

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 114-3159/11

o obvyklé ceně **pozemku parc.č. 783/1**, v k.ú. Metylovice, obec Metylovice, okr. Frýdek-Místek.

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 844/10-61

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 17.5.2011 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 4 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 17.5.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 844/10-61 ze dne 9.11.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 1092 pro k.ú. Metylovice, obec Metylovice.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsanou na **LV č. 1092 pro k.ú. Metylovice, obec Metylovice**, a to:
 - pozemek parc.č. 783/1 o výměře 1 007 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. 1092 se nachází při jižním okraji obce Metylovice (1 628 obyvatel), ve správním území okresu Frýdek-Místek, v katastrálním území Metylovice. Pozemek je ke dni ocenění zapsaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a nachází se na okraji zástavby rodinných domů a rekreačních chat. Pozemek parc. č. 783/1 se nachází ve svažitém terénu a v současnosti slouží jako přístupový chodník k rekreačním chatám. Dle platné územně-plánovací dokumentace pro předmětné území není pozemek určen pro výstavbu. Pozemek je ke dni ocenění zatravněn, částečně porostlý dřevinami a bez využití. Pozemek se nachází v ochranném pásmu lesa. Přístup k pozemku je možný z místní nezpevněné komunikace přes pozemek jiného vlastníka. Vlastnické i evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 11.1.2011 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Metylovice, obec Metylovice, list vlastnictví č. 1092, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 12.10.2010.
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Metylovice, mapový list č. XIX-13/7 ze dne 30.9.2010 v měřítku 1:2880
- kupní smlouvy ze dne 30.10.1961
- geometrický plán pro k.ú. Metylovice ze dne 28.6.1961
- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. **1092** v k.ú. Metylovice, obec Metylovice, okr. Frýdek-Místek je uvedeno:

A - LV Vlastník:

SJM Špinka Jaroslav a Špinková Marta, Horní 3030/96, Ostrava-Jih – Bělský Les, 700 30
Ostrava 30, Opavská 823/61, Poruba, 708 00 Ostrava 8

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 783/1 o výměře 1 007 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 844/10-61 ze dne 9.11.2010

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Výřez z leteckého snímku a situační plánek

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitosti, a to **pozemku parc.č. 783/1** v k.ú. Metylovice, obec Metylovice, okr. Frýdek-Místek.

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 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

Pozemek oceněný dle § 32 odst. 3.

Pozemek parc.č. 783/1 je ke dni ocenění vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, dle místního šetření jeho využití odpovídá zápisu v katastru nemovitostí. Ocenění je tedy provedeno dle § 32 odst. 3) vyhlášky 364/2010 Sb., kde základní cena hospodářsky nevyužitelného pozemku se zjistí jako součin jeho výměry v m² a průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené podle položky č. 1 přílohy č. 23 a násobené koeficientem 0,25.

| Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | JC [Kč/m ²] | Přirá- žka [%] | Srá- žka [%] | Koef. | UC [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------|--------------------|-------|----------------------------|--------------|
| trvalý travní porost | 783/1 | 1007 | 1,86 | 50 | 0 | 0,25 | 1,00 | 1 007,- |
| Součet | | | | | | | | 1 007,- |
| Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | | | | | | | * | 1,0000 |
| Pozemek oceněný dle § 32 odst. 3 - celkem | | | | | | | | 1 007,- |

Pozemek parc. č. 783/1 - zjištěná cena **≡ 1 007,- 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 možnosti jeho využití, 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 zemědělského charakteru:

| Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku | Druh pozemku | Celková plocha [m ²] | Cena pozemku [Kč] | Datum nabídky prodeje |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| | | | Cena na m ² plochy [Kč] | |
| Trvalý travní porost, Staříč, okr. Frýdek-Místek | louka | 5 982 | 41 000 | 2011 |
| | | | 7 | |
| Trvalý travní porost, Studénka, okr. Nový Jičín | louka | 1 588 | 14 000 | 2011 |
| | | | 9 | |
| Trvalý travní porost, Komorní Lhotka, okr. Frýdek-Místek | louka | 8 827 | 185 000 | 2011 |
| | | | 21 | |
| Trvalý travní porost, Palkovice, okr. Frýdek-Místek | louka | 13 000 | 480 000 | 2011 |
| | | | 37 | |

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

Na základě výše uvedených porovnaní, ale zejména vzhledem ke způsobu využití pozemku, tj. zatravněný a částečně zalesněný pozemek užívaný pro přístup k rekreačním chatám, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši:

- **20 Kč/m² tj. za celkovou výměru pozemku parc.č 783/1 zapsaného na listu vlastnictví č. 1029 pro k.ú. Metylovice (1 007 m²)**

tj. celkem 20 140 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Na základě požadavku objednatele je dále úkolem znalce ocenit jednotlivá práva a závady spojené s oceňovanými nemovitostmi, cenou obvyklou dle §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Za práva se v tomto případě považuje:

- a) Věcné břemeno cesty přes pozemek 782/4 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 783/1.
- b) Věcné břemeno cesty přes pozemek 782/5 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 783/1.

Za závady se v tomto případě považuje:

- a) Věcné břemeno cesty přes pozemek 783/1 ve prospěch vlastníků pozemků parc.č. St. 617 a 782/9.
- b) Věcné břemeno cesty přes pozemek 783/1 ve prospěch vlastníků pozemků parc.č. St. 616 a 782/8.

Pro účely ocenění práv a závad s nemovitostmi spojených je uvažováno s věcnými břemeny cesty.

Ocenění práv

a) Věcné břemeno cesty přes pozemek parc.č. 782/4 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 783/1

Za právo se v tomto případě považuje věcné břemeno cesty přes část pozemku parc.č. 782/4 na základě kupní smlouvy ze dne 30.10.1961, oddíl III. ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 783/1. Rozsah věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 782/4 je uvažován v pruhu o výměře **20 m²**.

b) Věcné břemeno cesty přes pozemek parc.č. 782/5 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 783/1

Za právo se rovněž v tomto případě považuje věcné břemeno cesty přes část pozemku parc.č. 782/5 na základě kupní smlouvy ze dne 30.10.1961, oddíl III. ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 783/1. Rozsah věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 782/5 je uvažován v pruhu o výměře **30 m²**.

Ocenění závad

a) Věcné břemeno cesty přes pozemek parc.č. 783/1 ve prospěch vlastníků pozemků parc.č. St. 617 a 782/9

Za závadu se v tomto případě považuje věcné břemeno cesty přes pozemek parc.č. 783/1 na základě kupních smluv ze dne 26.11.1963, oddíl V. ve prospěch vlastníků pozemků parc.č. parc.č. St. 617 a 782/9. Rozsah věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 782/4 je uvažován v pruhu o výměře **50 m²**.

b) Věcné břemeno cesty přes pozemek parc.č. 783/1 ve prospěch vlastníků pozemků parc.č. St. 616 a 782/8

Za závadu se v tomto případě považuje věcné břemeno cesty přes pozemek parc.č. 783/1 na základě kupních smluv ze dne 26.11.1963, oddíl V. ve prospěch vlastníků pozemků parc.č. St. 616 a 782/8. Rozsah věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 782/4 je uvažován v pruhu o výměře **50 m²**.

Ocenění práva užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Pro stanovení ceny práva za zřízení věcného břemene se vychází ve smyslu §18 zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku z ročního užítku z pronájmu pozemků s obdobného charakteru a využití.

Údaje o pronájmu pozemků s charakterem trvalého travního porostu v dané lokalitě nejsou známy. Proto je zjištěn roční užitek z věcného břemene v souladu s metodikou Ministerstva financí ČR a odbornou literaturou „Věcná břemena od A až do Z“ autorů Doc.Ing.Alberta Bradáče, DrSc. a Ing. Aleny Hallerové, Csc. a kol. ve výši 1 % z ceny pozemku, což v tomto případě považuji za cenu nejlépe odpovídající ceně obvyklé.

Provedeným průzkumem bylo zjištěno, že se pozemky obdobného charakteru – trvalý travní porost-obchodují v rozmezí 10 až 30 Kč za m², obvyklé roční nájemné pak činí 0,20 Kč/m² pozemku.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Ocenění věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 782/4

| | |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Výměra pozemku (m ²) | 20 |
| Roční nájemné pro výpočet VB (Kč/m ²) | 0,2 |
| Roční nájemné z pozemků (Kč) | 4 |
| Hodnota VB k pozemkům (Kč) | 20 |

Zjištěná cena věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 782/4 dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí **20 Kč.**

Ocenění věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 782/5

| | |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Výměra pozemku (m ²) | 30 |
| Roční nájemné pro výpočet VB (Kč/m ²) | 0,2 |
| Roční nájemné z pozemků (Kč) | 6 |
| Hodnota VB k pozemkům (Kč) | 30 |

Zjištěná cena věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 782/5 dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí **30 Kč.**

Ocenění věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 783/1

| | |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Výměra pozemku (m ²) | 50 |
| Roční nájemné pro výpočet VB (Kč/m ²) | 0,2 |
| Roční nájemné z pozemků (Kč) | 10 |
| Hodnota VB k pozemkům (Kč) | 50 |

Zjištěná cena věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 783/1 dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí **50 Kč.**

Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava k prodeji nemovitosti - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 1092 oddíl C.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Dle předložených podkladů a zjištěných informací nezávnou na oceňovaných nemovitostech 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 844/10-61 ze dne 9.11.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 1092 pro k.ú. Metylovice, obec Metylovice.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsanou na **LV č. 1092 pro k.ú. Metylovice, obec Metylovice**, a to:

- pozemek parc.č. 783/1 o výměře 1 007 m² – trvalý travní porost

Výsledné ceny:

Pozemek parc.č. 783/1

| | | |
|--------------------------------------------------------------|----|--------|
| Zjištěná cena dle cenového předpisu (po zaokrouhlení) | Kč | 1 000 |
| Zjištěná cena srovnávací metodou | Kč | 20 000 |

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 (trvalý travní porost) a na skutečnost, že pozemek není určený k zástavbě, odhaduji obvyklou cenu pozemku parc.č. 783/1 ve výši:

20 000 Kč

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

**Hodnota věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 782/4 Kč 20
ve prospěch majitele pozemku parc.č. 783/1**

**Hodnota věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 782/5 Kč 30
ve prospěch majitele pozemku parc.č. 783/1**

**Hodnota věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 783/1 Kč 50
ve prospěch vlastníků pozemků parc.č. St. 617 a 782/9**

**Hodnota věcného břemene cesty přes pozemek parc.č. 783/1 Kč 50
ve prospěch vlastníků pozemků parc.č. St. 616 a 782/8**

V Ostravě, 17.5.2011

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. 114-3159/11 znaleckého deníku.