

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 19-2759/10

o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na nemovitostech, a to **pozemcích parc.č. 274, 275 a 276** v k.ú. Slezské Pavlovice, obec Slezské Pavlovice, okr. Bruntál.

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 66/08-85

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. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 26.1.2010 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 28.1.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 EX 66/08-85 ze dne 5.10.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 43 pro k.ú. Slezské Pavlovice, obec Slezské Pavlovice, okres Bruntál.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit pozemky zapsané na **LV č. 43 pro k.ú. Slezské Pavlovice, obec Slezské Pavlovice, okres Bruntál**, a to:

- pozemek parc.č. 274 o výměře 19 m² – ostatní plocha – jiná plocha,
- pozemek parc.č. 275 o výměře 339 m² – ostatní plocha – jiná plocha,
- pozemek parc.č. 276 o výměře 3 752 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 oceňovaných pozemcích

Oceňované pozemky parc.č. 274, 275 a 276 zapsané na LV č. 43 se nacházejí ve východní okrajové části obce a katastrálního území Slezské Pavlovice (1 447 obyvatel), okres Bruntál. Pozemky jsou ke dni ocenění zapsané v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – jiná plocha a trvalý travní porost a nacházejí se na okraji zastavěného území obce, v blízkosti „Pavlovického rybníku“. Pozemek parc. č. 276 je součástí zemědělského půdního fondu. Dle platné územně-plánovací dokumentace pro předmětné území nejsou pozemky určeny pro výstavbu, jsou vedeny jako volná krajina, ostatní zeleň. Pozemky jsou ke dni ocenění zatravněny, bez využití. Přístup a příjezd k pozemkům je možný z místní neuzpevněné komunikace. Vlastnické i evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 8.1.2010 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Slezské Pavlovice, obec Slezské Pavlovice, list vlastnictví č. 43, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Krnov dne 12.8.2009.
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Slezské Pavlovice, mapový list č. JINDŘICHOV 2-2/32 ze dne 12.8.2009 v měřítku 1:1000

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 43 v k.ú. Slezské Pavlovice, obec Slezské Pavlovice, okr. Bruntál je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Naděžda Soukupová, Klegova 1035/64, 700 30 Ostrava – Jih – Hrabůvka, spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3,

Jan Stuchlík, Průkopnická 2221/20, 700 30 Ostrava – Jih – Zábřeh, spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3,

Jiřina Šnajdarová, Tlapákova 1191/21, 700 30 Ostrava – Jih – Hrabůvka, spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3,

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 274 o výměře 19 m² – ostatní plocha – jiná plocha,
- pozemek parc.č. 275 o výměře 339 m² – ostatní plocha – jiná plocha,
- pozemek parc.č. 276 o výměře 3 752 m² – trvalý travní porost,

B1 - LV bez zápisu

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV bez zápisu

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 66/08-85 ze dne 5.10.2009

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrálních map

Výřez z leteckého snímku se zákresem KM

Situační plánek

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na nemovitostech, a to **pozemcích parc.č. 274, 275 a 276** v k.ú. Slezské Pavlovice, obec Slezské Pavlovice, okr. Bruntál.

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 obloubou 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. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užítkovosti, 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 vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Pozemky

a₁) Pozemky parc.č. 274 a 275 - § 27 - § 32

Pozemky parc.č. 274 a 275 jsou ke dni ocenění vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - jiná plocha, dle místního šetření jeho využití odpovídá zápisu v katastru nemovitostí. Ocenění je tedy provedeno dle § 32 odst. 3) vyhlášky 460/2009 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.

Pozemky oceněné dle § 32 odst. 3.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Přirá- žka [%]	Srá- žka [%]	Koef.	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Ostatní plocha - jiná plocha	274	19	9,91		0	0,25	2,48	47,12
Ostatní plocha . jiná plocha	275	339	9,91		0	0,25	2,48	840,72
Součet								887,84
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):							*	1,0000
Pozemky oceněné dle § 32 odst. 3 - celkem								887,84

Pozemky parc.č. 274 a 275 - zjištěná cena

≡ 887,84 Kč

a₂) Pozemek parc.č. 276 - § 27 - § 32

Pozemek parc.č. 276 je ke dni ocenění veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, což odpovídá skutečnosti. 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.

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Trvalý travní porost	276	52252	3752	3,14		3,14	11 781,28
Výměra celkem			3752	Mezisoučet			11 781,28
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							11 781,28

Pozemek parc.č. 276 - zjištěná cena **≡ 11 781,28 Kč**

Výsledná cena pozemků zjištěná dle cenového předpisu po zaokrouhlení činí

celkem 12 670,- Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu – **trvalý travní porost, zemědělské pozemky**, 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 **oceňované pozemky jsou obtížně 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 oceňovaný pozemek, tyto pozemky pro výstavbu pozemní komunikace:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Pozemek, Norberčany – Trhavice, okres Bruntál	orná půda	43 920	430 000	1/2010
			10	
Pozemek, Mnichov pod Pradědem, Bruntál	trvalý travní porost	20 000	270 000	1/2010
			14	
Pozemek, Mnichov pod Pradědem, okr. Bruntál	trvalý travní porost	9 000	121 500	1/2010
			14	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, pozemky obdobného využití, velikosti v rozmezí od 10 do 15 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí, tj. pozemků, na částku:

10,- Kč/m² tj. za celkovou výměru pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 43 pro k.ú. Slezské Pavlovice (4 110 m²) tj. celkem 41 100,- Kč

3. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

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 výpisu z katastru nemovitostí jsou:

- Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitostí
- viz. výpis z katastru nemovitostí 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 Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 EX 66/08-85 ze dne 5.10.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 43 pro k.ú. Slezské Pavlovice, obec Slezské Pavlovice, okres Bruntál.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit pozemky zapsané na LV č. 43 pro k.ú. Slezské Pavlovice, obec Slezské Pavlovice, okres Bruntál, a to:

- pozemek parc.č. 274 o výměře 19 m² – ostatní plocha – jiná plocha,
- pozemek parc.č. 275 o výměře 339 m² – ostatní plocha – jiná plocha,
- pozemek parc.č. 276 o výměře 3 752 m² – trvalý travní porost.

Výsledné ceny:

Pozemek parc.č. 274 o výměře 19 m²

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	47,-
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	190,-

Pozemek parc.č. 275 o výměře 339 m²

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	841,-
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	3 390,-

Pozemek parc.č. 276 o výměře 3 752 m²

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	11 781,-
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	37 520,-

Zjištěná cena srovnávací metodou celkem	Kč	41 100,-
--	----	-----------------

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 ve výši:

41 100 Kč

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na nemovitostech zapsaných na LV č. 43 pak činí:

13 700 Kč

V Ostravě, 28.1.2010

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. 19-2759/10 znaleckého deníku.