

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 654-34/2011

**o ceně id. 1/3 nemovitostí:
pozemku parc.č. 1474/144 a pozemků ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK)
parc.č. 2826/1, parc.č. 2826/2 a parc.č. 2826/3
vše v obci a k.ú. Hovorany, okres Hodonín, kraj Jihomoravský**

Objednatel posudku:	Soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková Exekutorský úřad Ostrava
Účel posudku:	Zjištění ceny jako podklad pro exekuční řízení
Posudek vypracoval:	Ing. Šárka Kovaříková znalec, bytem Uherské Hradiště, Štefánikova 698
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	11. 4. 2011
Zvláštní požadavky objednatele:	nejsou
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb. č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb.

Tento posudek obsahuje 16 stran včetně příloh a předává se ve 3 vyhotoveních.

0. Úvod

Úkolem podepsaného znalce je ocenit nemovitosti se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a právy a závadami obvyklou cenou dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:
„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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako *odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika :

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.)
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález - podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

Podkladem pro ocenění pozemků je výpis z katastru nemovitostí – LV č. 1361 pro obec a k.ú. Hovorany vyhotovený dne 18. 3. 2011 Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním – SCD (viz příloha posudku).

1.2 Kopie katastrální mapy

Podkladem pro ocenění pozemků je Kopie mapy bývalého Pozemkového katastru v měřítku 1:2880 pro obec a k.ú. Hovorany, mapový list č. 6, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Kyjov dne 15. 9. 2009.

1.3 Doklady o vlastnictví

Nebyly doloženy.

1.4 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.4.1 Předpisy pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním ke dni ocenění
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním ke dni ocenění

1.4.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.5 Situace oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je id.1/3 pozemků situovaných v obci a katastrálním území Hovorany, jižně od zastavěné části obce, v lokalitě místně zvané Díly za humny a Díly ve žlebech.

Jedná se o čtyři na sebe navazující parcely, které tvoří úzký souvislý pás dlouhý cca 630 m, široký cca 10 m. Západní část pozemku o délce cca 140 m je evidovaná v katastru nemovitostí, zbylá část ve zjednodušené evidenci – Pozemkovém katastru.

Pozemek parc.č. 1474/144 o výměře 1510 m², evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda, je územním plánem obce určen k zastavění; doposud je pozemek zemědělsky obhospodařován, stejně jako pozemky evidované ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) parc.č. 2826/1, parc.č. 2826/2 a parc.č. 2826/3. Všechny oceňované pozemky užívá společnost ZEMAS, a.s. se sídlem v Čejči.

Společnost ZEMAS, a.s. nemá se současným vlastníkem oceňovaného podílu na pozemcích uzavřenu řádnou nájemní smlouvu; smlouva o užívání pozemků je podle sdělení paní Šeffferové uzavřena s dřívějším (zemřelým) vlastníkem.

Podle sdělení místostarosty obce Hovorany pana Františka Kučery je lokalita, ve které je situován pozemek parc.č. 1474/144, určena územním plánem k zastavění; jedná se však o lokalitu, která se bude zastavovat výhledově. V současné době v lokalitě nejsou žádné inženýrské sítě a k jednotlivým pozemkům není možný přístup po zpevněné komunikaci.

Ve vzdálenosti od 10 do 45 m od hranice oceňovaného pozemku vede v současné době vzdušné elektrické vedení, které bude v rámci přípravy lokality k výstavbě přeloženo (viz kopie výkresu dotčené části územního plánu).

Obec Hovorany má ke dni ocenění 2196 obyvatel.

2. Posudek I - ocenění podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním ke dni ocenění (dále jen zákon) a vyhlášky č. 3/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění aktuálním ke dni ocenění (dále jen vyhláška).

2.1 Pozemky zemědělské (§ 29)

2.1.1 Popis

Pozemky evidované ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) **parc.č. 2826/1, parc.č. 2826/2 a parc.č. 2826/3** jsou ve skutečnosti užívány k zemědělské prvovýrobě. Územním plánem obce není předpokládáno jejich nezemědělské využití.

Pozemky se ocení v souladu s ustanovením § 29 vyhlášky. Základní cena pozemků zjištěná podle bonitovaných půdně ekologických jednotek z přílohy č. 22 se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

Při ocenění je uplatněna přírážka podle přílohy č. 23 položky č. 1.8.1. Všechny pozemky leží ve vzdálenosti do 2 km od souvisle zastavěné části obce a jejich zemědělské využití není prokazatelně sníženo; srážky podle přílohy č. 23 nejsou uplatněny.

2.1.2 Ocenění

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Parcela číslo		PK 2826/1		
Část		a	b	c
Druh pozemku		pozemek ve zjednodušené evidenci		
Výměra	m ²	932	2 850	779
BPEJ		00100	00110	00850
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	14,62	13,02	8,79
Úprava podle příl. 23				
Zvýšení - pol. 1	%	40	40	40
Snížení - pol. 2	%	0	0	0
Snížení - pol. 3	%	0	0	0
Srážky a přírážky celkem	%	40	40	40
Koef. prodejnosti (příl. 39)	K_p	1,00	1,00	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	20,47	18,23	12,31
Cena části pozemku	Kč	19 078,04	51 955,50	9 589,49
Pozemek celkem	Kč	80 623,03		

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		PK 2826/2
Druh pozemku		pozemek ve zjednodušené evidenci
Výměra	m ²	137
BPEJ		00100
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	14,62
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	40
Snížení - pol. 2	%	0
Snížení - pol. 3.	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	40
Koef. prodejnosti (příl. 39)	K_p	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	20,47
Pozemek celkem	Kč	2 804,39

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		PK 2826/3
Druh pozemku		pozemek ve zjednodušené evidenci
Výměra	m ²	1
BPEJ		00100
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	14,62
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	40
Snížení - pol. 2	%	0
Snížení - pol. 3.	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	40
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	20,47
Pozemek celkem	Kč	20,47

2.2 Pozemky jiné (§ 32)

2.2.1 Popis

Pozemek parc.č. 1474/144 je v katastru nemovitostí evidovaný jako orná půda a doposud je užíván k zemědělské prvovýrobě. Pozemek je situován v lokalitě, která je platným územním plánem obce určena k zastavění. Pozemek se ocení v souladu s ustanovením § 32 vyhlášky; cena pozemku zjištěná podle § 28 se vynásobí koeficientem 0,30. Tato cena činí nejméně 20 Kč/m².

2.2.2 Ocenění

Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) se zřetelem na její významnost	Položka 1.1	0
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené	Položka 1.2	0
Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností	Položka 1.3	0
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21		0
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	-10
Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	Položka 2.2	-5
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	-7
Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu je větší než 200 m	Položka 2.4	0
Nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	Položka 2.5	0
Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	Položka 2.6	0
Svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ	Položka 2.7	0
Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	Položka 2.8.1	0
Ztížené základové podmínky: hladina spodní vody méně než 1 m pod úroveň výchozího terénu	Položka 2.8.2	0
Ztížené základové podmínky: únosnost základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa	Položka 2.8.3	0
Omezené užívání pozemku: ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)	Položka 2.9.1	0
Omezené užívání pozemku: chráněná krajinná oblast	Položka 2.9.2	0
Omezené užívání pozemku: národní park	Položka 2.9.3	0
Omezené užívání pozemku: stavba pod povrchem pozemku	Položka 2.9.4	0
Omezené užívání pozemku: zátopové území obce stanovené vodo hospodářským orgánem	Položka 2.9.5	0
Stavební uzávěra	Položka 2.9.6	0
Nezastavěný pozemek s neupraveným povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek se sportovištěm	Položka 2.10	0
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	0
Celkem položky z tabulky č. 2 přílohy č. 21		-22

Ocenění pozemku podle § 32 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemky určené územním nebo regulačním plánem k zastavění (kromě komunikací)			
Pozemek číslo	p.č.	1474/144	Zdůvodnění ev.
Druh pozemku		orná půda	srážek a přírážek:
Výměra pozemku	m ²	1 510	viz tabulka
Ocenění podle		§ 32 odst. 1	
Základní cena ZC	Kč/m ²	43,87	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-22	
Stavba umístěná na pozemku		rodinný dům	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,169	
Koeficient Kp (příloha č. 36)	-	0,833	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Kp	Kč/m ²	61,83	
Koeficient § 32 odst. 1		0,30	
ZCU podle § 32 odst. 1, s Kp	Kč/m ²	18,55	
Minimální cena podle § 32 odst. 1	Kč/m ²	20,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	20,00	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. 1474/144	33 627,70
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 1474/144	30 200,00

2.3 Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

2.3.1 Pozemky určené územním plánem k zastavění

Objekt	Cena (Kč)
Pozemky:	
parc.č. 1474/144	30 200,00
<i>Celkem</i>	<i>30 200,00</i>
<i>Celkem po zaokrouhlení</i>	<i>30 200,00</i>
<i>Z toho id. 1/3 (zaokrouhleně)</i>	<i>10 070,00</i>

2.3.2 Pozemky zemědělské

Objekt	Cena (Kč)
Pozemky:	
parc.č. PK 2826/1	80 623,03
parc.č. PK 2826/2	2 804,39
parc.č. PK 2826/3	20,47
<i>Celkem</i>	<i>83 447,89</i>
<i>Celkem po zaokrouhlení</i>	<i>83 450,00</i>
<i>Z toho id. 1/3 (zaokrouhleně)</i>	<i>27 820,00</i>

3. Posudek II – zjištění ceny cenovým porovnáním

3.1 Použitá metodika ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

3.2 Ocenění pozemků

3.2.1 Popis

Všechny oceňované pozemky jsou ke dni ocenění začleněny do většího půdního celku (honu), na kterém hospodaří společnost ZEMAS, a.s. se sídlem v Čejči.

Společnost vykupuje pozemky za jednotnou **cenou 10,- Kč/m²** (informace poskytnutá zástupkyní společnosti paní Šefferoovou). Lze tedy konstatovat, že cena 10,- Kč/m² je za srovnatelné pozemky v místě obvyklou cenou.

Pozemek parc.č. 1474/144 je územním plánem obce Hovorany určen k zastavění. Obec postupně vykupuje pozemky v této lokalitě; po vykoupení všech pozemků budou pozemky zceleny, zasítovány, následně přeparcelovány a nabídnuty k prodeji. Na stávajících pozemcích nelze (vzhledem k jejich tvaru, nemožnosti napojení na inženýrské sítě a nemožnosti přístupu k jednotlivým pozemkům) v současné době stavět.

Podle sdělení místostarosty obce Hovorany bude obec financovat vybudování inženýrských sítí a komunikací v celé lokalitě; z tohoto důvodu vykupuje obec jednotlivé pozemky od stávajících vlastníků za cenu určenou zastupitelstvem obce podle klíče: cena pozemku zjištěná na základě jeho bonity, snižená o 20%.

Pozemky v této lokalitě nejsou bonitovány; průměrná základní cena je proto stanovena podle zvláštního předpisu - vyhlášky 412/2008 Sb. - a činí 10,73 Kč/m².

Výkupní cena pozemků v lokalitě (základní cena dle BPEJ snižená o 20 %) činí **8,60 Kč/m²**. Vzhledem k celkové situaci v oceňované lokalitě lze výkupní cenu pozemků stanovenou obecním zastupitelstvem považovat za cenu v místě obvyklou.

3.2.2 Ocenění

3.2.2.1 Pozemek určený územním plánem k zastavění

Pozemky celkem				
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Cena celkem Kč
parc.č. 1474/114	orná půda – ÚP určeno k zastavění	1510	8,60	12 986,00
Celkem pozemky				12 986,00
Celkem pozemky (zaokrouhleně)				13 000,00
Z toho id. 1/3 (zaokrouhleně)				4 330,00

3.2.2.2 Pozemky zemědělské

Pozemky celkem				
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Cena celkem Kč
parc.č. PK 2826/1	pozemek ve zjednodušené evidenci	4561	10,00	45 610,00
parc.č. PK 2826/2	pozemek ve zjednodušené evidenci	137	10,00	1 370,00
parc.č. PK 2826/3	pozemek ve zjednodušené evidenci	1	10,00	10,00
Celkem pozemky				46 990,00
Celkem pozemky (zaokrouhleně)				46 990,00
Z toho id. 1/3 (zaokrouhleně)				15 660,00

4. Závady váznoucí na předmětných nemovitostech

Na oceňovaných pozemcích podle údajů z katastru nemovitostí neváznou žádná věcná břemena.

Oceňované nemovitosti nejsou podle dostupných informací pronajaty, respektive není se stávajícím vlastníkem uzavřena žádná nájemní smlouva.

Nájemní smlouva je uzavřena pouze s předchozím (zemřelým) vlastníkem pozemků; roční nájemné za oceňovaný podíl na pozemcích činí 441,- Kč.

5. Práva spojená s nemovitostmi

Podle dostupných informací nebyla zjištěna práva spojená s oceňovanými nemovitostmi (např. práva, která jako věcná břemena váznou na jiné nemovitosti ve prospěch nemovitosti, která je předmětem ocenění).

6. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Úkolem znalce bylo určit obvyklou cenu id. 1/3 nemovitostí evidovaných na LV č. 1361 pro obec a k.ú. Hovorany. Jedná se o pozemky, které jsou zahrnuty do většího půdního celku (honu), na kterém hospodaří společnost ZEMAS, a.s.

Pozemek parc.č. 1474/144 je platným územním plánem obce určen k zastavění, u ostatních pozemků není předpokládáno jejich nezemědělské využití.

Cena nemovitostí byla zjištěna jednak podle cenového předpisu, tj. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním ke dni ocenění a vyhlášky č. 3/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění aktuálním ke dni ocenění – viz **POSUDEK I** a jednak porovnávacím způsobem – viz **POSUDEK II**.

Jednotlivé zjištěné ceny jsou uvedeny v následujících tabulkách:

Pozemek určený územním plánem k zastavění	Cena id. 1/3 nemovitostí
Cena zjištěná podle cenového předpisu (zaokrouhleně)	10 070,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (zaokrouhleně)	4 330,- Kč

Pozemky zemědělské	Cena id. 1/3 nemovitostí
Cena zjištěná podle cenového předpisu (zaokrouhleně)	27 820,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (zaokrouhleně)	15 660,- Kč

Obvyklou cenu nemovitostí nejlépe vystihuje cena zjištěná porovnávacím způsobem, která odpovídá současně nabídce srovnatelných nemovitostí na trhu v dané lokalitě a způsob ocenění odpovídá definici obvyklé ceny v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Podle výpisu z katastru nemovitostí nevážnou na oceňovaných nemovitostech žádná věcná břemena. Podle dostupných informací není se stávajícím vlastníkem oceňovaného podílu na pozemcích uzavřena žádná nájemní smlouva; roční nájemné za oceňovaný podíl by činilo 441,- Kč/m².

Obvyklá cena id. 1/3 pozemku parc.č. 1474/144 je 4 330,- Kč
Slovy: čtyřtisícetřistatřicet Kč

Obvyklá cena id. 1/3 pozemků ve zjednodušené evidenci je 15 660,- Kč
Slovy: patnácttisícšestsetšedesát Kč

V Uherském Hradišti dne 18. 4. 2011

Ing. Šárka Kovaříková

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně čj. Spr 1410/99 ze dne 25. 2. 2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 654-34/2011 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Uherském Hradišti dne 18. 4. 2011

Ing. Šárka Kovaříková

Seznam příloh:

Fotodokumentace (1 strana)

Kopie katastrální mapy s vyznačením polohy pozemku určeného k zastavění a dotčené části územního plánu obce (1 strana)

Kopie mapy bývalého pozemkového katastru s vyznačením polohy oceňovaných pozemků (1 strana)

Kopie fotomapy obce Hovorany s vyznačením polohy oceňovaných pozemků (1 strana)

Kopie části LV č. 1361 (2 strany)



Pohledy na oceňované pozemky



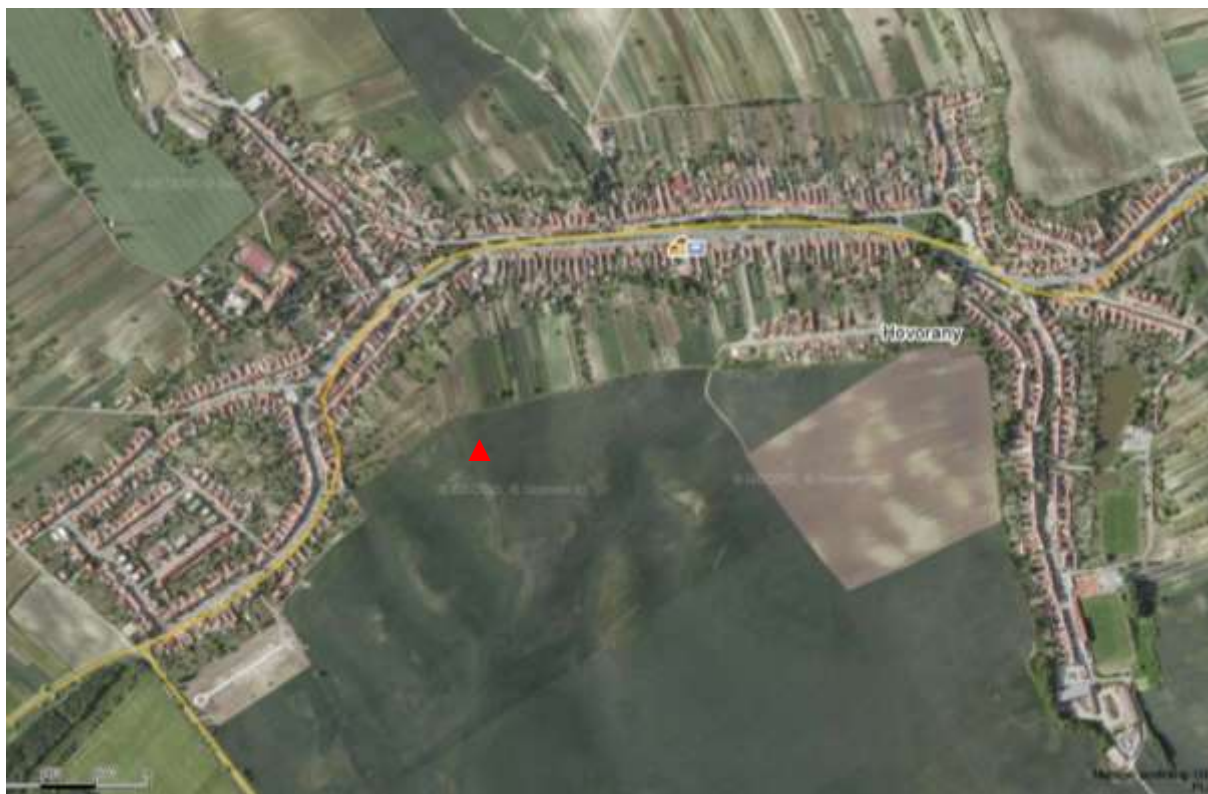
Kopie katastrální mapy s vyznačením polohy pozemku určeného k zastavění



Kopie dotčené části územního plánu obce



Kopie mapy bývalého Pozemkového katastru s vyznačením polohy oceňovaných pozemků



Kopie fotomapy obce Hovorany s vyznačením polohy oceňovaných nemovitostí