

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 296-2726 / 09

o obvyklé ceně nemovitostí, a to **pozemků parc.č. 1705/4, 1704/5, 1725/2, 2422/57 a 2458/2** v k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves, okres Jeseník.

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 60/04-84

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 16.12.2009 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 16.12.2009

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 EX 60/04-84 ze dne 2.9.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 89 pro k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 89 pro k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves**, a to:

- pozemek parc.č. 1704/4 o výměře 75 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1704/5 o výměře 72 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1725/2 o výměře 41 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 2422/57 o výměře 186 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 2458/2 o výměře 111 m² – ostatní plocha

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

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

1. Oceňované pozemky zapsané na LV č. 89 se nachází ve správním území obce Česká Ves (2 526 obyvatel), ve správním území okresu Jeseník, v katastrálním území Česká Ves. Oceňované pozemky se nacházejí v zástavbě rodinných domů naproti průmyslového areálu, cca 1 km jižním směrem od centra obce. Pozemky parc.č. 1704/4, 1704/5 a 1725/2 tvoří jeden funkční celek, pozemky parc.č. 2422/57 a 2458/2 jsou samostatné a od tohoto funkčního celku jsou vzdáleny do 50 m. Pozemky jsou rozděleny pozemní komunikací.

Pozemky parc.č. 1704/4, 1704/5 a 2422/57 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost, pozemky parc.č. 1725/2 a 2458/2 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha. Pozemek parc.č. 2458/2 je ke dni ocenění využíván jako místní komunikace (ul. Haškova), k ostatním pozemkům není přístup a příjezd z veřejné komunikace zajištěn. Evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Pozemky parc.č. 1704/4, 1704/5, 1725/2 a 2458/2 se nacházejí v zastavěném území obce, ve skutečnosti se jedná o stavební pozemky, resp. pozemní komunikaci v případě pozemku parc.č. 2458/2. Pozemek parc.č. 2422/57 se nachází mimo zastavěné území obce a je součástí zemědělského půdního fondu. Na základě těchto skutečností budou pozemky oceněny.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 22.10.2009 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves, list vlastnictví č. 89, vyhotoveno dálkovým přístupem, dne 14.8.2009
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Česká Ves, mapový list č. JESENÍK 7-4/24 ze dne 2.7.2009 v měřítku 1:1000
- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 89 v k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves, okr. Jeseník je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Gonsior Jaroslav, Klicperova 951/7, 790 01 Jeseník

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 1704/4 o výměře 75 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1704/5 o výměře 72 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1725/2 o výměře 41 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 2422/57 o výměře 186 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 2458/2 o výměře 111 m² – ostatní plocha

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 60/04-84 ze dne 2.9.2009

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Výřez z leteckého snímku

Situační plánek

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitostí, a to **pozemků parc.č. 1705/4, 1704/5, 1725/2, 2422/57 a 2458/2** v k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves, okres Jeseník.

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

Zjištění administrativní ceny nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ocenění stavebních pozemků, které jsou dle platné územně-plánovací dokumentace určeny k zástavbě, je provedeno dle § 28 odst. 1 a 2. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek, což je odpovídající výchozí hodnota pro stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků, určených pro zemědělskou výrobu.

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

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pozemky zapsané na LV č. 89 pro k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Pozemek parc.č. 2422/57 je ke dni ocenění veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, je součástí zemědělského půdního fondu a je vhodný pro zemědělské využití, proto je takto 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]
trvalý travní porost	2422/57	85014	186,00	1,32		1,32	245,52
Výměra celkem			186	Mezिसoučet			245,52
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							245,52

Stavební pozemky

Pozemky parc.č. 1704/4 a 1704/5 jsou ke dni ocenění vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, pozemek parc.č 1725/2 je veden jako ostatní plocha. Dle platné územně-plánovací dokumentace pro obec Česká Ves jsou tyto pozemky určené k zástavbě, tj. jedná se o pozemky stavební. Ocenění je tedy provedeno dle § 28 odst. 1 a 2.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1704/4	75,00	92,81	6 960,75
trvalý travní porost	1704/5	72,00	92,81	6 682,32
ostatní plocha	1725/2	41,00	92,81	3 805,21
Součet				17 448,28
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,7140
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1420
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				26 685,19

Ostatní plocha

Pozemek parc.č. 2458/2 je ke dni ocenění veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, ve skutečnosti se jedná o pozemní komunikaci. Ocenění je tedy provedeno dle § 28 odst. 7a).

Ocenění:

Název	Parcelní číslo			Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
Ki	Kp	Srážka [%]	Upr.jedn.cena [Kč/m ²]	Min. cena [Kč/m ²]	Max. cena [Kč/m ²]		
ostatní plocha							
2,2210	0,2090	0	43,08	111,00	92,81		6 181,59
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) se zpevněným neprašným povrchem - celkem							6 181,59

Pozemky LV č. 89 - zjištěná cena = **33 112,30 Kč**

Výsledná cena pozemků zjištěná dle cenového předpisu po zaokrouhlení činí

celkem 33 100,- Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Stavební pozemky

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro výstavbu rodinných domů**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a jejich velikosti 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 stavební pozemky:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Stavební pozemek, Česká Ves, okres Jeseník	stavební	1 538	769 000	2009
			500	
Stavební pozemek, Česká Ves, okres Jeseník	stavební	1 000	387 000	2009
			387	
Stavební pozemek, Česká Ves, okres Jeseník	stavební	746	223 800	2009
			300	
Stavební pozemek, Česká Ves, okres Jeseník	stavební	1 528	630 000	2009
			421	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, stavební pozemky obdobné velikosti v průměru od 300 do 500 Kč/m². V případě pozemku parc.č. 2458/2, který slouží jako veřejná komunikace, uvažuji s cenou nižší s ohledem na jeho obtížnou využitelnost.

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků pro výstavbu a ke skutečnosti, že pozemky nejsou přímo přístupné z veřejné komunikace, odhaduji srovnatelnou cenu pozemků na částku:

- **300 Kč/m² tj. v případě pozemků parc.č. 1704/4, 1704/5 a 1725/2 (188 m²),**

tj. celkem 56 400 Kč

- **100 Kč/m² tj. v případě pozemku parc.č. 2458/2 (111 m²),**

tj. celkem 11 100 Kč

Zemědělské pozemky

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro zemědělské využití**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a možnostem využití pouze pro zemědělskou výrobu, jsem názoru, že **oceňovaný pozemek je hůře 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 zemědělské využití:

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, Hrabenov, okres Šumperk	orná půda	2 205	44 100	2009
			20	
Zemědělský pozemek, Sudkov, okres Šumperk	orná půda	2 368	32 000	2009
			13,5	
Zemědělský pozemek, Staré Město, okres Šumperk	orná půda	2 579	46 500	2009
			18	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zemědělské pozemky v průměru od 15 do 20 Kč/m². S ohledem na výrazně menší výměru pozemku a umístění při hranici zástavby rodinných domů uvažuji v případě oceňovaného pozemku s vyšší srovnatelnou cenou.

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku vhodného zejména pro zemědělské využití, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku:

50 Kč/m² tj. v případě pozemku parc.č. 2458/2 (111 m²), tj. celkem 9 300 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

1) Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 14.8.2009 na listu vlastnictví č. 89 pro k.ú. Česká Ves se k nemovitostem váží níže uvedená omezení:

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jeseníku.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorským úřadem Ostrava, soudním exekutorem Mgr. Pavlou Fučíkovou.

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 Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 EX 60/04-84 ze dne 2.9.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 89 pro k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 89 pro k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves**, a to:

- pozemek parc.č. 1704/4 o výměře 75 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1704/5 o výměře 72 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1725/2 o výměře 41 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 2422/57 o výměře 186 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 2458/2 o výměře 111 m² – ostatní plocha

Výsledné ceny:

Pozemky zapsané na LV č. 89 pro k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves:

Pozemek parc.č. 1704/4

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	10 644
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	22 500

Pozemek parc.č. 1704/5

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	10 219
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	21 600

Pozemek parc.č. 1725/2

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	5 819
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	12 300

Pozemek parc.č. 2422/57

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	245
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	9 300

Pozemek parc.č. 2458/2

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	6 181
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	11 100

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, odhaduji obvyklou cenu pozemků takto:

Pozemek parc.č. 1704/4 ve výši:

23 000 Kč

Pozemek parc.č. 1704/5 ve výši:

22 000 Kč

Pozemek parc.č. 1725/2 ve výši:

12 000 Kč

Pozemek parc.č. 2422/57 ve výši:

9 000 Kč

Pozemek parc.č. 2458/2 ve výši:

11 000 Kč

V Ostravě, 16.12.2009

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. 296-2726/09 znaleckého deníku.