

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 278-3323/11

o obvyklé ceně **pozemků parc.č. 607/1 (PK) a 607/2 (PK)** v k.ú. Prostějovičky, obec Prostějovičky, okres Prostějov.

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 782/07-92

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 7.12.2011 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

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

V Ostravě 7.12.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 782/07-92 ze dne 29.8.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 364 pro k.ú. Prostějovičky, obec Prostějovičky.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 364 pro k.ú. Prostějovičky, obec Prostějovičky**, a to:

- pozemek parc.č. 607/1 (PK) o výměře 5985 m²
- pozemek parc.č. 607/2 (PK) o výměře 570 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 zapsané na LV č. 364 se nacházejí v obci Prostějovičky (280 obyvatel), ve správním území okresu Prostějov.

Pozemek parc.č. 607/1 (PK) se nachází ve sceleném lánu pole, pozemek parc.č. 607/2 (PK) se nachází na okraji lesního porostu. Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek umístěný cca 1 km východním směrem od zastavěného území obce.

V obci Prostějovičky je z občanské vybavenosti zastoupen pouze obecní úřad, kostel a obchod s potravinami. Správní centrum město Prostějov se nachází ve vzdálenosti cca 12 km severovýchodním směrem. Pozemky se nacházejí v lokalitě se špatnou dopravní dostupností, napojení na rychlostní komunikaci R46 spojující města Brno, Prostějov a Olomouc je možné ve vzdálenosti 11 km. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 5.10.2011 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Prostějovičky obec Prostějovičky, list vlastnictví č. 364, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 29.8.2011.
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Prostějovičky, mapový list č. 7 ze dne 15.1.2008, v měřítku 1:2880
- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. **364** v k.ú. Prostějovičky, obec Prostějovičky, okr. Prostějov je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Čech Václav, Přednádraží 880/8, Přívoz, 702 00 Ostrava 2

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 607/1 (PK) o výměře 5985 m²
- pozemek parc.č. 607/2 (PK) o výměře 3834 m²

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 782/07-92 ze dne 29.8.2011

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrálních map

Výřez z leteckého snímku

Situační plán

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny **pozemků parc.č. 607/1 (PK) a 607/2 (PK)** v k.ú. Prostějovičky, obec Prostějovičky, okr. Prostějov.

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 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. Pozemky dle cenového předpisu

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Pozemek parc.č. 607/1 (PK) se nachází ve sceleném lánu pole mimo zastavěné území obce. Ke dni ocenění slouží pozemek pro zemědělskou výrobu a dle této skutečnosti je oceněn. 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]
pozemek	607/1 (PK) - 1.díl	53756	1564	1,25		1,25	1 955,00
pozemek	607/1 (PK) - 2.díl	53716	1836	1,43		1,43	2 625,48
Výměra celkem			3400	Mezisoučet			4 580,48
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							4 580,48

Lesní pozemek oceněný dle § 30.

Pozemek parc.č. 607/2 (PK) se nachází při uceleném lánu lesa cca 1 km východním směrem od zástavby rodinných domů. Příjezd k pozemku je možný z polní cesty z jižní strany. Ke dni ocenění je pozemek porostlý souvislým lesním porostem. Ocenění je proto provedeno jako lesního pozemku a vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti lesní půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí souborů lesních typů. Ocenění je tedy provedeno dle § 30 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.24 tj. podle souborů lesních typů, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.25.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
pozemek	607/2 (PK)	2B	3 834,00	4,05		4,05	15 527,70
Mezisoučet							15 527,70
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem							15 527,70

Pozemek oceněný dle § 32 odst. 3.

Část pozemku parc.č. 607/1 (PK) není bonitována a pravděpodobně není obhospodařována. 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]	Přirážka [%]	Srážka [%]	Koef.	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
pozemek	607/1 (PK) - 3.díl	2585	4,47		0	0,25	1,12	2 895,20
Součet								2 895,20
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):							*	1,0000
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 3 - celkem								2 895,20

Pozemky zapsané na LV č. 364 - zjištěná cena ≡ 23 003,38 Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Zemědělský pozemek

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro zemědělské využití**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemku a možnostem jeho 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, Konice, okres Prostějov	orná půda	27 166	326 000	2011
			12	
Zemědělský pozemek, Stařechovice, okres Prostějov	orná půda	2 957	45 000	2011
			15	
Zemědělský pozemek, Smržice, okres Prostějov	orná půda	7 180	146 000	2011
			20	

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 20 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku – zemědělská půda, pouze pro zemědělské využití, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši:

- **12 Kč/m² tj. za celkovou výměru zemědělských pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 364 pro k.ú. Prostějovičky (5 985 m²)**

tj. celkem 71 820 Kč

Lesní pozemek

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

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

Podle realizovaných prodejů, byly v uplynulé době zobchodovány, v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto nemovitosti:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Lesní pozemek, Rousínov, okres Vyškov	Lesní	15 368	390 000	2011
			25	
Lesní pozemek, Olomouc-Lošov, okres Olomouc	Lesní	4 254	106 000	2011
			25	
Lesní pozemek, Královépolské Vážany, okres Vyškov	Lesní	3 816	81 000	2011
			21	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, lesní pozemek v průměru od 20 do 30 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, k charakteru pozemku – lesní pozemek, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši:

- **20 Kč/m² tj. za celkovou výměru lesního pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 364 pro k.ú. Prostějovičky (3 834 m²)**

tj. celkem 76 680 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 782/07-92 ze dne 29.8.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 364 pro k.ú. Prostějovičky, obec Prostějovičky.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 364 pro k.ú. Prostějovičky, obec Prostějovičky**, a to:

- pozemek parc.č. 607/1 (PK) o výměře 5985 m²
- pozemek parc.č. 607/2 (PK) o výměře 3834 m²

Výsledné ceny:

Pozemek parc.č. 607/1 (PK)

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	7 500
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	72 000

Pozemek parc.č. 607/2 (PK)

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	15 500
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	77 000

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 pouze pro zemědělskou výrobu, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných pozemků takto:

Pozemek parc.č. 607/1 (PK):

72 000 Kč

Pozemek parc.č. 607/2 (PK):

77 000 Kč

V Ostravě, 7.12.2011

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. 278-3323/11 znaleckého deníku.