

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2630 – 55 / 18

**zjištění obvyklé ceny nemovitosti a ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených v katastrálním území Víška u Litovle, obec Víška :**

- id. 1/8 vl. podíl pozemku p. č. 64/35

**Objednatel posudku :** Exekutorský úřad Litoměřice,  
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor,  
Masarykova 679/33, Litoměřice, 412 01

**Účel posudku :** Zjištění obvyklé ceny nemovitosti a ocenění jednotlivých práv  
a závad s nemovitostí spojených pro potřebu  
exekučního řízení

**Posudek vypracoval :** ing. Milan Indra, Gemerská 496, Litovel, 784 01

**Datum místního šetření :** 9. 3. 2018

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění :** 9. 3. 2018

**Podle stavu nemovitostí k :** 9. 3. 2018

**Zvláštní požadavky :** Nejsou

V Litovli 12. 3. 2018

Tento znalecký posudek obsahuje 9 stran textu a 26 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

## OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

<b>A. ÚVOD .....</b>	<b>3</b>
1.Zadání ( účel ocenění ) .....	3
2.Základní pojmy .....	3
<b>B. NÁLEZ .....</b>	<b>3</b>
1. Identifikační údaje .....	3
2. Podklady pro vypracování ocenění .....	3
3. Členění posudku .....	4
<b>C. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY .....</b>	<b>4</b>
Metoda porovnávací.....	5
<b>D. VLASTNÍ OCENĚNÍ .....</b>	<b>5</b>
<b>D1. SROVNATELNÁ HODNOTA .....</b>	<b>5</b>
<b>D2. OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI .....</b>	<b>7</b>
<b>E. ZÁVĚR .....</b>	<b>8</b>
<b>F. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>8</b>
<b>G. PŘÍLOHY .....</b>	<b>9</b>
G.1 Výpis z katastru nemovitostí	
G.2 Snímek z pozemkové mapy	
G.3 Mapy obce s vyznačením polohy nemovitostí	
G.4 Letecký snímek nemovitostí	
G.5 Uskutečněné prodejní ceny pozemků	
G.6 Fotodokumentace nemovitostí	

# A. ÚVOD

## 1. ZADÁNÍ ( Účel ocenění )

zjištění obvyklé ceny nemovitosti a ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených v katastrálním území Víška u Litovle, obec Víška :

- id. 1/8 vl. podíl pozemku p. č. 64/35

pro potřebu exekučního řízení. Ocenění je provedeno ke dni 9. 3. 2018.

## 2. ZÁKLADNÍ POJMY

**OBVYKLÁ CENA** – 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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.  
( zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. )

# B. NÁLEZ

## 1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### 1. 1. Identifikace objednatele a zhotovitele ocenění

**Objednatel ocenění :** Exekutorský úřad Litoměřice,  
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor,  
Masarykova 679/33, Litoměřice, 412 01

**Zhotovitel ocenění :** ing. Milan Indra, bytem Gemerská 496, Litovel 784 01

### 1. 2. Identifikace nemovitosti

Vlastník : Monika Bergerová, Ručilova 106/12, 779 00, Olomouc ( id. 1/8 vl. podíl )  
Název nemovitosti : pozemek p. č. 64/35  
Kód a název k.ú : 637190, Víška u Litovle  
Kraj : Olomoucký  
List vlastnictví : 63

## 2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

### 2. 1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 12 . 1 . 2018 – LV 63

A : Vlastník : Monika Bergerová, Ručilova 106/12, Nový Svět, 779 00, Olomouc id. 1/8 vl. podíl  
( ostatní spoluvlastníci – viz výpis z katastru nemovitostí v příloze )

B : Parcela č. 64/35 – orná půda – výměra 4 534 m<sup>2</sup>

B1 : Jiná práva : bez zápisu

C : Omezení vlastnického práva : zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, zahájení exekuce – viz výpis z katastru nemovitostí v příloze.

D : Jiné zápisy : změna číslování parcel

Plomby a upozornění : práva k nemovitostem jsou dotčena změnou  
– viz výpis z katastru nemovitostí v příloze

E : Nabývací tituly :

Usnesení soudu o schválení dědické dohody. Okresní soud v Olomouci D-225/2000 ze dne 28. 3. 2003. Právní moc ke dni 3. 5. 2003.

Pro : Monika Bergerová, Ručilova 106/12, Nový Svět, 779 00, Olomouc

F : Vztah BPEJ k parcelám :

Parcela č. 64/35            BPEJ 35800      výměra 4 534 m<sup>2</sup>

## 2. 2 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy vyhotovená dne 9. 3. 2018.

## 2. 3 Výsledky místního šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitosti bylo provedeno dne 9. 3. 2018.

## 2. 4 Použité předpisy, literatura a další podklady

Porovnávací databáze cen nemovitostí.

Pro cenové porovnání je použita vlastní databáze znalce o již realizovaných obchodech s nemovitostmi a databáze znalce sestavená z údajů realitní inzerce.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů v jeho platném znění.

## 3. Členění posudku :

1. zemědělský pozemek

# C. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Ocenění slouží pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti a ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených pro potřebu exekučního řízení. Ocenění je provedeno ke dni 9. 3. 2018.

Obvyklá cena je 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.  
( zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění )

## Metoda porovnávací ( srovnávací )

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno realizovaných nebo právě nabízených na trhu porovnatelných nemovitostí.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek ( druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací ( srovnávací ) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti. Porovnávací ( srovnávací ) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách

## D. VLASTNÍ OCENĚNÍ

### D.1 SROVNATELNÁ HODNOTA

#### Přehled pozemků podle výpisu z KN

Číslo	Ozn. parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Využití	Katastrální území
1.	64/35	4 534,00	Orná půda	Zemědělská půda	637190 Víška u Litovle
	<b>celkem</b>	<b>4 534,00</b>			

Pozemek p.č. 64/35 se nachází v obci Litovel, místní části Víška u Litovle mimo zastavěné území této obce.

Dle územního plánu obce Litovel se nachází v prostoru určeném k využití jako plochy přírodní a je v současné době využíván jako zemědělská půda – pole.

Oceňovaný zemědělský pozemek p. č. 64/35, je v současné době využíván jako pole a nachází se v extravilánu obce Litovel.

Zemědělské využití pozemku není sníženo zvýšenou balvanitostí, zvýšeným výskytem stožárů elektrorozvodných zařízení, potřebou odvodnění ani emisním zatížením.

Pozemek se nachází ochranném pásmu vodního zdroje, tato skutečnost nijak neomezují využívání pozemku jako zemědělské půdy.

Pozemek p.č. 64/35 je součástí zemědělské půdy na které hospodaří místní zemědělské družstvo. ZD Haňovice , Haňovice č.p. 18, 783 21, Haňovice.

Účel, ke kterému je pozemek využíván je nejlepším využitím nemovitostí.

Pozemek p.č. 64/35 není zatížen žádným věcným břemenem.

Pozemek p.č. 64/35 je určen dlouhodobě pro zemědělské účely.

Celková plocha pozemku p.č. 64/35 činí 4 534,00 m<sup>2</sup>.

#### Výpočet hodnoty pozemku porovnávacím způsobem

Hodnota pozemků je určena porovnáním s cenami obdobných pozemků v blízkém okolí

Pro cenové porovnání je použita databáze sestavená ze skutečně uskutečněných prodejů.

Základní srovnatelná cena bude na závěr upravena cenovými faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu.

Bylo provedeno porovnání se třemi pozemky ( kupní smlouvy jsou přiloženy v příloze )

#### 1. Pozemek č. 1

lokalita : k.ú. Nasobůrky, p.č. 235/1

celková výměra : 10 446,00 m<sup>2</sup>

celková prodejní cena : 178 000,00 = 17,04 Kč/m<sup>2</sup>

popis :

Zemědělský pozemek využívaný jako pole.

konfigurace : rovinný terén

přířazená váha : 1,00 ( pozemek v jiném katastrálním území v blízkém okolí )

cena : 17,04 Kč/m<sup>2</sup>

## 2. Pozemek č. 2

lokality : k.ú. Víška u Litovle, p.č. 64/23

celková výměra : 3 875,00 m<sup>2</sup>

celková prodejní cena : 90 000,00 = 23,22 Kč/m<sup>2</sup>

popis :

Zemědělský pozemek využívaný jako pole.

konfigurace : rovinný terén

přířazená váha : 2,00 (pozemek ve stejném kat. území v blízkém okolí oceňovaného pozemku )

cena : 23,22 Kč/m<sup>2</sup>

## 3. Pozemek č. 3

lokality : k.ú. Nasobůrky, p.č.227/9

celková výměra : 3 492,00 m<sup>2</sup>

celková prodejní cena : 47 000,00 = 13,45 Kč/m<sup>2</sup>

popis :

Zemědělský pozemek využívaný jako pole.

konfigurace : rovinný terén

přířazená váha : 1,00 ( pozemek v jiném katastrálním území v blízkém okolí )

cena : 13,45 Kč/m<sup>2</sup>

Základní cena za měrnou jednotku :

$$\frac{17,04 * 1 + 23,22 * 2 + 13,45 * 1}{1 + 1 + 1} = 19,23 \text{ Kč/m}^2$$

Úprava zohledňující další cenové faktory oceňovaného pozemku

- 1) poloha vzhledem ke konkrétnímu využití
- 2) konkrétní účel užití
- 3) vlastnické vztahy
- 4) právní vztahy ( zástava, věcné břemeno, nevýhodný pronájem )
- 5) širší vztahy ( životní prostředí, součásti a příslušenství atd. )

ad 1) obdobné : 0 %

ad 2) obdobné : 0 %

ad 3) obdobné : 0 %

ad 4) obdobné : 0 %

ad 5) obdobné : 0 %

**celkem snížení ( zvýšení ) 0 %**

Upravená srovnatelná cena za měrnou jednotku : 19,23 \* 1,00 = 19,23 = 19,20 Kč/m<sup>2</sup>.

Srovnatelná cena celé nemovitosti : 19,20 Kč/m<sup>2</sup> \* 4 534,00 = 87 052,80 = **87 050,00 Kč**

Srovnatelná hodnota celé nemovitosti k datu ocenění činí **87 050,00 Kč**

**Slovy : osmdesátsedmtisíc padesát korun českých**

## D2. OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI ( závěrečná analýza )

**Rekapitulace** výsledků zjištěných jednotlivými metodami :

- srovnatelná hodnota celého zemědělského pozemku : ..... **87 050,00 Kč**

Pozemek p.č. 64/35 se nachází v obci Litovel, místní části Víška u Litovle mimo zastavěné území této obce. Dle územního plánu obce Litovel se nachází v prostoru určeném k využití jako plochy přírodní a je v současné době využíván jako zemědělská půda – pole.

Oceňovaný zemědělský pozemek p. č. 64/35, je v současné době využíván jako pole a nachází se v extravilánu obce Litovel.

Zemědělské využití pozemku není sníženo zvýšenou balvanitostí, zvýšeným výskytem stožárů elektrorozvodných zařízení, potřebou odvodnění ani emisním zatížením.

Pozemek se nachází ochranném pásmu vodního zdroje, tato skutečnost nijak neomezují využívání pozemku jako zemědělské půdy.

Pozemek p.č. 64/35 je součástí zemědělské půdy na které hospodaří místní zemědělské družstvo ZD Haňovice , Haňovice č.p. 18, 783 21, Haňovice.

Účel, ke kterému je pozemek využíván je nejlepším využitím nemovitostí.

Pozemek p.č. 64/35 není zatížen žádným věcným břemenem.

Pozemek p.č. 64/35 je určen dlouhodobě pro zemědělské účely.

Celková plocha pozemku p.č. 64/35 činí 4 534,00 m<sup>2</sup>.

Při prodeji spoluvlastnických podílů na pozemcích je třeba uvažovat že tyto podíly jsou prodávány o 10 % - 30 % levněji, než by vyplývalo z prostého výpočtu dle velikosti spoluvlastnického podílu z obvyklé ceny celé nemovitosti.

Snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu bude uvažováno ve výši 10 %.

Obvyklá cena id. 1/8 vl. podílu pak bude :

$87\,050,00 * 1/8 * 0,90 = 9\,793,13 = \mathbf{9\,790,00\,Kč}$

Obvyklá cena id. 1/8 vl. podílu oceňované nemovitosti k datu ocenění  
činí **9 790,00 Kč**

**Slovy : devěttisícsetdevadesát korun českých**

Pozemek p.č. 64/35 nemá žádné příslušenství, na tomto pozemku nejsou žádné trvalé porosty.

Pozemek p.č. 64/35 není zatížen žádným věcným břemenem.

Pozemek p.č. 64/35 obhospodařuje místní zemědělské družstvo ZD Haňovice , Haňovice č.p. 18, 783 21, Haňovice , ale bez pachtovní smlouvy, tj, pachtovní ani nájemní smlouva na tento pozemek není uzavřena. Na pozemku též neváznou žádné výměnky, či předkupní práva.

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o niž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na oceňovaných nemovitostech nejsou žádná práva a závady, které nezaniknou dražbou.

Cena jednotlivých práv a závad (věcných břemen, výměnků, nájemních práv, pachtovních práv, výměnek a předkupních práv s nemovitostí spojených) s nemovitostí spojených

je : **0,00 Kč**

**Slovy : nula korun českých**

## E. ZÁVĚR

Cílem předloženého ocenění bylo provést zjištění obvyklé ceny nemovitosti a ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených v katastrálním území Víška u Litovle, obec Víška :

- id. 1/8 vl. podíl pozemku p. č. 64/35

pro potřebu exekučního řízení. Ocenění je provedeno ke dni 9. 3. 2018.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění k uvedenému datu, je zjištěna obvyklá cena výše uvedeného spoluvlastnického podílu nemovitosti celkem ve výši : **9 790,00 Kč**

**Slovy : devěttisícsemdsetdevadesát korun českých**

Cena jednotlivých práv a závad (věcných břemen, výměnků, nájemních práv, pachtovních práv, výměnek a předkupních práv s nemovitostí spojených) s nemovitostí spojených je : **0,00 Kč**

**Slovy : nula korun českých**

Datum : 12. 3. 2018

Vypracoval : ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
Litovel  
784 01

Podpis :



## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Ostravě rozhodnutím ze dne 1.7.2004 pod č. j. Spr 2534/2004 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové. Znalecký posudek je zapsán pod č. 2630 – 55 / 18 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. PO 2630 – 55 / 18

V Litovli dne 12. 3. 2018

ing. Milan Indra  
Gemerská 496  
784 01 Litovel

