

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 110-3447/12**

o obvyklé ceně pozemků parc.č. 942, 1072/6, 1072/23, 1112 (PK) a 1115 (PK) v k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína, okr. Vsetín.

**Objednatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

pro účely exekučního řízení

**024 EX 1359/08-112**

**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., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb., podle stavu ke dni 2.7.2012 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 2.7.2012

# **A. Nález**

## **1. Znalecký úkol**

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 1359/08-112 ze dne 29.5.2012 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 179 pro k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 179 pro k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína**, a to:

- pozemek parc.č. 942 o výměře 2 219 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1072/6 o výměře 19 368 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1072/23 o výměře 1 544 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1112 (PK) o výměře 4 161 m<sup>2</sup>
- pozemek parc.č. 1115 (PK) o výměře 3 169 m<sup>2</sup>

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. 179 se nachází ve správním území obce Lhota u Vsetína (743 obyvatel), ve správním území okresu Vsetín, v katastrálním území Lhota u Vsetína, cca 4,5 km jihozápadním směrem od města Vsetín. Předmětné pozemky nejsou spolu v jednom funkčním celku a jsou umístěny v různých lokalitách, a to:

a) Pozemek parc.č. **942** se nachází při severovýchodním okraji obce poblíž průmyslového areálu, cca 150 m od zástavby rodinných domů. Pozemek je ke dni ocenění porostlý vysokými dřevinami a plní funkci lesa. Přístup k pozemku je možný z jižní strany z nezpevněné komunikace.

b) Pozemky parc.č. **1072/6 a 1072/23** se nacházejí cca 1,3 km severním směrem od centra obce. Ke dni ocenění plní pozemky funkci lesa – jsou porostlé vysokými dřevinami. Přístup a příjezd k pozemkům je možný ze zpevněné komunikace z jižní strany.

c) Pozemky parc.č. **1112 (PK) a 1115 (PK)** se nacházejí cca 500 m severovýchodním směrem od centra obce. Ke dni ocenění jsou pozemky zatravněny. Pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu. Přístup a příjezd k pozemkům je možný z nezpevněné komunikace z východní strany.

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 18.6.2012 za přítomnosti soudního znalce.

## **4. Podklady pro vypracování posudku**

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína, list vlastnictví č. 179, vyhotovený dálkovým přístupem, dne 29.5.2012
- kopie katastrálních map předmětných území
- letecký snímek

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Na listu vlastnictví č. **179** v k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína, okr. Vsetín je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Světlík Jan, Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 750 02, Přerov 2

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 942 o výměře 2 219 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1072/6 o výměře 19 368 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1072/23 o výměře 1 544 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1112 (PK) o výměře 4 161 m<sup>2</sup>
- pozemek parc.č. 1115 (PK) o výměře 3 169 m<sup>2</sup>

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 nemovitostmi spojené

*Přílohy*

Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 1359/08-112 ze dne 29.5.2012

Výpisy z katastru nemovitostí

Kopie katastrálních map

Situační plánek

## **7. Použité metody ocenění**

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č. **942, 1072/6, 1072/23, 1112 (PK) a 1115 (PK)** v k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína, okr. Vsetín.

**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. a vyhlášky č. 460/2009 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**

### **1. Ocenění dle cenového předpisu**

#### **Popisy objektů, výměra, hodnocení**

Ocenění nemovitosti je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Pozemky dle cenového předpisu**

#### **a) Pozemky zapsané na LV č. 179 - § 27 - § 32**

#### **Hospodářsky nevyužitelné pozemky oceněné dle § 32 odstavec 3.**

Jedná se o pozemky parc.č. 1112 a 1115. Dle místního šetření se jedná o hospodářsky nevyužitelné pozemky, zatravněné, částečně porostlé dřevinami. Ocenění je tedy provedeno dle § 32 odst. 3) vyhlášky, kde základní cena hospodářsky nevyužitelného pozemku se zjistí jako součin jeho výměry v m<sup>2</sup>, průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené podle položky č. 1 přílohy č. 23 a koeficientu 0,25.

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	Přirážka	K <sub>p</sub>	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 32 odstavec 3	1,79	0,25	80 %	1,000	0,81
Cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m <sup>2</sup> .					1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 32 odstavec 3	pozemek	1112 (PK)	4 161,00		1,00	4 161,-
§ 32 odstavec 3	pozemek	1115 (PK)	3 169,00		1,00	3 169,-
Jiné pozemky - celkem						7 330,-

#### **Lesní pozemky oceněné dle § 30.**

Jedná se o pozemky parc.č. 942, 1072/6 a 172/23, které jsou ke dni ocenění vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, popř. trvalý travní porost, což neodpovídá skutečnosti, kdy se na těchto pozemcích nachází souvislý lesní porost, a proto je jako lesní oceňuji. Ocenění lesních pozemků 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 přirážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.25.

**Lesní pozemky oceněné dle § 30.**

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	942	4A	2 219,00	6,39		6,39	14 179,41
ostatní plocha	1072/6	4B	19 368,00	6,59		6,59	127 635,12
ostatní plocha	1072/23	4B	1 544,00	6,59		6,59	10 174,96
Mezisoučet							151 989,49
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):							* 1,0000
Lesní pozemky oceněné dle § 30 - celkem							151 989,49

**Pozemky zapsané na LV č. 179 - zjištěná cena****= 159 319,49 Kč**

## 2. Ocenění metodou srovnávací

### a) Zatavněné pozemky

Po pozemcích uvedeného typu – **zatavněné 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 zemědělskou výrobu, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obtížně obchodovatelné**.

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 <sup>2</sup> ]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> plochy [Kč]	
Pozemek Vsetín, okres Vsetín	Trvalý travní porost	8 589	223 000	2012
			<b>26</b>	
Pozemek Valašské Meziříčí, okres Vsetín	Trvalý travní porost	69 000	483 000	2012
			<b>7</b>	
Pozemek Velká Lhota, okres Vsetín	Trvalý travní porost	16 673	280 000	2012
			<b>17</b>	
Pozemek Vsetín, okres Vsetín	Trvalý travní porost	12 296	160 000	2012
			<b>13</b>	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zatavněné pozemky v průměru od 10 do 20 Kč/m<sup>2</sup>.

**Na základě výše uvedených porovnání, vzhledem k charakteru pozemků – zemědělské pozemky, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí na částku ve výši:**

- **10 Kč/m<sup>2</sup> za celkovou výměru oceňovaných pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 179 pro k.ú. Lhota u Vsetína (7 330 m<sup>2</sup>)**

**tj. celkem 73 300 Kč**

### b) Lesní pozemky

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 lesní hospodářství, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obtížně obchodovatelné**.

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 <sup>2</sup> ]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> plochy [Kč]	
Pozemek Dešná, okres Zlín	Lesní	10 838	300 000	2012
			<b>28</b>	
Pozemek Nový Hrozenkov, okres Vsetín	Lesní	46 008	290 000	2012
			<b>6</b>	
Pozemek Zádveřice, okres Zlín	Lesní	11 248	190 000	2012
			<b>17</b>	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, lesní pozemky v průměru od 10 do 25 Kč/m<sup>2</sup>.

**Na základě výše uvedených porovnání, k charakteru pozemků – lesní pozemek, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí na částku ve výši:**

- **10 Kč/m<sup>2</sup> za celkovou výměru lesních pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 179 pro k.ú. Lhota u Vsetína (23 131 m<sup>2</sup>)**

**tj. celkem 231 310 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.

**Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisů z katastru nemovitostí jsou:**

Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 1 600 Kč ve prospěch Česká televize.

Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 116 373 Kč ve prospěch Komerční banka, a.s.

Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitostí Mgr. Pavly Fučíkové - viz. výpisy z katastru nemovitostí č. 179 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 neváznou 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 1359/08-112 ze dne 29.5.2012 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 179 pro k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 179 pro k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína**, a to:

- pozemek parc.č. 942 o výměře 2 219 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1072/6 o výměře 19 368 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1072/23 o výměře 1 544 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1112 (PK) o výměře 4 161 m<sup>2</sup>
- pozemek parc.č. 1115 (PK) o výměře 3 169 m<sup>2</sup>

Výsledné ceny (po zaokrouhlení):

**Pozemky zapsané na LV č. 179 pro k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína:**

<b>Pozemek</b>	<b>Zjištěná cena dle cenového předpisu [Kč]</b>	<b>Zjištěná cena srovnávací metodou [Kč]</b>
Pozemek parc.č. 942	14 200	22 200
Pozemek parc.č. 1072/6	127 600	193 700
Pozemek parc.č. 1072/23	10 200	15 400
Pozemek parc.č. 1112 (PK)	4 200	41 600
Pozemek parc.č. 1115 (PK)	3 200	31 700

**Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:**

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde jsou nemovitosti umístěny a s ohledem na charakter jednotlivých pozemků, odhaduji obvyklou cenu nemovitostí takto:

**Pozemek parc.č. 942 zapsaný na listu vlastnictví č. 179 pro k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína ve výši:**

**22 000 Kč**

**Pozemek parc.č. 1072/6 zapsaný na listu vlastnictví č. 91 pro k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína ve výši:**

**194 000 Kč**

**Pozemek parc.č. 1072/23 zapsaný na listu vlastnictví č. 179 pro k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína ve výši:**

**15 000 Kč**

**Pozemek parc.č. 1112 (PK) zapsaný na listu vlastnictví č. 179 pro k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína ve výši:**

**42 000 Kč**

**Pozemek parc.č. 1115 (PK) zapsaný na listu vlastnictví č. 179 pro k.ú. Lhota u Vsetína, obec Lhota u Vsetína ve výši:**

**32 000 Kč**

V Ostravě, 2.7.2012

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. 110-3447/12 znaleckého deníku.