 1040 Kč x 0.7225 = 751 Kč | | |
| Index cenového porovnání | | x 0.7240 |
| I = Io x It x Ip = 0.970 x 0.970 x 0.770 | | |
| Koeficient pozemku určeného k zastavění | | x 0.3000 |
| Cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 163,12 |
| Cena za celou výměru 463.00 m ² | = Kč | 75.523,26 |

Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán) Cena celkem Kč 75.523,-

Věcná hodnota oceňovaného pozemku činí po zaokrouhlení:

75.500,- Kč

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKU

6.1. Pozemek p.č. 1235 – trvalý travní porost

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.




Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné 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 kanceláři a správcem 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.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **pozemek určený územním plánem k výstavbě RD** uvedené velikosti, vybavení, resp. technickému stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka mírně nižší než nabídka**. S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaný pozemek je **obtížněji obchodovatelný**.

Objekty k porovnání:

| | |
|---|---|
|  | Stavební pozemek Třinec-Guty, 896 m² Pozemek o výměře 1297 m ² v obci Zábřeh. Pozemek leží z části v Předmětem nabídky je prodej stavebního pozemku o výměře 896 m ² . Pozemek je umístěn na hranici chráněné krajinné oblasti Beskydy v rekreační obci Guty, která se nachází na úpatí Gutského vrchu. Pozemek je velmi dobře přístupný z obecní asfaltové komunikace, na její hranici je plyn i elektřina. Pozemek je rovinný. Ve vzdálenosti cca 700m je autobusová zastávka. Celkově se jedná o klidnou lokalitu s rozptýlenou zástavbou v návaznosti na místa určená pro volnočasové aktivity, cyklostezky, sjezdovky. Cena: 349.440,- Kč (390,- Kč/m²) <i>Zdroj: realitní inzerce</i> |
|  | Stavební pozemek Třinec-Guty 2.550 m² Nabízíme k prodeji krásný pozemek v Třinci-Gutech, 2550 m ² . Prodáme krásný stavební pozemek v Beskydech pod vrchem Javorový v Třinci-Gutech, s výhledem na samotný vrchol. Pozemek je mírně svažité, téměř rovný a je určen k rodinné zástavbě. Veškeré inženýrské sítě jsou přivedeny k hranici pozemku, kromě kanalizace. Pozemek má vlastní příjezdovou cestu. Na pozemku jsou ovocné stromy. Cena: 1.351.500,- Kč (530,- Kč/m²) <i>Zdroj: realitní inzerce</i> |
|  | Stavební pozemek Třinec-Guty, 2.600 m² Nabízíme k prodeji stavební pozemek v Třinci, část Guty. Pozemek je rovinatý, slunný o celkové rozloze 2600 m ² . Inženýrské sítě - elektřina a plyn jsou u pozemku. Voda je řešena vlastní studnou. Příjezd po obecní asfaltové komunikaci. Autobusová zastávka v dosahu. Cena: 1.638.000,- Kč (630,- Kč/m²) <i>Zdroj: realitní inzerce</i> |

Tabulka srovnávací hodnoty:

| | Cena v Kč/m ² | Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty | | | | | | přepočtená cena v Kč/m ² |
|--|-----------------------------|--|---------|----------|---------|-------|-------------------|---|
| | | Poloha | Využití | Velikost | Přístup | Zdroj | Ostatní | |
| St. pozemek Třinec-Guty 896 m ² | 390 | 0,99 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 0,80 | 0,90 | 238 |
| St. pozemek Třinec-Guty 2.550 m ² | 530 | 0,99 | 0,90 | 0,80 | 1,00 | 0,80 | 0,90 | 272 |
| St. pozemek Třinec-Guty 2.600 m ² | 630 | 0,99 | 0,90 | 0,80 | 1,00 | 0,80 | 0,90 | 323 |
| | | | | | | | Výsledná cena: | 278 |

Při srovnání realizovaných prodejů stavebních pozemků z vlastní databáze a z nabídek z inzerce realitních kanceláří se stavebním pozemkem oceňovaným, byly srovnány zejména užitné plochy, vybavení, lukrativita lokality, stavebně-technický stav, dispoziční a technické řešení. V neposlední řadě byla také posouzena vybavenost lokality, životní prostředí, napojení na inženýrské sítě, napojení na dopravně komunikační systém, demografické podmínky a další cenotvorné vlivy. Nabídky k prodeji v realitních časopisech na stavební pozemky se srovnatelnými parametry jsou srovnatelné s obvyklými hodnotami.

V současné době se tedy srovnatelné stavební pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových cen od 390,- Kč/m² do 630,- Kč/m², po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 238,- Kč/m² do 323,- Kč/m². Po zohlednění hodnototvornými faktory, volím srovnávací hodnotu při středu výše uvedeného rozpětí přepočtených cen: 278,- Kč/m²

Výpočet srovnávací hodnoty: 278,- Kč/m² * 463 m = **128.714,- Kč**

Srovnávací hodnota: **130.000,- Kč (zaokrouhleno)**

Srovnávací hodnota pozemku p.č. 1235 – trvalý travní porost, k.ú. Guty činí:

130.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota pozemku p.č. 1235 – trvalý travní porost, k.ú. Guty: **75.500,- Kč**

Srovnávací hodnota pozemku p.č. 1235 – trvalý travní porost, k.ú. Guty: **130.000,- Kč**

Výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitostí je stanovena ve výši srovnávací hodnoty.

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Guty, LV č. 531 ze dne 27.5.2015 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4. – omezení a rizika).

Na LV č. 531, k.ú. Guty ze dne 27.5.2015 jsou v části B1 oprávnění evidována čtyři věcná břemena – oprávnění.

Každé věcné břemeno - oprávnění je oceněno dle §16b odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb. částkou 10.000,- Kč.

9. STANOVENÍ ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Na LV č. 531, k.ú. Guty ze dne 27.5.2015 jsou v části B1 oprávnění evidována čtyři věcná břemena – oprávnění.

Každé věcné břemeno - oprávnění je oceněno dle §16b odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb. částkou 10.000,- Kč.

10. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Tržní hodnota (obvyklá cena) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

| Výsledná obvyklá cena: | |
|--|---------------------|
| pozemku p.č. 1235 – trvalý travní porost, k.ú. Guty, obec Třinec, okres Frýdek-Místek, LV č. 531. | 130.000,- Kč |
| Oprávnění: 4x věcné břemeno | 40.000,- Kč |
| Celkem | 170.000,- Kč |

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v oddíle C výpisů z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 19.4.2016

Vypracoval:

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

.....
Ing. František Kocourek

11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **11196-77/2016**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov

12. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí
Neoficiální kopie katastrální mapy
Situační plánek
Výřez územního plánu

13. OBSAH

| | |
|--|----|
| č. 11196-77/2016..... | 1 |
| 1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitostí | 2 |
| 2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny | 3 |
| 3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklých cenách nemovitostí | 4 |
| 3.1. Použité podklady:..... | 4 |
| 3.2. Předmět znaleckého posudku | 4 |
| 3.3. Vlastnictví | 4 |
| 4. Nález..... | 7 |
| 4.1. Popis nemovitostí..... | 7 |
| 4.2. Místopis, Popis, dispoziční řešení, stavebně-technická charakteristika oceňovaných objektů a údaje o stáří a technickém stavu. | 7 |
| 4.3. Současné a příhodně možné využití pozemku | 7 |
| 5. Stanovení věcné hodnoty nemovitostí | 8 |
| 5.1. Stanovení věcné hodnoty pozemku | 8 |
| 6. Stanovení srovnávací hodnoty pozemku | 11 |
| 7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny | 13 |
| 8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených | 13 |
| 9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou | 13 |
| 10. Stanovení obvyklé ceny | 14 |
| 11. Znalecká doložka | 15 |
| 12. Přílohy..... | 15 |
| 13. Obsah | 16 |