

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6-3051/11

o obvyklé ceně **spoluvlastnického podílu o velikosti ¼ na pozemku parc.č. 445/2,**
v k.ú. Předmostí, obec Přerov, okr. Přerov.

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Ostrava
Mgr. Pavla Fučíková - soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 617/09-69

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 12.1.2011 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 12.1.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 617/09-69 ze dne 9.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 529 pro k.ú. Předmostí, obec Přerov.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{4}$ na nemovitosti zapsané na **LV č. 529 pro k.ú. Předmostí, obec Přerov**, a to:

- pozemek parc.č. 445/2 (PK) o výměře 7 624 m²

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

2. Údaje o oceňovaném pozemku

Oceňovaný pozemek zapsaný na LV č. 529 se nachází při severním okraji obce Přerov (46 738 obyvatel), ve správním území okresu Přerov, v katastrálním území Předmostí. Pozemek se nachází ve sceleném lánu pole, cca 1 km od zástavby rodinných domů při ulici Hranická. Centrum města s úplnou infrastrukturou a veškerou občanskou vybaveností je vzdáleno cca 3,5 km. Pozemek je umístěn v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností vůči centru města. Vlakové nádraží Přerov se nachází ve vzdálenosti cca 5 km, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/47, spojující města Přerov a Hranice je možné ve vzdálenosti 2 km. V rámci města se jedná o průměrně atraktivní lokalitu. Pozemek je součástí půdního fondu a dle platného územního plánu pro město Přerov není určen k výstavbě.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 15.12.2010 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Předmostí, obec Přerov, list vlastnictví č. 529, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 29.11.2010.

- kopie katastrální mapy pro k.ú. Předmostí, mapový list č. 3 ze dne 19.3.2009 v měřítku 1:2500

- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 529 v k.ú. Předmostí, obec Přerov, okr. Přerov je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Divilová Jana, Horní náměstí 17/17, Přerov I-Město, 750 02 Přerov 2	podíl: 1/2
Žuška Aleš, Mlýnská 247, 751 14 Dřevohostice	podíl: 1/4
Žuška miroslav. Náměstí, 751 14 Dřevohostice	podíl: 1/4

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 445/2 (PK) o výměře 7 624 m² – orná půda

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 617/09-69 ze dne 9.12.2010

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 1/4 na nemovitosti, a to **pozemku parc.č. 445/2 (PK)** v k.ú. Předmostí, obec Přerov, okr. Přerov.

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.

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., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a 364/2010 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

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb. a 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

1. Pozemek dle cenového předpisu

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Pozemek parc.č. 445/2 (PK) se nachází ve sceleném lánu pole a slouží pro zemědělskou výrobu. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užítkovosti, 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.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území	160,00 %
Celková úprava ceny:	160,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
pozemek	445/2 (PK) - 1.díl	31000	5763	15,62	160,00	40,61	234 035,43
pozemek	445/2 (PK) - 2. díl	31010	1861	14,40	160,00	37,44	69 675,84
Výměra celkem			7624	Mezisoučet			303 711,27
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							303 711,27

Zemědělský pozemek parc.č. 445/2 (PK) - zjištěná cena = **303 711,27 Kč**

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu – **zemědělský pozemek**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a možnostem využití pouze pro zemědělskou výrobu, jsem názoru, že **oceňovaný pozemek je obtížně obchodovatelný**.

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 zemědělskou výrobu:

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, Hranice, okr. Přerov	zemědělský	11 092	77 000	11/2010
			7	
Zemědělský pozemek, Troubky, okr. Přerov	zemědělský	9 153	93 500	12/2010
			10	
Zemědělský pozemek, Velký Týnec, okr. Olomouc	zemědělský	16 726	250 000	1/2011
			15	
Zemědělský pozemek, Běloutín, okr. Přerov	zemědělský	17 514	595 000	1/2011
			34	

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 10 do 30 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku – určeného pouze pro zemědělskou výrobu, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši:

- **15 Kč/m² tj. za celkovou výměru zemědělského pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 529 pro k.ú. Předmostí (7 624 m²)**

tj. celkem 114 360 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

Usnesení soudu o nařízení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové.

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 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 nemovitosti

(pro účely exekučního řízení)

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 617/09-69 ze dne 9.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 529 pro k.ú. Předmostí, obec Přerov.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{4}$ na nemovitosti zapsané na **LV č. 529 pro k.ú. Předmostí, obec Přerov**, a to:

- pozemek parc.č. 445/2 (PK) o výměře 7 624 m²

Výsledné ceny:

Pozemek parc.č. 445/2 (PK)

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	303 700
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	114 360

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde je pozemek umístěn, ale zejména s ohledem na charakter pozemku a možnost jeho využití pro zemědělské účely, odhaduji obvyklou cenu pozemku parc.č. 445/2 (PK) ve výši:

115 000 Kč

Z toho cena spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{4}$ činí:

28 750 Kč

V Ostravě, 12.1.2011

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. 6-3051/11 znaleckého deníku.