

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 286-2716 / 09

o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na nemovitostech, a to **pozemcích parc.č. 2717/1 a 2720** v k.ú. Horní Těrlicko, obec Těrlicko, okres Karviná.

Objednatel posudku:

Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 18/06-60

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb., podle stavu ke dni 4.12.2009 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 4.12.2009

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení č.j. 024 EX 18/06-60 ze dne 2.9.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 243 pro k.ú. Horní Těrlicko, obec Těrlicko, okr. Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 243**, a to:

- pozemek parc.č. 2717/1, o výměře 4355 m²
- pozemek parc.č. 2720, o výměře 267 m²

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňované pozemky se nachází v rozptýlené zástavbě rodinných domů a rekreačních chat při východním břehu přehradní nádrže Těrlicko v obci Těrlicko (4 161 obyvatel), v k.ú. Horní Těrlicko, v okrese Karviná. Centrální část obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, obchody, škola, policie, zdravotnické zařízení, pošta a další) se nachází západním směrem, cca 5 km od oceňovaných pozemků. Správní město Karviná se nachází cca 15 km severním směrem. Z pohledu oceňovaných nemovitostí se jedná o lokalitu s dobrou dopravní dostupností. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11 zajišťující spojení mezi městy Ostrava a Český Těšín je možné ve vzdálenosti 700 m. Výhodou je také umístění pozemků v rekreační zóně poblíž vodní nádrže Těrlicko. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o lokalitu atraktivní, žádanou na trhu v rámci Ostravského regionu, zejména pro individuální rekreaci.

Pozemek **parc. č. 2717/1** je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda a pozemek **parc.č. 2720** je vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Oceňované pozemky tvoří jeden funkční celek. Ke dni ocenění jsou pozemky zatravněny a jsou bez využití. Pozemky jsou v rovině. Tvar pozemků je mnohoúhelníkový. Přístup a příjezd je možný přes pozemek parc.č. 2779 (ve vlastnictví Petra Jurčáka) a ke dni ocenění není po právní stránce zajištěn. Dle zjištěných informací na stavebním úřadě Těrlicko se pozemky nacházejí v zóně **plochy nezastavitelné zemědělské**, tzn. že tyto pozemky nejsou určeny k zástavbě.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 11.11.2009 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Horní Těrlicko, obec Těrlicko, list vlastnictví č. 243, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Havířov dne 17.7.2009.
- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Horní Těrlicko, mapový list č. OSTRAVA 2-5/43 vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Havířov dne 23.1.2006 v měřítku 1:1000
- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 243 v k.ú. Horní Těrlicko, obec Těrlicko, okr. Karviná je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Ivo Mecner, Emy Destinové 1160/4, Šumbark, 736 01 Havířov 1 podíl: 1/6

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 2717 o výměře 4355 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 2720 o výměře 267 m² – trvalý travní porost

B1 - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

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

Usnesení č.j. 024 EX 18/06-60 ze dne 2.9.2009

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Výřez z leteckého snímku

Situační plán

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na nemovitostech, a to **pozemků parc.č. 2717/1 a 2720** v k.ú. Horní Těrlicko, obec Těrlicko, okres Karviná.

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 prodejích 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 kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbeností 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

Zjištění administrativní ceny nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek, což je odpovídající výchozí hodnota pro stanovení **obvyklé ceny zemědělských pozemků**, určených pro zemědělskou výrobu.

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

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pozemky zapsané na LV č. 243 pro k.ú. Horní Těrlicko, obec Těrlicko

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Pozemek parc.č. 2717/1 je ke dni ocenění veden v katastru nemovitostí jako orná půda pozemek parc.č. 2720 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Dle informací zjištěných na stavebním úřadě u obecního úřadu v Těrlicku se tyto pozemky nacházejí v zóně plochy nezastavitelné zemědělské a dle této skutečnosti budou pozemky oceněny. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek, což je výchozí hodnota pro stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků, určených pro zemědělskou výrobu. Ocenění je tedy provedeno dle § 29 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.22 tj. podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.23.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2717/1	74911	4355	3,00	100,00	6,00	26 130,00
trvalý travní porost	2720	74911	267	3,00	100,00	6,00	1 602,00
Výměra celkem			4622	Mezisoučet			27 732,00
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							27 732,00

Pozemky LV č. 243 - zjištěná cena **≡ 27 732,00 Kč**

Výsledná cena pozemků zjištěná dle cenového předpisu po zaokrouhlení činí

celkem 27 730,- Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Zemědělské pozemky

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro zemědělské využití**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a možnostem využití pro zemědělskou výrobu, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto pozemky pro výstavbu pozemní komunikace:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Zemědělský pozemek, Třanovice, okres Frýdek-Místek	orná půda	17 000	544 000	2009
			32	
Zemědělský pozemek, Stanislavice, okres Karviná	orná půda	12 193	853 510	2009
			70	
Zemědělský pozemek, Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek	orná půda	3 215	231 480	2009
			72	
Zemědělský pozemek, Palkovice, okres Frýdek-Místek	orná půda	11 224	482 632	2009
			43	
Zemědělský pozemek, Baška, okres Frýdek-Místek	orná půda	3 441	135 000	2009
			40	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zemědělské pozemky, obdobné velikosti v průměru od 40 do 70 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků – zemědělská půda, pro zemědělské využití, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí, tj. pozemků, na částku:

50 Kč/m² tj. za celkovou výměru zemědělských pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 243 pro k.ú. Horní Těrlicko (4 662 m²)

tj. celkem 231 100 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 17.7.2009 na listu vlastnictví č. 243 pro k.ú. Horní Těrlicko se k nemovitostem váží níže uvedená omezení:

Usnesení okresního soudu v Karviné o nařízení exekuce a exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava a Exekutorského úřadu Brno-město k prodeji nemovitosti

Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti se výše uvedená omezení nezohledňují, protože nemají vliv na cenu obvyklou.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou 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 nemovitosti

(pro účely exekučního řízení)

Na základě Usnesení č.j. 024 EX 18/06-60 ze dne 2.9.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 243 pro k.ú. Horní Těrlicko, obec Těrlicko, okr. Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 243**, a to:

- pozemek parc.č. 2717/1, o výměře 4355 m²
- pozemek parc.č. 2720, o výměře 267 m²

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Výsledné ceny:

Pozemky zapsané na LV č. 243 pro k.ú. Horní Těrlicko, obec Těrlicko:

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	27 730
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	231 100

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde jsou pozemky umístěny, ale zejména s ohledem na charakter pozemků a možnost jejich využití pro zemědělskou výrobu, odhaduji obvyklou cenu pozemků ve výši:

230 000 Kč

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na pozemcích parc.č. 2717/1 a 2720 pak činí:

38 000 Kč

V Ostravě, 4.12.2009

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. 286-2716/09 znaleckého deníku.