

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3146-1.19/20

o obvyklé ceně nemovité věci pozemkových parcel trvalého travního porostu p.č. 1006/8, orné půdy p.č. 1007/3, lesního pozemku p.č. 1014/7 a ostatní plochy jiné plochy p.č. 1086/9 vedených na LV 105 pro k.ú. Horní Temenice, obec a okres Šumperk

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s.,
insolvenční dlužník Pavlína Šorfová
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci pozemkových parcel trvalého travního porostu p.č. 100/8, orné půdy p.č. 1007/3, lesního pozemku p.č. 1014/7 a ostatní plochy jiné plochy p.č. 1086/9 vedených na LV 105 pro k.ú. Horní Temenice, obec a okres Šumperk za účelem insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 25.7.2020 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 6 včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 12.8.2020

Pozemkové parcely jsou položeny mimo zastavěnou část obce Horní Temenice severovýchodně nad zastavěnou částí obce na samém okraji k.ú. Horní Temenice v sousedství k.ú. Bratruškov. JV směrem nemovitost rodinného domu, ostatní sousedící pozemky jsou stejného charakteru a jsou s oceňovanými pozemky v neděleném lánu. Celý pás oceňovaných pozemků je příčně rozdělen pozemkovou parcelou polní cesty ve vlastnictví města Šumperk. Povrchově je celé území v oblém náklonu k jihozápadní straně, přístup k pozemkovým parcelám je právě po zmíněné polní cestě napojené severovýchodně na okresní silnici vedoucí do Bratruškova. Pozemkové parcely nejsou napojeny na žádné inž. sítě.

Pozemkové parcely vytvářejí jeden pozemkový vlastnický celek nepravidelného obdélníkového půdorysu. Lesní porost na lesním pozemku je listnatý zanedbatelného významu a výměry 68 m². Hospodářské využití lesa by bylo velmi problematické právě z tohoto důvodu. Pozemkové parcely p.č. 1006/8 a 1086/9 jsou využívány jako pastvina, pozemková parcela p.č. 1007/3 jako zatravněná plocha orné půdy.

Pozemkové parcely byly získány insolvenčním dlužníkem na základě Usnesení soudu o dědictví v roce 2019.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Druh a výměry pozemkových parcel dle LV 105

- trvalý travní porost	p.č. 1006/8	2031 m ²
- orná půda	p.č. 1007/3	4435 m ²
- lesní pozemek	p.č. 1014/7	68 m ²
- ostatní plocha jiná	p.č. 1086/9	993 m ²

2. Výpočet obvyklé ceny, způsob ocenění - zdůvodnění

Způsob ocenění

Pozemkové parcely budou oceněny obvyklou cenou porovnáním na základě provedené realitní analýzy v daném místě a aktuálním čase za použití elektronických médií v oblasti trhu s nemovitostmi a realitní veřejností - realitní kanceláře. Ostatní známé metody ocenění nejsou pro tento typ nemovité věci vhodný pro jejich malou vypovídací hodnotu v souvislosti s trhem nemovitých věcí.

Provedenou cenovou analýzou - statistikou s nabízenými prodeji porovnatelných pozemkových parcel určených k druhu využití bylo nalezeno celkem 10 porovnatelných pozemkových parcel mimo lokalitu obce. Pro trvalý travní porost 3 nabídky, pro lesní pozemek 2 nabídky, pro ornou půdu pak 5 nabídek. Dále porovnávací tabulka nabídek:

lokalita /místo/	druh	výměra pozemku /m2/	ceny za 1m2 pozemku/ Kč/m2/
Kopřivná	louka	4 013	14
Vyšehoří	les	4 481	16
Horní Studénky	-"-	3 948	28
Ruda u Moravan	louka	1 354	100
Hamšovice	-"-	1 812	222
Nový Malín	orná	3 396	220
Lukavice	-"-	8 334	18
Krchleby	-"-	8 946	22

Potom nabídková obvyklá cena stavebních pozemkových parcel dle druhu v daném místě a aktuálním čase je pro

- trvalý travní porost/ louka/	112,- Kč/m2
- lesní pozemek /vč. porostu/	22,- Kč/m2
- orná půda	102,- Kč/m2

Jelikož pozemkové parcely jsou jak již uvedeno položeny mimo zastavitelnou plochu obce na okraji k.ú. a jsou v zóně nezastavitelného území nebude řešena otázka napojení na inž. sítě, svahový charakter pozemku není zábranou jeho užívání.

Výpočet:

Pozemkové parcely trvalého travního porostu p.č. 1006/8 a ostatní plochy jiné plochy p.č. 1086/9
 $2.031 + 993/m^2 * 112,- Kč/m^2 =$ 338.688,- Kč

Pozemková parcela orné půdy p.č. 1007/3
 $4.435 m^2 * 102,- Kč/m^2 =$ 452.370,- Kč

Pozemková parcela lesního pozemku p.č. 1014/7
 $68 m^2 * 22,- Kč/m^2 =$ 1.496,- Kč

celkem 792.554,- Kč

Takto získaná obvyklá cena nemovité věci pozemkových parcel se upraví z důvodu, že ceny zahrnuté do výpočtu obvyklé ceny jsou cenami dosud v nabídkách prodeje, nikoliv ceny realizovaných prodeje. Dále je třeba uvažovat s náklady na provize, právní služby, poplatky, daně a konečně možné smluvní dohody stran obchodu. V tomto případě pro pozemkové parcely cca 10 %, potom:

$792.554,- Kč * /1,00-0,10/ =$ **713.299,- Kč**

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník ing. Pavlína Šofrová je podílovým spoluvlastníkem ideální 1/2 oceňovaných pozemkových parcel v k.ú. Horní Temenice, obec a okres Šumperk. Proto bude obvyklá cena z tohoto důvodu tržně optimalizována, nejedná se o většinový podíl vlastnictví. Dle empirických zkušeností, z důvodu snížení možného segmentu zájemců o nemovitou věc se určuje pro ideální 1/2 podílového spoluvlastnictví korekční tržní koeficient ve výši 0,900, potom:

$713.299,- \text{ Kč} * 1/2 * 0,900 =$

320.984,- Kč

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOU VĚCÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o oceňovaných pozemkových parcelách v k.ú. Horní Temenice, obec a okres Šumperk se konstatuje, že v souvislosti s insolvenčním dlužníkem jsou na pozemkové parcely uvalena exekuční řízení. Tyto právní závady nemají vliv na určení obvyklé ceny nemovitých věcí.

Na pozemkovou parcelu trvalého travního porostu p.č. 1006/8 je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch pozemkové parcely jiného vlastníka p.č. 1006/4. Bylo však zjištěno dle geometrického plánu, že ta část pozemkové parcely p.č. 1006/8 podléhající zřízení věcného břemene není již ve vlastnictví vlastníka - účastníka smlouvy o zřízení práva odpovídajícímu věcnému břemenu. Tuto pozemkovou parcelu již vlastní obec.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním určuje, aby obvyklá cena ideální 1/2 nemovitých věcí pozemkových parcel trvalého travního porostu p.č. 1006/8, orné půdy p.č. 1007/3, lesního porostu p.č. 1014/7 a ostatní plochy jiné plochy p.č. 1086/9 v k.ú. Horní Temenice, obec a okres Šumperk byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

321.000,- Kč

tj. slovy: třistadvacetjedentisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Šumperk ze dne 17.7.2020 pro k.ú. Horní Temenice LV 105 včetně uvedení nabývacích titulů
- informační mapa položení města Šumperk a k.ú. Horní Temenice
- kopie katastrální mapy k.ú. Horní Temenice v M 1:000 v lokalitě položení oceňovaných pozemkových parcel

Soupis fotodokumentace

1/ pozemková parcela orné půdy p.č. 1007/3

2/ a 3/ pozemkové parcely trvalého travního porostu p.č. 1006/8, lesního porostu p.č. 1014/7 a ostatní plochy jiné plochy p.č. 1086/9

V Praze 12.8.2020

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

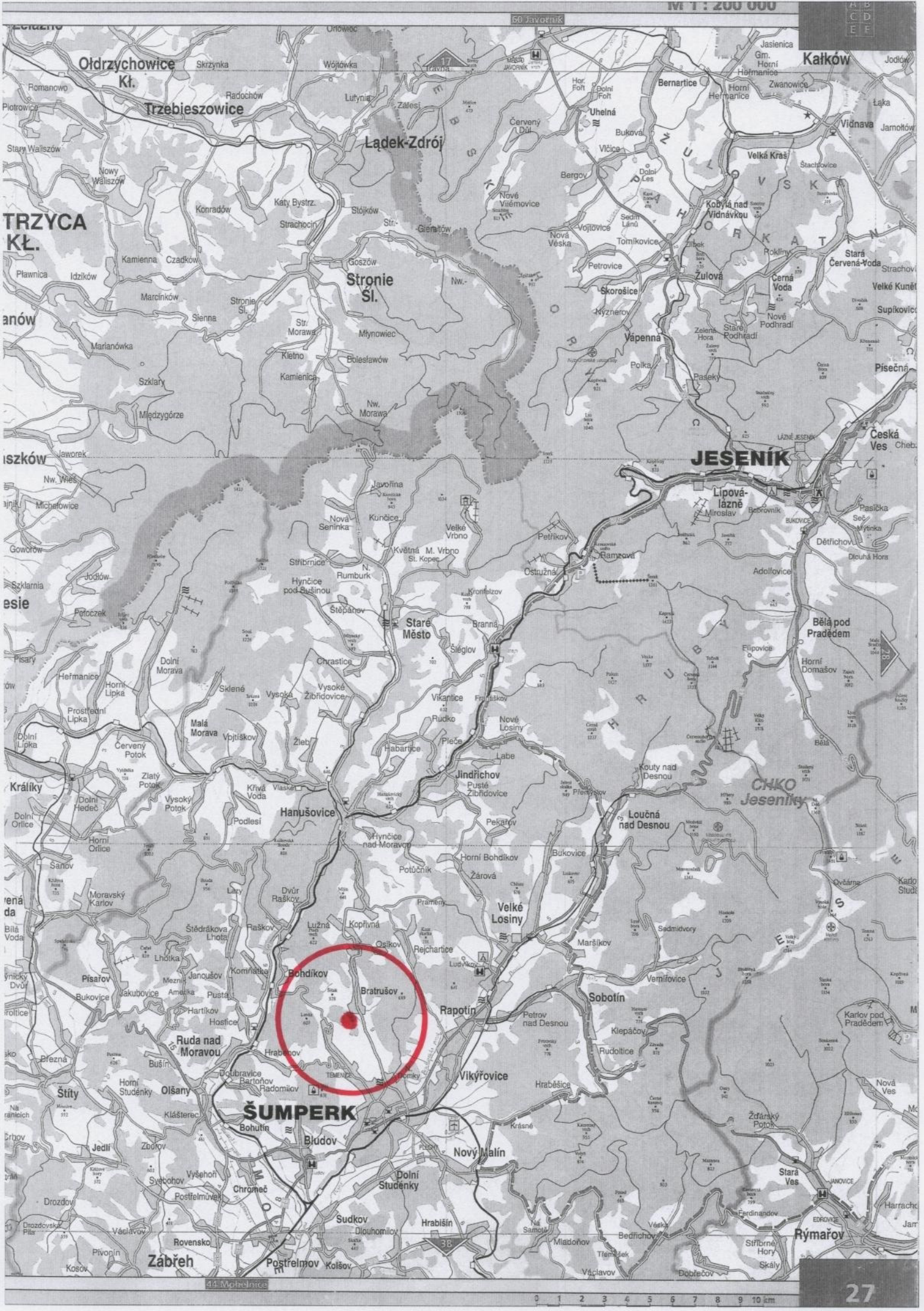


E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3146-1.19/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3146-1.19/20.





8.13. Plochy smíšené nezastavěného území (NS)

8.13.1. **Hlavní využití** není stanoveno.

8.13.2. **Přípustné využití** je stanoveno pro pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v bodě 8.1.

8.13.3. **Podmíněně přípustné využití** není stanoveno.

8.13.4. **Nepřípustné využití:**

- a) pozemky a stavby fotovoltaických nebo větrných elektráren;
- b) stavby pro reklamu nebo samostatné informační a reklamní zařízení;
- c) pozemky a stavby pro těžbu nerostů;
- d) bydlení nebo pobytová rekreace v rámci staveb.

8.13.5. **Podmínky prostorového uspořádání** jsou stanoveny v Příloze č. 1 (Tabulka ploch).



1



2



3