

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 213-3258/11

o obvyklé ceně **pozemků parc.č. 5002 a 5833** v k.ú. Ořechov, obec Ořechov, okres Brno-venkov.

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 4121/10-57

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 22.9.2011 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 5 přílohy. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 22.9.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 4121/10-57 ze dne 22.7.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 230 pro k.ú. Ořechov, obec Ořechov.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 120 pro k.ú. Ořechov, obec Ořechov**, a to:

- pozemek parc.č. 5002 o výměře 6324 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 5833 o výměře 570 m² – 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 nacházejí v obci Ořechov (2 378obyvatel), ve správním území okresu Brno-venkov.

Pozemek parc.č. 5002 se nachází při severním okraji obce, ve sceleném lánu pole, ve vzdálenosti cca 1 km od zástavby rodinných domů. Přístup a příjezd je možný z jižní strany z polní cesty.

Pozemek parc.č. 5833 se nachází při východním okraji obce, ve sceleném lánu pole, pozemek sousedí s areálem lehkého průmyslu, zástavba rodinných domů je vzdálena 300 m. Přístup a příjezd je možný z východní strany z polní cesty.

V obci se nachází základní občanská vybavenost a služby (úřad, kostel, škola, pošta, zdravotnické zařízení a další). Regionální metropole město Brno je vzdáleno cca 15 km. Pozemky se nacházejí v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, napojení na rychlostní komunikaci R52 spojující města Brno a Mikulov je možné ve vzdálenosti 7 km. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy.

Pozemky parc.č. 5002 a 5833 jsou součástí zemědělského půdního fondu a nejsou určeny 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. Ořechov, obec Ořechov, list vlastnictví č. 230, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 22.7.2011.

- kopie katastrální mapy pro k.ú. Ořechov, mapový list č. MORAVSKÝ KRUMLOV 2-5/22 ze dne 23.5.2011, v měřítku 1:1000

- kopie katastrální mapy pro k.ú. Ořechov, mapový list č. MORAVSKÝ KRUMLOV 1-3/33 ze dne 23.5.2011, v měřítku 1:1000

- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. **230** v k.ú. Ořechov, obec Ořechov, okr. Brno-venkov je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Lastomírský Jan Ing., Masarykova 158, Nový Bohumín, 735 81 Bohumín 1

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 5002 o výměře 6324 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 5833 o výměře 570 m² – 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 4121/10-57 ze dne 22.7.2011

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrálních map

Výřez z leteckého snímku

Situační plán

7. Použití metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny **pozemků parc.č. 5002 a 5833** v k.ú. Ořechov, obec Ořechov, okr. Brno-venkov.

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 úsně 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

Zemědělské pozemky oceněny dle § 29.

Pozemky parc.č. 5002 a 5833 se nacházejí ve sceleném lánu pole mimo zastavěné území obce. Ke dni ocenění pozemky slouží pro zemědělskou výrobu a dle této skutečnosti jsou 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 nad 250 tisíc obyv. - okolí do 5 km	80,00 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	5002	23201	6324	5,18	80,00	9,32	58 939,68
orná půda	5833	20100	570	15,01	80,00	27,02	15 401,40
Výměra celkem			6894	Mezisoučet			74 341,08
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							74 341,08

Pozemky zapsané na LV č. 230 - zjištěná cena **≡ 74 341,08 Kč**

2. Ocenění metodou srovnávací

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 **oceňované pozemky jsou obtížně obchodovatelné**.

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 ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Zemědělský pozemek, Medlov, okres Brno-venkov	orná půda	27 205	400 000	2011
			15	
Zemědělský pozemek, Ivančice, okres Brno-venkov	orná půda	2 842	70 000	2011
			25	
Zemědělský pozemek, Říčany, okres Brno-venkov	orná půda	4 083	90 000	2011
			22	
Zemědělský pozemek, Bratčice, okres Brno-venkov	orná půda	10 451	400 000	2011
			38	

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 15 do 30 Kč/m².

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:

- **15 Kč/m² tj. za celkovou výměru zemědělských pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 230 pro k.ú. Ořechov (6 894 m²)**

tj. celkem 103 410 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 4121/10-57 ze dne 22.7.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 230 pro k.ú. Ořechov, obec Ořechov.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 120 pro k.ú. Ořechov, obec Ořechov**, a to:

- pozemek parc.č. 5002 o výměře 6324 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 5833 o výměře 570 m² – ostatní plocha

Výsledné ceny:

Pozemek parc.č. 5002

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	58 400
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	94 860

Pozemek parc.č. 5833

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	15 400
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	8 550

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 výrobu, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných pozemků na částku ve výši:

104 000 Kč

Obvyklou cenu pozemku parc.č. 5002 stanovuji na částku

95 000 Kč

Obvyklou cenu pozemku parc.č. 5833 stanovuji na částku

9 000 Kč

V Ostravě, 22.9.2011

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. 213-3258/11 znaleckého deníku.