

Znalecký posudek číslo 4632-22/16

O ceně nemovitých věcí:

Pozemky zapsané na LV č. 1510

Černilov

Katastrální území: Černilov
Okres: Hradec Králové

O B V Y K L Á C E N A

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OSTRAVA
Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Slévárenská 410/14
709 00 O S T R A V A – M A R I Á N S K É H O R Y

Vlastník nemovitých věcí:

B E Č K A Jiří
Černilov č.p. 222
50 343 Č E R N I L O V

Účel posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí se stavem ke dni 26.4.2016

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 497
739 13

V Kunčicích pod Ondřejníkem, dne 26.4.2016

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6. 1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhláška č. 53/2016 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

A) Úkol znalce

Usnesením č.j. 024 EX 4474/09-1601 ze dne 29.3.2016 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 1510 pro k.ú. Černilov, obec Černilov, okr. Hradec Králové pro exekuční řízení.

Úkolem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 1510, a to:

- Pozemek parc.č. 3831, o výměře 4 647 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 4000, o výměře 6 345 m² – orná půda

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovité věci včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitými věcmi spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitých věcí ke dni zpracování znaleckého posudku.

B) Nález - celkový popis pozemků

Místopisné údaje (širší vztahy)

Oceňované pozemky zapsané na LV č. 1510 se nachází v jihozápadní části obce Černilov (2 451 trvale žijících obyvatel), okres Hradec Králové. Pozemek parc.č. 3831 se nachází ve vzdálenosti 1,7 km jihozápadním směrem od nejbližší zástavby obce, pozemek parc.č. 4000 pak ve vzdálenosti 700 m rovněž jihozápadním směrem. Pozemky se nacházejí ve sceleném lánu pole, mimo zastavitelné území obce.

V obci Černilov se nachází základní občanská vybavenost (obecní úřad, mateřská a základní škola, pošta, sportovní a zdravotnické zařízení, obchody s potravinami a další). Kompletní infrastruktura služby se nachází ve městě Hradec Králové ve vzdálenosti 10,0 km. Dopravní dostupnost lokality je průměrná, v obci se nachází zastávky meziměstské hromadné dopravy. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11, spojující města Hradec Králové, Kostelec nad Orlicí a Žamberk, je možné ve vzdálenosti 8,1 km.

Dle platného územního plánu pro obec Černilov se pozemky nachází mimo zastavěné území obce, v zóně „Krajinná zóna – Orná půda“ a nejsou určené k výstavbě.

Sestavení posudku:

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou srovnávací
3. Práva a závady s nemovitými věcmi spojené

Použité metody ocenění:

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 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 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 nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., 441/2013 Sb., č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb. a vyhláška č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo inzerovaných porovnatelných nemovitých věcí v obdobné lokalitě.

Pozemky jsou hodnocené jednak administrativní cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu s nemovitými věcmi 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.

C) Ocenění nemovitých věcí

1. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. Ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb., č. 450/2012 Sb., 441/2013 Sb., 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1) Zemědělské pozemky (§6)

Zemědělské pozemky (parc.č. 3831 a 4000)

Pozemky parc.č. 3831 a 4000 jsou v katastru nemovitostí zapsány jako orná půda, což odpovídá skutečnosti, kdy jsou pozemky využívány pro zemědělskou výrobu. Pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu. Přístup k pozemku parc.č. 3831 je možný ze severozápadní strany ze zpevněné veřejné komunikace, přístup k pozemku parc.č. 4000 je možný ze zpevněné komunikace ze západní strany přes okolní pozemky. Tvary pozemků jsou obdélníkové, podlouhlé, pozemky jsou v rovině. Přes pozemek parc.č. 3831 vede trasa nadzemního elektrického vedení. 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 provedeno tedy dle § 6.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce s 50-100 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	sousední obce
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	100 %
Vzdálenost od nejblíže míst souvislého zastavění:	do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost:	0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 100 %

Podle §9, odst. 6, je minimální cena za 1 m² zemědělského pozemku 1 Kč.

Parcela číslo: **3831**
Ocenění podle odstavce: 2a

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
31200	32	15,90	31,80	1 017,60 Kč
31901	4615	11,96	23,92	110 390,80 Kč

Celkem parcela: 4647 m² 111 408,40 Kč

Parcela číslo: **4000**
Ocenění podle odstavce: 2a

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
31602	2960	10,15	20,30	60 088,00 Kč
31901	892	11,96	23,92	21 336,64 Kč
35411	2493	5,52	11,04	27 522,72 Kč

Celkem parcela: 6345 m² 108 947,36 Kč

Celkem: **220 355,76 Kč**

Rekapitulace zjištěných cen

1) Zemědělské pozemky (§6)

a) Zemědělské pozemky

220 355,76 Kč

Cena nemovité věci celkem: 220 360,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Dvěstadvacettisíctřistašedesát korun českých

2. Zjištění obvyklé ceny pozemků metodou srovnávací

Zemědělské pozemky parc.č. 3831 a 4000

Po zemědělských pozemcích, které nejsou určeny k výstavbě, je v dané lokalitě **poptávka srovnatelná s nabídkou**. S ohledem na umístění pozemků a možnosti jejich využití pouze pro zemědělskou výrobu jsem názoru, že oceňované zemědělské pozemky je hůře obchodovatelné.

Jako podklady ke srovnávací metodě byly použity údaje z vlastní databáze a informace z nabídek umístěné na internetových stránkách s realitní inzercí.

Podle nabídek z internetových stránek byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované zemědělské pozemky, tyto pozemky obdobného využití:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Výměra pozemku [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Cena na m ² pozemku [Kč]
Zemědělský pozemek, Třebechovice pod Orebem, okres Hradec Králové	5 421	81 000	15
Zemědělský pozemek, Králíky - Chmelovice, okres Hradec Králové	10 217	204 000	20
Zemědělský pozemek, Sendražice, okres Hradec Králové	8 908	392 000	44
Trvalý travní porost, Hradec Králové – Malšova Lhota, okres Hradec Králové	6 789	204 000	30

Podle výše uvedeného srovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky (okolí města Hradec Králové), pozemky obdobného charakteru a možnosti využití v rozmezí od 15 do 45 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků a jejich umístění, odhaduji srovnatelnou hodnotu zemědělských pozemků takto:

30 Kč/m² za výměru zemědělských pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 1510 pro k.ú. Černilov (10 992 m²) (po zaokrouhlení):

$$= \mathbf{330\,000\,Kč} =$$

slovy: třístatřicet tisíc korun českých

3. Omezení vlastnických práv (Závady s nemovitými věcmi spojené)

Dle zjištěných informací k oceňovaným pozemkům nevážnou věcná břemena, nájemní nebo pachtovní smlouvy, popř. jiná omezení, která by výrazně omezovala možnost prodeje pozemků v exekuční dražbě.

Další vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1510:

Zástavní právo soudcovské a exekutorské k zajištění pohledávek věřitelů.

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

Při stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí se výše uvedená omezení nezohledňují, protože nemají vliv na cenu obvyklou.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitých věcech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

D) Rekapitulace zjištěných cen

Usnesením č.j. 024 EX 4474/09-1601 ze dne 29.3.2016 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 1510 pro k.ú. Černilov, obec Černilov, okr. Hradec Králové pro exekuční řízení.

1. Zjištěná cena dle cenového předpisu	220 360,00 Kč
2. Zjištěná cena metodou srovnávací	330 000,00 Kč

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, k možnostem využití pozemků, vzhledem k lokalitě, kde jsou pozemky umístěny, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných pozemků ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá ceně obvyklé.

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV č. 1510 stanovuji na částku:

= 330 000 Kč =

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 stanovuji na částku (po zaokrouhlení):

41 000 Kč

Přehled obvyklých cen jednotlivých nemovitých věcí (po zaokrouhlení):

1. Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/8 na pozemku parc.č. 3831	17 000 Kč
2. Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/8 na pozemku parc.č. 4000	24 000 Kč

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 1510 pro katastrální území Černilov, obec Černilov, vyhotovený dálkovým přístupem dne 29.3.2016
- kopie katastrální mapy vyhotovené Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, KP Hradec Králové dne 11.3.2016, mapový list č. JAROMĚŘ 4-9/24, v měřítku 1:1000
- kopie katastrální mapy vyhotovené Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, KP Hradec Králové dne 11.3.2016, mapový list č. JAROMĚŘ 3-9/14, v měřítku 1:1000
- Územní plán obce Černilov
- mapové podklady
- situační plánec a letecký snímek
- zjištění ceny nemovitých věcí je ke dni 26.4.2016

Tento znalecký posudek obsahuje 8 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).