

Znalecký posudek číslo 4561-51/15

O ceně nemovitých věcí

Pozemky zapsané na LV č. 723

Ždánice

Katastrální území: Ždánice
Okres: Hodonín

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 U R G E T Milan
R A Z O V Á č.p. 406
792 01

Účel posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí se stavem ke dni 10.7.2015

Zpracovatel znaleckého posudku:

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

V Kunčicích pod Ondřejníkem, dne 10.7.2015

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. 199/2014 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

A) Úkol znalce

Usnesením č.j. 024 EX 1899/08-359 ze dne 28.5.2015 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na nemovitých věcí zapsaných na LV č. 723 pro k.ú. Ždánice, obec Ždánice, okr. Hodonín pro exekuční řízení.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 723, a to:

- Pozemek parc.č. 2389/1, o výměře 3851 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 2390/1, o výměře 4 283 m² – trvalý travní porost

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. 723 se nacházejí v severní části města Ždánice (2 618 obyvatel), okres Hodonín, mimo zastavěné území obce. Pozemky jsou umístěny na okraji souvislého lesního porostu. Nejbližší zástavba je vzdálena cca 1,15 km jižním směrem. Centrum města je vzdáleno cca 1,8 km. Ve městě Ždánice se nachází základní občanská vybavenost (městský úřad, pošta, mateřská a základní škola, obchod s potravinami, sportovní zařízení, kostel a další). Správní centrum město Hodonín se nachází ve vzdálenosti 3,3 km jižním směrem. Pozemky se nacházejí v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, nejbližší autobusová zastávka meziměstské dopravy je vzdálena cca 1,3 km, počet denních spojů je však poměrně nízký. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/54, spojující města Brno, Kyjov a Uherské Hradiště, je možné ve vzdálenosti 9 km. Pozemky se nacházejí mimo zastavitelné území města.

Přístup a příjezd k pozemkům je možný z východní strany z veřejné komunikace spojující města Ždánice a Bučovice po nezpevněné polní cestě.

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 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 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. a č. 199/2014 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. a 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Jedná se pozemek parc.č. 2389/1, který je v katastru nemovitostí zapsán jako orná půda, což odpovídá skutečnosti, kdy je pozemek využíván pro zemědělskou výrobu. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitekivosti, 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.

Pozemek parc.č. 2390/1 je v katastru nemovitostí zapsán jako trvalý travní porost, ke dni ocenění je z velké části porostlý vzrostlými dřevinami, a proto je oceňován jako lesní pozemek. Ocenění lesního pozemku vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti lesní půdy, tedy charakteristiky užitekivosti, která je vyjádřena pomocí souboru lesních typů. Ocenění je provedeno dle § 7.

Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek.

a) Zemědělský pozemek parc.č. 2389/1

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce se 2-5 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	vlastní území
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	40 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:	do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost:	0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 40 %
Podle §9, odst. 6, je minimální cena za 1 m² zemědělského pozemku 1 Kč.

Parcela číslo:	2389/1
Ocenění podle odstavce:	2a

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
21941	2779	8,10	11,34	31 513,86 Kč
24199	1072	1,24	1,74	1 865,28 Kč

Celkem parcela: 3851 m² 33 379,14 Kč

Celkem: 33 379,14 Kč

b) Lesní pozemek 2390/1

Nejsou žádné úpravy podle přílohy číslo 25 vyhlášky.
Minimální cena za 1 m² lesního pozemku je 1,00 Kč.

<u>Číslo parcely</u>	<u>plocha</u>	<u>SLT</u>	<u>Kč/m² uprav.</u>	<u>celkem</u>
2390/1	4283	2H	4,81 4,81	20601,23

Výměra celkem: 4283 m²

Cena zjištěná: 20 601,23 Kč

Rekapitulace zjištěných cen

1) Zemědělský pozemek (§6)

a) Zemědělský pozemek 33 379,14 Kč

2) Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem (§7)

a) Lesní pozemek 20 601,23 Kč

Cena nemovitých věcí celkem: 53 980,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Padesáttřítisícdevětsetosmdesát korun českých

2. Zjištění obvyklé ceny pozemků metodou srovnávací

a) Zemědělský pozemek (parc.č. 2389/1)

Po pozemcích uvedeného typu – **zemědělské pozemky, které nejsou určeny k výstavbě**, je v dané lokalitě u obdobných pozemků **poptávka nižší, než je nabídka**. S ohledem na umístění pozemku a využití pouze pro pastevectví a zemědělskou výrobu jsem názoru, že oceňovaný pozemek je hůře obchodovatelný.

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 oceňovaný zemědělský pozemek, tyto pozemky obdobného využití:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Výměra pozemku [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Cena na m ² pozemku [Kč]
Zemědělský pozemek, Vlkoš, okres Hodonín	8 499	220 000	25
Zemědělský pozemek, Lovčice, okres Hodonín	7 034	134 000	19
Zemědělský pozemek, Vlkoš, okres Hodonín	4 291	60 000	14
Zemědělský pozemek, Kyjov, okres Hodonín	5 937	89 000	15

Podle výše uvedeného srovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek (město Ždánice a jeho okolí), pozemky obdobného charakteru a možnosti využití v průměru od 15 do 25 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnaní, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku a jeho umístění, odhaduji srovnatelnou hodnotu zemědělského pozemku na částku ve výši:

20 Kč/m² za výměru zemědělského pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 723 pro k.ú. Ždánice (3 851 m²) (po zaokrouhlení)

= 77 000 Kč =
slovy: sedmdesát tisíc korun českých

b) Lesní pozemek (parc.č. 2044/3)

Po pozemcích uvedeného typu – **lesní pozemek**, je v dané lokalitě u obdobných pozemků **poptávka velmi nízká**. S ohledem na umístění pozemku a možnosti jeho využití jsem názoru, že oceňovaný pozemek je obtížně obchodovatelný.

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 oceňovaný lesní pozemek, tyto pozemky obdobného využití:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Výměra pozemku [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Cena na m ² pozemku [Kč]
Lesní pozemek, Mutěnice, okres Hodonín	2 400	55 000	23
Lesní pozemek, Archlebov, okres Hodonín	1 561	50 000	32
Lesní pozemek, Klobouky u Brna, okres Břeclav	12 248	306 000	25

Podle výše uvedeného srovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný lesní pozemek (město Ždánice a jeho okolí), pozemky obdobného charakteru a možnosti využití v průměru od 20 do 35 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnaní, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku a jeho umístění, odhaduji srovnatelnou hodnotu lesního pozemku na částku ve výši:

25 Kč/m² za výměru lesního pozemku parc.č. 2390/1 zapsaného na LV č. 723 pro k.ú. Ždánice (4 283 m²) (po zaokrouhlení)

= 107 000 Kč =

slovy: dstosedmtisíc korun českých

Srovnatelnou hodnotu pozemků zapsaných na LV č. 723 pro k.ú. Ždánice stanovuji na částku ve výši:

= 184 000 Kč =

slovy: stoosmdesáttisíc korun českých

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

Dle zjištěných informací k oceňovaným pozemkům nevážnou jiná 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 výpise z katastru nemovitostí LV č. 723:

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

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 28 788 Kč ve prospěch České republiky.

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 1899/08-359 ze dne 28.5.2015 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na nemovitých věcí zapsaných na LV č. 723 pro k.ú. Ždánice, obec Ždánice, okr. Hodonín pro exekuční řízení.

1. Zjištěná cena dle cenového předpisu	53 980,00 Kč
2. Zjištěná cena metodou srovnávací	184 000,00 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. 723 stanovuji na částku:

= 180 000 Kč =

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 stanovuji na částku:

60 000 Kč

Přehled obvyklých cen jednotlivých nemovitých věcí:

1. Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku parc.č. 2389/1	25 000 Kč
2. Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na pozemku parc.č. 2390/1	35 000 Kč

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 723 pro katastrální území Ždánice, obec Ždánice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 20.5.2015
- kopie katastrální mapy pro předmětné území získaná z internetové databáze www.cuzk.cz
- situační plánec a letecký snímek
- zjištění ceny nemovitých věcí je ke dni 10.7.2015

Tento znalecký posudek obsahuje 10 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).