

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 190-3235/11**

o obvyklé ceně **spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ na pozemcích parc.č. 446/71 a 476/5**,  
v k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí, okres Vsetín.

**Objednatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

pro účely exekučního řízení

**024 EX 5456/09-50**

**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 16.8.2011 posudek vypracoval:**

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 16.8.2011

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 5456/09-50 ze dne 13.1.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ na nemovitostech zapsaných na LV č. 1337 pro k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí.

**Úkolem znaleckého posudku je:**

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. ¼ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 1337 pro k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí**, a to:

- pozemek parc.č. 446/71 o výměře 5 786 m<sup>2</sup> – orná půda
- pozemek parc.č. 476/5 o výměře 2 659 m<sup>2</sup> – 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**

Oceňované pozemky zapsané na LV č. 1337 se nachází při severovýchodním okraji města Valašské Meziříčí (27 071 obyvatel), ve správním území okresu Vsetín. Pozemkový celek se nachází cca 150 m jižním směrem od zástavby rodinných domů. Pozemek parc.č. 446/71 se nachází ve sceleném lánu pole, pozemek parc.č. 476/5 tvoří remízek a je porostlý lesním porostem. Centrum města, kde se nachází úplná občanská vybavenost a služby, je vzdáleno cca 3 km. Pozemky jsou umístěny v lokalitě s dobrou dopravní dostupností vůči větším městům. Napojení na komunikaci č. I/35 spojující města Olomouc, Valašské Meziříčí a Vsetín je možné ve vzdálenosti 700 m. Přístup a příjezd k pozemkům je možný po polní cestě ze severní strany. Ve městě se nachází vlakové i autobusové nádraží. V rámci města Valašské Meziříčí se pozemky nacházejí v málo atraktivní lokalitě negativně ovlivněné průmyslovou činností v městské části Krásno nad Bečvou, průmyslová zóna je od oceňovaných pozemků vzdálena cca 500 m. Dle platného územního plánu pro město Valašské Meziříčí nejsou pozemky určené k zástavbě. Pozemek parc.č. 446/71 je součástí zemědělského půdního fondu.

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

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 20.7.2011 za přítomnosti soudního znalce.

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

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí, list vlastnictví č. 1337, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 13.1.2011.
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Krásno nad Bečvou, mapový list č. NOVÝ JIČÍN 8-8/34 ze dne 10.12.2010, v měřítku 1:1000
- letecký snímek

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

Na listu vlastnictví č. **1337** v k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí, okr. Vsetín je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Brhel Jaroslav, Šrobárova 1343/1, Přerov-město, Přerov2	podíl: ¼
Brhelová Erika, Soudní 1221, Valašské Meziříčí, 757 01 Valašské Meziříčí 1	podíl: ¼
Novák Antonín, Zahradní 1004, Valašské Meziříčí, 757 01, Valašské Meziříčí 1	podíl: ¼
Volfová Marie, Bynina 160, 757 01 Valašské Meziříčí ,	podíl: ¼

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 446/71 o výměře 5 786 m<sup>2</sup> – orná půda
- pozemek parc.č. 476/5 o výměře 2 659 m<sup>2</sup> – 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 5456/09-50 ze dne 13.1.2011

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Výřez z leteckého snímku

Situační plánek

## **7. Použité metody ocenění**

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny **pozemků parc.č. 446/71 a 476/5** v k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí, okr. Vsetín.

**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 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 přikládaná 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., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a 364/2010 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**

### **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. a 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **1. Pozemek dle cenového předpisu**

#### **Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.**

Pozemek parc.č. 446/71 se nachází ve sceleném lánu pole cca 150 jižním směrem od zástavby rodinných domů. Příjezd k pozemku je možný z polní cesty ze severní strany. Ke dni ocenění pozemek slouží pro zemědělskou výrobu a dle této skutečnosti je 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 <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Orná půda	446/71 - díl 1	64951	850	3,20		3,20	2 720,00
	446/71 - díl 2	62411	4936	6,24		6,24	30 800,64
Výměra celkem			5786	Mezिसoučet			33 520,64
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							33 520,64

**Zemědělský pozemek - zjištěná cena** **≡ 33 520,64 Kč**

#### **Lesní pozemek oceněný dle § 30.**

Pozemek parc.č. 476/5 se nachází při sceleném lánu pole cca 130 jižním směrem od zástavby rodinných domů. Příjezd k pozemku je možný z polní cesty ze severní strany. Ke dni ocenění je pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha – neplodná půda, místním šetřením bylo zjištěno, že pozemek je z velké části porostlý vzrostlými stromy a náletovým porostem. Pozemek je tedy pro ocenění zařazen jako lesní pozemek. Při ocenění se vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti lesní půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí souborů lesních typů. Ocenění je tedy provedeno dle § 30 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.24 tj. podle souborů lesních typů, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.25.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Ostatní plocha - neplodná půda	476/5	3H	2 659,00	5,87		5,87	15 608,33
Mezisoučet							15 608,33
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):						*	1,0000
Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem							15 608,33
<b>Lesní pozemek - zjištěná cena</b>						<b>=</b>	<b><u><u>15 608,33 Kč</u></u></b>

## 2. Ocenění metodou srovnávací

### Zemědělský pozemek

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

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, Choryně, okres Vsetín	orná půda	18 046	125 000	2011
			<b>7</b>	
Zemědělský pozemek, Zděchov, okres Vsetín	orná půda	32 076	320 000	2011
			<b>10</b>	
Zemědělský pozemek, Valašské Meziříčí-Podlesí, okr. Vsetín	orná půda	6 123	210 000	2011
			<b>34</b>	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zemědělský pozemek, obdobné velikosti v průměru od 10 do 25 Kč/m<sup>2</sup>.

**Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku – zemědělská půda, pouze pro zemědělské využití, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši:**

- **10 Kč/m<sup>2</sup> tj. za celkovou výměru zemědělského pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 1337 pro k.ú. Krásno nad Bečvou (5 786 m<sup>2</sup>)**

**tj. celkem 58 000 Kč**

### Lesní pozemek

Po pozemcích uvedeného typu – **lesní pozemky** o obdobné velikosti je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a možnostem využití pouze pro těžbu dřeva, jsem názoru, že **oceňovaný pozemek je obtížně obchodovatelný**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle realizovaných prodejů, byly v uplynulé době zobchodovány, v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, 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]	
Lesní pozemek, obec Huslenky, okres Vsetín	Lesní	12 560	188 000	2011
			<b>15</b>	
Lesní pozemek, obec Hošťálková, okres Vsetín	Lesní	53 331	533 000	2011
			<b>10</b>	
Lesní pozemek, obec Vsetín, okres Vsetín	Lesní	34 124	935 000	2011
			<b>27</b>	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, lesní pozemky v průměru od 10 do 25 Kč/m<sup>2</sup>.

Na základě výše uvedených porovnání, k charakteru pozemku – lesní pozemek, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši:

- **15 Kč/m<sup>2</sup> tj. za celkovou výměru lesního pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 1337 pro k.ú. Krásno nad Bečvou (2 659 m<sup>2</sup>)**

tj. celkem 40 000 Kč

**Výsledná cena oceňovaných pozemků zjištěná srovnávací metodou po zaokrouhlení činí**

**celkem 100 000 Kč**



### **3. Práva a závady s nemovitostí spojená**

#### **Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:**

Zástavní právo exekutorské ve výši 3.470 Kč ve prospěch Telefonica O2 Czech Republic, a.s.

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro částku 531 Kč ve prospěch Finančního úřadu ve Valašském Meziříčí.

Zástavní právo exekutorské ve výši 42.219 ve prospěch Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

Usnesení soudu o nařízení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové

**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 Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 5456/09-50 ze dne 13.1.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1337 pro k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí.

**Úkolem znaleckého posudku je:**

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id.  $\frac{1}{4}$  na nemovitostech zapsaných na **LV č. 1337 pro k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí**, a to:

- pozemek parc.č. 446/71 o výměře 5 786 m<sup>2</sup> – orná půda
- pozemek parc.č. 476/5 o výměře 2 659 m<sup>2</sup> – ostatní plocha

**Výsledné ceny:**

Pozemek parc.č. 446/71

<b>Zjištěná cena dle cenového předpisu</b>	Kč	33 520
<b>Zjištěná cena srovnávací metodou</b>	Kč	58 000

Pozemek parc.č. 476/5

<b>Zjištěná cena dle cenového předpisu</b>	Kč	15 610
<b>Zjištěná cena srovnávací metodou</b>	Kč	40 000

**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 pouze pro zemědělskou, popř. lesní výrobu, odhaduji obvyklou cenu nemovitostí na částku ve výši:

**100 000 Kč**

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id.  $\frac{1}{4}$  stanovuji na částku ve výši:

**25 000 Kč**

V Ostravě, 16.8.2011

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. 190-3235/11 znaleckého deníku.