

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 498 – 8 / 17

o ceně pozemku p.č. 994

v katastrálním území Nemojany, okres Vyškov

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 498 – 8 / 17

o ceně pozemku p.č. 994

v katastrálním území Nemojany, okres Vyškov

Objednavatel posudku : Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.,
Exekutorský úřad Litoměřice
se sídlem Masarykova 679/33,
412 01 Litoměřice

Účel posudku : Provedení exekuce č.j.6795/07 pro JUDr. Ondřej Mareš

Posudek vypracoval : Ing. Michaela Š i b o r o v á , znalec
Mladova 276 E, 664 01 Bílovice nad Svitavou

Datum místního šetření : 20.4.2017

Datum, ke kterému je provedeno ocenění : 20.4.2017

Použitý oceňovací předpis : Zákon č. 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000 Sb., zákona č.237/2004 Sb., zákona č.257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č.303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb.
a Vyhláška MF ČR č. 441 / 2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345 / 2015 Sb. a vyhlášky č.443/2016 Sb.

Zvláštní požadavky objednavatele : Nejsou

V Bílovicích nad Svitavou, 5.května 2017

Tento znalecký posudek obsahuje 9 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotovení.

1. NÁLEZ

A) Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1.1. Výpis z katastru nemovitostí, vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem
ze dne 3.4.2017

Okres : CZ 0646 Vyškov

Obec : 593397 Nemojany

Katastrální území : 703184 Nemojany

List vlastnictví : 263

A) Vlastník, jiný oprávněný :

Vlastnické právo :

Přikryl Stanislav, Nádražní 994/20, 79201 Bruntál 1/ 3

ROSTĚNICE a.s., Rostěnice 166, 68201 Rostěnice-Zvonovice 2/ 3

B) Nemovitosti, Pozemky :

Parcelní číslo	výměra	druh pozemku	způsob ochrany
994	2021 m ²	orná půda	zemědělský půdní fond

B 1) Jiná práva : Bez zápisu :

C) Omezení vlastnických práv :

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce – Přikryl Stanislav

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

D) Jiné zápisy : Bez zápisu :

E) Nabývací tituly a jiné podklady zápisu :

- Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního v Bruntále 0 D-796/2005-40
ze dne 16.10.2006. Právní moc ke dni 6.12.2006 Z – 378/2007-712

Pro : Přikryl Stanislav, Nádražní 994/20, 792 01 Bruntál,

- Smlouva kupní ze dne 22.10.2013, Právní účinky vkladu práva ke dni 4.11.2013

Pro : ROSTĚNICE a.s., Rostěnice 166, 68201 Rostěnice-Zvonovice IČO : 63481821

- Smlouva kupní ze dne 19.11.2013, Právní účinky vkladu práva ke dni 25.11.2013

Pro : ROSTĚNICE a.s., Rostěnice 166, 68201 Rostěnice-Zvonovice IČO : 63481821

F) Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám :

Parcelní číslo	výměra	BPEJ
994	338 m ²	30 100
	17 m ²	30 810
	1666 m ²	31 100

1.2. Část katastrální mapy, zhotovená elektronicky nahlížením do katastru nemovitostí,
ze dne 4.5.2017

1.3. Prohlídka pozemku, která proběhla dne 20.4.2017

1.4. Vyhláška MF ČR č. 443 / 2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199 / 2014 Sb., vyhlášky č. 345 / 2015 Sb. a vyhlášky č. 443 / 2016 Sb.

1.5. Smlouva o nájmu zemědělských pozemků ze dne 29.6.2004, aktualizace ze dne 19.12.2012
Pronajímatel : Příkryl Stanislav, Dolní 30/č.p. 422, 79201 Bruntál
Nájemce : ROSTĚNICE a.s., Rostěnice č.49, IČ : 63481821

B) Popis oceňovaného pozemku :

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 994 v katastrálním území Nemojany.

Pozemek se nachází v jihovýchodní části extravilánu obce.

Pozemek je součástí lánu pole v mírně zvlněné krajině vlevo od silnice Rousínov – Vyškov, nenacházejí se zde žádné trvalé porosty, pozemek je pravidelně obhospodařován.

V Územním plánu obce Nemojany není předmětný pozemek vedený jako pozemek určený pro jakoukoliv výstavbu nebo nezemědělské využití.

K pozemku není možný příjezd ani příchod po nezpevněné cestě.

Katastrální území obce Nemojany nesusoudí s žádnou obcí, vyjmenovanou v příloze č. 5 oceňovací vyhlášky..

Od nejbližších míst zastavěné části obce je pozemek vzdálený méně než 2 km.

Zemědělské využití pozemku není sníženo zvýšenou balvanitostí a ni vlivem imisního zatížení, nenacházejí se zde stožáry elektrorozvodných zařízení.

Obec Nemojany má 675 obyvatel.

2. POSUDEK

Ocenění se provádí podle § 6, příloha č.4 a příloha č.5.

Obhospodařovaný zemědělský pozemek u kterého není předpokládáno nezemědělské využití a není předmětem územního ani stavebního řízení.

Podle bonitovaných půdně ekologických jednotek je pozemek rozdělen na tři části.

Na pozemek se nevztahují úpravy základní ceny podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky.

2.1. Pozemek parc.č. 994

	Celková výměra	2 021 m ²
2.1.1.	Pozemek 994, část A :	
	Výměra	338 m ²
	Základní cena BPEJ 30100	19,13 Kč / m ²
	Cena části A pozemku č. 994	6 465,90 Kč
2.1.2.	Pozemek 994, část B :	
	Výměra	17 m ²
	Základní cena BPEJ 30810	12,88 Kč / m ²
	Cena části B pozemku č. 994	219,00 Kč
2.1.3.	Pozemek 994, část C :	
	Výměra	1 666 m ²
	Základní cena BPEJ 31100	14,74 Kč / m ²
	Cena části C pozemku č. 994	24 556,80 Kč
	Celkem cena pozemku parc.č. 994	31 241,70 Kč
	Celkem cena 1 / 3 pozemku parc.č. 994	10 413,90 Kč

3. TRŽNÍ OCENĚNÍ

Byl proveden průzkum trhu, uskutečněných prodejů pozemků stejného typu, které realizovaly realitní kanceláře v průběhu minulého roku a zmapování pozemků stejného typu v této lokalitě, které se aktuálně nabízejí k prodeji.

RK Coloseum nemovitosti :		
	pole, výměra 8 005 m ² , Holubice okres Vyškov	100,- Kč/m ²
	pole, výměra 2 261 m ² , Kozlany okres Vyškov	177,- Kč/m ²
M&M Reality :		
	pole, výměra 3 493 m ² , Letonice okres Vyškov	50,- Kč/m ²
	pole, výměra 4 000 m ² , Kozlany okres Vyškov	207,- Kč/m ²
	pole, výměra 2 101 m ² , Bučovice okres Vyškov	199,- Kč/m ²
Dražba :		
	pole, výměra 5 714 m ² , Velešovice okres Vyškov	5,25 Kč/m ²
ORCA ESTATE a.s. :		
	pole, výměra 4 025 m ² , Kobeřice u Brna, okres Vyškov	35,- Kč/m ²
HT Reality. :		
	pole, výměra 3 507 m ² , Nížkovice, okres Vyškov	50,- Kč/m ²
Fond Realit. :		
	pole, výměra 2 506 m ² , Milešovice, okres Vyškov	50,- Kč/m ²

Na základě těchto informací a s přihlédnutím k umístění pozemku, k jeho geometrickému tvaru a k nemožnosti zřízení samostatného příjezdu a samostatného využití pozemku se stanovuje tržní cena : **97,00 Kč / m²**

Tržní cena pozemku parc.č. 994 :

Výměra	2 021 m ²
Tržní jednotková cena	97,00 Kč / m ²
Tržní cena parcely č. 994	196 037,00 Kč
Tržní cena 1 / 3 parcely č. 994	65 346,00 Kč

4. OCENĚNÍ NÁJEMNÍHO PRÁVA

Jedná se o nájemní právo kužívání zemědělského pozemku ve prospěch společnosti ROSTĚNICE a.s., se sídlem Rostěnice č.166, IČ : 63481821, které není evidováno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví.

Pro stanovení obvyklé ceny tohoto nájemního práva bude použita metodika popsána odbornou literaturou (Věcná břemena od A do Z autorů Doc.Ing.Alberta Bradáče, DrSc a Ing.Aleny Halleyové CSc. a kol.).

Roční užitek dle nájemní smlouvy, pro uvažovanou 1/3 pozemku parc.č. 994, k.ú.Nemojany, činí 661,- Kč (viz. příloha).

Obvyklá cena nájemního práva pro 1/3 pozemku parc.č. 994, k.ú. Nemojany	
Roční nájemné z 1/3 pozemku	161,00 Kč
Uvažovaná hodnota výhody z práva pro 1/3 pozemku	161,00 Kč
Počet let užívání práva podle smlouvy	na dobu neurčitou
Výpovědní lhůta	5 roků
Uvažovaný počet let práva užívání pro výpočet	5 roků
Míra kapitalizace – příloha č.22 – majetková práva	12

n = počet let, po které bude právo užíváno

$$\text{cena majetkového práva} = \sum_{j=1}^n \text{roční výnos} / (1 + \text{míra kapitalizace} / 100)^j$$

Cena nájemního práva (součet diskontovaných konstant. budoucích příjmů) 580,40 Kč

Nájemní právo za 1 / 3 parcely č. 994 580,00 Kč

5. REKAPITULACE - 1/3 POZEMKU parc.č. 994, k.ú. NEMOJANY

5.1. Cena úřední dle platné vyhlášky

Celkem cena 1 / 3 pozemku parc.č. 994	10 413,90 Kč
Cena nájemního práva	- 580,00 Kč
Výsledná úřední cena	9 833,90 Kč

9 830,- Kč (zaokrouhлено podle § 50)

Slovy : devěttisícsmsetřicet korun

5.2. Tržní cena

Tržní cena 1 / 3 parcely č. 994	65 346,00 Kč
Cena nájemního práva	- 580,00 Kč
Výsledná tržní cena	64 766,00 Kč

64 766,- Kč

Slovy : šedesátčtyřtisícsešmsetšedesátšest korun

V Bílovicích nad Svitavou 5. května 2017