

Znalecký posudek číslo 4865-45/19

O ceně nemovité věci:

Pozemek zapsaný na LV č. 137

Bohuslavice

Katastrální území: Bohuslavice u Hlučína

Okres: Opava

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 nemovité věci:

DOMINIKOVÁ Stanislava
Hlavní třída 707/72
708 00 O S T R A V A - P O R U B A

id.: 1/2

Účel posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovité věci se stavem ke dni 23.12.2019

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 23.12.2019

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 188/2019 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

A) Úkol znalce

Usnesením č.j. 024 EX 823/18-124 ze dne 5.11.2019 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovité věci zapsané na LV č. 137 pro k.ú. Bohuslavice u Hlučína, obec Bohuslavice, okr. Opava pro exekuční řízení.

Úkolem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovité věci zapsané na LV č. 137, a to:

- Pozemek parc.č. 2405, o výměře 2.856 m² – orná půda

Dále je úkolem znaleckého posudku:

- a) Uvést příslušenství (včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci).
- b) Uvést existenci zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních, pachtovních či předkupních práv a označit, která jsou zohledněna ve výsledné ceně (včetně zdůvodnění).
- c) V případě zjištěného nájemného či pachtovného uvést, zda je nájemné či pachtovné ze zjištěného nájemního či pachtovního práva, případně poměrná část výnosu z věci poskytován ve výši v místě a čase obvyklé.
- d) Uvést, zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene či výměnku a závazkem povinného z věcného břemene či výměnku.

Uvést, zda-li zjištěná nájemní či pachtovní práva či věcná břemena nebo výměnek výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě

B) Nález - celkový popis pozemku

Místopisné údaje (širší vztahy)

Oceňovaný pozemek zapsaný na LV č. 137 se nachází při ulici Polní v jižní části obce Bohuslavice (cca 1.750 obyvatel), okres Opava. Pozemek je součástí souvislého lánu pole, na okraji zastavěného území obce. Pozemek navazuje na souvislou zástavbu rodinných domů. Centrum obce je vzdáleno cca 850 m. V obci Bohuslavice se nachází základní občanská vybavenost (obecní úřad, mateřská a základní škola, obchod s potravinami, kostel, pošta, sportovní hřiště apod.). Veškerá občanská vybavenost se nachází ve městě Hlučín, který je od obce Bohuslavice vzdálený 9,2 km jihovýchodním směrem. Dopravní dostupnost obce je dobrá, v obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/56, spojující města Ostrava, Hlučín a Opava, je možné ve vzdálenosti 3 km ve městě Dolní Benešov.

Dle platného územního plánu pro obec Bohuslavice se část předmětného pozemku nachází v zastavitelné ploše, ve funkční v zóně rodinného bydlení, část pozemku se nachází mimo zastavitelné území obce ve funkční zóně zemědělských pozemků.

Napříč pozemkem (v jeho severní části) se nachází trasa nadzemního vedení VN, které tuto část pozemku rozděluje na 2 trojúhelníkové části. Toto vedení svojí existencí a svým ochranným pásmem výrazně omezuje využití oceňovaného pozemku a má negativní vliv na výslednou obvyklou cenu a na prodejnost předmětného pozemku.

Sestavení posudku:

1. Ocenění dle cenového předpisu

2. Zjištění obvyklé ceny metodou porovnávací
3. Práva a závady s nemovitou věcí spojená

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 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 pozemku je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda porovnávací

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 441/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Metoda porovnávací

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 nemovité věci

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 441/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Určení základní ceny stavebního pozemku:

Obec, v níž se nemovitost nachází, není vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.

Základní cena podle §3, pís. b) za m² stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC _v):	1 076,00 Kč/m ²
Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O ₁): III: 1001 - 2000	0,700
Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O ₂): IV: Ostatní obce	0,600
Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O ₃): VI: V ostatních případech	0,800
Hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce (O ₄): I: Elektřina, vodovod a kanalizace a plyn	1,000
Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O ₅): III: Železniční nebo autobusová zastávka	0,900
Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O ₆): II: Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,980

Základní cena (ZC = ZC_v x O₁ x O₂ x O₃ x O₄ x O₅ x O₆): 319,00 Kč/m²

1) Zemědělský pozemek (§6)

a) Zemědělský pozemek (jižní část pozemku parc.č. 2405)

Jedná se o jižní část pozemku parc.č. 2405, který je v katastru nemovitostí zapsán jako orná půda. Tato část pozemku je v územním plánu obce vedena mimo zastavitelné území a slouží výhradně pro zemědělskou výrobu. 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 se 2-5 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	sousední obce
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	20 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:	do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost:	0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 20 %
Podle §9, odst. 6, je minimální cena za 1 m² zemědělského pozemku 1 Kč.

Parcela číslo: 2405
Ocenění podle odstavce: 2a

<u>Bonita</u>	<u>výměra m²</u>	<u>cena Kč/m²</u>	<u>upr.cena</u>	<u>cena za část</u>
---------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------	---------------------

61410	1166	11,02	13,22	15 414,52 Kč
Celkem parcela:	1166 m ²			15 414,52 Kč
Celkem:				15 414,52 Kč

2) Jiný pozemek (§9)

Pozemek určený k zastavění (severní část pozemku parc.č. 2405)

Severní část pozemku parc.č. 2405 nachází v zóně Z47 – Smíšená obytná. V tomto případě je koeficient zastavěnosti stanoven u rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci do 40 %. Pozemek je rovinatý, podlouhlého obdélníkového půdorysu. V místě je možnost napojení na elektrickou, plynovodní a vodovodní síť.

Přístup a příjezd je možný z veřejné komunikace ul. Polní – pozemek parc.č. 1766/11 ve vlastnictví obce Bohuslavice.

Výpočet indexu cenového porovnání ($I = I_T \times I_O \times I_P$):

Stanovení I_T (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce		
2	III	-0,01
Vlastnické vztahy: pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluhl podílu pozemku k jednotce)		
3	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Podle poznámky za tabulkou číslo 1 přílohy číslo 3 je hodnota znaků 7 až 9 rovna 1.

Součet hodnot P_1 až P_5 : -0,010
Index trhu $I_T = 1,000 \times (1 - 0,010) = 0,990$

Stanovení I_O (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Geometrický tvar pozemku: tvar bez vlivu na využití		
2	IV	0,00
Svažítost pozemku a expozice: svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3	III	0,00
Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky		
4	II	-0,03
Chráněná území a ochranná pásma: ochranné pásmo		
5	I	0,00
Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání		
6	I	-0,30
Ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu		

Součet hodnot P_1 až P_6 : -0,330
Index omezujících vlivů pozemku $I_O = 1 - 0,330 = 0,670$

Stanovení I_P (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,01
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně		
2	I	0,03
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	II	0,00
Poloha pozemku v obci: navazující na střed (centrum) obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5	I	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6	V	-0,02
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7	II	-0,06
Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000; MHD - špatná dostupnost centra obce		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	II	0,00
Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		
Součet hodnot P_2 až P_{11} :		-0,050
Index polohy $I_P = 1,010 \times (1 - 0,050) =$		0,960
Index cenového porovnání: $I = 0,990 \times 0,670 \times 0,960 =$		0,637

Parcela číslo:	2405
Plocha:	1690 m ²
Ocenění je provedeno podle odstavce:	4a
Pozemek není podle §9 odst. 2 zákona stavebním: je zahrnut do územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem.	
Základní cena (ZC):	319,00 Kč/m ²
Základní cena upravená (ZCU = ZC x I x 0,30): 319,00 x 0,637 x 0,30 =	60,96 Kč/m ²
Cena parcely: 60,96 Kč/m ² x 1690 m ² =	103 022,40 Kč

Cena zjištěná: 103 022,40 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Zemědělský pozemek (§6)

a) jižní část pozemku parc.č. 2405 15 414,52 Kč

2) Jiný pozemek (§9)

a) Severní část pozemku parc.č. 2405 103 022,40 Kč

Cena nemovité věci celkem:

118 440,00 Kč

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Jednoosmnáctisícčtyřistačtyřicet korun českých

2. Zjištění obvyklé ceny pozemku metodou porovnávací

Po pozemcích určených územním plánem pro výstavbu rodinného domu je v dané lokalitě poptávka mírně vyšší, než je jejich nabídka. Po zemědělských pozemcích je v dané lokalitě poptávka srovnatelná s nabídkou.

Avšak s ohledem na stávající nadzemní vedení VN, které výrazně omezuje využitelnost pozemku, je oceňovaný pozemek 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 zjištěných informací byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto pozemky obdobného využití:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Výměra pozemku [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Cena na m ² pozemku [Kč]
Stavební pozemek ul. Záhumenní, Bohuslavice, okr. Opava, bez IS, prodej 07/2018	784	671 104	856
Stavební pozemek ul. Záhumenní, Bohuslavice, okr. Opava, IS v dosahu, prodej 01/2019	1.257	1 000 000	796
Stavební pozemky ul. Revoluční, Vřesina, okr. Opava, IS v dosahu, prodej 07/2018	2.130	2 099 800	986
Stavební pozemek ul. Hájenka, Vřesina, okr. Opava, IS na hranici pozemku, prodej 11/2018	1.510	1 644 390	1.089
Zemědělský pozemek v jižní části obce Bohuslavice, okr. Opava, prodej 11/2018	9.529	190 580	20
Zemědělský pozemek ve východní části obce Závada, okr. Opava, prodej 09/2018	2.555	40 880	16
Zemědělský pozemek v západní části obce Vřesina, okr. Opava, prodej 02/2019	2.584	38 760	15
Zemědělský pozemek ve východní části obce Vřesina, okr. Opava, prodej 02/2019	1.247	30 000	24

Podle výše uvedeného srovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek (obec Bohuslavice a přilehlé okolí), pozemky určené pro výstavbu rodinného domu v rozmezí od 800 do 1.100 Kč/m² v závislosti na tvaru pozemku, přístupu a jeho napojení na inženýrské sítě. V případě zemědělských pozemků se cenové rozmezí pohybuje v průměru od 15 do 25 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že oceňovaný pozemek je dotčen trasou nadzemního vedení VN, které negativně ovlivňuje jeho využití pro výstavbu rodinného domu, je cena za 1 m² severní, stavební části pozemku parc.č. 2405 stanovena pod dolní hranicí zjištěného cenového rozmezí.

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku a jeho umístění, odhaduji porovnávací hodnotu pozemku parc.č. 2405 takto:

550 Kč/m² za výměru severní části pozemku parc.č. 2405, která je platným územním plánem pro obec Bohuslavice začleněna do zastavitelného území (1.690 m²)

20 Kč/m² za výměru jižní, zemědělské části pozemku parc.č. 2405, která není platným územním plánem pro obec Bohuslavice začleněna do zastavitelného území (1.166 m²)

tj. celkem (po zaokrouhlení):

= 950 000 Kč =
slovy: devětsetpadesát tisíc korun českých

3. Omezení vlastnických práv (Závady s nemovitou věcí spojená)

Dle zjištěných informací k oceňovanému pozemku neváznou věcná břemena, nájemní nebo pachtovní smlouvy, popř. jiná omezení, která by výrazně omezovala možnost prodeje pozemku v exekuční dražbě.

Další vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí LV č. 137:

Usnesení soudu o nařízení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové. Na listu vlastnictví č. 137 jsou rovněž zapsána další nařízení exekuce a exekuční příkazy jiných exekutorů.

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 neváznou 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 823/18-124 ze dne 5.11.2019 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovité věci zapsané na LV č. 137 pro k.ú. Bohuslavice u Hlučína, obec Bohuslavice, okr. Opava pro exekuční řízení.

1. Zjištěná cena dle cenového předpisu	118 440,00 Kč
2. Zjištěná cena metodou porovnávací	950 000,00 Kč

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, k možnostem využití pozemku, velikosti, vzhledem k lokalitě, kde je pozemek umístěn, odhaduji obvyklou cenu oceňovaného pozemku ve výši porovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá ceně obvyklé.

Obvyklou cenu pozemku zapsaného na LV č. 137 stanovuji na částku:

= 950 000 Kč =

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 stanovuji na částku (po zaokrouhlení):

475 000 Kč

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 137 pro katastrální území Bohuslavice u Hlučína, obec Bohuslavice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 31.10.2019
- kopie katastrální mapy předmětného území
- mapové podklady
- Územní plán obce Bohuslavice
- situační plánek a letecký snímek
- provedené místní šetření
- zjištění ceny nemovité věci je ke dni 23.12.2019

Tento znalecký posudek obsahuje 10 listů a předává se objednateli ve dvou 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).