

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 98-3143/11

o obvyklé ceně **spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku parc.č. 596**, v k.ú. Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka, okres Bruntál.

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 4591/09-61

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 28.4.2011 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 28.4.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 4591/09-61 ze dne 6.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 226 pro k.ú. Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitosti zapsané na **LV č. 226 pro k.ú. Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka**, a to:

- pozemek parc.č. 596 o výměře 2306 m² – trvalý travní porost

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. 226 se nachází při západním okraji obce Malá Morávka (711 obyvatel), v části Karlov pod Pradědem, ve správním území okresu Bruntál, na úpatí hory Praděd v pohoří Hrubý Jeseník. Pozemek se nachází podél místní komunikace naproti ubytovacího zařízení Penzion Karlovka. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost, je vzdáleno cca 4 km. Správní centrum město Bruntál je vzdáleno 20 km. Pozemek je umístěn v lokalitě se špatnou dopravní dostupností vůči větším městům. Napojení na komunikaci č. II/445 spojující města Jeseník a Bruntál je možné ve vzdálenosti 3 km. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. V rámci okresu Bruntál se pozemek nachází v průměrně atraktivní lokalitě v rekreační oblasti poblíž lyžařského střediska. Pozemek se nachází v chráněné krajinné oblasti Hrubý Jeseník a je součástí zemědělského půdního fondu. Dle sdělení z obecního úřadu Malá Morávka se oceňovaný pozemek nachází v zóně zemědělsky obhospodařované půdy a není určen k zástavbě.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 24.3.2010 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka, list vlastnictví č. 226, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 23.11.2010.

- kopie katastrální mapy pro k.ú. Karlov pod Pradědem, mapový list č. IX-7-6 ze dne 9.8.2010 v měřítku 1:2880

- Kupní smlouva o prodeji nemovitostí ze dne 23.8.2006

- letecký snímek

kteře 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

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

Zvláštní obloubou 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., 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

Pozemek oceněný dle § 32 odst. 3.

Pozemek parc.č. 596 se nachází podél místní komunikace v obci Malá Morávka. Ke dni ocenění je pozemek zatravněný a je bez využití. V katastru nemovitostí je pozemek parc.č. 596 vedený jako trvalý travní porost, což odpovídá skutečnosti. Tvar pozemku je přibližně obdélníkový, pozemek je v rovině. Napříč pozemkem se nachází koryto horského potoka. Ocenění je provedeno dle § 32 odst.3) vyhlášky.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Přirá- žka [%]	Srá- žka [%]	Koef.	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	596	2306	1,23		0	0,25	1,00	2 306,-
Součet								2 306,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):							*	1,0000
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 3 - celkem								2 306,-

Pozemek zapsaný na LV č. 226 - zjištěná cena **≡ 2 306,- Kč**

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu – **trvalý travní porost**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka srovnatelná s nabídkou**. 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:

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, Brantice, okr. Bruntál	zemědělský	32 186	820 000	2011
			25	
Zemědělský pozemek, Valšov, okr. Bruntál	zemědělský	15 203	127 000	2011
			10	
Zemědělský pozemek, Domašov, okr. Jeseník	zemědělský	10 600	212 000	2011
			20	
Zemědělský pozemek, Holčovice, okr. Bruntál	zemědělský	24 242	435 000	2011
			18	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, obdobné velikosti v průměru od 10 do 30 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku, který není určen k výstavbě, stanovuji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši:

- **15 Kč/m² tj. za celkovou výměru pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 226 pro k.ú. Karlov pod Pradědem (2 306 m²)**

tj. celkem 35 000 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 181 559,- Kč.

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 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 o ustanovení znalce č.j. 024 EX 4591/09-61 ze dne 6.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 226 pro k.ú. Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitosti zapsané na **LV č. 226 pro k.ú. Karlov pod Pradědem, obec Malá Morávka**, a to:

- pozemek parc.č. 596 o výměře 2306 m² – trvalý travní porost

Výsledné ceny:

Pozemek parc.č. 596

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	2 300
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	35 000

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 pouze pro zemědělskou, odhaduji obvyklou cenu pozemku parc.č. 596 ve výši:

35 000 Kč

Z toho cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 činí:

17 500 Kč

V Ostravě, 28.4.2011

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. 98-3143/11 znaleckého deníku.