

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 215-3260/11**

o obvyklé ceně **pozemku parc.č. 1906/6** v k.ú. Melč, obec Melč, okr. Opava.

**Objednatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

pro účely exekučního řízení

**024 EX 568/09-87**

**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 26.9.2011 posudek vypracoval:**

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 26.9.2011

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 568/09-87 ze dne 29.8.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 85 pro k.ú. Melč, obec Melč.

#### **Úkolem znaleckého posudku je:**

1. Ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 85 pro k.ú. Melč, obec Melč**, a to:
  - pozemek parc.č. 1906/6 o výměře 10 067 m<sup>2</sup> – orná půda
2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

### **2. Údaje o oceňovaném pozemku**

Oceňovaný pozemek zapsaný na LV č. 85 se nacházejí v obci Melč (651 obyvatel), ve správním území okresu Opava.

Pozemek parc.č. 1906/6 se nachází při jižním okraji obce, ve sceleném lánu pole, ve vzdálenosti cca 1,2 km od zástavby rodinných domů. Přístup a příjezd je možný ze západní strany ze zpevněné veřejné komunikace. Pozemky se nacházejí v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, napojení na komunikaci č. II/443, spojující obec Melč a město Opavu, je možné ve vzdálenosti cca 1,5 km. Pozemek parc.č. 1906/6 je součástí zemědělského půdního fondu a není určený k zástavbě.

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

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 20.9.2011 za přítomnosti soudního znalce.

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

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Melč, obec Melč, list vlastnictví č. 85, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 29.8.2011.
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Melč, mapový list č. 0-0/4 ze dne 13.6.2011, v měřítku 1:2000
- letecký snímek

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

Na listu vlastnictví č. **85** v k.ú. Melč, obec Melč, okr. Opava je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Slunský Pavel, Radkov 58, 747 84 Melč

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 1906/6 o výměře 10 067 m<sup>2</sup> – orná půda

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 568/09-87 ze dne 29.8.2011

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrálních map

Výřez z leteckého snímku

Situační plán

## **7. Použité metody ocenění**

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny **pozemku parc.č. 1906/6** v k.ú. Melč, obec Melč, okr. Opava.

**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 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. Pozemky dle cenového předpisu**

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

Pozemek parc.č. 1906/6 se nachází ve sceleném lánu pole mimo zastavěné území obce. Ke dni ocenění pozemek slouží pro zemědělskou výrobu a dle této skutečnosti je oceněny. 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.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - sousední k.ú.	40,00 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

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]
orná půda	1906/6	72601	10067	6,10	40,00	8,54	85 972,18
Výměra celkem			10067	Mezisoučet			85 972,18
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							85 972,18

**Pozemek zapsaný na LV č. 85 - zjištěná cena** = **85 972,18 Kč**

## 2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemek pro zemědělské využití**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemku 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, Ostrava-Plesná, okr. Ostrava-město	orná půda	10 558	340 000	2011
			<b>32</b>	
Zemědělský pozemek, Klimkovice, okr. Ostrava-město	orná půda	9 501	142 000	2011
			<b>15</b>	
Zemědělský pozemek, Zbyslavice, okr. Ostrava-město	orná půda	30 224	360 000	2011
			<b>12</b>	
Zemědělský pozemek, Klokočov, okr. Opava	orná půda	66 892	600 000	2011
			<b>9</b>	
Zemědělský pozemek, Hlavnice, okr. Opava	orná půda	12 931	130 000	2011
			<b>10</b>	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zemědělské pozemky, obdobné velikosti v průměru od 10 do 30 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. 85 pro k.ú. Melč (10 067 m<sup>2</sup>)**

**tj. celkem 100 670 Kč**

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

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

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 568/09-87 ze dne 29.8.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 85 pro k.ú. Melč, obec Melč.

**Úkolem znaleckého posudku je:**

1. Ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 85 pro k.ú. Melč, obec Melč**, a to:

- pozemek parc.č. 1906/6 o výměře 10 067 m<sup>2</sup> – orná půda

Výsledné ceny:

<b>Zjištěná cena dle cenového předpisu</b>	Kč	86 000
<b>Zjištěná cena srovnávací metodou</b>	Kč	100 000

**Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:**

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde je pozemek umístěn, ale zejména s ohledem na charakter pozemku a možnost jeho využití pouze pro zemědělskou výrobu, odhaduji obvyklou cenu oceňovaného pozemku na částku ve výši:

**100 000 Kč**

V Ostravě, 26.9.2011

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. 215-3260/11 znaleckého deníku.