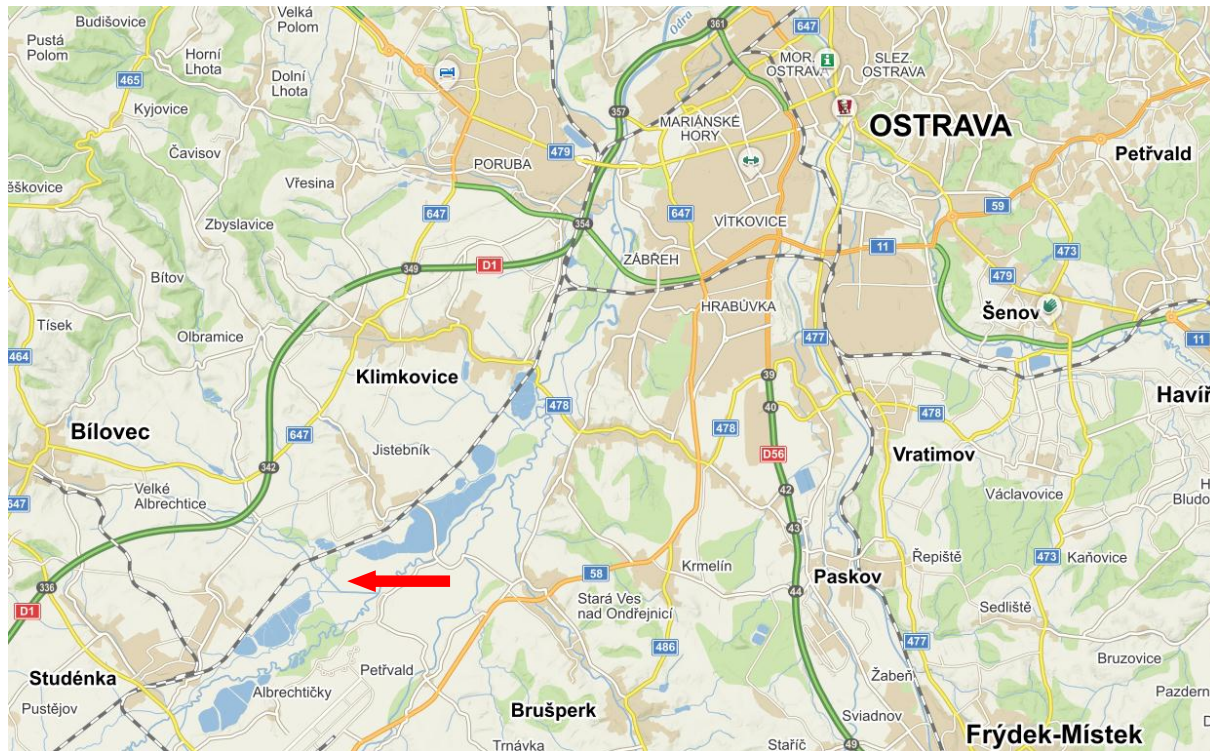


Znalecký posudek č. 7082 – 282/2019

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o obvyklé ceně podílu na nemovité věci – **pozemku parcelní číslo 1582/33** v katastrálním území Jistebník, obci Jistebník, okrese Nový Jičín



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 4
Školská 695/38
110 00 Praha 1

Usnesení č.j.: 189 EX 2247/19-7
ze dne 31. 10. 2019

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny podílu na nemovité věci
v exekučním řízení

Podle stavu ke dni 2. 11. 2019 posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Tyršova 2376/9
769 01 Holešov

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 x vyhotoveních v listinné podobě a prostřednictvím DS.

V Holešově, dne 4. listopadu 2019

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení soudního exekutora ze dne 31.10.2019 č.j. 189 EX 2247/19 – 7. Úkolem znalce je: „...ocenění podílu na nemovité věci se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a její součástí, tj. vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitá věc znehodnotila a její příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění je podíl ve výši id 1/3 na nemovité věci – pozemku parcelní číslo 1582/33 – trvalá travní post v katastrálním území Jistebník, obci Jistebník, okrese Nový Jičín.

2. Informace o nemovitosti:

Kraj	: Moravskoslezský
Okres	: Nový Jičín
Obec	: Jistebník
Katastrální území	: Jistebník

3. Podklady pro vypracování ocenění:

Dodané zadavatelem:

- 1) Usnesení soudního exekutora ze dne 31. 10. 2019 č.j. 189 EX 2247/19-7
- 2) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 749 ze dne 31. 10. 2019

Zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy, ortofoto dle cuzk.cz
- 2) Malý lexikon obcí 2018
- 3) Informace z veřejných seznamů

4. Použitá literatura:

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- C. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

5. Metody zjištění hodnoty:

Zjištění ceny podílu na nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá

Na základě analýzy trhu s obdobnými nemovitými věcmi bude zjištěna srovnatelná cena, na základě které bude určena cena nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá - „obvyklá cena“. Definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 1641/1997 Sb. v platném znění:

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovité věci.

Určení ceny porovnávacím způsobem vychází z informací zjištěných o realizovaných obchodech obdobného majetku. Jako relevantní se v tomto případě pokládají kupní smlouvy, informace účastníků trhu, spolupracujících znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří a vlastní databáze statistických údajů.

Postup pro oceňování pozemků porovnávacím způsobem:

Na základě skutečného užití oceňovaného pozemku bude zjištěna cena obdobných prodaných pozemků, pokud toto nebude možné tak cena nabídek obdobných pozemků, popřípadě

kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen, tedy stáří do 12-ti měsíců, popřípadě 6-ti měsíců. U nabídkových cen je možné použít objektivizační koeficient v rozmezí 0,7 – 1,0 se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, nebo dobu zveřejnění nabídky.

Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u pozemků: lokalita, účel užití, vybavenost, velikost, komerční využití, charakter a úroveň zastavěnosti, právní stav a zohlednění věcných práv.

Zjištěným cenám se následně přidělí body v rozmezí 1 až 3, vyjadřující míru shody s oceňovaným pozemkem a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jim přiřazených vah.

Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohu pozemku, vlastnické vztahy, právní vztahy a další širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit nebo zvýšit až o 20%.

Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovité věci. Cena obvyklá vychází z porovnávací ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi a to jak z již realizovaných obchodů, tak i nabídek.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 749 je

paní Ludmila Molitorová, nar. dne 9. 8. 1963
trvale bytem 736 01 Havířov Město, Vardasová 428/1

id. 1/3

vlastníkem podílu ve výši id. 1/3 na oceňované nemovité věci – pozemku parcelní číslo 1582/33 – trvalý travní porost o celkové výměře 3.836,0 m² v katastrálním území Jistebník, obci Jistebník, okrese Nový Jičín.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:

Pozemek se nachází v rovinné oblasti jihu katastru v území mezi rybníky. V místě nehrozí sesuv půdy, pozemek se nenachází v poddolovaném území a ani jiná hrozba přírodních katastrof zde nehrozí. U pozemku tohoto typu se radonové riziko nevyhodnocuje.

9. Věcná břemena, zátěže:

Na nemovitosti nevázne dle evidence žádné věcné břemeno. Pozemek je dle LPIS užíván nájemcem, paní Zuzanou Švihornovou, Jistebník 163. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny podílu na nemovité věci dle tohoto posudku nezahrnují. Převod podílu na nemovité věci podléhá platným zákonům o odvodu DPH ke dni nabytí.

10. Základní popis lokality:

Obec

Obec Jistebník se nachází zhruba 24 km severně od okresního města Nový Jičín v Moravskoslezském kraji. Žije zde přibližně 1 600 obyvatel (Malý lexikon obcí 2018).

Obec leží v průměrné nadmořské výšce 238 metrů nad mořem a její katastrální území zabírá rozlohu 1585 ha.

Posuzované nemovité věci

Předmětem ocenění je podíl na zemědělském pozemku evidovaném jako trvalý travní porost, který je součástí větší louky v rovinné lokalitě jižní části katastru mezi rybníky.

Účel využití

Zemědělský pozemek je užíván v souladu s evidencí, je součástí větší plochy luk v místě.

Obsah ocenění

Pozemek parcelní číslo 1582/33 v katastrálním území Jistebník, obci Jistebník, okres Nový Jičín, podíl ve výši id. 1/3 – obvyklá cena

11. Kopie katastrální mapy - ortofotomapa

Pozemek parcelní číslo 1582/33 v katastrálním území a obci Jistebník

12. Popis nemovité věci:

Pozemek parcelní číslo 1582/33 v katastrálním území Jistebník, obci Jistebník, okres Nový Jičín

Předmětem ocenění je podíl na zemědělském pozemku parcelní číslo 1582/33 evidovaném jako trvalý travní porost v katastrálním území Jistebník, obci Jistebník, okrese Nový Jičín.

Zemědělský pozemek je součástí větší louky a je užíván nájemním způsobem v souladu s evidencí. V případě zemědělské půdy jde o parcelu bonitovanou půdně ekologickou jednotkou, v místě se uplatňují přírážky k ceně zemědělské půdy ve výši 160 %. Průměrná cena půdy pro katastr Jistebník a rok 2019 činí 8,69 Kč/m², cena posuzované parcely dle BPEJ činí 6,44 Kč/m² a 1,40 Kč/m². Nebyly zjištěny skutečnosti pro aplikaci srážek se základní ceny. Půda je svojí kvalitou podprůměrná vzhledem ke kvalitě půdy v tomto katastrálním území. Nemovitost se nachází mimo zastavěnou část obce.

B. Posudek:**Zjištění ceny podílu na nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá**

Předmětem ocenění je podíl na zemědělském pozemku parcelní číslo 1582/33 evidovaném jako trvalý travní porost v katastrálním území Jistebník, obci Jistebník, okrese Nový Jičín. Zemědělský pozemek je součástí větší louky. Celková plocha parcely činí 3836,0 m², předmětem ocenění je podíl ve výši id. 1/3. Na dosažitelnou cenu za posuzovaný podíl mají vliv a to negativní, především tyto skutečnosti – jedná se o trvalý travní porost a předmětem ocenění je jen menšinový podíl z celku.

Pro určení ceny podílu na nemovité věci porovnávacím způsobem bude vycházeno ze sjednaných cen za prodej obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase.

Analýza trhu:

Uskutečněné prodeje nemovitostí v místě a čase – zemědělská půda:

Prodej č. 1

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 18. 1. 2019

Číslo řízení: V-497/2019-804

Popis: Uskutečněný prodej podílu na pozemku evidovaného jako trvalý travní porost ve stejné lokalitě. Celková plocha převáděného pozemku činila 3.536,0 m². Sjednaná cena 15.00,00 Kč za podíl ve výši id. 1/4.

Cena za m²: 16,96 Kč/m²

Bodové zhodnocení dle míry shody: 3 – prodej podílu na obdobném pozemku

Prodej č. 2

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 12. 2. 2016

Číslo řízení: V-1206/2019-804

Popis: Uskutečněný prodej trvalého travního porostu, parcely v sousedním katastru blízko posuzované. Celková plocha převáděné parcely činila 5.876,00 m². Cena za nemovitost 117.500,00 Kč.

Cena za m²: 20,00 Kč/m²

Bodové zhodnocení dle míry shody: 3 – srovnatelná parcela

Prodej č. 3

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 21. 3. 2018

Číslo řízení: V-1111/2018-701

Popis: Uskutečněný prodej zemědělských pozemků v sousedním katastrálním území. Celková plocha pozemků činila 21.745,00 m². Cena za nemovitosti 420.000,00 Kč.

Cena za m²: 19,31 Kč/m²

Bodové zhodnocení dle míry shody: 2 – zemědělské pozemky, větší plocha

Vyhodnocení základní ceny a její úpravy:Výpočet váženého průměru cen z uvedených příkladů nabídek prodeje:

Označení	Cena Kč za m ²	Objektivizační koeficient	Bodové zhodnocení dle míry shody	Upravená cena Kč za m ²
Prodej č. 1	16,96	1,00	3	16,96
Prodej č. 2	20,00	1,00	3	20,00
Prodej č. 3	19,31	1,00	2	19,31
Vážený průměr základních cen v Kč za m²				18,69

Úprava základní ceny:1. Poloha pozemku vzhledem k jeho konkrétnímu účelu využití (hodnocení 0,8 – 1,2)

Předmětem prodeje jsou zemědělské pozemky, poloha pozemků srovnatelná, kvalita půdy srovnatelná.

2. Vlastnické vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Pozemky ve výlučném vlastnictví kromě prodeje č. 1, prodej podílu.

3. Právní vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Posuzovaná parcela je pronajímána – zátěž, cena zátěže je stanovena samostatně.

4. Širší vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Předmětem ocenění je zemědělský pozemek, který je aktivně obhospodařován stejně jako výše uvedené příklady.

Vážený průměr upravených základních cen (Kč/m ²)		18,69
Číslo faktoru	Název faktoru	Hodnota faktoru
1	Poloha pozemku	1,00
2	Vlastnické vztahy	0,99
3	Právní vztahy	1,00
4	Širší vztahy	1,00
Upravená základní cena v Kč za m ²		18,50

Základní upravená jednotková cena zemědělského pozemku dle metody porovnání činí 18,50 Kč/m² a při ploše 3.836,0 m² činí výsledná cena podílu ve výši id. 1/3 určená metodou porovnání po zaokrouhlení **23.700,00 Kč.**

Pozemek je aktivně užíván nájemním způsobem, tato skutečnost působí jako zátěž. Výše skutečného nájemného činí: (8,69 * 3836 * 0,04) : 3 což činí 444,00 Kč/rok za podíl ve výši id. 1/4. Minimální

výpovědní lhůta dle OZ 1 rok vždy ode dne 1. 10. V nájemném je obsažena i daň z nemovitostí, v daném případě se jedná o částku 28,00 Kč.

Určení obvyklé ceny:

Obvyklá cena podílu na nemovité věci je určena metodou porovnávací v souladu s § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a s ohledem na aktuální situaci na trhu či možnostmi dalšího rozvoje posuzovaného celku. Předmětem ocenění je podíl na pozemku zemědělské půdy – louce, která je aktivně obhospodařována nájemním způsobem.

Při zohlednění všech těchto skutečností určuji obvyklou cenu podílu na posuzovaném pozemku ve výši 23.700,00 Kč.

Obvyklá cena podílu na nemovité věci ke dni ocenění	id. 1/3	23.700,00 Kč
--	----------------	---------------------

C. Rekapitulace:

Obvyklou cenu podílu ve výši id. 1/3 z celku na posuzované nemovité věci zapsané na LV č. 749 vedeném pro katastrální území Jistebník, obec Jistebník, okres Nový Jičín, tj. na pozemku **parcelní číslo 1582/33 s příslušenstvím v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitostmi **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:****

23.700,00Kč

Slovy: dvacetitřítisícset korun českých

Vyčíslení hodnoty závady – existujícího nájemního vztahu na podílu k posuzovanému pozemku:

444,00 Kč, slovy: čtyřistačtyřicetčtyřikorun českých včetně daně z nemovitostí (28,00 Kč).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 12. 1995, čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové zapsaná v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 7082 – 282/2019.

V Holešově, dne 4. listopadu 2019

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

D. Přílohy:**Informace z veřejného seznamu:****VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2019 12:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 189EX 2247/19 pro Soudní exekutor Leskovjan Jiří, JUDr. et Mgr.

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599506 Jistebník

Kat.území: 661236 Jistebník

List vlastnictví: 749

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Molitorová Ludmila, Vardasova 428/1, Město, 73601 Haviřov		1/3
Zemědělská Půda, a.s., Lagnovská 669, 74283 Klimkovice		2/3

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1582/33	3836	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě PÚ-2340/2002 - Kra-Me-202.2-A ze dne 07.10.2004. Právní moc ke dni 22.10.2004.

Pro: Molitorová Ludmila, Vardasova 428/1, Město, 73601 Haviřov RČ/IČO: Z-12746/2004-804

- o Smlouva kupní ze dne 10.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2016 09:05:00. Zápis proveden dne 23.08.2016; uloženo na prac. Ostrava

Pro: Zemědělská Půda, a.s., Lagnovská 669, 74283 Klimkovice RČ/IČO: V-12723/2016-807 03657965

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1582/33	65900	1255
	66701	2581

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhотовil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 31.10.2019 12:28:42