

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 623-03/2011

o ceně nemovitostí:

**pozemků ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) parc.č. 396, parc.č. 689, parc.č. 691, parc.č. 1094/7, parc.č. 1101, parc.č. 1102, parc.č. 1103 parc.č. 1113
vše v obci a k.ú. Březolupy, okres Uherské Hradiště, kraj Zlínský**

Objednatel posudku:	Soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková Exekutorský úřad Ostrava
Účel posudku:	Zjištění ceny jako podklad pro exekuční řízení
Posudek vypracoval:	Ing. Šárka Kovaříková znalec, bytem Uherské Hradiště, Štefánikova 698
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	27. 12. 2010
Zvláštní požadavky objednatele:	nejsou
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb. č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. Vyhláška č. 3/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.

Tento posudek obsahuje 14 stran včetně příloh a předává se ve 3 vyhotoveních.

0. Úvod

Úkolem podepsaného znalce je ocenit nemovitosti se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a právy a závadami obvyklou cenou dle §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:
„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako *odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku.* Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika :

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.)
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález - podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

Podkladem pro ocenění je výpis z katastru nemovitostí – LV č. 805 pro obec a k.ú. Březolupy vyhotovený dne 6. 12. 2010 Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním – SCD (viz příloha posudku).

1.2 Kopie katastrální mapy

Podkladem pro ocenění jsou kopie dřívějších pozemkových evidencí pozemkového katastru v měřítku 1:2880 pro obec a k.ú. Březolupy, mapové listy č. PK 3, PK 9 a PK 10; kopie byly vyhotoveny Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, KP Uherské Hradiště dne 10. 11. 2010.

1.3 Doklady o vlastnictví

Nebyly doloženy.

1.4 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.4.1 Předpisy pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním ke dni ocenění
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním ke dni ocenění

1.4.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.5 Situace oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění jsou pozemky v obci a katastrálním území Březolupy, které jsou evidovány ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK).

Pozemek **parc.č. PK 396** je situován jižně od zastavěné části obce v lokalitě místně zvané Nad Bařinkami.

Pozemky **parc.č. PK 689, parc.č. PK 691 a parc.č. PK 1094/7** jsou situovány západně od zastavěné části obce Březolupy, v prostoru mezi lokalitami místně zvané Zápolí a Šraňky.

Pozemky **parc.č. PK 1101, parc.č. PK 1102, parc.č. 1103 a parc.č. PK 1113** jsou situovány severozápadně od zastavěné části obce Březolupy, v lokalitě místně zvané Šraňky, v blízkosti hranice katastrů Březolupy a Topolná.

Všechny pozemky jsou začleněny do větších půdních celků (honů), které jsou zemědělsky obhospodařované. Pozemky v této lokalitě užívá společnost AGROLSTAT, spol. s r.o. se sídlem v Blatnici pod Svatým Antonínkem. Podle sdělení paní Janásové ze společnosti AGROLSTAT spol. s r.o. není s vlastníkem oceňovaných pozemků uzavřena nájemní smlouva na užívání pozemků.

2. Posudek I - ocenění podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním ke dni ocenění (dále jen zákon) a vyhlášky č. 3/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění aktuálním ke dni ocenění (dále jen vyhláška).

2.1 Pozemky zemědělské (§ 29)

2.1.1 Popis

Pozemky ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) **parc.č. 396, parc.č. 689, parc.č. 691, parc.č. 1094/7, parc.č. 1101, parc.č. 1102, parc.č. 1103 a parc.č. 1113** jsou ve skutečnosti užívány jako zemědělské a územním plánem obce není předpokládáno jejich nezemědělské využití. Pozemky se proto ocení v souladu s ustanovením § 29 vyhlášky.

Základní cena pozemků zjištěná podle bonitovaných půdně ekologických jednotek z přílohy č. 22 se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

Obec Březolupy má ke dni ocenění 1665 obyvatel; při ocenění není uplatněna žádná přírážka podle přílohy č. 23 položky č. 1. Všechny oceňované pozemky leží ve vzdálenosti do 2 km od souvisle zastavěné části obce a jejich zemědělské využití není sníženo pevnými překážkami, výskytem stožárů elektrovedných zařízení, potřebou odvodnění, lokalizací ve zvláště chráněných územích ani imisemi; srážky podle přílohy č. 23 nejsou uplatněny.

2.1.2 Ocenění

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Parcela číslo		PK 396	
Část		a	b
Druh pozemku		pozemek ve zjednodušené evidenci	
Výměra	m ²	1 186	2 770
BPEJ		31010	32411
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	14,40	7,66
Úprava podle příl. 23			
Zvýšení - pol. 1	%	0	0
Snížení - pol. 2	%	0	0
Snížení - pol. 3	%	0	0
Srážky a přírážky celkem	%	0	0
Koef. prodejnosti (příl. 39)	K_p	1,00	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	14,40	7,66
Cena části pozemku	Kč	17 078,40	21 218,20
Pozemek celkem	Kč	38 296,60	

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Parcela číslo		PK 689	
Druh pozemku		pozemek ve zjednodušené evidenci	
Výměra	m ²	1 262	
BPEJ		35600	
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	13,75	
Úprava podle příl. 23			
Zvýšení - pol. 1	%		
Snížení - pol. 2	%	0	0
Snížení - pol. 3	%	0	0
Srážky a přírážky celkem	%	0	0
Koef. prodejnosti (příl. 39)	K_p	1,00	
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	13,75	
Pozemek celkem	Kč	17 352,50	

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		PK 691
Druh pozemku		pozemek ve zjednodušené evidenci
Výměra	m ²	281
BPEJ		35600
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	13,75
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	80
Snížení - pol. 2	%	0
Snížení - pol. 3.	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	80
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	13,75
Pozemek celkem	Kč	3 863,75

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		PK 1094/7
Druh pozemku		pozemek ve zjednodušené evidenci
Výměra	m ²	655
BPEJ		35600
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	13,75
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	80
Snížení - pol. 2	%	0
Snížení - pol. 3.	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	80
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	13,75
Pozemek celkem	Kč	9 006,25

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Parcela číslo		PK 1101		
Část		a	b	c
Druh pozemku		pozemek ve zjednodušené evidenci		
Výměra	m ²	2 870	3 570	1 185
BPEJ		30810	32451	35600
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	11,23	6,68	13,75
Úprava podle příl. 23				
Zvýšení - pol. 1	%	0	0	0
Snížení - pol. 2	%	0	0	0
Snížení - pol. 3	%	0	0	0
Srážky a přírážky celkem	%	0	0	0
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00	1,00	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	11,23	6,68	13,75
Cena části pozemku	Kč	32 230,10	23 847,60	16 293,75
Pozemek celkem	Kč	72 371,45		

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		PK 1102
Druh pozemku		pozemek ve zjednodušené evidenci
Výměra	m ²	97
BPEJ		35600
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	13,75
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	80
Snížení - pol. 2	%	0
Snížení - pol. 3.	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	80
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	13,75
Pozemek celkem	Kč	1 333,75

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		PK 1103
Druh pozemku		pozemek ve zjednodušené evidenci
Výměra	m ²	345
BPEJ		35600
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	13,75
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	80
Snížení - pol. 2	%	0
Snížení - pol. 3.	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	80
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	13,75
Pozemek celkem	Kč	4 743,75

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		PK 1113
Druh pozemku		pozemek ve zjednodušené evidenci
Výměra	m ²	3 633
BPEJ		32441
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	6,68
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	80
Snížení - pol. 2	%	0
Snížení - pol. 3.	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	80
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	6,68
Pozemek celkem	Kč	24 268,44

2.2 Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

Objekt	Cena (Kč)
Pozemky:	
<i>Pozemky :</i>	
parc. č. PK 396	38 296,60
parc. č. PK 689	17 352,50
parc. č. PK 691	3 863,75
parc. č. PK 1094/7	9 006,25
parc. č. PK 1101	72 371,45
parc. č. PK 1102	1 333,75
parc. č. PK 1103	4 743,75
parc. č. PK 1113	24 268,44
Celkem	171 236,49
Celkem po zaokrouhlení	171 240,00

3. Posudek II – zjištění ceny cenovým porovnáním

3.1 Použitá metodika ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

3.2 Ocenění pozemků

Pozemky evidované ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr (PK) **parc.č. 396, parc.č. 689, parc.č. 691, parc.č. 1094/7, parc.č. 1101, parc.č. 1102, parc.č. 1103 parc.č. 1113** jsou začleněny do větších půdních celků (honů), hranice jednotlivých pozemků v terénu nejsou vyznačeny a nelze je v současné době užívat samostatně. Na pozemcích v této lokalitě hospodaří společnost AGROLSTAT spol. s r.o., která vykupuje zemědělské pozemky za jednotnou **cenu 5,- Kč/m²** (informace poskytnutá zástupkyní společnosti paní Janásovou). Za stejnou cenu vykupuje pozemky i společnost TOPAGRA spol. s r.o., která hospodaří na zemědělských pozemcích v sousední lokalitě – v k.ú. Topolná. Lze tedy konstatovat, že tato cena je v místě obvyklou cenou.

Pozemky celkem				
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Cena celkem Kč
PK 396	pozemek evidovaný ve zjednodušené evidenci	3956	5,00	19 780,00
PK 689	pozemek evidovaný ve zjednodušené evidenci	1262	5,00	6 310,00
PK 691	pozemek evidovaný ve zjednodušené evidenci	281	5,00	1 405,00
PK 1094/1	pozemek evidovaný ve zjednodušené evidenci	655	5,00	3 275,00
PK 1101	pozemek evidovaný ve zjednodušené evidenci	7625	5,00	38 125,00
PK 1102	pozemek evidovaný ve zjednodušené evidenci	97	5,00	485,00
PK 1103	pozemek evidovaný ve zjednodušené evidenci	345	5,00	1 725,00
PK 1113	pozemek evidovaný ve zjednodušené evidenci	3633	5,00	18 165,00
Celkem pozemky				89 270,00
Celkem pozemky (zaokrouhleně)				89 270,00

4. Závady váznoucí na předmětných nemovitostech

Na oceňovaných pozemcích podle údajů z katastru nemovitostí neváznou žádná věcná břemena.

Oceňované nemovitosti nejsou podle dostupných informací pronajaty; respektive není se stávajícím vlastníkem uzavřena žádná nájemní smlouva.

5. Práva spojená s nemovitostmi

Podle dostupných informací nebyla zjištěna práva spojená s oceňovanými nemovitostmi (např. práva, která jako věcná břemena váznou na jiné nemovitosti ve prospěch nemovitosti, která je předmětem ocenění).

6. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Úkolem znalce bylo určit obvyklou cenu nemovitostí evidovaných na LV č. 805 pro obec a k.ú. Březolupy. Jedná se o pozemky, které jsou zahrnuty do větších půdních celků (honů), na kterých hospodaří společnost AGROLSTAT spol. s r.o.

Cena nemovitostí byla zjištěna jednak podle cenového předpisu, tj. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním ke dni ocenění a vyhlášky č. 3/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění aktuálním ke dni ocenění – viz **POSUDEK I** a jednak porovnávacím způsobem – viz **POSUDEK II**.

Jednotlivé zjištěné ceny jsou uvedeny v následujících tabulkách:

Pozemky	Cena nemovitostí
Cena zjištěná podle cenového předpisu (zaokrouhleně)	171 240,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (zaokrouhleně)	89 270,- Kč

Obvyklou cenu nemovitostí nejlépe vystihuje cena zjištěná porovnávacím způsobem, která odpovídá současně nabídce srovnatelných nemovitostí na trhu v dané lokalitě a způsob ocenění odpovídá definici obvyklé ceny v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Podle výpisu z katastru nemovitostí neváznou na oceňovaných nemovitostech žádná věcná břemena. Podle dostupných podkladů nejsou oceňované pozemky pronajaty; respektive není se stávajícím vlastníkem uzavřena žádná nájemní smlouva.

Obvyklá cena pozemků je 89 270,- Kč
Slovy: osmdesátdevět tisíc dvě stě sedmdesát Kč

V Uherském Hradišti dne 21. 1. 2011

Ing. Šárka Kovaříková

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně čj. Spr 1410/99 ze dne 25. 2. 2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 623-03/2011 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Uherském Hradišti dne 21. 1. 2011

Ing. Šárka Kovaříková

Seznam příloh:

Fotodokumentace (1 strana)

Kopie ortofotomapy obce Březolupy s vyznačením polohy oceňovaných pozemků (1 strana)

Kopie listu vlastnictví (3 strany)



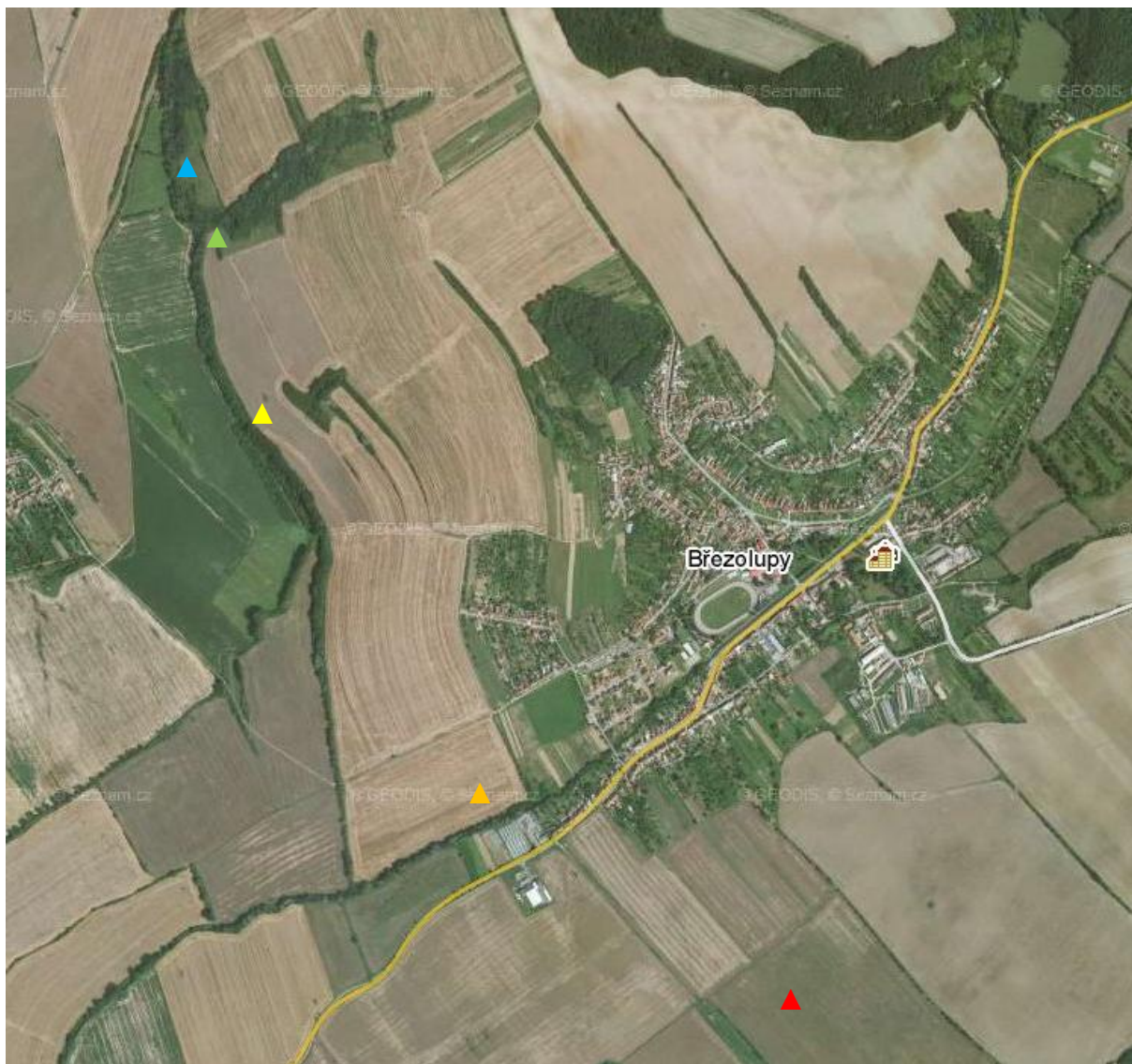
Pohled na lokalitu s pozemkem parc.č. PK 396



Pohled na lokalitu s pozemky parc.č. PK 689, PK 691 a PK 1094/1



Pohled na lokalitu s pozemky PK 1101, PK 1102, PK 1103 a PK 1113



Kopie fotomapy obce Březolupy s vyznačením přibližné polohy oceňovaných pozemků:

- ▲ pozemek parc.č. PK 1113
- ▲ pozemky parc.č. PK 1102, PK 1103
- ▲ pozemek parc.č. PK 1101
- ▲ pozemky parc.č. PK 689, PK 691, PK 1094/1
- ▲ pozemek parc.č. PK 396

