

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 598-63/2010

**o ceně id. ½ nemovitostí:
pozemku parc.č. 3726 včetně součástí
v obci a k.ú. Nivnice, okres Uherské Hradiště, kraj Zlínský**

Objednatel posudku:	Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor Exekutorský úřad Ostrava
Účel posudku:	Zjištění ceny jako podklad pro exekuční řízení
Posudek vypracoval:	Ing. Šárka Kovaříková znalec, bytem Uherské Hradiště, Štefánikova 698
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	14. 9. 2010
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č.121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. Vyhláška č. 3/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.

Tento posudek obsahuje 12 stran včetně příloh a předává se ve 3 vyhotoveních.

0. Úvod

Úkolem podepsaného znalce je:

- 1) stanovit obvyklou cenu nemovitostí včetně jejich součástí
- 2) stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem tržní hodnota jako *odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku*. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Podle provedené analýzy trhu se s lesními pozemky téměř neobchoduje, obdobné pozemky jsou převáděny zpravidla v rámci dědického řízení nebo darovací smlouvou. Celkovou cenu pozemku včetně součástí výrazně ovlivňuje především cena trvalých porostů, které se na konkrétním oceňovaném lesním pozemku nacházejí.

Pro ocenění pozemku je z výše uvedených důvodů zvolena náhradní metodika – ocenění podle cenového předpisu.

1. Nález - podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
Okres:	CZ0722 Uherské Hradiště	Obec:	592439 Nivnice	
Katastrální území:	704679 Nivnice	List vlastnictví	633	
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
Bršlicová Ludmila, Nábřeží 853, 687 51 Nivnice		505617/073	1/2	
Hladišová Milada, Masarykova 158, Nový Bohumín, 735 81 Bohumín 1		755121/5089	1/2	
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3726	7217	lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkcí lesa	
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva – viz LV				
D Jiné zápisy – viz LV				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
Smlouva o převodu nemovitostí RI 1332/1991 Darovací smlouva ze dne 29. 4. 1991 reg. dne 23. 5. 1991				
Pro: Bršlicová Ludmila, Nábřeží 853, 687 51 Nivnice				
Darovací smlouva V12 215/2000 ze dne 9. 1. 2000, právní účinky vkladu ke dni 22. 2. 2000				
Pro: Hladišovi Milada, Masarykova 158, Nový Bohumín, 735 81 Bohumín 1				
F Bonitní díly - Bez zápisu				
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, KP Uherské Hradiště		Vyhotoveno:	24. 6. 2010	
Řízení PÚ: 895-10/742				

1.2 Kopie katastrální mapy

Nebyla doložena. Podkladem pro ocenění jsou mapové podklady (katastrální mapa, územní plán a fotomapa) přístupné na internetu.

1.3 Doklady o vlastnictví

Nebyly doloženy.

1.4 Situace oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění je pozemek (resp. jeho ideální 1/2) v obci a katastrálním území Nivnice. Pozemek je v katastru nemovitostí evidovaný jako lesní pozemek a ve skutečnosti je takto užívaný.

Oceňovaný pozemek je součástí lesa situovaného ve vzdálenosti cca 2 km jižně od zastavěné části obce Nivnice, na hranici katastrů Nivnice, Horní Němčí a Korytná, v lokalitě místně zvané Lipiny.

1.5 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.5.1 Předpisy pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona aktuálním ke dni ocenění
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění aktuálním ke dni ocenění

1.5.2 Výpočetní programy

- Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2. Posudek - ocenění podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním ke dni ocenění (dále jen zákon) a vyhlášky č. 3/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění aktuálním ke dni ocenění (dále jen vyhláška).

2.1 Pozemek lesní (§ 30)

2.1.1 Popis

Pozemek **parc.č. 3726** je v katastru nemovitostí evidován jako lesní pozemek a ve skutečnosti je takto užíván. Pozemek se ocení se v souladu s ustanovením § 30 vyhlášky.

Základní cena pozemku se zjistí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině; cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách. Základní cena se upraví srážkami podle přílohy č. 25 a vynásobí koeficientem K_p z přílohy č. 39.

2.1.2 Ocenění

Ocenění lesního pozemku podle § 30 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		3726
Druh pozemku		lesní pozemek
Výměra	m ²	7 217
SLT		2H
ZC dle příl. 21	Kč/m ²	4,19
Úprava podle příl. 25		
Pol. 1 - Imisní lesy	%	0
Pol. 2 - Lesy zvl. určení	%	0
Pol. 3 - Tvar lesních pozemků	%	0
Pol. 4 - Omezené hospodaření	%	0
Pol. 5 - Poz. na antropogenních půdách	%	0
Pol. 6 - Zhoršené odtokové poměry	%	0
Pol. 7 - Lesní pozemky s terénními překážkami	%	0
Srážky celkem	%	0
Koeficient prodejnosti	K_p	1,000
ZCU	Kč/m ²	4,19
Pozemek celkem	Kč	30 239,23

2.2 Lesní porost (§ 39)

2.2.1 Popis

Lesní porost na oceňovaném pozemku se ocení zjednodušeným způsobem v souladu s ustanovením § 40 vyhlášky.

Cena lesního porostu je součtem dílčích cen zjištěných jednotlivých skupin v poměru jejich plošného zastoupení v oceňovaném lesním porostu.

Údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění jsou zjištěny z lesní hospodářské knihy; informace poskytl Městský úřad Uherský Brod, odbor životního prostředí (viz příloha posudku).

2.2.2 Ocenění

Ocenění lesního porostu zjednodušeným způsobem					
Parcela číslo			3726 – porostní skupina 4		
Výměra porostní skupiny na pozemku		m ²	1 300		
Skupina dřevin dle přílohy č. 26			LP	DB	
Procentní zastoupení skupiny dřevin		%	60	40	
Výměra připadající na danou skupinu dřevin	V _{SD}	m ²	780	520	
Bonitní stupeň (z lesního hospodářského plánu)	RVB		1	1	
Stáří porostu (z lesního hospodářského plánu)	S	let	40	40	
Cena v Kč/m ² pro příslušnou skupinu dřevin	C _{SD}	Kč/m ²	10,20	6,90	
Zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění	Ba	--	1,0	1,0	
Koeficient prodejnosti	Kp		1,00	1,00	
Cena skupiny dřevin v porostní skupině	ZC _{SD}	Kč	7 956	3 588	
Cena celkem v porostní skupině 4		Kč	11 544,00		
Parcela číslo			3726 – porostní skupina 9		
Výměra porostní skupiny na pozemku		m ²	5 917		
Skupina dřevin dle přílohy č. 26			DB	HB	LP
Procentní zastoupení skupiny dřevin		%	85	10	5,00
Výměra připadající na danou skupinu dřevin	V _{SD}	m ²	5 029	592	296
Bonitní stupeň (z lesního hospodářského plánu)	RVB		4	6	7,00
Stáří porostu (z lesního hospodářského plánu)	S	let	91	91	91,00
Cena v Kč/m ² pro příslušnou skupinu dřevin	C _{SD}	Kč/m ²	19,50	6,70	16,70
Zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění	Ba	--	0,8	0,8	0,8
Koeficient prodejnosti	Kp		1,00	1,00	1,00
Cena skupiny dřevin v porostní skupině	ZC _{SD}	Kč	78 452	3 173	3 955
Cena celkem v porostní skupině 9		Kč	85 580,00		
Cena porostů na pozemku celkem		Kč	97 124,00		

2.3 Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

Objekt	Cena (Kč)
Pozemky:	
<i>Pozemky :</i>	
parc.č. 3726	30 239,23
<i>Pozemky celkem</i>	30 239,23
Trvalé porosty:	
Lesní porosty celkem	97 124,00
<i>Trvalé porosty celkem</i>	97 124,00
Celkem	127 363,23
Celkem po zaokrouhlení	127 360,00
Z toho id. 1/2	63 680,00

3. Závady váznoucí na předmětných nemovitostech

Na oceňovaných pozemcích podle údajů z katastru nemovitostí ani podle zjištění na místě nevážnou žádná věcná břemena.

4. Práva spojená s nemovitostmi

Podle dostupných informací nebyla zjištěna práva spojená s oceňovanými nemovitostmi (např. práva, která jako věcná břemena váznou na jiné nemovitosti ve prospěch nemovitosti, která je předmětem ocenění).

5. REKAPITULACE

Úkolem znalce bylo zjistit obvyklou cenu nemovitostí evidovaných na LV č. 633 pro obec a k.ú. Nivnice. Jedná se o pozemek, který je součástí lesa situovaného v okrajové části obce.

S obdobným typem majetku se standardně neobchoduje, pro zjištění ceny nemovitostí proto byla použita náhradní metodika – ocenění podle cenového předpisu.

Cena id. ½ pozemku parc.č. 3276 vč. trvalých porostů je
Slovy: šedesáttřítisícešestsetosmdesát Kč

63 680,- Kč

V Uherském Hradišti dne 17. 9. 2010

Ing. Šárka Kovaříková

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně čj. Spr 1410/99 ze dne 25. 2. 2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

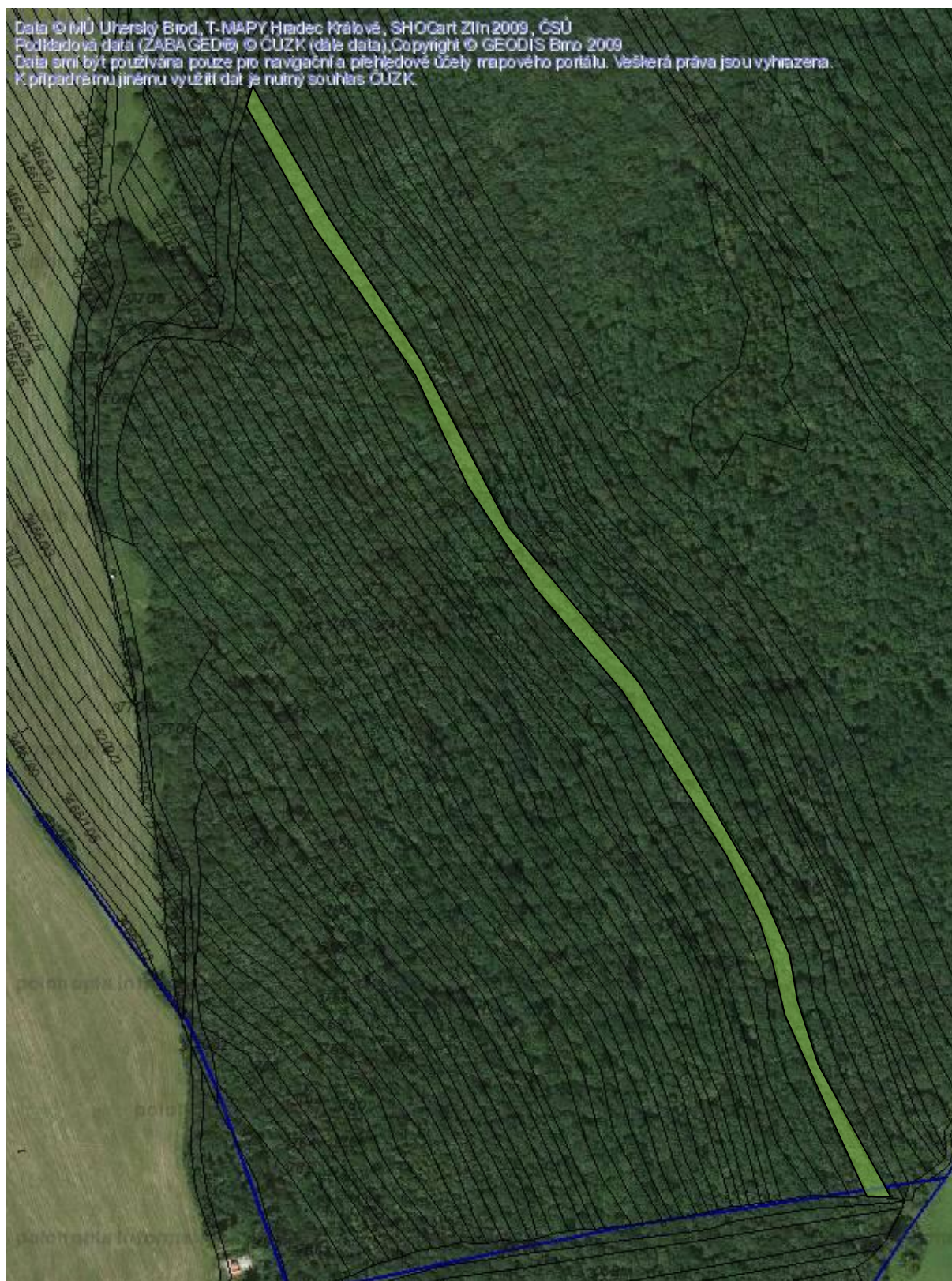
Znalecký posudek je zapsán pod č. 598-63/2010 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Uherském Hradišti dne 17. 9. 2010

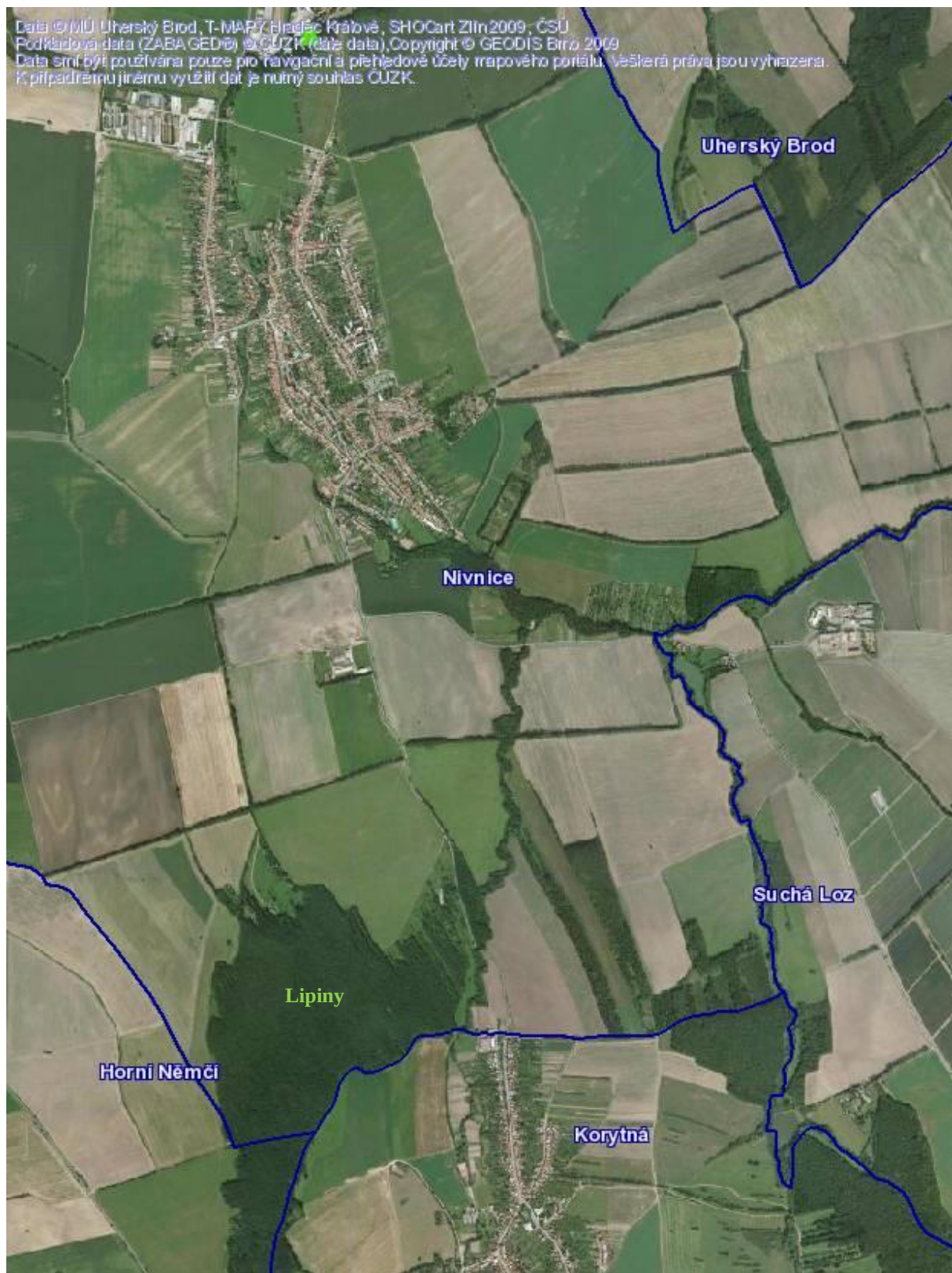
Ing. Šárka Kovaříková

Seznam příloh:

- Kopie fotomapy lokality s vyznačením polohy oceňovaného pozemku (1 strana)
- Kopie fotomapy obce Nivnice s vyznačením polohy oceňovaných pozemků (1 strana)
- Kopie listu vlastnictví (2 strany)
- Kopie podkladů pro ocenění lesního pozemku včetně porostů (1 strana)



Kopie fotomapy části lokality Lipiny s vyznačením polohy oceňovaného pozemku



Kopie fotomapy obce Nivnice s vyznačením polohy lokality Lipiny