

Znalecký posudek č. 2266/2011

o ceně nemovitosti - 1/8 pozemků č. parc. 2356/8, 2369 a 2372/14 v kat. úz. Ořechov, obec Ořechov, okres Brno-venkov, ve vlastnictví Jelínka Vojtěcha.



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro provedení exekuce č.j.
Ex 8962/09-48 prodejem nemovitosti.

Podle stavu ke dni 7.4.2011 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 8 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 4.5.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) 1/8 pozemků č. parc. 2356/8, 2369 a 2372/14 v kat. úz. Ořechov, obec Ořechov, okres Brno-venkov, vše zapsáno na LV č. 380.

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: 1/8 pozemků č. parc. 2356/8, 2369 a 2372/14
664 44 Ořechov

Region: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov

Katastrální území: Ořechov

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7.4.2011 bez přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.3.2011, LV č. 380, kat. úz. Ořechov, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov
- kopie mapy katastrální ze dne 29.3.2011, mapový list č. Moravský Krumlov 1-3/31, měřítko 1:1000, kat. úz. Ořechov
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 8962/09-48 ze dne 11.1.2011
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 8962/09-66 ze dne 7.3.2011
- výpis z lesní hospodářské knihy ze dne 11.3.2011
- fotodokumentace nemovitosti
- informace Obecního úřadu Ořechov
- informace z KN
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle listu vlastnictví č. 380, k.ú. Ořechov, obec Ořechov ze dne 7.3.2011,

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Bernat Tomáš, Husova 553, 664 42 Modřice	podíl 1/8
Franta Jaroslav, Brněnská 472, 664 42 Modřice	podíl 1/8
Jelínek Vojtěch, Masarykova 442/3, Brno-město, 602 00 Brno 2	podíl 1/8
Šmíd František, Kout 76/1, Ořechov. 664 44 Ořechov u Brna	podíl 1/4
Šmíd Stanislav, Svadilov 183/16, Ořechov, 664 44 Ořechov u Brna	podíl 1/4
Vajbarová Olga, Sadová 570, 664 42 Modřice	podíl 1/8

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek č. parc. 2356/8 - orná půda o výměře 150 m²
- pozemek č. parc. 2369 - lesní pozemek o výměře 13 457 m²
- pozemek č. parc. 2372/14 - ostatní plocha - ostatní komunikace o výměře 165 m²

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

věcné břemeno cesty - chůze a jízdy v šíři 2 metrů po délce hranice dle kn. vl. 1541 pro parcelu 2370, povinnost k 2372/14, 2356/8 a 2369

věcné břemeno cesty - chůze a jízdy v šíři 2 metrů po délce hranice dle kn. vl. 1541 pro parcelu 2371, povinnost k 2372/14, 2356/8 a 2369

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: 105 Nc-1282/2009 -4;

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: 105 Nc-1444/2009 -4;

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124EX-8962/2009 -48 ze dne 11.01.2011.

Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorského úřadu Litoměřice 124EX-8962/2009 -48 ze dne 11.01.2011. Právní moc ke dni 24.01.2011.

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na základě listin: 111 Nc-2442/2009 -4;

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Litoměřice 124EX-8962/2009 -45 ze dne 11.01.2011.

Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorského úřadu Litoměřice 124EX-8962/2009 -45 ze dne 11.01.2011. Právní moc ke dni 24.01.2011.

oddíl D - jiné zápisy:

změna výměr obnovou operátu

změna číslování parcel

6. Celkový popis nemovitosti:

Obec Ořechov se nachází 15 km jihozápadně od Brna. Ze severovýchodní, severní a severozápadní strany obec lemují smíšené lesy, kterými protéká řeka Bobrava. Podél Bobravy vede turistická stezka. Tato část ořechovského katastru je součástí Bobravské vrchoviny, která je předhůřím Českomoravské vrchoviny. Na řece Bobravě dodnes stojí 4 mlýny, které byly až do roku 1948 v provozu. O Spáleném mlýně je písemná zmínka už z roku 1378. Celá tato oblast byla Okresním úřadem Brno-venkov vyhlášena jako chráněné území. Obec má velmi dobrou občanskou vybavenost.

Pozemky parc.č. 2356/8, 2369 a 2372/14 v současné době územním plánem nejsou řešeny, ale nachází se v CHKO Bobrava, kde není možné stavět. V novém územním plánu, který bude schválen v letošním roce bude toto území pravděpodobně uvedeno jako plochy lesní, přírodní a zemědělské.

7. Obsah posudku:

a) Porosty

a₁) Porosty

b) Pozemky

b₁) Pozemky

8. Popis objektů a pozemků:

a) Porosty

a₁) Porosty

b) Pozemky

b₁) Pozemky

Oceňovaný lesní pozemek č. parc. 2369 je svažité severovýchodním směrem, nepravidelného tvaru. Z pozemku jsou vyjmuty pozemky č. parc. 2370 a St. 2371 (pozemky jiného vlastníka). K těmto pozemkům je také zřízeno věčné břemeno cesty - chůze a jízdy v šíři 2 metrů po délce hranice. Lesní porost na pozemku je převážně listnatý (akát, dub zimní a borovice lesní).

Pozemky č. parc. 2356/8, 2372/14 jsou nepravidelného tvaru s terénními nerovnostmi. Pozemek č. parc. 2372/14 je nezpevněná komunikace. Pozemek č. parc. 2356/8 je s náletovými dřevinami a neudržovaný.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

a) Porosty

a₁) Porosty

Lesní porosty: § 35 - § 38.

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakm. B_a	Obmýtlí [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: $H_a = [(A_u - c) * f_a \text{ (eventuelně } * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$							Cena
akát trnovník	65	6	0,800	80	13457	75	
8,34		3,06		0,850			
$H_a = [(8,34 - 3,06) * 0,850 + 3,06] * 0,80 * 75 \% = 4,5288 \text{ Kč/m}^2$							60 944,06
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$							* 0,925
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):							* 1,00
akát trnovník - celkem							56 373,26
dub zimní	65	4	0,800	80	13457	15	
63,66		26,76		0,476			
$H_a = [(63,66 - 26,76) * 0,476 + 26,76] * 0,80 * 15 \% = 5,3189 \text{ Kč/m}^2$							71 576,44
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$							* 0,925
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):							* 1,00

dub zimní - celkem								66 208,21
borovice lesní	65	2	0,800	80	13457	10		
	35,99		16,94		0,959			
$H_a = [(35,99 - 16,94) * 0,959 + 16,94] * 0,80 * 10 \% = 2,8167 \text{ Kč/m}^2$								37 904,33
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*		0,925
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):						*		1,00
borovice lesní - celkem								35 061,51
Celkem - lesní porosty						=		157 642,98 Kč
								157 642,98 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:						*		1 / 8
Porosty - zjištěná cena						=		<u>19 705,37 Kč</u>

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Porosty	=	19 710,- Kč
<u>Cena objektů činí celkem</u>		<u>19 710,- Kč</u>

Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemky - § 27 - § 32

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

Název	Parcelní číslo		Výměra	Jedn. Cena	
	Ki	Kp	[m ²]	[Kč/m ²]	
			Upr.jedn.cena	Min. cena	Cena
			[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
		Srážka	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
		[%]			
ostatní plocha - ostatní komunikace		2372/14	165,00	45,39	
	2,2840	0,5390	0	55,88	9 220,20
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem					9 220,20

Lesní pozemek oceněný dle § 30.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra	JC	Úprava	UC	Cena
			[m ²]	[Kč/m ²]	[%]	[Kč/m ²]	[Kč]
lesní pozemek	2369	2B	13 457,00	4,05		4,05	54 500,85
Mezisoučet							54 500,85
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39):						*	1,0000
Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem							54 500,85

Pozemek oceněný dle § 29 odst. 4.

Název	Parcelní číslo	Výměra	JC	Koef.	Srážka	UC	Cena
-------	----------------	--------	----	-------	--------	----	------

	[m ²]	[Kč/m ²]	[%]	[Kč/m ²]	[Kč]		
orná půda	2356/8	150	45,39	0,06	0	2,72	408,-
Součet							408,-
Úprava ceny dle § 29 odst. 4:						*	0,65
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):						*	1,0000
Pozemek oceněný dle § 29 odst. 4 - celkem							265,20
							63 986,25 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:						*	1 / 8
Pozemky - zjištěná cena							<u><u>7 998,28 Kč</u></u>

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky	=	8 000,- Kč
<u>Cena pozemků činí celkem</u>		<u>8 000,- Kč</u>

Porovnávací hodnota

a) Pozemky

a₁) Pozemky

Popis porovnávaných pozemků:

1) Dovolujeme si Vám nabídnout soubor lesních pozemků o celkové výměře 489.976 m² (433018m²., 6407m²., 46321m²., 4158m²., 72m²) v katastrálním území Bílovice nad Svitavou/okres Brno - venkov. Jedná se převážně o smíšené lesy (smrk,borovice,bříza).Stav lesních porostů odpovídá lesnímu hospodářskému plánu.

2) Nabízíme k prodeji lesní pozemky o výměře 5289 m². Jeden pozemek 3411 m² a druhý 1878 m².

3) Nabízíme Vám k prodeji lesní pozemek se smíšeným porostem smrk, borovice, bříza o výměře 25 982 m² nacházející se v katastrálním území Žďárec, 14 km od Tišnova. Pozemky jsou rozděleny do tří částí. Jednu část tvoří louka o výměře 470 m², další dvě části jsou lesní pozemky o výměře 9 459 m² a 16 053 m². Přes pozemky vede asfaltová cesta. Nedaleko pozemku se nachází bývalé rekreační středisko Havlov.

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 Bílovice nad Svitavou	10 600 000,-	489976	21,63	0,80	1,00	17,31
2) Les Šerkovice	156 000,-	5289	29,50	0,80	0,90	23,60
3) Les Žďárec	519 640,-	25982	20,00	0,80	1,10	16,00
						56,14 / 3,000
Průměrná jednotková cena:						18,71 Kč/m ²
Minimální jednotková cena:						16,00 Kč/m ²
Maximální jednotková cena:						23,60 Kč/m ²

Oceňovaný pozemek:

lesní pozemek p.č. 2369	<u>13457 m²</u>	
Výměra oceňovaných pozemků:	13457 m ²	
13 457,00 m ² á 18,71 Kč/m ² = 251 780,47 Kč		
Pozemek oceněný porovnávací metodou - celkem	=	251 780,47 Kč
Pozemky - výsledná cena	=	<u>251 780,47 Kč</u>

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky	=	251 780,- Kč
<u>Cena pozemků činí celkem</u>		<u>251 780,- Kč</u>

C. Rekapitulace**Administrativní cena:**

Administrativní cena objektů:	19 710,- Kč
Administrativní cena pozemků:	8 000,- Kč
Administrativní cena celkem:	27 710,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena pozemků:	251 780,- Kč
Porovnávací cena celkem:	251 780,- 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 užití 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:

- situace na trhu s realitami - v okrese Brno-venkov je nabídka lesních pozemků na realitním trhu na střední úrovni
- parametry zvyšující cenu - pozemky v CHKO Bobrava
- parametry snižující cenu - spoluvlastnický podíl
- věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch parcel č. 2370 a 2371

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji obvyklou cenu 1/8 nemovitostí ve výši 31.500,- Kč.

<p style="text-align: center;">Obvyklá cena 1/8 nemovitostí: 31 500,- Kč</p>

slovy: třicet jedna tisíc pět set Kč

V Praze dne 4.5.2011

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova34
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 2266/2011 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. 150/2011 deníku.

E. Seznam příloh:

Mapová situace.

Snímek z katastrální mapy.

Výpis z katastru nemovitostí.