

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 49-4238/16

o obvyklé ceně nemovitosti, a to **pozemku parc.č. 1946/16** v k.ú. Dvorce u Bruntálu, obec Dvorce, okres Bruntál.

Objednatel posudku: **Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.**
Poděbradova 41
702 00 Moravská Ostrava

Vlastník pozemku: **Zdeněk Bortl**
Arm. Gen. L. Svobody, Butovice
742 13 Studénka

Účel posudku: **Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby**

Podle stavu ke dni 28.04.2016 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 v 2 vyhotoveních.

V Ostravě 28.04.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 141, pro k.ú. Dvorce u Bruntálu, obec Dvorce, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitou věc zapsanou na LV č. 141, a to:

- pozemek parc.č. 1946/16 o výměře 3343 m² – orná půda

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňovaný pozemek se nachází při severozápadním okraji obce Dvorce (1 450 obyvatel), v rozptýlené zástavbě rodinných domů. Pozemek není oplocen a ke dni ocenění je zatravněný, k pozemku není zajištěn přístup po komunikaci. Pozemek je součástí pásu zemědělsky neupravených pozemků na severozápadním okraji obce v sousedství zástavby rodinných domů a pásu polí. Centrum obce Dvorce se základní občanskou vybaveností a službami se nachází ve vzdálenosti cca 1 km. Kompletní občanská vybavenost se nachází v městě Bruntál, které je od nemovitosti vzdálenosti 26 km severozápadním směrem. Pozemek je umístěn v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/46 (ul. Opavská), spojující města Vyškov, Olomouc a Opava, je možné ve vzdálenosti 1 km. Dle platného územního plánu pro obec Dvorce se předmětný pozemek nenachází v nezastavitelném území města. Dle zjištěných informací je pozemek umístěn v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně. V rámci okresu Bruntál se jedná o méně atraktivní lokalitu s oblastí negativně ovlivněnou vyšší nezaměstnaností.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 27.10.2015 za účasti soudního znalce.

4. Podklady pro ocenění

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dvorce u Bruntálu, obec Dvorce, list vlastnictví č. 141, ze dne 01.10.2015
- informace o pozemku pro k.ú. Dvorce u Bruntálu, obec Dvorce, list vlastnictví č. 141, ze dne 28.04.2016
- územní plán obce Dvorce
- kopie katastrální mapy předmětného území ze stránek www.cuzk.cz
- situační mapa a letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. **141** v k.ú. Dvorce u Bruntálu, obec Dvorce, okr. Bruntál je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Zdeněk Bortl, Arm. Gen. L. Svobody 751, Butovice, 742 13 Studénka

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 1946/16 o výměře 3343 m² – orná půda

B1 - LV bez zápisu

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV bez zápisu

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

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plánek a výřez z leteckého snímku

7. Použité metody ocenění

Úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. 1946/16 v k.ú. Dvorce u Bruntálu, obec Dvorce, okres Bruntál.

Úkolem posudku je ocenění nemovitostí pro veřejnou dražbu dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb., kde účelem je zjištění obvyklé ceny nemovitostí. 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 oblíbenosti.

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 přiřkládaná 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

Pro ocenění pozemků dle cenového předpisu je použito vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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

1. Pozemky dle cenového předpisu

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

1.1. Pozemky zapsané na LV 141

Jedná se o pozemek parc.č. 1946/16 (zapsaný na LV č. 141) o celkové výměře 3343 m², vedený v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek je ke dni ocenění zatravněný, bez využití. Přístup k pozemku je možný přes pozemky v osobním vlastnictví (parc.č. 1945/12, 2012, 2641/12 a 2100/1). Pozemek je obdélníkového tvaru a nachází se v rovinném terénu.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1946/16-část	85054	3 335,00	1,16	20,00	1,39	4 635,65
orná půda	1946/16-část	85800	8,00	4,71	20,00	5,65	45,20
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			3 343,00 m ²				4 680,85

Pozemky zapsané na LV č. 141 - zjištěná cena = 4 680,85 Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu – pozemky zemědělské, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemku a možnostem jejího současného a budoucího využití, jsem názoru, že **oceňovaný pozemek je hůře 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 obdobného využití:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Pozemek, Horní město, okres Bruntál	Pole	1 208	38 070	2015
			32	
Pozemek, Mladecko, okres Opava	Pole	3 980	61 200	2016
			15	
Pozemek, Odry-Pohoř, okres Nový Jičín	Pole	22 000	252 000	2015
			11	
Pozemek, Moravský Beroun, okres Olomouc	Pole	33 039	565 200	2016
			17	
Pozemek, Mikulovice, okres Jeseník	Pole	2 701	59 500	2016
			22	
Pozemek, Štenberk-Dalov, okres Olomouc	Pole	3 204	57 600	2016
			18	
Pozemek, Uničov-Nová Dědina, okres Olomouc	Pole	3 358	105 780	2016
			32	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, pozemky pro zemědělské využití obdobné velikosti v průměru od 10 do 30 Kč/m².

S ohledem na skutečnost, že k oceňovanému pozemku orné půdy parc.č. 1946/16 (zapsaný na LV č. 141) není zajištěn přístup z veřejné komunikace, uvažují se srovnatelnou hodnotou na střed uvedeného rozmezí.

Srovnatelnou hodnotu pozemku pak stanovují na částku, a to:

- **20 Kč/m² tj. za celkovou výměru pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 141 pro k.ú. Dvorce u Bruntálu (3 343m²)**

tj. celkem 66 860 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

- viz. výpis z katastru nemovitostí oddíl C. Tato práva nemají vliv na obvyklou cenu nemovitostí a v odhadu obvyklé ceny jsem je proto nezohlednil.

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

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 141, pro k.ú. Dvorce u Bruntálu, obec Dvorce, pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách, ocenění se provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednit závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitou věc zapsanou na **LV č. 141**, a to:
 - pozemek parc.č. 1946/16 o výměře 3 343 m² – orná půda

Výsledné ceny (po zaokrouhlení):

Pozemek zapsaný na LV č. 141 pro k.ú. Dvorce u Bruntálu:

Pozemek	Zjištěná cena dle cenového předpisu [Kč]	Zjištěná cena srovnávací metodou [Kč]
Pozemek parc.č. 1946/16	4 680	67 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde je pozemek umístěn, s ohledem na využití pro zemědělské účely, odhaduji obvyklou cenu pozemku zapsaného na LV č. 141 ve výši (po zaokrouhlení):

67 000 Kč

V Ostravě, 28.04.2016

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. 49-4238/16 znaleckého deníku.