

ZNALECKÝ POSUDEK**O CENĚ NEMOVITOSTI****Evidenční číslo odhadu:** 2783 / 105 / 08**Předmět ocenění:** Pozemky parc.č. 1795/4 a 1797/5

Obec: Olešnice
 Okres: Blansko
 Katastrální území: Olešnice na Moravě
 List vlastnictví: 321

Účel ocenění: Posudek je vypracován pro potřebu stanovení ceny obvyklé na základě Usnesení č.j. 024 EX 647/04-48 ze dne 16.06.2008.**Způsob ocenění:**

1. Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.2.2008
 2. Cena obvyklá v daném místě a čase: ocenění je provedeno dle § 2 zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, dle kterého je definována cena obvyklá

Vlastník nemovitosti: SJM Kuštek Lubomír a Kušteková Hana
17.listopadu 411/3, 743 01 Bílovec, Moravská strana 141, 679 74
Olešnice na Moravě**Zadavatel ocenění:** Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková,
Poděbradova 41, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava**Zhotovitel ocenění:** Ing. Radomír Pikola
znalec oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí a podniků
IČO: 616 94 665
Sídlo: Prachatičky 248, 664 45 Silůvky
Provozovna: NEMO Consult, Olomoucká 164a, Brno
tel/fax: 548 211 197/548 211 278, mob.: 777 734 520**Datum místního šetření:** 31.07.2008**Datum k němuž s ocenění provádí:** 31.07.2008**Datum vypracování:** 08.08.2008**Počet vyhotovení:** 4**Počet listů celkem:** 11 - z toho: - vlastní posudek: 6
- přílohy: 5

1. N Á L E Z

1.1 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 321, k.ú. Olešnice na Moravě, obec Olešnice, okres Blansko, vydaný katastrálním úřadem dne 30.04.2008 pod č. PÚ 1331/2008
- Kopie katastrální mapy č. PÚ 1331/2008, mapový list č. Polička 3-8/3, k.ú. Olešnice na Moravě, obec Olešnice, okres Blansko ze dne 30.04.2008
- Usnesení č.j. 024 EX 647/04-48 vydaného Exekutorským úřadem Ostrava na základě usnesení č.j. 53 Nc 338/2004-4 vydaného okresním soudem v Novém Jičíně dne 15.03.2004
- Mapové podklady, letecký snímek
- Informace z lesního hospodářského plánu
- Ostatní údaje se opírají o prohlášení zadavatele.
- Znalci nebyly předloženy žádné další doklady, ani nebyly sděleny další skutečnosti, které by mohly ovlivnit cenu předmětné nemovitosti.

1.2 Předmět ocenění

- 1) Pozemek parc.č. 1795/4
- 2) Pozemek parc.č. 1797/5

1.3 Přílohy

	Počet listů	Formát
Výpis z katastru nemovitostí	2	A4
Kopie katastrální mapy	1	A4
Letecký snímek lokality s vyznačením parcel	1	A4
Mapa širších dopravně komunikačních vztahů	1	A4

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pozemek parc.č. 1795/4

Pozemek parc.č. 1795/4 je vedený dle výpisu z katastru nemovitost na listu vlastnictví jako trvalý travní porost, který má dle listu vlastnictví přidělené BPEJ 83444. Oceňovaný pozemek se nachází mimo zastavěnou část města, severozápadně od města Olešnice a východně od obce Velké Tresné.

2.1.1 Výpočet ceny zemědělního pozemku (§ 29 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=83444)	= Kč	1,58
Cena za celou výměru 7.316.00 m ²	= Kč	11.559,28
Koeficient prodejnosti Kp (dle přílohy č.39)		x 1.0000
Po započtení 0.00% všech přírůžek a srážek	= Kč	11.559,28
Pozemek parc.č. 1795/4	Cena celkem Kč	11.559,-

2.2 Pozemek parc.č. 1797/5

Pozemek parc.č. 1797/5 je vedený dle výpisu z katastru nemovitost na listu vlastnictví jako lesní pozemek. Oceňovaný pozemek se nachází na okraji lesního komplexu na svahu. Pozemek se nachází mimo zastavěnou část města, severozápadně od města Olešnice a východně od obce Velké Tresné. Jedná se o Přírodní park Svratecká hornatina.

2.2.1 Výpočet ceny lesního pozemku (§ 30 vyhlášky)

Základní cena za m ² les.pozemku (SL.T=4M)	= Kč	2,64
Cena za celou výměru 42.00 m ²	= Kč	110,88
Koeficient prodejnosti Kp (dle přílohy č.39)		x 1.0000
Po započtení 0.00% všech přírůžek a srážek	= Kč	110,88
Pozemek parc.č. 1797/5	Cena celkem Kč	111,-

2.3 Trvalé lesní porosty na pozemku parc.č. 1797/5

Oceněno podle § 35 až 41 vyhlášky.

Bříza

(obmýcí 60, bonita 1, zakmenění 1.00, zastoupení 100%,
věkový koeficient 0.8750, koeficient Kp 1.0000,
spoluvlastnický podíl 100%)

35 let, 42.00 m² x 3,58 Kč

= Kč 150,-

Trvalé porosty

Cena celkem Kč 150,-

3. REKAPITULACE

VÝSLEDNÉ CENY

1) Pozemek parc.č. 1795/4	Kč	11.559,-
2) Pozemek parc.č. 1797/5	Kč	111,-
3) Trvalé porosty	Kč	150,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	11.820,-

Vyjádření k obvyklé ceně:

Obvyklá cena (obecná, tržní):

§2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku:

... Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vliv na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

- je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad obvyklé hodnoty je proveden na základě odborného posouzení řady cenotvorných prvků. 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 majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, rozestavenost, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. V neposlední řadě je nutno rovněž posoudit rizikovost případného prodeje předmětné nemovitosti.

Oceňované pozemky se nacházejí mimo souvisle zastavěnou část obce, jedná se o zemědělský pozemek (louku) bez možnosti jiného využití a lesní pozemek o velmi malé výměře.

Z hlediska segmentu trhu obecně poptávka po zemědělských pozemcích, pokud je nejde využít jako stavební, je velmi omezená. Zemědělské pozemky se v některých případech obchodují za zlomek jejich ceny zjištěné podle cenového předpisu, jejich cena se pohybuje v cenových relacích 10,- až 20,- Kč/m².

Oceňovaný pozemek však nelze využít jako ornou půdu, jedná se o travní porost – louku. Lesní pozemek je zase o velmi malé výměře a jeho využití i prodej je omezené. V neposlední řadě je nutno vzít v úvahu malý zájem o koupi podobných pozemků

U oceňovaných pozemků je uvažována jednotková cena ve výši 3,- Kč/m².

Porovnávané pozemky:

Zemědělský pozemek o výměře 1.170 m², Holštejn, okr. Blansko, trvalý travní porost na okraji obce, pozemek bez jiného využití než jako zemědělský - nabídková cena 87.750,- Kč, tj. 75,- Kč/m².

Zemědělský pozemek o výměře 2.890 m², Šebrov – Kateřina, jen k zemědělské činnosti, přístup lesní nebo po silnici - nabídková cena 53.500,- Kč, tj. 18,50 Kč/m².

Zemědělský pozemek o výměře 2.253 m² nad obcí Šebetov - nabídková cena 67.590,- Kč, tj. 30,- Kč/m².

Lesní pozemek v k.ú. Doubravnik o výměře 4.258 m² - nabídková cena 50.000,- Kč, tj. 11,74 Kč/m².

Zemědělské a lesní pozemek v k.ú. Žďárec u Tišnova o celkové výměře cca 18 ha (jednotlivé parcely 300 až 22.000 m² - nabídková cena 16,- Kč/m².

Obvyklou cenu oceňovaných pozemků – zemědělského a lesního je možné uvažovat ve výši cca 3,- Kč/m².

Odhad obvyklé ceny oceňovaných pozemků (zaokrouhleně):

Pozemek parc.č. 1795/4 o výměře 7.316 m²	21.950,- Kč
Pozemek parc.č. 1797/5 o výměře 42 m²	150,- Kč

4. Z Á V Ě R

Cena uvedených nemovitostí činí dle cenového předpisu platného ke dni ocenění celkem:

1) Pozemek parc.č. 1795/4	Kč	11.559,-
2) Pozemek parc.č. 1797/5	Kč	111,-
3) Trvalé porosty	Kč	150,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	11.820,-

Slovy: Jedenácttisícosmsetdvacet korun českých -----

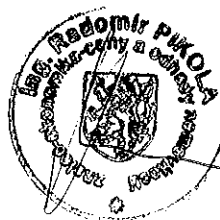
Obvyklou cenu uvedených nemovitostí odhaduji na:

1) Pozemek parc.č. 1795/4	Kč	21.950,-
2) Pozemek parc.č. 1797/5	Kč	150,-
Pozemky celkem	Kč	22.100,-

Slovy: Dvacetdvatisícejedenosto korun českých-----

V Brně dne: 08.08.2007

Ing. Radomír PIKOLA
znalec z oboru ekonomika
ceny a odhady nemovitostí
Prachatičky 248, 664 45 Silůvky
tel/fax: 548 211 197/548 211 278, mob.: 777 734 520



5. Z N A L E C K Á D O L O Ž K A

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Brně, ze dne 8.6.1988, č.j. Spr. 2102/88 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem: **2783 / 105 / 08**