

ZNALECKÝ POSUDEK Č. 1556/2013

o obvyklé ceně

nemovitostí pozemků parc.č. 819/7 – orná půda o výměře 55 m²,
parc.č. 828/6 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené o výměře 20 m²,
parc.č. 829/5 – orná půda o výměře 76 m² a
pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP)
parc.č. 6141/2 o výměře 4595 m², původní kat. území Žerotice,
vše včetně součástí a příslušenství v **k.ú. a obci Prosiměřice, okres Znojmo.**



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha - východ,
Soudní exekutor JUDr. Ivo Erbert
Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3
Spisová značka 149 EX 8387/12

Účel posudku:

podklad pro exekuční řízení

**Ocenění v ceně obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.,
o oceňování majetku, ve znění zák. č. 121/2000 Sb., ke dni 9.10.2013.**

Zpracovala:

Ing. Lucie Janíčková
Mutěnická 8, Brno

Posudek obsahuje 10 stran textu a 2 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Brně, dne 29.10.2013

I. NÁLEZ

I.A. Úvod

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí pozemků parc.č. 819/7 – orná půda o výměře 55 m², parc.č. 828/6 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené o výměře 20 m², parc.č. 829/5 – orná půda o výměře 76 m² a pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) parc.č. 6141/2 o výměře 4595 m², původní kat. území Žerotice, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. a obci Prosiměřice, okres Znojmo, podle stavu ke dni 9.10.2013.

Nemovitosti jsou evidované u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo na LV č. 157 pro k.ú. Prosiměřice.

I.B. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka pozemků v k.ú. a obci Prosiměřice byla provedena dne 9.10.2013 pouze částečná; pozemky byly nedostupné vlivem podmáčeného terénu.

I.C. Dokumentace a skutečnost

Skutečnosti potřebné pro ocenění jsem zjistila omezenou prohlídkou na místě samém dne 9.10.2013 a na základě podkladů viz. kapitola I.E.

I.D. CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI, ŠIRŠÍ VZTAHY



Oceňované nemovitosti – pozemky parc.č. 819/7 – orná půda o výměře 55 m², parc.č. 828/6 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené o výměře 20 m², parc.č. 829/5 – orná půda o výměře 76 m² a pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) parc.č. 6141/2 o výměře 4595 m², původní kat. území Žerotice, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. a obci Prosiměřice, okres Znojmo, podle stavu ke dni 9.10.2013, jsou v extravilánu obce (viz. obr. s přibližným zákresem polohy pozemků).

Pozemky jako celek jsou od centra obce Prosiměřice vzdáleny cca 1,3 km severně vzdušnou čarou jako součást větších celků, jednak pozemků zemědělsky

obhospodařovaných ve větších celcích, jednak jako součást krajinné zeleně – remízu se strouhou. Přístup je částečně po nezpevněné polní cestě, částečně volným terénem dostupným pouze pro zemědělskou techniku. Okolní pozemky jsou obdobné – původní louky a polnosti kolem řeky Jevišovky s remízou a strouhami, terén je rovinný.

Městys Prosiměřice je začleněna územně pod okres Znojmo a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Znojmo. Obec Prosiměřice se rozkládá asi třináct kilometrů severovýchodně od Znojma. Na území této obce, jež se honosí titulem městys, žije trvale zhruba 750 obyvatel. Protéká zde řeka Jevišovka. Obec je vzdálená přibližně 18 km od rakouských hranic. Dopravní spojení se Znojem je po silnici II.třídy č.413, nájezd na silnici I.třídy č. 53 Brno – Znojmo je ve vzdálenosti cca 4 km po silnici III.třídy; železnice v obci není.

Z hlediska občanské vybavenosti je v obci MŠ, základní škola vyššího stupně, pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Prosiměřice mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a dva stomatologové. Kromě

toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Z hlediska pracovních příležitostí jsou v obci drobné živnostenské provozovny, zemědělské družstvo, další pracovní příležitosti jsou pak ve Znojmě a Pohořelicích.

I.E. PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

- Usnesení Exekutorského úřadu Praha-východ ze dne 10.9.2013 – spisová značka 149 EX 8387/12
- Kopie výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 197 – internetová databáze - **příloha č. 1**
- Kopie katastrální mapy – internetová databáze – **příloha č. 2**
- Údaje poskytnuté Ing. Šprenclem – Stavební úřad Prosiměřice
- Údaje zjištěné při místním šetření
- Mapa uveřejněná na serveru seznam.cz, letecké snímky lokality – **viz. titulní strana**

I.F. VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Ze výpisu z katastru nemovitostí LV č. 197 jsou oceňované pozemky ve vlastnictví:

Ludvík František, Husova 165/6, Staré Brno, 602 00 Brno

Obec: Prosiměřice
 Katastrální území: Prosiměřice
 Pozemky: LV č. 197 KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo

Pozemek parc.č.	Druh pozemku dle KN	Způsob využití	Výměra v m ²
829/7	Orná půda	Remíz s trvalými porosty	55
828/6	Vodní plocha	Remíz s trvalými porosty	20
829/5	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	76
ZE (GP) 6141/2		Zemědělsky obhospodařováno	4.595
Celkem			4.746

Poznámka:

Na oceňovaném majetku **neváznou věcná břemena**, která by byla zapsána v části „C“ listů vlastnictví č. 197, další omezení zapsána v části C listu vlastnictví – **omezení vlastnického práva** – (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, zástavní právo exekutorské) **nejsou v obvyklé ceně vyhodnocována.**

II. POSUDEK

II.A. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Ocenění pozemku obvyklou cenou je provedeno ve smyslu definice uvedené v §2, odst. 1 zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku.

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 oblíby.

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

1. metoda nákladová
2. metoda výnosová
3. metoda porovnávací

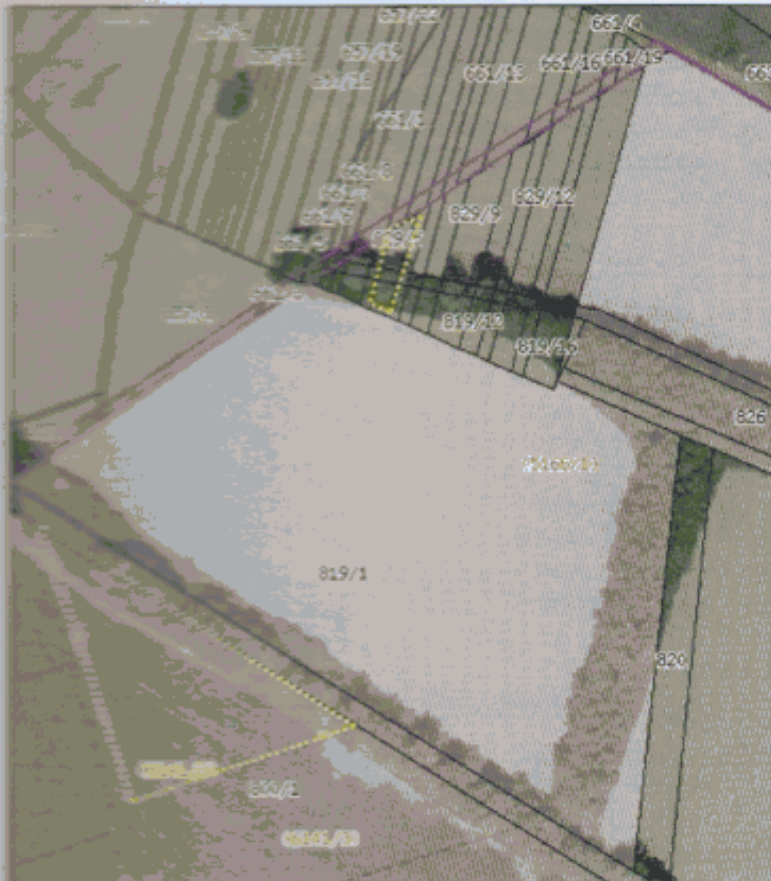
Vzhledem k účelu ocenění a také vzhledem k tomu, že s obdobnými pozemky se na realitním trhu běžně obchoduje, pro stanovení obvyklé ceny bude použita **metoda porovnávací**. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvou, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Popis pozemků



parc.č. 800/1 (severní okraj pozemku), který je součástí zemědělsky obhospodařovaného celku. Na severovýchodní hranici pozemku zasahuje rovněž remíz s trvalým porostem na pozemku jiného vlastníka. Pozemek je rovinný, trojúhelníkového tvaru.

Nájemní smlouva k oceňovaným pozemkům nebyla předložena; nájemníka se nepodařilo zjistit.

Obvyklá cena pozemků je v daném případě stanovena samostatně u pozemků parc.č. 819/7 a parc.č. 828/6 – hospodářsky nevyužitelných pozemků – remíz, a dále samostatně u zemědělsky obhospodařovaných pozemků – parc.č. 829/5 a ZE GP parc.č. 6141/2.

Obvyklá cena zemědělských pozemků je určena pomocí porovnávací metody. U hospodářsky nevyužitelných pozemků, resp. obtížně využitelných pozemků, je obvyklá cena stanovena v symbolické hodnotě 1,- Kč/m²; obvyklá cena jednotlivých pozemků je uvedena v závěrečné tabulce v rekapitulaci posudku.

Oceňované nemovitosti – pozemky parc.č. 819/7 – orná půda o výměře 55 m², parc.č. 828/6 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené o výměře 20 m², parc.č. 829/5 – orná půda o výměře 76 m² a pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Příkladový plán nebo jiný podklad (GP) parc.č. 6141/2 o výměře 4595 m², původní kat. území Žerotice, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. a obci Prosiměřice, okres Znojmo, podle stavu ke dni 9.10.2013, jsou v extravilánu obce (viz. obr. s přibližným zákresem polohy pozemků).

Pozemky vzhledem k podmáčenému terénu nebyly k datu ocenění přístupné.

Pozemky jsou v rovinaté krajině s remízou a strouhami podél řeky Jevišovky. Pozemky jsou součástí krajinných celků, tj. zemědělsky obhospodařovaných pozemků a krajinné zeleně – remízů, přístup k pozemkům je pouze pomocí zemědělské techniky, částečně po nezpevněných polních cestách. Pozemky parc.č. 819/7, 828/6 a 829/5 jsou kolem remízu se strouhou na pozemku parc.č. 828/6, navazují na sebe, jsou obdélníkového tvaru, šířka pozemků je cca 6m; tento remíz zasahuje i na pozemek parc.č. 819/7. Trvalé porosty jsou vzrostlé stromy s křovinatým podrostem. Pozemek parc.č. 829/5 navazuje severně na remíz a je součástí zemědělsky obhospodařovaného celku.

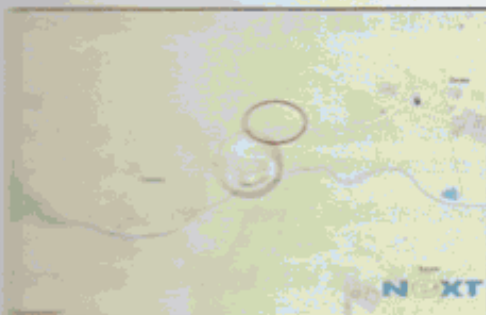
Pozemek ve zjednodušené evidenci – parcely původ Příkladový plán nebo jiný podklad (GP) parc.č. 6141/2 je při levém břehu říčky Jevišovka jako součást pozemku dle evidence KN

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Ve vlastní databázi realizovaných cen prodejů srovnatelných nemovitostí se nenacházejí obdobné nemovitosti, pro vyhodnocení je proto využito srovnatelných nemovitostí inzerovaných v současné době na realitních serverech:

a) Prodej, pozemek zemědělská půda, 5 337 m²



Celková cena: 213 480 Kč; 40,- Kč za m² za nemovitost včetně provize RK

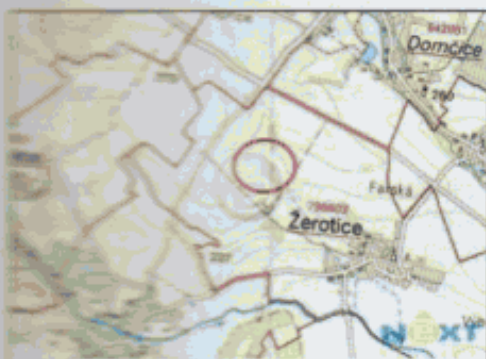
Adresa: Žerotice

Datum aktualizace: 10.09.2013

Plocha pozemku: 5 337 m²

Popis: Nabízíme k prodeji ornou půdu u obce Žerotice v okrese Znojmo. Pozemek má obdélníkový tvar. Nachází se kousek od obce Žerotice. Přístupný je ze silnice směr Žerotice-Tvořihráz.

b) Prodej, pozemek zemědělská půda, 3 454 m²



Celková cena: 138 160 Kč; 40,- Kč za m² za nemovitost včetně provize RK

Adresa: Žerotice

Datum aktualizace: 10.09.2013

Plocha pozemku: 3 454 m²

Popis: Nabízíme k prodeji ornou půdu, CP 3624 m², u obce Žerotice v okrese Znojmo. Pozemek má obdélníkový tvar. Nachází se kousek od obce Žerotice.

c) Prodej, pozemek zemědělská půda, 20 006 m²



Celková cena: 700 210 Kč; 35,- Kč za m² za nemovitost včetně provize RK

Adresa: Damnice

Datum aktualizace: 15.9.2013

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 20 006 m²

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej zemědělského pozemku, kvalitní orné půdy o výměře 20 006 m². Pozemek se nachází v k.ú. Damnice, v blízkosti státní silnice Brno- Znojmo.

Vyřučňovací

Pozemky parc.č. 829/5 o výměře 76 m² a ZE (GP) parc.č. 6141/2 o výměře 4595 m²; zemědělsky obhospodařované pozemky ve větších celcích.

Ač. a

Jedná o pozemek v katastrálním území obce Žerotice s obdobným využitím; lokalita je srovnatelná – sousední obec, velikost porovnávaného pozemku je srovnatelná.

Relativovou cenu upravují koeficientem nabídkové ceny 0,80:

$$40,- \text{ Kč/m}^2 * 0,80 = 32,- \text{ Kč/m}^2$$

Srovnatelná cena tedy činí **32,- Kč/m²**.

Ač. b

Jedná o pozemek v katastrálním území obce Žerotice s obdobným využitím; lokalita je srovnatelná – sousední obec, velikost porovnávaného pozemku je srovnatelná.

Relativovou cenu upravují koeficientem nabídkové ceny 0,80:

$$40,- \text{ Kč/m}^2 * 0,80 = 32,- \text{ Kč/m}^2$$

Srovnatelná cena tedy činí **32,- Kč/m²**.

Ač. c

Jedná o pozemek v katastrálním území obce Damnice s obdobným využitím; lokalita je obdobná, velikost porovnávaného pozemku je výrazně větší oproti pozemkům oceňovaným.

Relativovou cenu upravují koeficientem nabídkové ceny 0,80; koef. velikosti – 1,05:

$$35,- \text{ Kč/m}^2 * 0,80 * 1,05 = 29,40 \text{ Kč/m}^2$$

Srovnatelná cena tedy činí cca **29,- Kč/m²**.

Hodnota jednotkové ceny zemědělsky využívaných pozemků v k.ú. Prosiměřice stanovená metodou srovnávací se pohybuje v intervalu **29,- Kč/m² až 32,- Kč/m²**.

Rozborem ceny simulovaným podle možnosti uplatnění pozemků na trhu s nemovitostmi, odhadují jednotkovou obvyklou cenu pozemků přibližně uprostřed intervalu stanoveného metodou srovnávací, tj. **30,- Kč/m²**.

Obvyklá jednotková cena zemědělsky využívaných pozemků parc.č. 829/5 a ZE (GP) parc.č. 6141/2 v k.ú. a obci Prosiměřice, okres Znojmo činí 30,- Kč/m². Obvyklá cena jednotlivých pozemků je uvedena v závěru v tabulce.

Stanovení ceny práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech vážnou

Ke dni ocenění nevázo na oceňovaných nemovitostech věcné břemeno podléhající zápisu do katastru nemovitostí (viz. příloha č. 1); další omezení nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí rovněž nebylo. Nájemní smlouvy nebyly předloženy, nájemníka se nepodařilo zjistit.

Dle listu vlastnictví LV č. 197 pro kat.úz. a obec Prosiměřice, okres Znojmo, omezení zapsána v části listu vlastnictví – omezení vlastnického práva, nejsou v obvyklé ceně vyhodnocována. Vzhledem k rozsahu oprávnění znalecké činnosti, znalci nepřísluší hodnotit právní stav věci.

1. obvyklé ceny

1.1. obvyklá cena orných pozemků parcelní list č. 419/7 – orná půda a parcelní list č. 419/8 – orná půda, vč. výhledu využití v ob. územní plánu č. 1.0.1. v obci Prosiměřice, okres Znojmo

1.- Kč/m²

Sazby: 200,0 x 0m²

1.2. obvyklá cena orných pozemků parcelní list č. 428/5 – orná půda a parcelní list č. 428/6 – orná půda, vč. výhledu využití v ob. územní plánu č. 1.0.1. v obci Prosiměřice, okres Znojmo

36.- Kč/m²

Sazby: 780,0 x 0m²

Učastník	Obvyklá jednotková cena v Kč/m ²	Cena pozemku v Kč	Obvyklá cena znaku v Kč
1.1.	1.-	200,000	200,000
1.2.	36.-	2808,000	2808,000
CELKEM		3008,000	3008,000

2. cena práv a závad a nájemních práv

Ke dni ocenění nevázo na oceňovaných nemovitostech věcné břemeno podléhající zápisu do katastru nemovitostí (viz. příloha č. 1); další omezení nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí rovněž nebylo. Nájemní smlouvy nebyly předloženy, nájemníka se nepodařilo zjistit.

Dle listu vlastnictví LV č. 197 pro kat.úz. a obec Prosiměřice, okres Znojmo, omezení zapsána v části listu vlastnictví – omezení vlastnického práva, nejsou v obvyklé ceně vyhodnocována. Vzhledem k rozsahu oprávnění znalecké činnosti, znalci nepřísluší hodnotit právní stav věci.

2.1. omezení vlastnického práva částkou veškerá práva

Ing. Lucie Janíčková
 Ing. Bc. Jaroslav Janíčková

III. Závěr

Jedním bylo zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí pozemků parc.č. 819/7 – orná půda o výměře 55 m², parc.č. 828/6 – vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené o výměře 20 m², parc.č. 829/5 – orná půda o výměře 76 m² a pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původní Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) parc.č. 6141/2 o výměře 4595 m², původní kat. území Žerotice, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. a obci Prosiměřice, okres Znojmo, podle stavu ke dni 9.10.2013.

Nemovitosti jsou evidované u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo na LV č. 197 pro k.ú. Prosiměřice.

1. obvyklá cena

Obvyklá jednotková cena oceňovaných pozemků parc.č. 819/7 – orná půda a parc.č. 828/6 – vodní plocha, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. a obci Prosiměřice, okres Znojmo

činí

1,- Kč/m²Slovy: Jedna Kč/m²

Obvyklá jednotková cena oceňovaných pozemků parc.č. 829/5 – orná půda a pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původní Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) parc.č. 6141/2 o výměře 4595 m², původní kat. území Žerotice, vše vč. součástí a příslušenství v k.ú. a obci Prosiměřice, okres Znojmo

činí

30,- Kč/m²Slovy: Třicet Kč/m²

Pozemek parc.č.	Výměra v m ²	Obvyklá jednotková cena v Kč/m ²	Cena pozemku v Kč	Obvyklá cena zaokr. v Kč
819/7	55	1,-	55,-	50,-
828/6	20	1,-	20,-	20,-
829/5	76	30,-	2.280,-	2.280,-
ZE/GP 6141/2	4.595	30,-	137.850,-	137.850,-
Celkem				140.200,-

2. cena práv a závad a nájemních práv

Ke dni ocenění nevázlo na oceňovaných nemovitostech věcné břemeno podléhající zápisu do katastru nemovitostí (viz. příloha č. 1); další omezení nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí zjištěno nebylo. Nájemní smlouvy nebyly předloženy, nájemníka se nepodařilo zjistit.

Die listu vlastnictví LV č. 197 pro kat.úz. a obec Prosiměřice, okres Znojmo, omezení zapsána v části C listu vlastnictví – omezení vlastnického práva, nejsou v obvyklé ceně vyhodnocována. Vzhledem k rozsahu oprávnění znalecké činnosti, znalci nepřísluší hodnotit právní stav věcí.

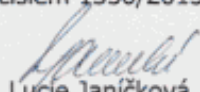
Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Brně, dne 29.10.2013

Ing. Lucie Janíčková

IV. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.2012 pod poř.č. 3916 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná oblast: č. 1969/2002. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 1556/2013 znaleckého deníku. Znalecké služby přičítanou fakturou.


Ing. Lucie Janíčková
Mutěnická 8
628 00 Brno



Brno, dne 25.11.2013

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Kopie LV č. 197 pro k.ú. a obec Prosiměřice

Příloha č. 2: Kopie katastrální mapy

Upravená mapa se zákresem pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ
Průběhový plán nebo jiný podklad (GP) – parc.č. 6141/2





819
1

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 61439747-49731-140616110316 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 14 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Ivo Erbert

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 16.06.2014



61439747-49731-140616110316