Znalecký posudek č. 2825/2011

o ceně - 2/48 pozemků parc. č. 16/3, 163/3, 185/1, 186/1, 187/4, 188/2, 195/5, 197/4, 217/5, 219/7, 276/16, 276/17, 276/18 uvedených na listu vlastnictví č. 114 a 2/48 pozemků vedených ve zjednodušené evidenci GP 201, GP 251, GP 297, GP 466, GP 1127 a GP 1199/9 uvedených na listu vlastnictví č. 165 v kat. úz. Podmyče, obec Podmyče, okres Znojmo, **ve vlastnictví Pavla Fedora.**

Objednatel posudku:

JUDr. Ondřej Mareš
Exekutorský úřad Litoměřice
Novobranská 20
412 01 Litoměřice

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro provedení exekuce č.j. Ex 7429/08-69 prodejem nemovitosti.

Podle stavu ke dni 19.10.2011 posudek vypracoval:

B plus B, spol. s r.o.
Holečkova 657
150 00 Praha 5 – Košíře

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

Posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 30.12.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) 2/48 pozemků parc. č. 16/3, 163/3, 185/1, 186/1, 187/4, 188/2, 195/5, 197/4, 217/5, 219/7, 276/16, 276/17, 276/18 uvedených na listu vlastnictví č. 114 a 2/48 pozemků vedených ve zjednodušené evidenci GP 201, GP 251, GP 297, GP 466, GP 1127 a GP 1199/9 uvedených na listu vlastnictví č. 165 v kat. úz. Podmyče, obec Podmyče, okres Znojmo.

Účelem tohoto ocenění je vypracování posudku, jako podkladu pro stanovení reálné prodejní ceny souboru ocenění pro potřeby objednatele.

Stanovená tržní hodnota dle tohoto posudku respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování. Tržní hodnota je určena pro potřeby objednatele a je odrazem situace na trhu nemovitostí v době zpracování.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: 2/48 pozemků uvedených na LV č. 165 a 114
671 06 Podmyče
Region: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Katastrální území: Podmyje

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 19.10.2011 bez přítomnosti spolumajitele.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 9.1.2012, LV č. 165, kat. úz. Podmyče, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 9.1.2012, LV č. 114, kat. úz. Podmyče, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo
- kopie map katastrálních a map s orientačním zákresem stavu pozemkové držby
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 7429/08-13 ze dne 1.9.2008
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 7429/08-69 ze dne 28.2.2011
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 7429/08-67 ze dne 28.2.2011
- informace sdělení Stavebním úřadem Vranov nad Dyjí
- srovnávací sestavení parcel
- lesní hospodářská osnova platná 1.1.2006-31.12.2015
- fotodokumentace nemovitosti
- informace z KN
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle listu vlastnictví č. 165, k.ú. Podmyče, obec Podmyče ze dne 9.1.2012,

A - vlastnické právo:

Fedor Pavel, Podmyče 15, 671 06 Šafov	**podíl 2/48**
Hladíková Marie, Podmyče 15, 671 06 Šafov	podíl 4/48
Mandová Soňa, Strašice 447, 338 45 Strašice	podíl 2/48
Toman Antonín, Neumannova 437/2, Adomov, 679 04 Adamov 1	podíl 16/48

Virgler Josef, Podmyče 77, 671 06 Šafov	podíl 1/48
Virgler Radek, Podmyče 32, 671 06 Šafov	podíl 1/48
Virgler Zbyněk, Podmyče 26, 671 06 Šafov	podíl 1/48
Virglerová Zdeňka, Podmyče 26, 671 06 Šafov	podíl 1/48
Zemědělské družstvo PETŘÍN, Starý Petřín, 671 06 Šafov	podíl 16/48
Zpěváčková Zdeňka, Podmyče 27, 671 06 Šafov	podíl 1/48

B - nemovitosti:
Pozemky vedené ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP)

201 - výměra 24 666m^2
251 - výměra 19 817m^2
297 - výměra 27 396m^2
466 - výměra 10 941m^2
1127 - výměra 18 350m^2
1199/9 - výměra 1166m^2

C - omezení vlastnických práv:
Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Rokycanech 6 Nc-2953/2008 -11 ze dne 04.07.2008. Právní moc ke dni 26.09.2008.; uloženo na prac. Rokycany
Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-7429/2008 -13 ze dne 01.09.2008. Právní moc ke dni 26.09.2008.
Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 8Nc-5875/2008 -8 ze dne 01.08.2008.; uloženo na prac. Znojmo
Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 16 Nc-4428/2009 -4 ze dne 10.04.2009.; uloženo na prac. Znojmo
Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15EXE-5187/2010 -15 ze dne 29.06.2010.; uloženo na prac. Znojmo
Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15EXE-7624/2010 -5 ze dne 21.12.2010. Právní moc ke dni 28.01.2011.; uloženo na prac. Znojmo
Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-východ 081 EX 45536/10-012-HeD ze dne 22.03.2011.
Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha-východ č.j. 081 EX 45536/10-006 HeD ze dne 10.1.2011, právní moc 28.1.2011

D - Jiné zápisy
Bez zápisu

E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
Rozhodnutí pozemkového úřadu 651/1993 ve Znojmě ze dne 3. 11. 1997 část 1
Smlouva darovací ze dne 12.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2007.
Smlouva kupní ze dne 22.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.10.2010.

Dle listu vlastnictví č. 114, k.ú. Podmyče, obec Podmyče ze dne 9.1.2012,

A - vlastnické právo:

Fedor Pavel, Podmyče 15, 671 06 Šafov	**podíl 2/48**
Hladíková Marie, Podmyče 15, 671 06 Šafov	podíl 4/48
Mandová Soňa, Strašice 447, 338 45 Strašice	podíl 2/48
Pospíšilová Alena, Starý Petřín 14, 671 06 Šafov	podíl 16/48
Toman Antonín, Neumannova 437/2, Adomov, 679 04 Adamov 1	podíl 16/48
Virgler Josef, Podmyče 77, 671 06 Šafov	podíl 4/48
Virgler Radek, Podmyče 32, 671 06 Šafov	podíl 1/48
Virgler Zbyněk, Podmyče 26, 671 06 Šafov	podíl 1/48
Virglerová Zdeňka, Podmyče 26, 671 06 Šafov	podíl 1/48
Zpěváčková Zdeňka, Podmyče 27, 671 06 Šafov	podíl 1/48

B - nemovitosti:

16/3 - ostatní plocha - jiná plocha o výměře 1818 m^2
163/3 - zahrada o výměře 389 m^2
185/1 - orná půda o výměře 2118 m^2
186/1 - ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 110 m^2
187/4 - orná půda o výměře 2868 m^2
188/2 - ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 725 m^2
195/5 - orná půda o výměře 342 m^2
197/4 - ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 336 m^2
217/5 - orná půda o výměře 1405 m^2
219/7 - trvalý travní porost o výměře 1856 m^2
276/16 - lesní pozemek o výměře 2238 m^2
276/17 - lesní pozemek o výměře 1343 m^2
276/18 - lesní pozemek o výměře 2143 m^2

C - omezení vlastnických práv:

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Rokycanech 6 Nc-2953/2008 -11 ze dne 04.07.2008. Právní moc ke dni 26.09.2008.; uloženo na prac. Rokycany
Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 8Nc-5875/2008 -8 ze dne 01.08.2008.; uloženo na prac. Znojmo
Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-7429/2008 -13 ze dne 01.09.2008. Právní moc ke dni 26.09.2008.
Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 16 Nc-4428/2009 -4 ze dne 10.04.2009.; uloženo na prac. Znojmo
Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15EXE-5187/2010 -15 ze dne 29.06.2010.; uloženo na prac. Znojmo
Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15EXE-7624/2010 -5 ze dne 21.12.2010. Právní moc ke dni 28.01.2011.; uloženo na prac. Znojmo
Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-východ 081 EX 45536/10-012-HeD ze dne 22.03.2011.
Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha-východ č.j. 081 EX 45536/10-006 HeD ze dne 10.1.2011, právní moc 28.1.2011

D - Jiné zápisy
Změna číslování parcel při doplnění pozemků evidovaných zjednodušeným způsoben do KN
Změna výměr obnovou operátu při převodu číselného vyjádření analogové mapy v S-JTSK do digitální podoby

E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
Rozhodnutí pozemkového úřadu 651/1993 ve Znojmě ze dne 3. 11. 1997 část 1 .
Rozhodnutí pozemkového úřadu 651/1993 ve Znojmě ze dne 26. 2. 1998, část 4, právní moci nabylo dne 7. 4. 1998.
Rozhodnutí pozemkového úřadu 651/1993 ve Znojmě ze dne 17. 4. 1998, část 5, právní moci nabylo dne 28. 5. 1998.
Smlouva darovací ze dne 12.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2007.

6. Celkový popis nemovitosti:
Vesnička Podmyče leží na území okresu Znojmo a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Znojmo. Obec Podmyče se rozkládá asi 22 km západně od Znojma. Tuto příhraniční oblast řadíme do turistický atraktivního Podyjí. Trvalý pobyt na území této malé vesničky má nahlášeno asi 100 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 2 km od rakouských hranic. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice.

Oceňované nemovitosti - pozemky se nacházejí v zastavěné a nezastavitelné ploše obce Podmyče, kat. úz. Podmyče, okres Znojmo. Jedná se o jednotlivé pozemky i větší celky určené především pro zemědělské využití.
Část pozemků obhospodařována - nájemní smlouva nepředložena.

7. Obsah posudku:
a) Porosty
- a_1) Lesní porost na p.č. 276/16
- a_2) Lesní porost na p.č. 276/17
- a_3) Lesní porost na p.č. 276/18

b) Pozemky
- b_1) Pozemek p.č. 16/3
- b_2) Pozemek p.č. 163/3
- b_3) Pozemky p.č. 185/1, 186/1, 187/4, 188/2 a 276/16
- b_4) Pozemky p.č. 195/5, 197/4, 276/17, 176/18 a GP 466
- b_5) Pozemky p.č. 217/5 a 219/7
- b_6) Pozemky GP 201, GP 251 a GP 274
- b_7) Pozemky GP 1127, GP 1199/9

8. Popis objektů a pozemků:

a) Porosty

a_1) Lesní porost na p.č. 276/16

a_2) Lesní porost na p.č. 276/17

a_3) Lesní porost na p.č. 276/18

b) Pozemky

b_1) Pozemek p.č. 16/3

Pozemek p.č. 16/3 se nachází v centru obce Podmyče. Pozemek má nepravidelný tvar s terénními nerovnostmi, zarostlý, neudržovaný se vzrostlými dřevinami. Pozemek je v Územním plánu veden jako funkční plocha Br1 - bydlení v rodinných domech. Pozemek je přístupný z jihu přes nezpevněný pozemek ve vlastnictví obce.
Pozemek lze napojit na el. energii (v obci převážně vzdušné vedení). Voda - nutno vlastní studnu, kanalizace - žumpa a domovní čistírna odp. vod.

Tento pozemek je zapsán na LV č. 114.

b_2) Pozemek p.č. 163/3

Pozemek p.č. 163/3 se nachází na okraji zastavěného území obce Podmyče. Pozemek je rovinný, nepravidelného tvaru. Na pozemku vzrostlé náletové dřeviny, pozemek je neudržovaný. Pozemek je v Územním plánu veden jako krajinná zeleň - plochy rekreace a sportu. Přístup na pozemek je ztížený přes obecní pozemek.

Tento pozemek je zapsán na LV č. 114.

b_3) Pozemky p.č. 185/1, 186/1, 187/4, 188/2 a 276/16

Oceňovaný soubor pozemků se nachází v západní části obce Podmyče, kat. úz. Podmyče. Pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce, jsou nepravidelného tvaru. Pozemky jsou rovinné, pouze pozemky p.č. 187/4 a 188/2 jsou v jižní části mírně svažité severním směrem.
Pozemky p.č. 185/1 a 187/4 jsou v KN vedeny jako orná půda. Při místním šetření bylo zjištěno, že pozemky jsou neobhospodařovány s travním porostem. V Územním plánu jsou vedeny jako orná půda, meliorace - Po - nezastavitelné území.
Pozemek p.č. 186/1 je v KN v KN veden jako ostatní plocha - ostatní komunikace, což odpovídá skutečnému stavu využití, v Územním plánu veden jako plochy zemědělské výroby (cesta - účelová komunikace).
Pozemek p.č. 188/2 veden v KN jako ostatní plocha - ostatní komunikace. Tento pozemek navazuje na p.č. 187/4 a je zatravněn. V Územním plánu veden jako krajinná zeleň.
Pozemek p.č. 276/16 veden v KN jako lesní pozemek. Jedná se o úzký pruh při okraji lesa, na západě přirostlý pás z náletu. Porost tvoří převážně borovice, dále osika a vrba jíva.

Tyto pozemky jsou zapsány na LV č. 114.

b_4) Pozemky p.č. 195/5, 197/4, 276/17, 176/18 a GP 466

Oceňované pozemky se nachází severně od obce Podmyče, v kat. úz. Podmyče, mimo zastavitelné území obce. Pozemky mají nepravidelný tvar, pouze pozemek GP 466 je tvaru obdélníkového. Jsou svažité severním a jižním směrem.
Pozemek p.č. 195/5 je orná půda. Pozemek p.č. 197/4 je nezpevněné polní cesta u lesního pozemku p.č. 276/17, na který navazuje lesní pozemek p.č. 276/18. Na lesních pozemcích převažuje bříza, borovice, dále buk a dub.
Tyto pozemky jsou zapsány na LV č. 114.

Pozemek GP 466 je součástí p.č. 195/1, v KN veden jako orná půda. Pozemek není bonitován.
Tento pozemek je zapsán na LV č. 165.

b_5) Pozemky p.č. 217/5 a 219/7

Oceňované pozemky se nachází v jihovýchodní části obce Podmyče, kat. úz. Podmyče, mimo zastavěné území obce. Pozemky se nachází po pravé straně silnice č. 398 směrem na Šafov před odbočkou do obce Podmyče.
Pozemky jsou nepravidelného tvaru, rovinné. V KN vedeny jako orná půda a trvalý travní porost. Pozemky jsou neobhospodařovány, zatravněny. V Územním plánu je p.č. 217/5 veden jako orná půda, ochranné pásmo hřbitova - interakční prvek. A p.č. 219/7 jako plochy veřejné zeleně, interakční prvek.

Tyto pozemky jsou zapsány na LV č. 114.

b_6) Pozemky GP 201, GP 251 a GP 274

Oceňované pozemky se nachází západně od obce Podmyče, kat. úz. Podmyče. Pozemky se nachází mimo zastavitelné území obce.
Pozemky jsou vedeny ve zjednodušené evidenci a jsou součástí p.č. 258/1 a 274 (orná půda). Pozemky mají obdélníkový tvar a jsou v části mírně svažité jižním směrem. Pozemky jsou obhospodařovány, pozemky nejsou bonitovány.

Tyto pozemky jsou zapsány na LV č. 165.

b_7) Pozemky GP 1127, GP 1199/9

Oceňované pozemky se nachází jihovýchodně od obce Podmyče, kat. úz. Podmyče. Pozemky se nachází mimo zastavitelné území obce.
Pozemky jsou vedeny ve zjednodušené evidenci a jsou součástí p.č. 240/1 a 242/1 (orná půda). Pozemky mají obdélníkový tvar, pozemek GP 1127 je mírně svažitý jižním směrem a pozemek GP 1199/9 je rovinný. Pozemky jsou obhospodařovány, pozemky nejsou bonitovány.

Tyto pozemky jsou zapsány na LV č. 165.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

a) Porosty

a_1) Lesní porost na p.č. 276/16

Lesní porosty: § 35 - § 38.

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakm. B_a	Obmýtí [roků]	Výměra V [m^2]	Zast. Z [%]	
Cena mýtní výtěže A_u [Kč/m^2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m^2]		Věkový hodnot. faktor f_a		Opravný faktor f_{uv}		
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a$ (eventuelně $* 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$							Cena
borovice lesní	45	3	0,800	70	2238	40	
32,18		16,94		0,840			
$H_a = [(32,18 - 16,94) * 0,840 + 16,94] * 0,80 * 40\ \% = 9,5173$ Kč/m^2							21 299,72
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]						*	0,875
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):						*	1,00

borovice lesní - celkem							18 637,26
osika	45	2	0,800	70	2238	30	
6,08	3,20		0,563		0,864		
H_a = [(6,08 - 3,20) * 0,563 * 1 / 0,864 + 3,20] * 0,80 * 30 % = 1,2184 Kč/m^2							2 726,78
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]						*	0,875
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):						*	1,00
osika - celkem							2 385,93
jíva	45	9	0,800	70	2238	30	
6,47	2,18		0,906				
H_a = [(6,47 - 2,18) * 0,906 + 2,18] * 0,80 * 30 % = 1,4560 Kč/m^2							3 258,53
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]						*	0,875
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):						*	1,00
jíva - celkem							2 851,21
Celkem - lesní porosty						=	**23 874,40 Kč**
							23 874,40 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:						*	2 / 48
Lesní porost na p.č. 276/16 - zjištěná cena						=	**994,77 Kč**

a$_2$) Lesní porost na p.č. 276/17

Lesní porosty: § 35 - § 38.

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakm. B_a	Obmýtí [roků]	Výměra V [m^2]	Zast. Z [%]	
Cena mýtní výtěže A_u [Kč/m^2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m^2]		Věkový hodnot. faktor f_a		Opravný faktor f_{uv}		
Jednotková cena: H_a = [(A_u – c) * f_a (eventuelně * 1 / f_{uv})+ c] * B_a * Z							Cena
břízy ostatní	50	3	0,900	70	1343	100	
4,94	3,77		0,866		0,955		
H_a = [(4,94 - 3,77) * 0,866 * 1 / 0,955 + 3,77] * 0,90 * 100 % = 4,3479 Kč/m^2							5 839,23
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]						*	0,900
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):						*	1,00
břízy ostatní - celkem							5 255,31
Celkem - lesní porosty						=	**5 255,31 Kč**
							5 255,31 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:						*	2 / 48
Lesní porost na p.č. 276/17 - zjištěná cena						=	**218,97 Kč**

a$_3$) Lesní porost na p.č. 276/18

Lesní porosty: § 35 - § 38.

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakm. B_a	Obmýtí [roků]	Výměra V [m^2]	Zast. Z [%]	
Cena mýtní výtěže A_u [Kč/m^2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m^2]		Věkový hodnot. faktor f_a		Opravný faktor f_{uv}		
Jednotková cena: H_a = [(A_u – c) * f_a (eventuelně * 1 / f_{uv})+ c] * B_a * Z							Cena
borovice lesní	117	3	0,900	110	2143	70	

33,73		16,94		0,978				
H_a = [(33,73 - 16,94) * 0,978 + 16,94] * 0,90 * 70 % = 21,2499 Kč/m^2								45 538,54
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):							*	1,000
borovice lesní - celkem								45 538,54
buk lesní	117	6	0,900	110	2143	10		
54,26		23,39		0,959				
H_a = [(54,26 - 23,39) * 0,959 + 23,39] * 0,90 * 10 % = 4,8834 Kč/m^2								10 465,13
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):							*	1,000
buk lesní - celkem								10 465,13
břízy ostatní	117	1	0,900	110	2143	10		
9,77		3,77		1,000				
H_a = [(9,77 - 3,77) * 1,000 + 3,77] * 0,90 * 10 % = 0,8793 Kč/m^2								1 884,34
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):							*	1,000
břízy ostatní - celkem								1 884,34
dub zimní	117	7	0,900	110	2143	10		
45,67		26,76		0,944				
H_a = [(45,67 - 26,76) * 0,944 + 26,76] * 0,90 * 10 % = 4,0150 Kč/m^2								8 604,14
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):							*	1,000
dub zimní - celkem								8 604,14

Celkem - lesní porosty	=	**66 492,15 Kč**
		66 492,15 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	2 / 48
Lesní porost na p.č. 276/18 - zjištěná cena	=	**2 770,51 Kč**

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Porosty		
a_1) Lesní porost na p.č. 276/16	=	990,- Kč
a_2) Lesní porost na p.č. 276/17	=	220,- Kč
a_3) Lesní porost na p.č. 276/18	=	2 770,- Kč
Cena objektů činí celkem		**3 980,- Kč**

Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

a) Pozemky

a_1) Pozemek p.č. 16/3 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 32 odst. 1.

Název			Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]		
Ki	Kp	Srážka [%]	Upr.jedn.cena [Kč/m^2]	Max. cena [Kč/m^2]	Min. cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha			16/3	1 818,00	35,00		
2,2840	0,8260	0	66,03	63,-	21,-		114 534,-
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 - celkem							114 534,-
Úprava ceny dle § 32 odst. 1:						*	0,3000
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 1 - celkem							34 360,20
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč za m^2.							
Cena pozemku: 1 818,00 m^2 * 20,- Kč/m^2 = 36 360,- Kč							
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 1 - celkem							36 360,-
							36 360,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:						*	2 / 48

Pozemek p.č. 16/3 - zjištěná cena = **1 515,- Kč**

a_2) Pozemek p.č. 163/3 - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 4:
Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) * 0,5 = 35,- * 0,5 = 17,50 Kč/m^2.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
zahrada	163/3	389,00	17,50		6 807,50
Součet					6 807,50
Úprava ceny - příloha č. 21:					
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci			-10 %		
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %		
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %		
Úprava ceny celkem			-22 %	-	1 497,65
Mezisoučet					5 309,85
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	0,8960
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 4 - celkem					10 319,29
					10 319,29 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:				*	2 / 48

Pozemek p.č. 163/3 - zjištěná cena = **429,97 Kč**

a_3) Pozemky p.č. 185/1, 186/1, 187/4, 188/2 a 276/16 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. Cena [Kč/m^2]	
Ki	Kp	Srážka [%]	Upr.jedn.cena [Kč/m^2]	Min. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	186/1	110,00	35,00	
2,2840	0,8260	0	66,03		7 263,30
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem					7 263,30

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m^2]	JC [Kč/m^2]	Úprava [%]	UC [Kč/m^2]	Cena [Kč]
orná půda	185/1		2118	9,50		9,50	20 121,00
orná půda	187/4		2868	9,50		9,50	27 246,00
Výměra celkem			4986	Mezisoučet			47 367,00
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							47 367,00

Lesní pozemek oceněný dle § 30.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m^2]	JC [Kč/m^2]	Úprava [%]	UC [Kč/m^2]	Cena [Kč]
lesní pozemek	276/16	2B1	2 238,00	4,05		4,05	9 063,90
Mezisoučet							9 063,90
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39):						*	1,0000
Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem							9 063,90

Pozemek oceněný dle § 32 odst. 4.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	JC [Kč/m^2]	Koef.	Srážka [%]	UC [Kč/m^2]	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	188/2	725	35,00	0,06	0	10,00	7 250,-
Součet							7 250,-
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):						*	1,0000
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 4 - celkem							7 250,-
							70 944,20 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*		2 / 48

Pozemky p.č. 185/1, 186/1, 187/4, 188/2 a 276/16 - zjištěná cena = 2 956,01 Kč

a$_4$) Pozemky p.č. 195/5, 197/4, 276/17, 176/18 a GP 466 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. Cena [Kč/m^2]	
Ki	Kp	Srážka [%]	Upr.jedn.cena [Kč/m^2]	Min. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	197/4	336,00	35,00	
2,2840	0,8260	0	66,03		22 186,08
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem					22 186,08

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:	
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km	-3,00 %
Celková úprava ceny:	-3,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m^2]	JC [Kč/m^2]	Úprava [%]	UC [Kč/m^2]	Cena [Kč]
orná půda	195/5		342	9,50	-3,00	9,22	3 153,24
orná půda	GP 466		10941	9,50	-3,00	9,22	100 876,02
Výměra celkem			11283	Mezisoučet			104 029,26
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							104 029,26

Lesní pozemky oceněné dle § 30.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m^2]	JC [Kč/m^2]	Úprava [%]	UC [Kč/m^2]	Cena [Kč]
lesní pozemek	276/17	2B2	1 343,00	4,05		4,05	5 439,15
lesní pozemek	276/18	2B2	2 143,00	4,05		4,05	8 679,15
Mezisoučet							14 118,30
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39):						*	1,0000
Lesní pozemky oceněné dle § 30 - celkem							14 118,30
							140 333,64 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:						*	2 / 48

Pozemky p.č. 195/5, 197/4, 276/17, 176/18 a GP 466 - zjištěná cena = 5 847,24 Kč

a_5) Pozemky p.č. 217/5 a 219/7 - § 27 - § 32

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m^2]	JC [Kč/m^2]	Úprava [%]	UC [Kč/m^2]	Cena [Kč]
orná půda	217/5	51200	305	11,31		11,31	3 449,55
orná půda	217/5	54700	1100	6,14		6,14	6 754,00
Výměra celkem			1405	Mezisoučet			10 203,55
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							10 203,55
							10 203,55 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:						*	2 / 48

Pozemky p.č. 217/5 a 219/7 - zjištěná cena **= 425,15 Kč**

a_6) Pozemky GP 201, GP 251 a GP 274 - § 27 - § 32

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:	
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km	-3,00 %
Celková úprava ceny:	-3,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m^2]	JC [Kč/m^2]	Úprava [%]	UC [Kč/m^2]	Cena [Kč]
orná půda	GP 201		24666	9,50	-3,00	9,22	227 420,52
orná půda	GP 251		19817	9,50	-3,00	9,22	182 712,74
orná půda	GP 297		27396	9,50	-3,00	9,22	252 591,12
Výměra celkem			71879	Mezisoučet			662 724,38
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							662 724,38
							662 724,38 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:						*	2 / 48

Pozemky GP 201, GP 251 a GP 274 - zjištěná cena **= 27 613,52 Kč**

a_7) Pozemky GP 1127, GP 1199/9 - § 27 - § 32

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:	
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km	-3,00 %
Celková úprava ceny:	-3,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m^2]	JC [Kč/m^2]	Úprava [%]	UC [Kč/m^2]	Cena [Kč]
orná půda	GP 1127		18350	9,50	-3,00	9,22	169 187,00
orná půda	GP 1199/9		1166	9,50	-3,00	9,22	10 750,52
Výměra celkem			19516	Mezisoučet			179 937,52
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							179 937,52
							179 937,52 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:						*	2 / 48

Pozemky GP 1127, GP 1199/9 - zjištěná cena = **7 497,40 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky

a_1) Pozemek p.č. 16/3	=	1 520,- Kč
a_2) Pozemek p.č. 163/3	=	430,- Kč
a_3) Pozemky p.č. 185/1, 186/1, 187/4, 188/2 a 276/16	=	2 960,- Kč
a_4) Pozemky p.č. 195/5, 197/4, 276/17, 176/18 a GP 466	=	5 850,- Kč
a_5) Pozemky p.č. 217/5 a 219/7	=	430,- Kč
a_6) Pozemky GP 201, GP 251 a GP 274	=	27 610,- Kč
a_7) Pozemky GP 1127, GP 1199/9	=	7 500,- Kč

Cena pozemků činí celkem **46 300,- Kč**

Srovnávací indexová metoda

a) Pozemky

a_1) Pozemek p.č. 16/3

Seznam porovnávaných pozemků:

1) Stavební pozemek na okraji obce,veškeré ing. sítě na hranici pozemku.Pozemek je schválen v územním plánu obce na výstavbu RD nebo rekreačního domu.Vranovská přehrada je vzdálena 8km.

2) Exkluzivně nabízíme atraktivní stavební pozemek, obklopený novostavbami rodinných domů. V současné době je přístup na pozemek po zpevněné cestě, dle ÚP jsou budovány veškeré IS (vodu nutno vyřešit vlastní studnou) a zpevněné cesty na náklady obce a měly by být dokončeny v roce 2012. Okolní výstavba rodinných domů je dokončena nebo těsně před dokončením a nyní je v této lokalitě nezastavěno pouze cca 5 pozemků. Vhodné jako pěkné bydlení s výbornou dopravní dostupností do Znojma, v okolí jsou hluboké lesy, léčivé prameny a rybníky.

3) Prodáme stavební parcelu v obci Konice u Znojma. CP 860 m2. IS zavedeny. Klidné prostředí v CHKO. Město Znojmo vzdáleno 5 km. Rakouské hranice vzdáleny 8 km.

Výchozí cena / (A*B*C*D*E*F) = Upravená vých. cena

Název	Výchozí cena	A	B	C	D	E	F	Upravená vých. cena	
1) St. pozemek Korolupy	105,- Kč/m^2	0,60	1,00	0,40	0,70			0,501,00	1
250,- Kč/m^2									
2) St. pozemek Hluboké Mašůvky	350,- Kč/m^2		1,00	1,25	0,40			1,301,00	1,00
538,46 Kč/m^2									
3) St. pozemek Konice	1 070,- Kč/m^2	1,50	1,50	1,20	1,30			1,251,00	
243,87 Kč/m^2									

Součet: 2 032,33 Kč/m^2

/ 3

Průměrná upravená výchozí cena: 677,44 Kč/m^2

Výchozí cena: = 677,44 Kč/m^2

Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura:	*	1,50
B - typ stavebního pozemku:	*	0,40
C - třída velikosti obce podle počtu obyvatel:	*	0,40
D - obchodní resp. průmyslová poloha:	*	0,70
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	0,50
F - speciální charakteristiky:	*	0,90

Výchozí cena upravená = 51,21 Kč/m^2

Oceňovaný pozemek:

ostatní plocha - jiná plocha p.č. 16/3 1818 m^2

Výměra oceňovaných pozemků: 1818 m^2

1 818,00 m^2 á 51,21 Kč/m^2 = 93 099,78 Kč

Pozemek oceněný srovnávací indexovou metodou - celkem = 93 099,78 Kč

Pozemek p.č. 16/3 - výsledná cena = 93 099,78 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky

a_1) Pozemek p.č. 16/3 = 93 100,- Kč

Cena pozemků činí celkem 93 100,- Kč

Porovnávací hodnota

a) Pozemky

a_3) Zemědělské pozemky (orná půda)

Popis porovnávaných pozemků:

1) Prodej souboru 30-ti pozemků (zemědělské, lesní, zahrady, vodní plochy) o celkové výměře 71 635 m2. V souboru pozemků se nachází i pět větších zemědělských pozemků (25 197 m2, 20 704 m2, 9 082 m2, 5 001 m2, 4 041 m2).

2) Jedná se kvalitní ornou – zemědělskou půdu na okraji chráněné krajinné oblasti u obce Svatoslav u Tišnova. Celková výměra se skládá ze tří samostatných parcel o rozloze: 1076 m2, 4426 m2 a 8496 m2.Vesnice Svatoslav je součástí okresu Brno venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Tišnov. Obec Svatoslav leží v průměrné výšce 482 metrů nad mořem a rozkládá se asi 27 kilometrů severozápadně od centra Brna a jedenáct kilometrů jihozápadně od města Tišnov.

3) Prodej pozemek, 10 375 m2 (5 077 m2 + 5 298 m2), výhodná investice (blízkost dálnice Brno - Vídeň), Bratčice (okr. Brno - venkov) Pozemek se nachází jihovýchodně od obce Bratčice. Přístupný je ze silnice směr Židlochovice, cca 2km od dálnice Brno - Vídeň. Jedná se o výhodnou investici. V současné době je zemědělsky obhospodařován.

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jedn.cena [Kč/m^2]	K_p	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m^2]
1) Pozemek Rybníky	1 575 970,-	71635	22,00	0,60	1,00	13,20
2) Pozemek Svatoslav	209 970,-	13998	15,00	0,80	1,00	12,00
3) Pozemek Bratčice	311 250,-	10375	30,00	0,40	1,00	12,00
						37,20 / 3,000
Průměrná jednotková cena:						12,40 Kč/m^2
Minimální jednotková cena:						12,00 Kč/m^2
Maximální jednotková cena:						13,20 Kč/m^2

Oceňované pozemky:

orná půda	p.č. 185/1	2118 m^2	
orná půda	p.č. 187/4	2868 m^2	
orná půda	p.č. 195/5	342 m^2	
orná půda	p.č. 217/5	1405 m^2	
trvalý travní porost	p.č. 219/7	1856 m^2	
orná půda	p.č. GP 201	24666 m^2	
orná půda	p.č. GP 251	19817 m^2	
orná půda	p.č. GP 297	27396 m^2	
orná půda	p.č. GP 466	10941 m^2	
orná půda	p.č. GP 1127	18350 m^2	
orná půda	p.č. GP 1199/9	1166 m^2	
Výměra oceňovaných pozemků:		110925 m^2	

110 925,00 m^2 á 12,40 Kč/m^2 = 1 375 470,- Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = 1 375 470,- Kč

Zemědělské pozemky - výsledná cena = 1 375 470,- Kč

a_4) Lesní pozemky

Popis porovnávaných pozemků:

1) Exkluzivně nabízíme k prodeji lesní pozemky v katastru obce Strachotice 12km od Znojma. Jejich výměra činí 4303m2. Pozemky jsou celé lesní půdou s trvalým lesním porostem na ní. Trvalý lesní porost je zde smíšený s převahou listnatých dřevin. Na jednom z pozemků je podzemní stavba (sklípek). Velmi hezké prostředí i pro rekreaci.

2) Nabízíme k prodeji pozemky v obci Královopolské Vážany v okrese Vyškov. Jedná se o lesní pozemek o výměře 3816m2.Smíšené lesy se vzrostlými stromy se nachází v katastrálním území Lichy.

3) Okr.Brno-venkov, Drásov, ucelené lesní pozemky o výměře 7879 m2 se smíšeným porostem různého stáří. Pozemky z 1/2 ve svahu protíná lesní cesta. Přístup je možný i z polních cest.

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jedn.cena [Kč/m^2]	K_p	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m^2]
1) Les Strachotice	85 000,-	4304	19,75	1,00	1,00	19,75
2) Les Vážany	90 000,-	3816	23,58	1,00	1,00	23,58
3) Les Drásov	150 000,-	7879	19,04	1,00	1,00	19,04
						62,37 / 3,000
Průměrná jednotková cena:						20,79 Kč/m^2
Minimální jednotková cena:						19,04 Kč/m^2
Maximální jednotková cena:						23,58 Kč/m^2

Oceňované pozemky:

lesní pozemek	p.č. 276/16	2238 m^2
lesní pozemek	p.č. 276/17	1343 m^2
lesní pozemek	p.č. 276/18	2143 m^2
Výměra oceňovaných pozemků:		5724 m^2

5 724,00 m^2 á 20,79 Kč/m^2 = 119 001,96 Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = 119 001,96 Kč

Lesní pozemky - výsledná cena = 119 001,96 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky

a_3) Zemědělské pozemky	=	1 375 470,- Kč
a_4) Lesní pozemky	=	119 000,- Kč

Cena pozemků činí celkem 1 494 470,- Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	3 980,- Kč
Administrativní cena pozemků:	46 280,- Kč
Administrativní cena celkem:	**50 260,- Kč**

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků:	**93 100,- Kč**
Stanovená věcná hodnota celkem:	**93 100,- Kč**

Porovnávací cena:

Porovnávací cena pozemků:	1 494 470,- Kč
Porovnávací cena celkem:	**1 494 470,- Kč**

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užité argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:
a) situace na trhu s realitami: nabídka zemědělských pozemků je v dané lokalitě a okolí na nízké úrovni, většinou jsou na realitním trhu nabízeny budoucí stavební pozemky
b) parametry povyšující cenu: dobrá dostupnost pozemků
c) parametry ponižující cenu: spoluvlastnický podíl, pozemky netvoří celek a nacházejí se v okolí obce

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji obvyklou cenu 2/48 nemovitostí ve výši 66.300,- Kč.

Obvyklá cena 2/48 nemovitostí:
66 300,- Kč

slovy: šedesát šest tisíc tři sta Kč

V Praze dne 30.12.2011

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, motorových vozidel a jiných věcí movitých, majetkových práv, cenných papírů, podniků, ostatního majetku a pro účetnictví.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2825/2011 znaleckého deníku.

Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

Vypracovala společnost B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657, 150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, která je oprávněna na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006. Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik.

Ocenění bylo zapsáno pod poř.č. 369/2011 deníku.

E. Seznam příloh:

Mapová situace.
Snímek z katastrální mapy.
Výpis z katastru nemovitostí.