

Znalecký posudek

č. 4597/2018

o ceně nemovitých věcí – spoluvlastnický podíl **id. 1/4** na pozemcích **p.č. 5180, 5241/1, 5246/1, 5246/3 a 5246/7**; k datu 5.11.2018 zapsány v katastru nemovitostí pro okres Vsetín, obec a katastrální území Horní Bečva na listu vlastnictví č. **304** pro podílové spoluvlastníky:

Mrózek Jiří, Šilheřovická 179, 74714 Markvartovice

podíl 1/4

Šloufová Jana, Slavíkova 1752/17, Poruba, 70800 Ostrava

podíl 1/4

Šloufová Lenka Bc., Horka 3, 29401 Bakov nad Jizerou

podíl 1/2



Objednatel posudku:

JUDr. Milan Usnul, IČ 470 97 213
Soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 9
Bryksova 763/46, 198 00 Praha 9

Účel posudku:

Určení ceny zjištěné podle cenového předpisu
a odhad ceny obvyklé pro potřebu
exekučního řízení sp.zn. **98 EX 2240/11**

Zhotovitel posudku:

Ing. Zbyněk Domanský
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389
Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín
z.domansky@gmail.com, www.z-domansky.eu
tel: **731 402 122**, datová schránka: fwbkes2

Datum místního šetření:

28.6.2018

Datum, k němuž je provedeno ocenění:

5.11.2018

Ve Zlíně dne 5.11.2018

Tento posudek obsahuje celkem 14 stran (bez příloh) a předává se v jednom písemném a jednom elektronickém vyhotovení, archivní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

Definice obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:

„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 ... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

1 Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Podklady poskytnuté objednatelem posudku:

- 1) Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Usnula, sp.zn. 98 EX 2240/11-109 ze dne 4.5.2018 o ustanovení soudního znalce k vypracování znaleckého posudku.
- 2) Výpis z katastru nemovitostí pro okres Vsetín, obec a katastrální území Horní Bečva, list vlastnictví č. 304, prokazující stav k datu 5.4.2018.
- 3) Údaje poskytnuté objednatelem posudku.

Zhotovitel posudku neodpovídá za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování posudku.

Podklady zajištěné zhotovitelem posudku:

- 4) Výsledky místního šetření ze dne 28.6.2018.
- 5) Konzultace na Obecním úřadě v Horní Bečvě.
- 6) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 7) Informace z portálů mapy.cz, Google Maps, povodňových a technických map ad.
- 8) Údaje z LHO Rožnov p. R., podle <http://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylho.html> s platností 1.1.2017-31.12.2026.
- 9) Vymezení zastavěného území obce Horní Bečva – OOP č. 01/2010.
- 10) Malý lexikon obcí ČR 2017, vydání ze dne 15.12.2017.
- 11) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 12) Databáze uskutečněných prodejů nemovitostí IS MOISES.
- 13) Údaje z vlastního znaleckého archívu včetně databáze DOMING.
- 14) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 15) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- 16) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.
- 17) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb. a zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb. a 225/2017 Sb.
- 18) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- 19) Vyhláška MZe ČR č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášek č. 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb.

- 20) Sdělení MF ČR čj. 162/38 024/1999, k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům a metodická pomůcka (komentář) k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle zákona č. 151/1997 Sb. – uveřejněno v částce 6/1999 Cenového věstníku.
- 21) Výměr MF ČR č. 1/2018 ze dne 28.11.2017 (seznam zboží s regulovanými cenami).

Záznam o průběhu místního šetření:

Všechny pozemky jsou volně přístupné – nebyla nutná účast jejich spoluvlastníka.

1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí (členění pro určení ceny zjištěné):

1. Zemědělské pozemky (§ 6)
2. Lesní pozemek (§ 7)
3. Jiný pozemek – hospodářsky nevyužitelná plocha (§ 9 odst. 5)
4. Lesní porost zjednodušeným způsobem (§ 45)
5. Trvalý porost (§ 46)
6. Věcné břemeno (§ 49)

Na závěr bude vyčíslena cena spoluvlastnického podílu **id. 1/4**.

1.3 Všeobecné místopisné údaje

Obec Horní Bečva leží 12 km východně od centra města Rožnov pod Radhoštěm a 45 km severovýchodně od centra města Vsetín na silniční komunikaci I. třídy č. 35. Podle Malého lexikonu obcí České republiky 2017 má celkem 2465 obyvatel. Podle JD TM-ZK je v obci možnost napojení na dálkový vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť.

Pozemky se nachází v rozvolněné pasekářské zástavbě asi 600 m jižně od okraje souvisle zastavěného území obce.

1.4 Popis oceňovaného areálu

Soubor nemovitostí je přístupný po veřejných zpevněných komunikacích. Riziko přístupu, sociální riziko a negativní vlivy okolí nebyly zjištěny. Podle povodňové mapy je v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně. Podle JD TM-ZK je v místě možnost napojení na dálkový vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť.

Katastr nemovitostí:

<i>parc.č.</i>	<i>(m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>(m²)</i>
5180	4136	lesní pozemek	--	0
5241/1	728	ostatní plocha / neplodná půda	--	0
5246/1	1957	orná půda	87543	177
	0		84814	1780
5246/3	2700	orná půda	87543	2700
5246/7	821	orná půda	87543	821
	10342			5478

Územní plán:

Obec nemá platný územní plán. Územní plán obce Horní Bečva pozbyl platnosti podle § 187, odst. 1 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) dne 31.12.2009.

V takových obcích obvykle lze v nezastavěném území umístit stavby na pozemcích, které mají společnou hranici s pozemky v zastavěném území, jež je tvořeno více než jedním zastavěným pozemkem, a to na základě schválení zastupitelstvem obce.

Výše uvedená praxe při povolování nových staveb byla v obci praktikována do loňského roku. V současné době je však již v pokročilé fázi příprava nového územního plánu a do jeho zplatnění se nyní nové stavby povolují pouze uvnitř centrálního souvisle zastavěného území, což se nevztahuje na pozemky, které jsou předmětem ocenění.

Práce na tvorbě nového územního plánu probíhají, např. je již zpracováno posouzení vlivů na životní prostředí SEA. Koncept nového územního je již sice zpracován, ale dosud není pro externí osoby dostupný. Stále probíhá proces jeho posuzování a schvalování u dotčených orgánů a zejména u správy CHKO není jasné, jaký postoj zaujme ke konkrétním navrženým zastavitelným plochám.

Při tomto ocenění bude přihlédnuto k tomu, že určitý potenciál (nikoliv jistota) zastavitelnosti je u pozemku p.č. 5246/7, který je nezastavěnou prolukou mezi již zastavěnými pozemky. Na pozemku však nebylo dosaženo rozhodnutí o umístění stavby.

Skutečný stav:

Pozemky jsou ve svažitém terénu se spádem k východu. Netvoří jednotný funkční celek s okolními stavebními pozemky a stavbami. Stavby (budovy) a venkovní úpravy se na nich nevyskytují, pouze trvalý porost.

Pozemek p.č. 5180 je porostlý lesním porostem, který přerostl v rozsahu asi dalších 500 m² také na sousední pozemky p.č. 5246/1 a 5246/3. Na pozemcích 5241/1, 5246/1, 5246/3 a 5246/7 jsou dále volně rostoucí listnaté a jehličnaté stromy a keře.

Cenová mapa stavebních pozemků:

Obec nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Podle záznamů v KN nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu práva stavby s nezřízenou stavbou, zástavních a předkupních práv, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- V KN jsou zapsána omezení vlastnického práva:
 - Věcné břemeno chůze a jízdy (povinnost pouze k pozemku p.č. 5246/7)
 - Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- V KN jsou zapsány jiné zápisy:
 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - Nařízení exekuce - Mrózek Jiří
 - Zahájení exekuce - Mrózek Jiří

Uvedené věcné břemeno chůze a jízdy bylo zřízeno smlouvou o zřízení věcného břemena ze dne 25. 9. 1983, reg. dne 14. 5. 1984, oprávnění k pozemkům p.č. 5246/5 a 5246/6, povinnost k celé ploše pozemku p.č. 5246/7.

2 Posudek I – určení ceny zjištěné

Zatřídění pro ocenění:

parc.č.	(m ²)	druh podle KN	BPEJ	(m ²)	zatřídění
5180	4136	lesní pozemek	--	0	Lesní pozemek (§ 7)
5241/1	728	ost. plocha / neplodná půda	--	0	Jiný pozemek (§ 9 odst. 5)
5246/1	1957	orná půda	87543	177	Zemědělské pozemky (§ 6)
	0		84814	1780	Zemědělské pozemky (§ 6)
5246/3	2700	orná půda	87543	2700	Zemědělské pozemky (§ 6)
5246/7	821	orná půda	87543	821	Zemědělské pozemky (§ 6)
	10342			5478	

2.1 Zemědělské pozemky (§ 6)

Pozemky zapsané v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost.

Pozemky v obci Horní Bečva, která má celkem 2465 obyvatel.

parc.č.	(m ²)	druh podle KN	BPEJ	(m ²)
5246/1	1957	orná půda	87543	177
	0		84814	1780
5246/3	2700	orná půda	87543	2700
5246/7	821	orná půda	87543	821
	5478			

Výměra pro BPEJ 87543:

parc.č.	výměra (m ²)	druh podle KN
5246/1a	177	orná půda
5246/3	2700	orná půda
5246/7	821	orná půda
	3698	

Výměra pro BPEJ 84814:

parc.č.	výměra (m ²)	druh podle KN
5246/1b	1780	orná půda
	1780	

Kontrola: 3698+1780 = 5478

Úprava ceny pozemku podle přílohy č. 5:

1.8.1 území obce s počtem 2-5 tis. obyvatel

+ 40 %

Výpočet pro BPEJ 87543:

Výměra	Vý	m ²	3 698,00
Základní cena (příl.č. 4)	ZC	Kč/m ²	1,22
Srážky a přírážky celkem	SP	%	40,00
Cena po započtení srážek a přírážek	CSP	Kč/m ²	1,71
Cena po úpravě na min. 1,00 Kč/m ²	Cu	Kč/m ²	1,71
Cena za celou výměru	C	Kč	6 324,00

Výpočet pro BPEJ 84814:

Výměra	Vý	m ²	1 780,00
Základní cena (příl.č. 4)	ZC	Kč/m ²	1,74
Srážky a přírážky celkem	SP	%	40,00
Cena po započtení srážek a přírážek	CSP	Kč/m ²	2,44
Cena po úpravě na min. 1,00 Kč/m ²	Cu	Kč/m ²	2,44
Cena za celou výměru	C	Kč	4 343,00

Rekapitulace zemědělských pozemků:

BPEJ 87543	Kč	6 324,00
BPEJ 84814	Kč	4 343,00
Celkem →	Kč	10 667,00

2.2 Lesní pozemek (§ 7)

Pozemek a porost jsou z hlediska lesního hospodaření součástí větších porostních skupin sdružených v ucelený lesní celek – LHO Rožnov p. R., oddělení 134. Pásmo ohrožení D.

parc.č.	(m ²)	dílec	por.	SLT
5180	4136	F	110	5K9

Úprava ceny pozemku podle přílohy č. 7:

3 tvar lesních pozemků – malá parcela - 10 %

Výměra	Vý	m ²	4 136,00
Základní cena (příl.č. 6)	ZC	Kč/m ²	4,86
Srážky a přírážky celkem	SP	%	-10,00
Cena po započtení srážek a přírážek	CSP	Kč/m ²	4,37
Cena po úpravě na min. 1,00 Kč/m ²	Cu	Kč/m ²	4,37
Cena za celou výměru	C	Kč	18 074,00

2.3 Jiný pozemek – hospodářsky nevyužitelná plocha (§ 9 odst. 5)

Pozemky hospodářsky nevyužitelné.

Pozemek v obci Horní Bečva, která má celkem 2465 obyvatel.

parc.č.	(m ²)	druh podle KN	BPEJ	(m ²)
5241/1	728	ost. plocha / neplodná půda	--	0
	728			

Průměrná základní cena zemědělských pozemků pro katastrální území Horní Bečva:
ZCp = 1,37 Kč/m²

Úprava ceny pozemku podle přílohy č. 5:

1.8.1 území obce s počtem 2-5 tis. obyvatel + 40 %

Výměra	Vý	m2	728,00
Základní cena (příl.č. 4)	ZC	Kč/m2	1,37
Srážky a přírážky celkem	SP	%	40,00
Cena po započtení srážek a přírážek	CSP	Kč/m2	1,92
Cena po započtení koeficientu 0,25	k	--	0,48
Cena po úpravě na min. 1,00 Kč/m2	Cu	Kč/m2	1,00
Cena za celou výměru	C	Kč	728,00

2.4 Lesní porost zjednodušeným způsobem (§ 45)

1 - Porost D5-d8:

Výměra: **4636 m²**

Věk porostu: **96 roků**

Skupina dřevin	-	BO	Výměra	V _{SD}	m2	4 636,00
Zastoupení	%	50	Zakmenění	B _a	-	8
Relativní bonita	RVB	3	Cena skupiny dřevin (příl.č.35)	C _{SD}	Kč/m2	22,25
Určená cena skupiny dřevin	= V_{SD}*C_{SD}*B_a			ZC_{SD}	Kč	41 260,00

Skupina dřevin	-	SM	Výměra	V _{SD}	m2	4 636,00
Zastoupení	%	47	Zakmenění	B _a	-	8
Relativní bonita	RVB	3	Cena skupiny dřevin (příl.č.35)	C _{SD}	Kč/m2	41,64
Určená cena skupiny dřevin	= V_{SD}*C_{SD}*B_a			ZC_{SD}	Kč	72 584,00

Skupina dřevin	-	BK	Výměra	V _{SD}	m2	4 636,00
Zastoupení	%	3	Zakmenění	B _a	-	8
Relativní bonita	RVB	5	Cena skupiny dřevin (příl.č.35)	C _{SD}	Kč/m2	26,15
Určená cena skupiny dřevin	= V_{SD}*C_{SD}*B_a			ZC_{SD}	Kč	2 910,00

Rekapitulace:

Skupina dřevin	BO	Kč	41 260,00
Skupina dřevin	SM	Kč	72 584,00
Skupina dřevin	BK	Kč	2 910,00
Celkem →	Kč	116 754,00	

2.5 Trvalý porost (§ 46)

Dřeviny v nedostatečně udržovaném stavu.

Okrasné rostliny podle přílohy č. 39:

druh a tvar porostů	stáří [let]	počet [Ks]	cena za 1 ks [Kč]	minus nn [%]	cena za 1 ks po snížení[Kč]	cena za druh [Kč]
listnatý strom - pol.č. 2	20	20	11 280	50	5 640,00	112 800,00
jehličnatý strom - pol.č. 5	40	1	18 610	50	9 305,00	9 305,00
jehličnatý strom - pol.č. 5	10	2	2 610	50	1 305,00	2 610,00
listnatý keř - pol.č. 8	20	20	1 330	50	665,00	13 300,00
Součet						138 015,00
polohový koeficient (př.20)	K ₅	ostatní obce s 1001 obyvatelům a více				0,90
koef. typu zeleně (př.39)	K _Z	skupiny dřevin v nezastavěném území				0,15
Celkem						18 632,00

2.6 Věcné břemeno (§ 49)

Zjištěná cena nemovitostí se sníží o cenu věcného břemena na ní váznoucího zjištěnou podle § 16b zákona, nejvýše však o 80 % zjištěné ceny nemovitosti.

2.6.1 Vymezení obsahu

Věcné břemeno chůze a jízdy.

2.6.2 Vymezení rozsahu

Povinnost k celé ploše pozemku p.č. 5246/7 o výměře P = **821,0 m²**

2.6.3 Délka trvání

Věcné břemeno časově neomezené.

2.6.4 Roční užitek

Plocha dotčená věcným břemenem je zemědělská plocha, která není předmětem podnikatelského pronájmu. Roční užitek bude stanoven ve výši regulovaného maximálního nájemného podle Výměru MF ČR č. 1/2018 – část I. oddíl A bod č. 2 odst. 1 poř.č. 7.

Nájemné z pozemků, na kterých není provozována podnikatelská činnost, v obcích do 25000 obyvatel včetně činí **20,- Kč/m²/rok**.

Roční nájemné $N_r = 821,0 * 20,0 = 16 420,-$ Kč ročně

2.6.5 Výpočet ceny

Cena věcného břemene, nepatří-li právo určité osobě na dobu jejího života, činí nejvýše pětinasobek ročního užítku.

Roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	16 420,00
<i>Lze zjistit roční užitek ze smlouvy?</i>		ne
<i>Výše ročního užítku ze smlouvy</i>	Kč	-
<i>Min. roční užitek pro výpočet (2/3 obvyklé ceny)</i>	Kč	-
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	16 420,00
Počet let užívání práva podle smlouvy	roků	neomezeně
Počet let užívání práva uvažovaný pro výpočet	roků	5
Cena věcného břemene dle zák.č. 151/1997 Sb. § 16b	Kč	82 100,00

Zjištěná cena pozemku se sníží nejvýše o 80 %: $C_{VB} = 821 * 1,71 * 0,8 = 1\ 123,00$ Kč

Celková rekapitulace

1. Zemědělské pozemky (§ 6)	Kč	10 667,00
2. Lesní pozemek (§ 7)	Kč	18 074,00
3. Jiný pozemek – hosp. nevyužitelná plocha (§ 9 odst. 5)	Kč	728,00
4. Lesní porost zjednodušeným způsobem (§ 45)	Kč	116 754,00
5. Trvalý porost (§ 46)	Kč	18 632,00
6. Věcné břemeno (§ 49)	Kč	-1 123,00
Celkem →	Kč	163 732,00

Cena spoluvlastnického podílu **id. 1/4** činí: $163732/4 = 40\ 933,00$ Kč

Cena spoluvlastnického podílu **id. 1/4** na pozemcích určená podle oceňovacího předpisu
(po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky)
činí

40 930,- Kč

slovy: čtyřicettisícdevěttřicet korun českých

Ve Zlíně dne 5.11.2018

Ing. Zbyněk Domanský

3 Posudek II – odhad ceny obvyklé

3.1 Pozemky

3.1.1 Použitá metoda ocenění

Pro zjišťování obvyklé ceny je teoreticky možné použít 3 základní metody oceňování – zjištění věcné hodnoty, zjištění výnosové hodnoty a porovnávací metodu, resp. jejich kombinace. Prakticky nejpřesnější výsledky poskytují tzv. metoda váženého průměru a porovnávací metoda. Při použití kvalitní databáze srovnávacích objektů dostatečně přesvědčivé výsledky poskytuje **porovnávací metoda** (s odkazem na § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., zejména věta: „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věcí a určí se porovnáním“), která bude aplikována v případě tohoto ocenění.

Soubor oceňovaných pozemků je různorodý a nelze najít vhodné prodané nebo k prodeji nabízené srovnávací území. Ocenění je potřeba provést po dílčích plochách s různými typy pozemků, navíc s přihlédnutím k jejich konkrétním specifikám. V závěru je třeba zohlednit, že se jedná o ocenění podílu v podílovém spoluvlastnictví, což je tržní závadou.

3.1.2 Tržní charakteristiky pozemků pro ocenění

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) zemědělských pozemků je pětimístný číselný kód, který vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky mající vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.

Zařazení podle typů pozemků:

- A. Pozemek **p.č. 5180** má charakter lesního pozemku, na němž se v plné míře nachází vzrostlý lesní porost ve stáří 96 roků, převážně borovice a smrky. Výměra **4136 m²**
- B. Pozemek **p.č. 5241/1** je hospodářsky nevyužitelná plocha za zahradami kolem objektů bydlení či rekreace, ve svahu směrem k potoku, hůře přístupná z veřejné komunikace. Plocha má charakter zemědělské plochy s volně rostoucími dřevinami, avšak je svojí polohou a tvarem pro samostatného vlastníka obtížně využitelná. Mohla by posloužit k prodloužení uvedených zahrad. Výměra **728 m²**
- C. Pozemky **p.č. 5246/1 a 5246/2** mají charakter zemědělské plochy. Plocha je přístupná bezprostředně z veřejné komunikace. Půdní bonita podle BPEJ 87543 a 84814 je na dolní hranici (základní administrativní cena bez započtení polohové přírážky činí 1,22 Kč/m² a 1,74 Kč/m²). Je třeba přihlídnout k její dobré poloze v blízkosti obce a v sousedství veřejné komunikace a k faktu, že se na části této plochy v rozsahu asi 500 m² nachází lesní porost – přerost z pozemku p.č. 5241/1. Dále je zde nepříliš významný trvalý porost. Celková výměra 1957+2700 = **4657 m²**
- D. Pozemek **p.č. 5241/7** je zemědělská plocha v proluce mezi stavebními pozemky zastavěnými objekty bydlení nebo rekreace. Svojí polohou má určitou perspektivu k tomu, aby se podle územně plánovacích podkladů v budoucnu stala plochou zastavitelnou. Proces tvorby nového územního plánu však teprve probíhá a nikdo nyní není schopen s jistotou zaručit, že se pozemek zastavitelným stane. Na pozemku je nepříliš významný trvalý porost. Přes pozemek je trasováno vedení plynovodu, avšak v poloze, která by umístění potenciální nové stavby neznemožnila. Plocha by také mohla posloužit

k rozšíření okolních stavebních pozemků. Pozemek je zatížen věcným břemenem práva a chůze pro vlastníky sousedních pozemků, což je tržní závadou. Výměra **821 m²**

3.1.3 Odhad obvyklé ceny

Při odhadu obvyklé ceny porovnáním s realitními nabídkami je třeba přihlídnout k faktu, že realitní nabídky vyjadřují představu prodávajícího o budoucí kupní ceně, avšak následně realizovaná kupní cena obvykle bývá nižší. Je vhodné nabídkové ceny snížit alespoň o 10 %.

Při porovnání se u pozemků přihlíží k možnostem jejich využití podle územně plánovací dokumentace a dále k jejich poloze, velikosti, tvaru a dalším kvalitativním charakteristikám.

Odhad obvyklých jednotkových cen (JCO) bez zohlednění závad:

Na základě výše uvedených rozborů, sledování realitního trhu, údajů z mého znaleckého archívu a znaleckých zkušeností, mj. jako autor cenových map stavebních pozemků, stanovuji odborným odhadem jednotkovou obvyklou cenu u daných typů pozemků takto:

A. Lesní plocha s lesním porostem:

Administrativní jednotková cena činí $4,37 + 116754 \cdot (4136/4636) / 4136 = 29,55 \text{ Kč/m}^2$
Takto stanovená cena zhruba odpovídá cenám na trhu nemovitostí.

Stanovuji JCO = **30,- Kč/m²**

B. Specifická hospodářsky nevyužitelná plocha:

Administrativní jednotková cena činí $1,00 \text{ Kč/m}^2$
Zohledňuji zejména polohu plochy v sousedství zahrad s objekty bydlení a rekreace.

Stanovuji JCO = **20,- Kč/m²**

C. Specifická zemědělská plocha:

Administrativní jednotková cena činí $1,71 \text{ Kč/m}^2$ a $2,44 \text{ Kč/m}^2$
Zohledňuji zejména polohu plochy v sousedství zástavby, silniční komunikace a výskyt lesního porostu na této ploše.

Stanovuji JCO = **25,- Kč/m²**

D. Plocha zemědělská s potenciálem budoucí zastavitelnosti:

Administrativní jednotková cena (zemědělské plochy) činí $1,71 \text{ Kč/m}^2$
Zohledňuji zejména polohu jako proluka v existující zástavbě pro případné rozšíření sousedních stavebních pozemků a dále potenciál samostatné budoucí zastavitelnosti

Stanovuji JCOa = **200,- Kč/m²**

Celková obvyklá cena pozemků (CO) bez zohlednění právních závad:

$$CO = 4136*30+728*20+4657*25+821*200 = \mathbf{419\ 265,-\ Kč}$$

Celková obvyklá cena pozemků po zohlednění právních závad:

Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah. Pozemky nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu práva stavby s nezřízenou stavbou, zástavních a předkupních práv, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. K zapsaným exekučním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží. Pozemek p.č. 5246/7 je v celé své ploše zatížen věcným břemenem chůze a jízdy, což je významná tržní závada. Proto u něj bude započtena srážka ve výši 10 %.

$$CO = 4136*30+728*20+4657*25+821*200*0,9 = \mathbf{402\ 845,-\ Kč}$$

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 1/4 na pozemcích:

Spoluvlastnickému podílu ve výši **id. 1/4** aritmetickým výpočtem odpovídá částka:

$$CO'' = 402845/4 = \mathbf{100\ 711,-\ Kč}$$

Formu spoluvlastnictví je nutné považovat za významnou tržní závadu, která výrazně snižuje tržní hodnotu. Samostatný spoluvlastnický podíl obvykle bývá obtížně prodejný, resp. bývá prodejný pouze s výraznou slevou. Pro tento případ obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši **id. 1/4** po započtení srážky ve výši 30 % činí:

$$CO''' = 100711*0,7 = \mathbf{70\ 498,-\ Kč}$$

Obvyklá cena nemovitých věcí – podíl **id. 1/4**
(po zaokrouhlení)
činí

70 000,- Kč

slovy: sedmdesáttisíc korun českých

Ve Zlíně dne 5.11.2018

Ing. Zbyněk Domanský

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 1514/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.čís. 4597/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 5.11.2018

Ing. Zbyněk Domanský

Osvědčení zhotovitele:

Tímto osvědčuji, že:

1. Při zpracování tržního ocenění jsem se řídil příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a postupoval jsem v souladu s obvyklými základními principy a doporučenými oceňovacími standardy.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při své činnosti jsem vycházel z níže uvedených předpokladů a neshledal jsem žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
3. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

Obecné předpoklady a omezující podmínky:

Jako zhotovitel posudku jsem neprováděl žádné šetření a nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování tohoto posudku včetně informací o případné existenci závazků a omezení, o nichž se nelze přesvědčit ze zápisu v katastru nemovitostí. Předpokládám odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv tak, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné.

Toto ocenění jsem vypracoval podle aktuálních podmínek na trhu nemovitostí s ohledem na zadaný účel ocenění. Neodpovídám přitom za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku objednateli.

Za běžných podmínek lze stanovenou obvyklou cenu akceptovat do půl roku od data zpracování (v souladu např. se zákonem o veřejných dražbách). Později je nutné ocenění verifikovat s ohledem na aktuální vývoj segmentu trhu nemovitostí. Posudek je možné použít pouze k účelu, k němuž byl vypracován.

© Copyright:

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla.

Přílohy: bez příloh