

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 219-2649/09**

o obvyklé ceně nemovitostí, a to **pozemků parc.č. 143, 144, 215, 216, 225/27, 351/33, 502 a 532/1**, v k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okres Přerov a spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na **pozemcích parc.č. 268/1, 268/2, 268/3 a 275**, v k.ú. Buk, obec Buk, okres Přerov.

**Objednatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

pro účely exekučního řízení

**024 EX 1672/08-85**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., podle stavu ke dni 8.12.2008 posudek vypracoval:**

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 7 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 11.9.2009

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Na základě Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 EX 1672/08-85 ze dne 12.5.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky a spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovitostech zapsaných na LV č. 127 pro k.ú. Buk, obec Buk.

**Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:**

1. Ocenit **nemovitosti zapsané na LV č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky**, a to pozemkové parcely:

- pozemek parc.č. 143 – orná půda
- pozemek parc.č. 144 – orná půda
- pozemek parc.č. 215 – orná půda
- pozemek parc.č. 216 – orná půda
- pozemek parc.č. 225/27 – orná půda
- pozemek parc.č. 351/33 – orná půda
- pozemek parc.č. 502 – orná půda
- pozemek parc.č. 532/1 – trvalý travní porost

a dále **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitostech zapsaných na LV č. 127 pro k.ú. Buk, obec Buk**, a to pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK)

- pozemek parc.č. 268/1
- pozemek parc.č. 268/2
- pozemek parc.č. 268/3
- pozemek parc.č. 275

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. 143, 144, 215, 216, 225/27, 351/33, 502 a 532/1 se nachází na území obce Lazníky (509 obyvatel), ve správním území okresu Přerov, v katastrálním území Lazníky a pozemky parc.č. 268/, 268/2, 268/3 a 275 se nachází na území obce Buk (364 obyvatel), ve správním území okresu Přerov, v katastrálním území Buk. Oceňované pozemky nejsou spolu v jednom funkčním celku a jsou umístěny v různých lokalitách, a to:

a) Pozemky parc.č. **143 a 144** se nachází v obci Lazníky cca 250 m od jižního okraje zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění jsou pozemky parc.č. 143 a 144 v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Pozemky parc.č. 143 a 144 se nacházejí ve sceleném lánu pole. Přístup k nemovitostem je zajištěn po polní cestě ve vlastnictví obce.

b) Pozemek parc.č. **225/27** se nachází v obci Lazníky cca 200 m od jižního okraje zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 225/27 v katastru nemovitostí veden jako orná

půda. Pozemek parc.č. 225/27 se nachází ve sceleném lánu pole. Přístup k nemovitosti je zajištěn po polní cestě ve vlastnictví obce.

c) Pozemky parc.č. **215 a 216** se nachází v obci Lazníky cca 400 m od jižního okraje zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění jsou pozemky parc.č. 215 a 216 v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Pozemky parc.č. 215 a 216 se nacházejí ve sceleném lánu pole. Přístup k nemovitostem je zajištěn po polní cestě ve vlastnictví obce.

d) Pozemek parc.č. **351/33** se nachází v obci Lazníky cca 650 m od východního okraje zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 351/33 v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Pozemek parc.č. 351/33 se nachází ve sceleném lánu pole. Přístup k nemovitosti je zajištěn po polní cestě ve vlastnictví obce.

e) Pozemek parc.č. **502** se nachází v obci Lazníky cca 50 m od severního okraje zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 502 v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Pozemek parc.č. 502 se nachází ve sceleném lánu pole. Přístup k nemovitosti je zajištěn po polní cestě ve vlastnictví obce.

f) Pozemek parc.č. **532/1** se nachází v obci Lazníky cca 150 m od severního okraje zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 532/1 v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost a ve skutečnosti se nachází ve sceleném lánu pole. Přístup k nemovitosti je zajištěn po veřejné komunikaci ve vlastnictví Olomouckého kraje.

g) Pozemky parc.č. **268/1, 268/2 a 268/3** se nachází v obci Buk cca 1,2 km od severního okraje zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění jsou pozemky parc.č. 268/1, 268/2 a 268/3 využívány jako orná půda. Pozemky parc.č. 268/1, 268/2 a 268/3 se nacházejí ve sceleném lánu pole. Přístup k nemovitostem je zajištěn po polní cestě ve vlastnictví obce.

h) Pozemek parc.č. **275** se nachází v obci Buk cca 1,2 km od severního okraje zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 275 je využíván jako orná půda a nachází se ve sceleném lánu pole. Přístup k nemovitosti je zajištěn po veřejné komunikaci ve vlastnictví obce.

Pozemky se nachází vždy mimo zastavěné území obcí, jsou součástí zemědělského půdního fondu a dle platného územního plánu pro předmětná území nejsou určeny pro výstavbu.

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

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno dne 11.8.2009 za přítomnosti soudního znalce.

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

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky, list vlastnictví č. 91, vyhotovený Katastrálním úřadem Přerov dne 3.02.2009

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Buk, obec Buk, list vlastnictví č. 127, vyhotovený Katastrálním úřadem Přerov dne 3.02.2009

- kopie katastrálních map předmětných území platná pro k.ú. Lazníky, mapový list č. KMD ze dne 24.6.2008, vyhotovené Katastrálním úřadem v Přerově dne 24.6.2008 v měřítku 1:2000

- kopie katastrálních map předmětných území platná pro k.ú. Buk, mapový list č. 5, 2 ze dne 17.6.2008, vyhotovené Katastrálním úřadem v Přerově dne 17.6.2008 v měřítku 1:2500

- letecký snímek

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

Na listu vlastnictví č. **91** v k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okr. Přerov je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Hana Josefa Režná r.č. 675803/1324, Podolí 12, 751 25 Veselíčko u Lipníka nad Bečvou

B - LV Předmět vlastnictví:

### **Pozemkové parcely:**

- pozemek parc.č. 143 – orná půda
- pozemek parc.č. 144 – orná půda
- pozemek parc.č. 215 – orná půda
- pozemek parc.č. 216 – orná půda
- pozemek parc.č. 225/27 – orná půda
- pozemek parc.č. 351/33 – orná půda
- pozemek parc.č. 502 – orná půda
- pozemek parc.č. 532/1 – trvalý travní porost

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

Na listu vlastnictví č. **127** v k.ú. Buk, obec Buk, okr. Přerov je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Jana Miková, r.č. 416220/435, Lazníky 36, 751 25 Veselíčko u Lipníka nad Bečvou, podíl: 1/2

Hana Josefa Režná r.č. 675803/1324, Veselíčko 103, 751 25 Veselíčko u Lipníka nad Bečvou, podíl: 1/2

B - LV Předmět vlastnictví:

### **Pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK)**

- pozemek parc.č. 268/1
- pozemek parc.č. 268/2
- pozemek parc.č. 268/3
- pozemek parc.č. 275

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*

Výpisy z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Výřez z leteckého snímku

Situační plán

### **7. Použité metody ocenění**

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitostí, a to **pozemků parc.č. 143, 144, 215, 216, 225/27, 351/33, 502, 532/1 v katastru nemovitostí**, v k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okres Přerov a **pozemků parc.č. 268/1, 268/2, 268/3 a 275 parcela zjednodušené evidence**, v k.ú. Buk, obec Buk, okres Přerov.

**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 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 obvyklé 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 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.

#### **Zemědělské pozemky**

Pozemky jsou ke dni ocenění vedeny v katastru nemovitostí jako orná půda, dle místního šetření jeho využití odpovídá zápisu v katastru nemovitostí. 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.

#### **Zemědělské pozemky zapsané na LV č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky**

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	143	31400	1972	13,60		13,60	26 819,20
orná půda	144	31400	1916	13,60		13,60	26 057,60
orná půda	215	31100	1102	12,85		12,85	14 160,70
orná půda	216	31100	2630	12,85		12,85	33 795,50
orná půda	225/27 - 1. díl	31100	1643	12,85		12,85	21 112,55
orná půda	225/27 - 2. díl	31400	160	13,60		13,60	2 176,00
orná půda	351/33 - 1. díl	34610	7190	9,34		9,34	67 154,60
orná půda	351/33 - 2. díl	34613	818	6,66		6,66	5 447,88
orná půda	502 - 1. díl	32614	541	5,31		5,31	2 872,71
orná půda	502 - 2. díl	34612	421	7,55		7,55	3 178,55
orná půda	532/1	35800	1019	11,59		11,59	11 810,21
Výměra celkem			19412	Mezisoučet			214 585,50
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							214 585,50

**Pozemky na LV č. 91 - zjištěná cena**

**≡ 214 585,50 Kč**

## Zemědělské pozemky zapsané na LV č. 127 pro k.ú. Buk, obec Buk

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí	80,00 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
pozemek PK	268/1	31110	1017	11,60	80,00	20,88	21 234,96
pozemek PK	268/2 - 1.díl	30840	1181	8,43	80,00	15,17	17 915,77
pozemek PK	268/2 - 2.díl	31110	1292	11,60	80,00	20,88	26 976,96
pozemek PK	268/3	30840	1417	8,43	80,00	15,17	21 495,89
pozemek PK	275 - 1.díl	31100	3960	12,85	80,00	23,13	91 594,80
pozemek PK	275 - 2.díl	31110	812	11,60	80,00	20,88	16 954,56
Výměra celkem			9679	Mezisoučet			196 172,94
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							196 172,94
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*		1 / 2

Pozemky na LV č. 127 - zjištěná cena

= 98 086,47 Kč

Výsledná cena zemědělských pozemků zapsaných na LV č. 91 zjištěná dle cenového předpisu po zaokrouhlení činí

**215 000,- Kč**

Výsledná cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemcích zapsaných na LV č. 127 zjištěná dle cenového předpisu po zaokrouhlení činí

**98 000,- Kč**

### 2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro zemědělskou výrobu**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků je **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 nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, 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]	
Zemědělský pozemek, Penčice, okres Přerov	orná půda	19 998	250 000	2009
			12,5	
Zemědělský pozemek, Opatovice, okres Přerov	orná půda	9 859	120 000	2009
			12	
Zemědělský pozemek, Osek nad Bečvou, okres Přerov	orná půda	6 375	190 000	2008
			30	
Zemědělský pozemek, Osek nad Bečvou, okres Přerov	orná půda	4 795	108 000	2008
			22,5	

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků – zemědělská půda bez možnosti využití pro výstavbu, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí, tj. pozemků, na částku:

- 12 Kč/m<sup>2</sup> tj. za celkovou výměru pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 91 pro k.ú. Lazníky (19 412 m<sup>2</sup>)

tj. celkem 232 950 Kč

- 12 Kč/m<sup>2</sup> tj. za celkovou výměru pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 127 pro k.ú. Buk (9 679 m<sup>2</sup>), tj. celkem 116 150 Kč

**Výsledná cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na zemědělských pozemcích zapsaných na listu vlastnictví č. 127 pro k.ú. Buk činí**

tj. celkem 58 075 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 3.2.2009 na listu vlastnictví č. 91 se k nemovitostem váží níže uvedená omezení:

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soudu v Přerově Nc-847/2008-11 ze dne 13.5.2008.

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava k prodeji nemovitosti na základě exekučního příkazu č.j. 024Ex -1672/2008-19 ze dne 2.6.2008.

2) Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 3.2.2009 na listu vlastnictví č. 127 se k nemovitostem váží níže uvedená omezení:

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soudu v Přerově Nc-847/2008-11 ze dne 13.5.2008.

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava k prodeji nemovitosti na základě exekučního příkazu č.j. 024Ex -1672/2008-19 ze dne 2.6.2008.

**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 1672/08-85 ze dne 12.5.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky a spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovitostech zapsaných na LV č. 127 pro k.ú. Buk, obec Buk.

**Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:**

1. Ocenit **nemovitosti zapsané na LV č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky**, a to pozemkové parcely:

- pozemek parc.č. 143 – orná půda
- pozemek parc.č. 144 – orná půda
- pozemek parc.č. 215 – orná půda
- pozemek parc.č. 216 – orná půda
- pozemek parc.č. 225/27 – orná půda
- pozemek parc.č. 351/33 – orná půda
- pozemek parc.č. 502 – orná půda
- pozemek parc.č. 532/1 – trvalý travní porost

a dále **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitostech zapsaných na LV č. 127 pro k.ú. Buk, obec Buk**, a to pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK)

- pozemek parc.č. 268/1
- pozemek parc.č. 268/2
- pozemek parc.č. 268/3
- pozemek parc.č. 275

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

### **Výsledné ceny:**

Pozemky zapsané na LV č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky

Pozemek parc.č. 143

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	Kč	26 800
<b>Cena zjištěná srovnávací metodou</b>	Kč	23 500

Pozemek parc.č. 144

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	Kč	26 100
<b>Cena zjištěná srovnávací metodou</b>	Kč	23 000

Pozemek parc.č. 215

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	Kč	14 200
<b>Cena zjištěná srovnávací metodou</b>	Kč	13 000

Pozemek parc.č. 216

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	Kč	33 800
<b>Cena zjištěná srovnávací metodou</b>	Kč	31 500

Pozemek parc.č. 225/27

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	Kč	21 400
<b>Cena zjištěná srovnávací metodou</b>	Kč	21 500

Pozemek parc.č. 351/33

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	Kč	72 600
<b>Cena zjištěná srovnávací metodou</b>	Kč	96 000

Pozemek parc.č. 502

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	Kč	6 000
<b>Cena zjištěná srovnávací metodou</b>	Kč	11 500

Pozemek parc.č. 532/1

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	Kč	12 800
<b>Cena zjištěná srovnávací metodou</b>	Kč	12 500

Pozemky zapsané na LV č. 127 pro k.ú. Buk, obec Buk:

Pozemek parc.č. 268/1

<b>Zjištěná cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 dle cenového předpisu</b>	Kč	10 600
<b>Zjištěná cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 srovnávací metodou</b>	Kč	6 000

Pozemek parc.č. 268/2

<b>Zjištěná cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 dle cenového předpisu</b>	Kč	22 500
<b>Zjištěná cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 srovnávací metodou</b>	Kč	15 000

Pozemek parc.č. 268/3

<b>Zjištěná cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 dle cenového předpisu</b>	Kč	10 700
<b>Zjištěná cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 srovnávací metodou</b>	Kč	8 500

Pozemek parc.č. 275

<b>Zjištěná cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 dle cenového předpisu</b>	Kč	54 200
<b>Zjištěná cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 srovnávací metodou</b>	Kč	29 000

### **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 pro zemědělskou výrobu, odhaduji obvyklou cenu takto:

**za a)**

**Pozemku parc.č. 143 vedeném na listu vlastnictví č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky ve výši:**

**23 500 Kč**

**Pozemku parc.č. 144 vedeném na listu vlastnictví č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky ve výši:**

**23 000 Kč**

**Pozemku parc.č. 215 vedeném na listu vlastnictví č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky ve výši:**

**13 000 Kč**

**Pozemku parc.č. 216 vedeném na listu vlastnictví č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky ve výši:**

**31 500 Kč**

**Pozemku parc.č. 225/27 vedeném na listu vlastnictví č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky ve výši:**

**21 500 Kč**

**Pozemku parc.č. 351/33 vedeném na listu vlastnictví č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky ve výši:**

**96 000 Kč**

**Pozemku parc.č. 502 vedeném na listu vlastnictví č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky ve výši:**

**11 500 Kč**

**Pozemku parc.č. 532/1 vedeném na listu vlastnictví č. 91 pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky ve výši:**

**12 500 Kč**

**a za b) spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na:**

**Pozemku parc.č. 268/1 vedeném na listu vlastnictví č. 127 pro k.ú. Buk, obec Buk ve výši:**

**6 000 Kč**

**Pozemku parc.č. 268/2 vedeném na listu vlastnictví č. 127 pro k.ú. Buk, obec Buk ve výši:**

**15 000 Kč**

**Pozemku parc.č. 268/3 vedeném na listu vlastnictví č. 127 pro k.ú. Buk, obec Buk ve výši:**

**8 500 Kč**

**Pozemku parc.č. 275 vedeném na listu vlastnictví č. 127 pro k.ú. Buk, obec Buk ve výši:**

**29 000 Kč**

V Ostravě, 11.9.2009

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. 219-2649/09 znaleckého deníku.

# DODATEK KE ZNALECKÉMU POSUDKU

**č. 219d-2649/09**

o obvyklé ceně nemovitostí, a to **pozemků parc.č. 143, 144, 215, 216, 225/27, 351/33, 502 a 532/1**, v k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okres Přerov a spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na **pozemcích parc.č. 268/1, 268/2, 268/3 a 275**, v k.ú. Buk, obec Buk, okres Přerov.

**Objednatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

pro účely exekučního řízení

**024 EX 1672/08-85**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., podle stavu ke dni 30.8.2010 dodatek vypracoval:**

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava

Dodatek ke znaleckému posudku obsahuje včetně titulního listu 7 stran textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 30.8.2010

## Nález

### Znalecký úkol

Na základě požadavku objednatele je proveden dodatek ke znaleckému posudku č. 219-2649/09 ze dne 11.9.2009 pro ocenění pozemků parc.č. 143, 144, 215, 216, 225/27, 351/33, 502 a 532/1, v k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okres Přerov a spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemcích parc.č. 268/1, 268/2, 268/3 a 275, v k.ú. Buk, obec Buk, okres Přerov. Objednatel požaduje doplnění znaleckého posudku o ocenění věcných břemen užívání pozemků.

**Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:**

Ocenit cenou obvyklou věcná břemena spojená s oceňovanými nemovitostmi zapsanými na LV č. 91 pro k.ú. Lazníky. V tomto případě se jedná o **věcná břemena užívání pozemků parc.č. 351/33, 144 a 225/27.**

### Údaje o oceňovaných pozemcích

Předmětné pozemky parc.č. 144, 225/27, 351/33 se nachází na území obce Lazníky (509 obyvatel), ve správním území okresu Přerov, v katastrálním území. Oceňované pozemky nejsou spolu v jednom funkčním celku a jsou umístěny v různých lokalitách, a to:

- a) Pozemek parc.č. **144** se nachází v obci Lazníky cca 250 m od jižního okraje zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 144 v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Pozemek parc.č. 144 se nachází ve sceleném lánu pole. Přístup k nemovitosti je zajištěn po polní cestě ve vlastnictví obce.
- b) Pozemek parc.č. **225/27** se nachází v obci Lazníky cca 200 m od jižního okraje zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 225/27 v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Pozemek parc.č. 225/27 se nachází ve sceleném lánu pole. Přístup k nemovitosti je zajištěn po polní cestě ve vlastnictví obce.
- c) Pozemek parc.č. **351/33** se nachází v obci Lazníky cca 650 m od východního okraje zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 351/33 v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Pozemek parc.č. 351/33 se nachází ve sceleném lánu pole. Přístup k nemovitosti je zajištěn po polní cestě ve vlastnictví obce.

Pozemky se nachází vždy mimo zastavěné území obcí, jsou součástí zemědělského půdního fondu a dle platného územního plánu pro předmětná území nejsou určeny pro výstavbu.



## Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na základě požadavku objednatele je úkolem znalce ocenit jednotlivá práva a závady spojené s oceňovanými nemovitostmi, cenou obvyklou dle §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb. Za závady se v tomto případě považují věcná břemena užívání pozemků parc.č. 144, 225/27 a 351/33. Oprávněnými z věcných břemen jsou Miková Jana a Mika Josef.

Pro účely exekučního řízení oceňuji tato omezení hodnotou práva odpovídajícího **věcným břemenům užívání pozemků.**

Při nemožnosti zjištění ceny obvyklé či ze smlouvy, je zjištěn roční užitek z věcného břemene v souladu s metodikou Ministerstva financí ČR a odbornou literaturou „Věcná břemena od A až do Z“ autorů Doc.Ing.Alberta Bradáče, DrSc. a Ing. Aleny Hallerové, Csc. a kol. pro kategorii zemědělských pozemků, ve výši 1 % ze zjištěné obvyklé ceny pozemku, která se v případě zemědělského pozemku v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 10 až 15 Kč/m<sup>2</sup>.

**Nájemné za pronájem pozemku s využitím pro zemědělskou výrobu pak dle zavedených předpokladů stanovuji ve výši 1 % z obvyklé ceny pozemku tj. 0,12 Kč za m<sup>2</sup> a rok.**

### **1. Věcné břemeno užívání pozemků parc.č. 144 a 351/33 ve prospěch Miky Josefa:**

Jelikož rozsah věcného břemene užívání pozemků parc.č. 144 a 351/33 ve prospěch Miky Josefa není určen geometrickým plánem a zapsán v katastru nemovitostí, je uvažován v celé jejich výměře, tj. 8 152 m<sup>2</sup>.

**Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.**

### **Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemeni užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:**

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno užívání:

Výměra: 8 152,00 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 0,12 Kč/m<sup>2</sup>/rok

Obvyklé nájemné: 8 152,00 m<sup>2</sup> \* 0,12 Kč/m<sup>2</sup>/rok = 978,24 Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 978,24 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

978,24,- Kč \* 5 let = 4 891,20 Kč

**Ocenění věcného břemene činí (po zaokrouhlení): 4 900,- Kč**

**Zjištěná obvyklá cena práva za zřízení věcného břemene užívání pozemků parc.č. 144 a 351/33 činí celkem 4 900 Kč.**

## **2. Věcné břemeno užívání pozemků parc.č. 144 a 351/33 ve prospěch Mikové Jany:**

Jelikož rozsah věcného břemene užívání pozemků parc.č. 144 a 351/33 ve prospěch Mikové Jany není určen geometrickým plánem a zapsán v katastru nemovitostí, je uvažován v celé jejich výměře, tj. 8 152 m<sup>2</sup>.

**Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.**

### **Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemenu užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:**

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užítku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užítku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno užívání:

Výměra: 8 152,00 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 0,12 Kč/m<sup>2</sup>/rok

Obvyklé nájemné: 8 152,00 m<sup>2</sup> \* 0,12 Kč/m<sup>2</sup>/rok = 978,24 Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 978,24 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

978,24,- Kč \* 5 let = 4 891,20 Kč

**Ocenění věcného břemene činí (po zaokrouhlení): 4 900,- Kč**

**Zjištěná obvyklá cena práva za zřízení věcného břemene užívání pozemků parc.č. 144 a 351/33 činí celkem 4 900 Kč.**

## **3. Věcné břemeno užívání pozemku parc.č. 225/27 ve prospěch Miky Josefa:**

Jelikož rozsah věcného břemene užívání pozemku parc.č. 225/27 ve prospěch Miky Josefa není určen geometrickým plánem a zapsán v katastru nemovitostí, je uvažován v celé jeho výměře, tj. 1 803 m<sup>2</sup>.

**Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.**

### **Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemenu užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:**

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užítku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užítku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno užívání:

Výměra: 1 803,00 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 0,12 Kč/m<sup>2</sup>/rok

Obvyklé nájemné: 1 803,00 m<sup>2</sup> \* 0,12 Kč/m<sup>2</sup>/rok = 216,36 Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 216,36 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let  
216,36,- Kč \* 5 let = 1 081,80 Kč

**Ocenění věcného břemene činí (po zaokrouhlení): 1 100,- Kč**

**Zjištěná obvyklá cena práva za zřízení věcného břemene užívání pozemku parc.č. 225/27 činí celkem 1 100 Kč.**

#### **4. Věcné břemeno užívání pozemku parc.č. 225/27 ve prospěch Mikové Jany:**

Jelikož rozsah věcného břemene užívání pozemku parc.č. 225/27 ve prospěch Mikové Jany není určen geometrickým plánem a zapsán v katastru nemovitostí, je uvažován v celé jeho výměře, tj. 1 803 m<sup>2</sup>.

**Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.**

#### **Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemeni užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:**

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno užívání:

Výměra: 1 803,00 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 0,12 Kč/m<sup>2</sup>/rok

Obvyklé nájemné: 1 803,00 m<sup>2</sup> \* 0,12 Kč/m<sup>2</sup>/rok = 216,36 Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 216,36 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

216,36,- Kč \* 5 let = 1 081,80 Kč

**Ocenění věcného břemene činí (po zaokrouhlení): 1 100,- Kč**

**Zjištěná obvyklá cena práva za zřízení věcného břemene užívání pozemku parc.č. 225/27 činí celkem 1 100 Kč.**

**Další omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:**

Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Mgr. Pavly Fučíkové - 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 nevážnou 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.**

## **Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti**

(pro účely exekučního řízení)

Na základě požadavku objednatele je proveden dodatek ke znaleckému posudku č. 219-2649/09 ze dne 11.9.2009 pro ocenění pozemků parc.č. 143, 144, 215, 216, 225/27, 351/33, 502 a 532/1, v k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okres Přerov a spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemcích parc.č. 268/1, 268/2, 268/3 a 275, v k.ú. Buk, obec Buk, okres Přerov. Objednatel požaduje doplnění znaleckého posudku o ocenění věcných břemen užívání pozemků.

**Dodatek ke znaleckému posudku měl posoudit a zodpovědět tyto otázky:**

Ocenit věcná břemena spojená s oceňovanými nemovitostmi cenou obvyklou.

**a) Ocenění věcného břemene užívání pozemků parc.č. 144 a 351/33 (ve prospěch Miky Josefa) v k.ú. Lazníky, obec Lazníky:**

<b>Hodnota práva za zřízení věcného břemene</b>	<b>Kč</b>	<b>4 900</b>
---	-----------	--------------

**b) Ocenění věcného břemene užívání pozemků parc.č. 144 a 351/33 (ve prospěch Mikové Jany) v k.ú. Lazníky, obec Lazníky:**

<b>Hodnota práva za zřízení věcného břemene</b>	<b>Kč</b>	<b>4 900</b>
---	-----------	--------------

**c) Ocenění věcného břemene užívání pozemku parc.č. 225/27 (ve prospěch Miky Josefa) v k.ú. Lazníky, obec Lazníky:**

<b>Hodnota práva za zřízení věcného břemene</b>	<b>Kč</b>	<b>1 100</b>
---	-----------	--------------

**d) Ocenění věcného břemene užívání pozemku parc.č. 225/27 (ve prospěch Mikové Jany) v k.ú. Lazníky, obec Lazníky:**

<b>Hodnota práva za zřízení věcného břemene</b>	<b>Kč</b>	<b>1 100</b>
---	-----------	--------------

V Ostravě, 30.8.2009

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.

Dodatek ke znaleckému posudku byl zapsán pod poř. č. 219d-2649/09 znaleckého deníku.