

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1236-55-2015



NEMOVITÁ VĚC: pozemky na LV č. 591 pro katastrální území Kovalovice
pozemky na LV č. 1799 pro katastrální území Pozořice
pozemky na LV č. 31 pro katastrální území Sivice
Soubor nemovitostí

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Třebíč, JUDr. Jiří Tomek

Adresa objednavatele: Bráfova 471/58, 674 01 Třebíč

ZHOTOVITEL: Ing. Tomáš Dostál

Adresa zhotovitele: Zahradní 479/25, 674 01 Třebíč

IČ: 47355999

telefon: 774 800 820

e-mail: tdostal@znalci.net

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 093 EX 2961/10 (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

8 500 Kč

Datum místního šetření: 11. 4. 2015

Stav ke dni: 11. 4. 2015

Za přítomnosti: znalec.

Počet stran: 18

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Třebíči, dne 28. 4. 2015

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjistit obvyklou (tržní) cenu nemovitostí: vlastnického podílu o velikosti ideální 1/4 k pozemkům parc. č. 588, parc. č. 589/1, parc. č. 589/2, evidovaných na LV č. 591 pro obec a k. ú. Kovalovice, vlastnického podílu o velikosti ideální 1/4 k pozemkům parc. č. 1351/8 a parc. č. 1409/23, evidovaných na LV č. 1799 pro obec a k. ú. Pozořice a dále vlastnického podílu o velikosti ideální 1/4 k pozemkům parc. č. 1184/10, parc. č. 1216/17, parc. č. 1216/19 a parc. č. 1218/9 evidovaných na LV č. 31 pro obec a k. ú. Sivice, včetně veškerého příslušenství.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí č. 591 pro obec a k. ú. Kovalovice, vyhotovený dne 3. 6. 2013 certifikovaným dálkovým přístupem do databáze ČÚZK a to s platností ke dni přístupu, jehož platnost ke dni ocenění byla ověřena tamtéž
- výpis z katastru nemovitostí č. 1799, pro obec a k. ú. Pozořice, vyhotovený dne 3. 6. 2013 certifikovaným dálkovým přístupem do databáze ČÚZK a to s platností ke dni přístupu, jehož platnost ke dni ocenění byla ověřena tamtéž
- výpis z katastru nemovitostí č. 31, pro obec a k. ú. Sivice, vyhotovený dne 3. 6. 2013 certifikovaným dálkovým přístupem do databáze ČÚZK a to s platností ke dni přístupu, jehož platnost ke dni ocenění byla ověřena tamtéž
- kopie katastrálních map předmětného území, vyhotovené certifikovaným dálkovým přístupem do databáze ČÚZK dne 24. 4. 2015
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku před zahájením prací na ocenění a v jejich průběhu
- informace a údaje sdělené starostou obce Kovalovice panem Milanem Blahákem před zahájením prací na ocenění
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ze dne 17. 6. 1997
- vyhláška č. 441/2013 Sb. min. financí České republiky ze dne 17. 12. 2013, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy

Místopis

Obec Kovalovice, typ sídla – ostatní obce, k. ú. sousedící s obcí 2 000 – 5 000 obyvatel (Rousínov, Pozořice), ke dni ocenění 617 obyvatel. Nachází se asi 12 km východním směrem od Brna, nadstandardní dopravní dostupnost obce, 3 km severním směrem od dálnice D1, exit Holubice.

Obec Pozořice, typ sídla – ostatní obce, k. ú. Líšeň do 5 km, ke dni ocenění 2 233 obyvatel, Nachází se asi 10 km východním směrem od Brna, nadstandardní dopravní dostupnost obce, 3,5 km severním směrem od dálnice D1, exit Holubice.

Obec Sivice, typ sídla – ostatní obce, hranice k. ú. Líšeň do 5 km, ke dni ocenění 1 050 obyvatel, Nachází se asi 10 km východním směrem od Brna, nadstandardní dopravní dostupnost obce, 2,5 km severním směrem od dálnice D1, exit Holubice.

Jedná se o pozemky v extravilánu výše uvedených obcí, ve vzdálenosti max. 600 m od hranice zastavěného území. Jde převážně o zemědělské pozemky, které jsou doplněny okrajovými pozemky přístupových polních cest. Pozemky jsou částečně bonitovány vlastní BPEJ, částečně bez vlastní bonity.

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou pozemky, resp. vlastnický podíl o velikosti ideální 1/4 k pozemkům parc. č. 588, parc. č. 589/1, parc. č. 589/2, evidovaným na LV č. 591 pro obec a k. ú. Kovalovice, pozemkům parc. č. 1351/8 a parc. č. 1409/23, evidovaným na LV č. 1799 pro obec a k. ú. Pozořice a pozemkům parc. č. 1184/10, parc. č. 1216/17, parc. č. 1216/19 a parc. č. 1218/9 evidovaným na LV č. 31 pro obec a k. ú. Sivice, včetně veškerého příslušenství.

V katastrálním území Kovalovice jsou oceňovány zemědělské pozemky v extravilánu obce, a sice 400 – 500 m jižním až jihozápadním směrem od souvisle zastavěné hranice obce Kovalovice. Pozemky nejsou popsány samostatnou BPEJ, jedná se o travní porost a na části pozemku rovněž o trvalé porosty.

V katastrálním území Pozořice je oceňován zemědělský pozemek a pozemek na jeho okraji, využívaný jako nezpevněná přístupová cesta. Pozemky jsou v extravilánu obce, a sice 350 m severozápadním směrem od souvisle zastavěné hranice obce Pozořice. Zemědělský pozemek je popsán vlastní BPEJ a nejsou na něm žádné trvalé porosty.

V katastrálním území Sivice jsou oceňovány zemědělské pozemky, pozemek na jejich okraji, využívaný jako nezpevněná přístupová cesta a pozemek tvořící remíz vedle cesty, který je hospodářsky nevyužitelný. Pozemky se nacházejí západním směrem od výše uvedených pozemků (k. ú. Pozořice) se kterými sousedí, ale jsou již v k. ú. Sivice. Jsou situovány v extravilánu obce, a sice 350 - 500 m severozápadním směrem od souvisle zastavěné hranice obce Pozořice a Sivice. Zemědělské pozemky jsou popsány vlastními BPEJ a nejsou na nich žádné trvalé porosty.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: bez rizik

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Komentář: bez rizik

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: Vlastnické právo k oceňované nemovitosti je omezeno Zástavními právy exekutorskými a s nimi spojenými Nařízeními exekuce a vícenásobnými Exekučními příkazy k prodeji a Zástavním právem soudcovským, vše je zapsáno a evidováno na příslušných výpisech z katastru nemovitostí, které jsou přílohou znaleckého posudku. Z výše uvedeného vyplývá mírné riziko právních stavů, což může mít vliv na zvýšenou délku realizace prodeje předmětné nemovitosti. Dle výpisů z katastru nemovitostí se k oceňované nemovitosti nevážou žádná věcná břemena, nebo omezení vlastnických práv, zejména pak břemena vznikající přímo ze zákona, popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání. Omezení vlastnických práv s přímým vlivem na výši obvyklé ceny nejsou známa.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: bez rizik

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. LV č. 591, k. ú. Kovalovice

1.1. Ocenění pozemků

1.1.1 Zemědělské pozemky Kovalovice

1.2. Ocenění trvalých porostů

1.2.1 Trvalé porosty

2. LV č. 1799, k. ú. Pozořice

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Pozemky Pozořice

3. LV č. 31, k. ú. Sivice

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemky Sivice

Obsah tržního ocenění majetku

4. Bez rozlišení části

4.1. Porovnávací ocenění

4.1.1 Zemědělské pozemky Kovalovice-Pozořice-Sivice

OCENĚNÍ

část 1. LV č. 591, k. ú. Kovalovice, základní cena stavebních pozemků pro k. ú. Kovalovice

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 840,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{465,00 \text{ Kč/m}^2}$$

část 2. LV č. 1799, k. ú. Pozořice, základní cena stavebních pozemků pro k. ú. Pozořice

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 840,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod,	I	1,00

kanalizace a plyn		
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 641,87 \text{ Kč/m}^2$$

část 3. LV č. 31, k. ú. Sivice, základní cena stavebních pozemků pro k. ú. Sivice

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,840,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 536,54 \text{ Kč/m}^2$$

Pro objekty bez zařazení do částí použito zařídění:

Základní cena stavebních pozemků pro k. ú. Kovalovice:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,840,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	IV	0,70
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 307,42 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. LV č. 591, k. ú. Kovalovice

k. ú. Kovalovice

1.1. Ocenění pozemků

1.1.1 Zemědělské pozemky Kovalovice

Předmětem ocenění jsou pozemky, resp. vlastnický podíl o velikosti ideální 1/4 k pozemkům parc. č. 588, parc. č. 589/1, parc. č. 589/2, evidovaným na LV č. 591 pro obec a k. ú. Kovalovice. Jedná se o zemědělské pozemky v extravilánu obce, a sice 400 – 500 m jižním až jihozápadním směrem od souvisle zastavěné hranice obce Kovalovice. Pozemky jsou standardně dopravně dostupné po nezpevněných polních cestách s napojením na účelovou komunikaci jižního okraje obce. Pozemky jsou situovány v mírně svažitém na severovýchod orientovaném území, které není zasaženo žádnými negativními vlivy.

Vzhledem ke skutečnosti, že pozemky nejsou bonitovány (popsány samostatnou BPEJ), bude stanovení jejich zjištěné ceny, provedeno průměrnou cenou zemědělských pozemků v lokalitě s přírůžkou na umístění, a sice v katastrálním území, které sousedí s k. ú. obce s 2 000 – 5 000 obyvateli (Rousínov, Pozořice). Na pozemku par. č. 588 se nacházejí trvalé porosty, které jsou oceněny samostatně.

Pozemky budou oceněny podle § 6, vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Obec Kovalovice, typ sídla – ostatní obce, k. ú. sousedící s obcí 2 000 – 5 000 obyvatel (Rousínov, Pozořice), ke dni ocenění 617 obyvatel. Nachází se asi 12 km východním směrem od Brna, nadstandardní dopravní dostupnost obce, 3 km severním směrem od dálnice D1, exit Holubice.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	588		553,00	11,94	20,00	14,33	7 924,49
orná půda	589/1		260,00	11,94	20,00	14,33	3 725,80
orná půda	589/2		1 137,00	11,94	20,00	14,33	16 293,21

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 1 950,00 m² **27 943,50**

Zemědělské pozemky Kovalovice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **27 943,50 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Zemědělské pozemky Kovalovice - zjištěná cena = **6 985,88 Kč**

1.2. Ocenění trvalých porostů

1.2.1 Trvalé porosty

Předmětem ocenění jsou trvalé porosty, nacházející se na pozemku parc. č. 588, o celkové výměře 553 m². Pozemek velmi úzkého obdélníkového tvaru je obklopen ryze zemědělskými pozemky, převážně pouze s travním porostem a náletovými keři.

Trvalé porosty se vyskytují ve střední a jižní části pozemku a jedná se o staré polokmeny švestky. Stromy jsou bez údržby, částečně zasaženy a nízkoplodící.

Budou oceněny podle § 46 vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a přílohy č. 36, jako extenzivní výsadba ovocných dřevin.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn]	Cena [Kč]
švestka (švestka)	35	8 Ks	288,-	- 80 % min.	70,-	560,-
Součet:					=	560,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	560,- Kč
Tvalé porosty - celkem:						560,- Kč
Tvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	560,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 4
Tvalé porosty - zjištěná cena						140,- Kč

1. LV č. 591, k. ú. Kovalovice celkem zjištěná cena: 7 126,- Kč

2. LV č. 1799, k. ú. Pozořice

k. ú. Pozořice

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Pozemky Pozořice

Předmětem ocenění jsou pozemky, resp. vlastnický podíl o velikosti ideální 1/4 k pozemkům parc. č. 1351/8 a parc. č. 1409/23, evidovaným na LV č. 1799 pro obec a k. ú. Pozořice.

Jedná se o zemědělský pozemek a pozemek na jeho okraji, využívaný jako nezpevněná přístupová cesta. Nacházejí se v extravilánu obce, a sice 350 m severozápadním směrem od souvisle zastavěné hranice obce Pozořice. Pozemky jsou standardně dopravně dostupné po nezpevněné polní cestě s napojením na účelovou komunikaci západního okraje obce. Pozemky jsou situovány v mírně svažitém na jih až jihovýchod orientovaném území, které není zasaženo žádnými negativními vlivy. Zemědělský pozemek parc. č. 1409/23 bude oceněn dle vlastní BPEJ, s přírážkou na umístění pozemku, a sice v katastrálním území, které je vzdáleno od hranice k. ú. obce Brno (k. ú. Líšeň) do 5 km. Pozemek parc. č. 1351/8 tvoří část nezpevněné polní cesty a bude oceněn podle § 4, odst. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Na pozemcích se nenachází žádné příslušenství, ani trvalé porosty.

Přehled ocenění je patrný z níže uvedeného.

Obec Pozořice, typ sídla – ostatní obce, k. ú. Líšeň do 5 km, ke dni ocenění 2 233 obyvatel, Nachází se asi 10 km východním směrem od Brna, nadstandardní dopravní dostupnost obce, 3,5 km severním směrem od dálnice D1, exit Holubice.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. úz. sídelní části obce v nezastavěném území	-0,15
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Součet srážek a přírážek ve znacích 1 až 4 je -1,050 ale lze uplatnit maximálně v hodnotě -0,90.

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,060}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	641,87	0,060	1,000	38,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1351/8	36,00	38,51	1 386,36
Ostatní stavební pozemek - celkem			36,00 m ²		1 386,36

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyv. - okolí do 5 km:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1409/23	33716	11,00	1,94	80,00	3,49	38,39
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			11,00 m ²				38,39

Pozemky Pozořice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 1 424,75 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemky Pozořice - zjištěná cena = 356,19 Kč

2. LV č. 1799, k. ú. Pozořice celkem zjištěná cena: 356,- Kč

3. LV č. 31, k. ú. Sivice

k. ú. Sivice

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemky Sivice

Předmětem ocenění jsou pozemky, resp. vlastnický podíl o velikosti ideální 1/4 k pozemkům parc. č. 1184/10, parc. č. 1216/17, parc. č. 1216/19 a parc. č. 1218/9 evidovaným na LV č. 31 pro obec a k. ú. Sivice, včetně veškerého příslušenství.

Jedná se o zemědělské pozemky parc. č. 1216/19 a parc. č. 1216/17, pozemek parc. č. 1184/10 na jeho okraji, využívaný jako nezpevněná přístupová cesta a pozemek na západním okraji cesty, parc. č. 1218/9, tvořící remíz vedle cesty, který je hospodářsky nevyužitelný.

Pozemky se nacházejí se v extravilánu obce, a sice 350 - 500 m severozápadním směrem od souvisle zastavěné hranice obce Pozořice a Sivice. Jsou standardně dopravně dostupné po nezpevněné polní cestě s napojením na účelovou komunikaci západního okraje obce. Pozemky jsou situovány v mírně svažitém na jih až jihovýchod orientovaném území, které není zasaženo žádnými negativními vlivy.

Zemědělské pozemky parc. č. 1216/19 a parc. č. 1216/17 budou oceněny dle vlastní BPEJ (§ 6), s přírážkou na umístění pozemku, a sice v katastrálním území, které je vzdáleno od hranice k. ú. obce Brno (k. ú. Líšeň) do 5 km. Pozemek parc. č. 1184/10 tvoří část nezpevněné polní cesty a bude oceněn podle § 4, odst. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a pozemek parc. č. 1218/9 bude oceněn jako neplodná půda podle § 9, odst. 5 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Na pozemcích se nenachází žádné příslušenství, ani trvalé porosty.

Pozemky jsou podrobně popsány v oddíle ocenění.

Obec Sivice, typ sídla – ostatní obce, hranice k. ú. Líšeň do 5 km, ke dni ocenění 1 050 obyvatel, Nachází se asi 10 km východním směrem od Brna, nadstandardní dopravní dostupnost obce, 2,5 km severním směrem od dálnice D1, exit Holubice.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. úz. sídelní části obce v nezastavěném území	-0,15
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Součet srážek a přírážek ve znacích 1 až 4 je -1,050 ale lze uplatnit maximálně v hodnotě -0,90.

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,060}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			
§ 4 odst. 3	536,54	0,060 1,000	32,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1184/10	30,00	32,19	965,70
Ostatní stavební pozemek - celkem			30,00 m ²		965,70

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyv. - okolí do 5 km:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1216/17	33716	460,00	1,94	80,00	3,49	1 605,40
orná půda	1216/19	33716	539,00	1,94	80,00	3,49	1 881,11
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			999,00 m ²				3 486,51

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky					
§ 9 odst. 5	12,39	0,25		80 %	5,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1218/9	21,00	5,58	-60 %	46,83
Jiný pozemek - celkem			21,00 m ²			46,83

Pozemky Sivice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **4 499,04 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemky Sivice - zjištěná cena = **1 124,76 Kč**

3. LV č. 31, k. ú. Sivice celkem zjištěná cena: **1 125,- Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou

4. Bez rozlišení části (všechna LV dohromady)

4.1. Porovnávací ocenění

4.1.1 Zemědělské pozemky Kovalovice-Požořice-Sivice

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 2 960,00 m²

Popis oceňované nemovité věci

Předmětem porovnání jsou pozemky v k. ú. Křenovice, ležící severním až severovýchodním směrem od obce Křenovice, směrem na Velešovice. Jedná se o jeden větší pozemek evidovaný v KN jako orná půda o výměře 5247 m² a jeden menší pozemek o velikosti 2380 m², evidovaný jako trvalý travní porost, vše dohromady o výměře 7 627 m². Pozemky jsou vzdáleny od lokality asi 5 600 m jihovýchodním směrem. Pozemky jsou bonitovány vlastní BPEJ a jsou z velké části zemědělsky využívány. Na pozemcích se nenachází žádné stavby, ani trvalé porosty vyjma náletových dřevin. Pozemky jsou realizovány na trhu v roce 2014. Mají standardní dostupnost a nejsou zasaženy žádnými negativními vlivy okolí. Nejsou známa žádná jiná rizika spjatá s oceňovanými pozemky, a proto se jedná o velmi vhodný srovnávací etalon.

Srovnatelné nemovité věci

1. Zemědělský pozemek, Kovalovice

předmětem porovnání je zemědělský pozemek v k. ú. Kovalovice, asi 800 m jihovýchodním směrem od hranice zastavěné části obce, nedaleko nezápevně komunikace. Jedná se o zemědělsky využitelný a obdělávaný pozemek se standardní dosažitelností a dostupností pro mechanizaci. Jedná se o srovnatelný pozemek, který má výměru 3 372 m². Pozemek je situován v mírně svažitém na východ orientovaném území, bez vnějších negativních vlivů. Nehrozí zaplavení z vodoteče, či okolního terénu. Nejsou známa žádná jiná rizika spjatá s oceňovaným pozemkem.

Lokalita: obec Kovalovice, k. ú. Kovalovice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti pozemku	1,00
K3 Polohy	1,00
K4 Bonity a využití	0,95
K5 Příslušenství	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - shodné - smlouva o převodu;
Velikosti pozemku - srovnatelné bez úpravy; Polohy -
srovnatelná lokalita; Bonity a využití - mírně lepší
pozemek; Příslušenství - bez příslušenství;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K _c	Kč/m ²
0,95	11

Výměra pozemku

Celková cena

Jednotková cena

3 372 m²

40 000 Kč

12 Kč/m²**2. Zemědělské pozemky Královopolské Vážany**

předmětem porovnání jsou zemědělské pozemky v k. ú. Královopolské Vážany, asi 600 m severozápadním směrem od hranice zastavěné části obce, dosažitelné po nezpevněné polní cestě, vedoucí od místní zpevněné účelové komunikace. Jedná se celkem o 3 menší úzké parcely orné půdy, které jsou zemědělsky obhospodařované. Dopravní dostupnost a obslužnost je standardní, pozemky bez příslušenství, pouze částečně travní porost. Jedná se o srovnatelný etalon, tvořený celkem 3 pozemky o celkové výměře 2321 m². Pozemky jsou situovány v mírně svažitém na jihozápad orientovaném území, bez vnějších negativních vlivů. Nehrozí zaplavení z vodoteče, či okolního terénu. Nejsou známa žádná jiná rizika spjatá s oceňovanými pozemky.

Lokalita: obec Královopolské Vážany, k. ú. Královopolské Vážany

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti pozemku	1,00
K3 Polohy	1,00
K4 Bonity a využití	1,05
K5 Příslušenství	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - bez úpravy - smlouva o převodu;
Velikosti pozemku - srovnatelný bez úpravy; Polohy - srovnatelný bez úpravy; Bonity a využití - velmi mírně slabší; Příslušenství - bez příslušenství; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úpravy;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m²
1,05	11

Výměra pozemku2 321 m²**Celková cena**

23 000 Kč

Jednotková cena10 Kč/m²**3. Zemědělský pozemek, Lesná**

Předmětem porovnání jsou pozemky v k. ú. Lesná, ležící severním směrem od obce Želetava, východním směrem od silniční komunikace spojující Želetavu s Předínem. Jedná se o jeden větší pozemek evidovaný v KN jako orná půda a jeden středně velký pozemek evidovaný jako trvalý travní porost, vše dohromady o výměře 21 260 m². Pozemky jsou vzdáleny od lokality asi 3500 m severozápadním směrem. Pozemky jsou bonitovány vlastní BPEJ a jsou z velké části zemědělsky využívány. Na pozemcích se nenachází žádné stavby, ani trvalé porosty vyjma náletových dřevin. Pozemky jsou realizovány na trhu v roce 2014, a sice v realitní inzerci serveru Sreality.cz. Mají standardní dostupnost a nejsou zasaženy žádnými negativními vlivy okolí. Nejsou známa žádná jiná rizika spjatá s oceňovaným pozemkem, a proto se jedná o velmi vhodný srovnávací etalon.

Lokalita: k. ú. Lesná

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti pozemku	0,98
K3 Polohy	1,00
K4 Bonity a využití	1,05
K5 Příslušenství	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Celkový koef.	Upravená j. cena
----------------------	-------------------------

Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti pozemku - mírná úprava; Polohy - srovnatelné bez úpravy; Bonity a využití - mírná úprava; Příslušenství - srovnatelné bez úpravy; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně;	Kc 1,03	Kč/m² 10
Výměra pozemku 7 627 m ²	Celková cena 80 000 Kč	Jednotková cena 10 Kč/m ²

4. Zemědělský pozemek, Velatice

Předmětem porovnání je pozemek v k. ú. Velatice, asi 750 m severozápadním směrem od hranice zastavěné části obce Velatice. Jedná se o zemědělsky využitelný a obdělávaný pozemek se standardní dosažitelností a dostupností pro mechanizaci. Pozemek je svým charakterem a využitelností velmi podobný oceňovaným pozemkům. Je situován v mírně svažitém na jihovýchod orientovaném území, bez vnějších negativních vlivů. Nehrozí zaplavení z vodoteče, či okolního terénu. Nejsou známa žádná jiná rizika spjatá s oceňovaným pozemkem. Dostupnost je velmi mírně slabší.

Lokalita: k. ú. Velatice		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti pozemku	1,00	
K3 Polohy	1,05	
K4 Bonity a využití	1,00	
K5 Příslušenství	1,00	
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - shodné - smlouva o převodu;	Kc	Kč/m²
Velikosti pozemku - bez úpravy; Polohy - mírně slabší	1,05	13
poloha a dostupnost; Bonity a využití - obdobná kvalita		
půdy; Příslušenství - srovnatelné bez úpravy; Úvaha		
zpracovatele ocenění - obdobné podmínky, bez úpravy;		
Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
4 260 m ²	50 000 Kč	12 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku		
Minimální jednotková porovnávací cena		10 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena		11 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena		13 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci		11 Kč/m²
Výměra pozemku		2 960,00m ³
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		
vlastnický podíl	/ 4,00	= 8 140,00
Výsledná porovnávací hodnota		8 140 Kč

Porovnávací hodnota zemědělských pozemků:

8 140,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) je cena aktuálního trhu s nemovitostmi, tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a daném čase prodat, nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny, které je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu oceňovaného majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem do budoucna, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. v případě pozemků na jejich kvalitu, umístění lokality, tvar, dopravní dostupnost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životnímu prostředí atd. Dále je třeba postihnout veškeré dluhy a závazky, které jsou na nemovitosti vázány. V neposlední řadě je nutno rovněž posoudit rizikovost případného prodeje předmětné nemovitosti.

Odhad obvyklé ceny je proveden na základě analýzy jednotlivých přístupů k ocenění příslušného majetku. Na základě výsledků lze konstatovat:

- v segmentu zemědělských pozemků a pozemků příbuzných je určující metodou pro stanovení obvyklé ceny, metoda komparační (porovnávací), která vyjadřuje skutečnou prodejnost majetku, která je dána stavem poptávky a nabídky na trhu, objemem dispozičních zdrojů potenciálních investorů a využitelností a zpeněžitelností majetku a dále metoda ocenění podle bonitní půdně ekologické jednotky, která je snadno zjištělná a bývá vodítkem pro stanovení ceny za zemědělské pozemky v případě převodu vlastnických práv mezi občany a často i mezi právníky osobami
- v segmentu ostatních pozemků je určující metoda cenového porovnání a to její různé modifikace (cenové mapy, komparační metoda apod.)

Lze konstatovat, že vztah nabídky a poptávky na realitním trhu je obecně zasažen jeho stagnací. Trh v oblasti zemědělských pozemků je však poměrně stabilizovaný a pro předmětné území můžeme konstatovat vyrovnaný stav nabídky a poptávky.

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. LV č. 591, k. ú. Kovalovice

1.1. Ocenění pozemků

1.1.1 Zemědělské pozemky Kovalovice 6 986,00 Kč

1.2. Ocenění trvalých porostů

1.2.1 Trvalé porosty 140,00 Kč

2. LV č. 1799, k. ú. Pozořice

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Pozemky Pozořice 356,00 Kč

3. LV č. 31, k. ú. Sivice

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemky Sivice 1 125,00 Kč

CELKEM: 8 607,- Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

4. Bez rozlišení částí

4.1. Porovnávací ocenění

4.1.1 Zemědělské pozemky Kovalovice-Pozořice-Sivice 8 140,00 Kč

4.1.1 Pozemky ostatní plocha, ostatní komunikace, Pozořice-Sivice 210,00 Kč

4.1.1 Pozemek neplodná půda, Sivice 7,00 Kč

CELKEM: 8 357,- Kč

Na základě provedené analýzy SWOT s použitím výše uvedených metod ocenění a zohlednění všech výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou cenu (tržní hodnotu) vlastnického podílu ve výši 1/4 k pozemkům parc. č. 588, parc. č. 589/1 a parc. č. 589/2, evidovaným na LV č. 591 pro obec a k. ú. Kovalovice, parc. č. 1351/8 a parc. č. 1409/23, evidovaným na LV č. 1799 pro obec a k. ú. Pozořice a pozemkům parc. č. 1184/10, parc. č. 1216/17, parc. č. 1216/19 a parc. č. 1218/9 evidovaným na LV č. 31 pro obec a k. ú. Sivice, v současném stavu ve výši:

8 500,- Kč

slovy: osmtisícpětset Kč

V Třebíči 28. 4. 2015

Ing. Tomáš Dostál
Zahradní 479/25
674 01 Třebíč
telefon: 774 800 820
e-mail: tdostal@znalci.net

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4. 3. 2000 č.j. Spr. 1533/2000 pro obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1236-55-2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 55-2015.

Koncesní listina:	Koncesní listina č. 371002-30977 vydaná dne 17. 5. 2006 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, nehmotný majetek a podnik.
--------------------------	--

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. Lokalizace předmětného území.
2. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 591 pro k. ú. Kovalovice.
3. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1799 pro k. ú. Pozořice
4. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 31 pro k. ú. Sivice.
5. Katastrální mapa pro k. ú. Kovalovice.
6. Katastrální mapa pro k. ú. Pozořice.
7. Katastrální mapa pro k. ú. Sivice.