

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 108-4480/17

o obvyklé ceně nemovitostí, a to **pozemků parc.č. 910/2, 910/3 a 910/8** v k.ú. Slavonín, obec Olomouc, okres Olomouc.

Objednatel posudku: **Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.**
Poděbradova 41
702 00 Moravská Ostrava

Vlastník pozemků: **František Jáchym**
Horní náměstí 583
779 00 Olomouc

Účel posudku: **Ocenění nemovitostí pro účel veřejné dražby**

Podle stavu ke dni 06.09.2017 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Ostravě 06.09.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1284, pro k.ú. Slavonín, obec Olomouc, okres Olomouc, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovité věci zapsané na **LV č. 1284**, a to:

- pozemek parc.č. 910/2 o výměře 1 989 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če
- pozemek parc.č. 910/3 o výměře 2 681 m² – ovocný sad
- pozemek parc.č. 910/8 o výměře 5 099 m² – ovocný sad.

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňované pozemky se nachází v okrajové části města Olomouc, v městské části Slavonín, mimo souvislou zástavbu, poblíž městského dálničního obchvatu dálnice D35. K pozemkům je přístup z veřejné, částečně zpevněné komunikace ve vlastnictví Statutárního města Olomouc. Pozemek parc.č. 910/2 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če. Ve skutečnosti je pozemek zatravněn, z původní stavby zbývá pouze komín se zbytky obvodového zdiva. Pozemky parc.č. 910/3 a 910/8 jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ovocný sad, ve skutečnosti je pozemek parc.č. 910/3 a část pozemku parc.č. 910/8 zatravněn, s náletovým porostem a část pozemku parc.č. 910/8 slouží jako přístupová cesta, která je zčásti zpevněna šterkem a zčásti železobetonovými panely. K pozemkům parc.č. 910/3 a 910/8 je zřízeno věcné břemeno jízdy ve prospěch Statutárního města Olomouc.

Centrum města s veškerou občanskou vybaveností se nachází severovýchodním směrem ve vzdálenosti cca 6,5 km. Pozemky jsou umístěny v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na dálnici D 35 je možné ve vzdálenosti cca 3 km. Dle platného územního plánu pro město Olomouc se předmětné pozemky nachází v zóně ploch zemědělských určených k rekultivaci.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 30.08.2017.

4. Podklady pro ocenění

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Slavonín, obec Olomouc, list vlastnictví č. 1284, ze dne 06.09.2017,
- územní plán a cenová mapa města Olomouc,
- kopie katastrální mapy předmětného území ze stránek www.cuzk.cz,
- situační mapa a letecký snímek,
- fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 30.08.2017.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. **1284** v k.ú. Slavonín, obec Olomouc, okres Olomouc je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Jáchym František, Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 910/2 o výměře 1 989 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če
- pozemek parc.č. 910/3 o výměře 2 681 m² – ovocný sad
- pozemek parc.č. 910/8 o výměře 5 099 m² – ovocný sad

B1 - LV bez zápisu

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

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plánec a výřez z leteckého snímku

Fotodokumentace

7. Použité metody ocenění

Úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemků parc.č. 910/2, 910/3 a 910/8 v k.ú. Slavonín, obec Olomouc, okres Olomouc.

Úkolem posudku je ocenění nemovitostí pro veřejnou dražbu dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb., kde účelem je zjištění obvyklé ceny nemovitostí. 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 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 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

Pro ocenění pozemků dle cenového předpisu je použito vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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

Oceňovací předpis

Ocenění 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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

a) Pozemky parc.č. 910/2, 910/3 a 910/8

Popis: Jedná se o pozemky parc.č. 910/2, 910/3 a 910/8 zapsané na LV č. 1284) o celkové výměře 9 769 m². Pozemek parc.č. 910/2 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če. Ve skutečnosti je pozemek zatravněn, z původní stavby zůstává pouze komín se zbytky obvodového zdiva. Pozemky parc.č. 910/3 a 910/8 jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ovocný sad, ve skutečnosti je pozemek parc.č. 910/3 a část pozemku parc.č. 910/8 zatravněn, s náletovým porostem a část pozemku parc.č. 910/8 slouží jako přístupová cesta, která je zčásti zpevněna šterkem a zčásti železobetonovými panely. Dle platného územního plánu pro město Olomouc se předmětné pozemky nachází v zóně ploch zemědělských určených k rekultivaci.

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 ceny zemědělských pozemků, určených pro zemědělskou výrobu.

Ocenění je tedy provedeno dle § 6 odst. 2) písm. a) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č. 4, tj. podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č. 5.

U pozemků, které nebyly bonitovány, je ocenění provedeno dle § 6 odst. 2) písm. b) vyhlášky, a to průměrnou základní cenou zemědělských pozemků, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č. 5.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 100-250 tisíci obyv. - vlastní území:	240 %
Celková úprava ceny:	240,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zast.plocha a nádvoří	910/2		1 989,00	17,50	240,00	59,50	118 345,50
ovocný sad	910/3-část	30200	1 757,00	19,02	240,00	64,67	113 625,19
ovocný sad	910/3-část	30210	924,00	17,41	240,00	59,19	54 691,56
ovocný sad	910/8-část	30200	1 686,00	19,02	240,00	64,67	109 033,62
ovocný sad	910/8-část	30210	3 413,00	17,41	240,00	59,19	202 015,47

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 9 769,00 m² **597 711,34**

Pozemky - zjištěná cena = 597 711,34 Kč

b) Věcné břemeno

Popis: Na listu vlastnictví č. 1284 v oddíle C je uvedeno věcné břemeno jízdy k pozemkům parc.č. 910/3 a 910/8 ve prospěch Statutárního města Olomouc.

S ohledem na skutečnost, že není možno zjistit roční užitek ze smlouvy a není známa ani cena obvyklá pronájmu pozemků pro tyto účely, je ocenění tohoto práva z věcného břemene provedeno podle § 16 odst. 5) zákona 151/1997 Sb. paušální částkou 10 000 Kč.

V souladu s § 49 vyhl. se hodnota zřízeného věcného břemene od zjištěné ceny nemovitosti odečítá.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku:

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu, tj. **zemědělské pozemky**, v dané lokalitě a u srovnatelných pozemků je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a možnostem jejich využití, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obchodovatelné**.

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 oceňované pozemky, tyto pozemky obdobného využití:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum Nabídky/prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Pozemek, ul. pplk.. Sochora, Olomouc-Droždín	Orná půda	4 015	126 000	2017
			31	
Pozemek, Hněvotín, okr. Olomouc	Orná půda	15 318	605 700	2017
			40	
Pozemek, Doloplazy, okr. Olomouc	Orná půda	32 238	900 000	2017
			28	
Pozemek, Velký Týnec okr. Olomouc	Orná půda	4 127	297 140	2017
			72	
Pozemek, Štarnov, okr. Olomouc	Orná půda	24 120	649 120	2017
			27	
Pozemek, Olomouc-Nedvězí	Orná půda	45 055	4 163 850	2017
			92	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, pozemky v průměru od 25 do 90 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání odhaduji srovnávací hodnotu pozemků na částku:

- **50 Kč/m² za výměru pozemků parc.č. 910/2, 910/3 a 910/8 (9 769 m²)**

tj. celkem 488 450 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Na listu vlastnictví č. 1284 v oddíle C je uvedeno věcné břemeno jízdy k pozemkům parc.č. 910/3 a 910/8 ve prospěch Statutárního města Olomouc, zástavní právo soudcovské, zástavní práva exekutorská, uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné a zahájení exekuce. Tyto skutečnosti nemají zásadní vliv na cenu obvyklou, s výjimkou věcného břemene jízdy, které je v obvyklé ceně zohledněno.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňované nemovitosti 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

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1284, pro k.ú. Slavonín, obec Olomouc, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovité věci zapsané na LV č. 1284, a to:

- pozemek parc.č. 910/2 o výměře 1 989 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če
- pozemek parc.č. 910/3 o výměře 2 681 m² – ovocný sad
- pozemek parc.č. 910/8 o výměře 5 099 m² – ovocný sad.

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE CENOVÉHO PŘEDPISU		
Zjištěná cena pozemků	Kč	597 711,30
Věcné břemeno	Kč	10 000,-
Zjištěná cena dle cenového předpisu celkem (po zaokrouhlení)	Kč	587 710,-
OCENĚNÍ NEMOVITOSTI SROVNÁVACÍ METODOU		
Srovnávací hodnota celkem	Kč	488 450,-

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s ohledem na využití, odhaduji obvyklou cenu **pozemků parc.č. 910/2, 910/3 a 910/8** ve výši (po zaokrouhlení):

490 000 Kč

slovy: Čtyřistadevadesáttisíc Kč

V Ostravě, 06.09.2017

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. 108-4480/17 znaleckého deníku.