

Znalecký posudek č. 1566/2013

o obvyklé ceně

nemovitostí – pozemků parc.č. 425/58, 760/15, 761/6, 761/15, 761/16, 998/58, 1003/22, 1004/41, 1004/42, 1005/19, 1006/22, 1014/13, 1015/23, 1017/22, 1017/106, 1022/64, 1023/84, 1024/28, 1031/11, 1032/12, 1035/135, 1035/136, 1035/137, 1037/51, 1037/52, 1038/53, 1038/54, 1039/140, 1039/151, 1040/53, 1040/54, 1041/80, 1041/81, 1041/82, 1041/83, 1041/84, 1041/85, 1043/12, 1044/30, 1047/57, 1047/58, 1049/11, 1049/12, 1050/103, 1050/104, 1051/55 a 1052/122 včetně součástí a příslušenství v kat. úz. **Prace**, obci **Prace**, okres **Brno-venkov**, podle stavu **ke dni 5.11.2013**.



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s.

Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel posudku:

podklad pro dražební řízení

Ocenění v ceně obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zák. č. 121/2000 Sb., ke dni prohlídky 5.11.2013 zpracovala:

Ing. Lucie Janíčková - znalec
Mutěnická 8
628 00 Brno

Posudek obsahuje 12 stran textu a 2 přílohy. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.
V Brně, dne 15.11.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí – pozemků parc.č. 425/58, 760/15, 761/6, 761/15, 761/16, 998/58, 1003/22, 1004/41, 1004/42, 1005/19, 1006/22, 1014/13, 1015/23, 1017/22, 1017/106, 1022/64, 1023/84, 1024/28, 1031/11, 1032/12, 1035/135, 1035/136, 1035/137, 1037/51, 1037/52, 1038/53, 1038/54, 1039/140, 1039/151, 1040/53, 1040/54, 1041/80, 1041/81, 1041/82, 1041/83, 1041/84, 1041/85, 1043/12, 1044/30, 1047/57, 1047/58, 1049/11, 1049/12, 1050/103, 1050/104, 1051/55 a 1052/122 včetně součástí a příslušenství v kat. úz. Prace, obci Prace, okres Brno-venkov, podle stavu ke dni 5.11.2013.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 671 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: pozemky v extravilánu obce, součástí větších hospodářských celků

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov

Obec: Prace

Katastrální území: Prace

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídku části pozemků jsem provedla dne 5.11.2013; pozemky jsou volně přístupné v terénu nejsou ohraničeny, jsou součástí větších hospodářských celků.

4. Podklady pro vypracování posudku

- ♦ výpis z katastru nemovitostí LV č. 671 pro k.ú. Prace – vyhotoveno dálkovým přístupem k datu 26.9.2013 – předáno objednavatelem – **příloha č. 1**
- ♦ kopie katastrálních map – internetová databáze – **příloha č. 2**
- ♦ mapa Prace a okolí zveřejněná na serveru seznam.cz s vyznačením polohy pozemků – **viz. titul. strana a text**
- ♦ kopie nájemní smlouvy č. 35-671 pro zemědělské pozemky v k.ú. Prace
- ♦ kopie smlouvy o zemědělském pachtu č. 35-671 mezi paní Nechvátalovou a společností Bonagro, a.s. Blažovice
- ♦ nabývací tituly – usnesení o dědictví pro pozemky v k.ú. Prace
- ♦ údaje sdělené paní Hanou Nechvátalovou
- ♦ prohlídka části pozemků na místě samém dne 5.11.2013

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z Katastru nemovitostí **LV č. 671** je jako vlastník oceňovaných nemovitostí – pozemků v katastrálním území a obci Prace k datu 26.9.2013 uvedena:

Nechvátalová Hana, Nádražní 74, 691 67 Šakvice

Na oceňovaném majetku **nevázne žádné věcné břemeno** podléhající zápisu do katastru nemovitostí. Na oceňovaném majetku **nevázne žádné omezení zapsané v části C listu vlastnictví – omezení vlastnického práva** – viz. příloha č.1.

Pozemek parc.č.	Druh pozemku dle KN	Způsob využití	Výměra v m ²	Schema č.
425/58	Ostatní plocha	Zemědělsky obhospodařováno	31	3
760/15	Ostatní plocha	Zemědělsky obhospodařováno	385	3
761/6	Ostatní plocha	Zemědělsky obhospodařováno	532	3
761/15	Ostatní plocha	Zemědělsky obhospodařováno	278	3

761/16	Ostatní plocha	Zemědělsky obhospodařováno	99	3
998/58	Ovocný sad	Zemědělsky obhospodařováno	5100	9
1003/22	Lesní pozemek		190	9
1004/41	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	1756	9
1004/42	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	900	9
1005/19	Ostatní plocha		25	9
1006/22	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	75	9
1014/13	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	2346	1
1015/23	Ostatní plocha		27	1
1017/22	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	1106	1
1017/106	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	460	2
1022/64	Trvalý travní porost		50	3
1023/84	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	4793	3
1024/28	Ostatní plocha		48	3
1031/11	Orná půda		277	4
1032/12	Ostatní plocha		55	4
1035/135	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	4312	7
1035/136	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	2071	8
1035/137	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	4618	4
1037/51	Ostatní plocha		52	7
1037/52	Ostatní plocha		29	8
1038/53	Ostatní plocha		82	7
1038/54	Ostatní plocha		30	8
1039/140	Vodní plocha		76	7
1039/151	Vodní plocha		56	8
1040/53	Ostatní plocha		52	7
1040/54	Ostatní plocha		29	8
1041/80	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	1800	7
1041/81	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	1102	7
1041/82	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	427	6
1041/83	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	4327	7
1041/84	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	563	5
1041/85	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	3608	8
1043/12	Lesní pozemek		3583	7
1044/30	Ostatní plocha		1	6
1047/57	Ostatní plocha		73	7
1047/58	Ostatní plocha		66	6
1049/11	Lesní pozemek		233	7
1049/12	Lesní pozemek		242	6
1050/103	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	3446	7
1050/104	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	11	6
1051/55	Ostatní plocha		32	7
1052/122	Lesní pozemek		1025	7
Celkem			50.479	

6. Dokumentace a skutečnost

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala prohlídkou na místě samém dne 5.11.2013, z podkladů (viz. výše) a na základě sdělení paní Nechvátalové.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti: pozemky v k.ú. a obci Prace: parc.č. 425/58, 760/15,



761/6, 761/15, 761/16, 998/58, 1003/22, 1004/41, 1004/42, 1005/19, 1006/22, 1014/13, 1015/23, 1017/22, 1017/106, 1022/64, 1023/84, 1024/28, 1031/11, 1032/12, 1035/135, 1035/136, 1035/137, 1037/51, 1037/52, 1038/53, 1038/54, 1039/140, 1039/151, 1040/53, 1040/54, 1041/80, 1041/81, 1041/82, 1041/83, 1041/84, 1041/85, 1043/12, 1044/30, 1047/57, 1047/58, 1049/11, 1049/12, 1050/103, 1050/104, 1051/55 a 1052/122 včetně součástí a příslušenství v kat. úz. Prace, obci Prace, okres

Brno-venkov podle stavu ke dni 5.11.2013.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 671 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov.

Pozemky jsou v extravilánu obce Prace, mimo zastavěné a zastavitelné území obce (viz. schematické zakreslení v mapě). Pozemky jsou většinou zemědělsky obhospodařovány jako součást větších hospodářských celků (vyjma pozemků vodních ploch-potoky, remízů a lesních ploch).

Obec Prace se nachází v okrese Brno venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Šlapanice. Obec Prace se rozkládá asi 15 km jihovýchodně od centra Brna a 5 km jihovýchodně od města Šlapanice. Na katastrálním území této středně velké vesnice má nahlášený trvalý pobyt asi 910 obyvatel.

Z hlediska občanské vybavenosti je v obci MŠ, základní škola nižšího stupně, k dispozici je sportovní hřiště, knihovna, kostel a hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat veřejný vodovod. Nejbližší železniční zastávka je v Ponětovicích.

V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí.

8. Obsah posudku

Stanovení ceny obvyklé

1. Pozemků – parc.č. 425/58, 760/15, 761/6, 761/15, 761/16, 998/58, 1003/22, 1004/41, 1004/42, 1005/19, 1006/22, 1014/13, 1015/23, 1017/22, 1017/106, 1022/64, 1023/84, 1024/28, 1031/11, 1032/12, 1035/135, 1035/136, 1035/137, 1037/51, 1037/52, 1038/53, 1038/54, 1039/140, 1039/151, 1040/53, 1040/54, 1041/80, 1041/81, 1041/82, 1041/83, 1041/84, 1041/85, 1043/12, 1044/30, 1047/57, 1047/58, 1049/11, 1049/12, 1050/103, 1050/104, 1051/55 a 1052/122 včetně součástí a příslušenství v kat. úz. Prace, obci Prace, okres Brno-venkov

B. Posudek

Stanovení ceny obvyklé

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

1. metoda nákladová
2. metoda výnosová
3. metoda porovnávací

Vzhledem k účelu ocenění a také vzhledem k tomu, že s obdobnými nemovitosti se na realitním trhu běžně obchoduje, pro stanovení obvyklé ceny bude použita **metoda porovnávací**. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní obvyklá cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

2. Obvyklá cena - pozemků parc.č. 1004/42, 1005/19, 1006/22, 1014/13, 1015/23, 1017/22, 1017/106, 1022/64, 1023/84, 1024/28, 1031/11, 1032/12, 1035/135, 1035/136, 1035/137, 1037/51, 1037/52, 1038/53, 1038/54, 1039/140, 1039/151, 1040/53, 1040/54, 1041/80, 1041/81, 1041/82, 1041/83, 1041/84, 1041/85, 1043/12, 1044/30, 1047/57, 1047/58, 1049/11, 1049/12, 1050/103, 1050/104, 1051/55 a 1052/122 včetně součástí a příslušenství **v kat. úz. Prace, obci Prace**, okres Brno-venkov

Pozemek parc.č.	Druh pozemku dle KN	Způsob využití	Výměra v m ²	Schema č.
425/58	Ostatní plocha	Zemědělsky obhospodařováno	31	3
760/15	Ostatní plocha	Zemědělsky obhospodařováno	385	3
761/6	Ostatní plocha	Zemědělsky obhospodařováno	532	3
761/15	Ostatní plocha	Zemědělsky obhospodařováno	278	3
761/16	Ostatní plocha	Zemědělsky obhospodařováno	99	3
998/58	Ovocný sad	Zemědělsky obhospodařováno	5100	9
1003/22	Lesní pozemek	Větrolam	190	9
1004/41	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	1756	9
1004/42	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	900	9
1005/19	Ostatní plocha	Polní cesta	25	9
1006/22	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	75	9
1014/13	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	2346	1
1015/23	Ostatní plocha	Polní cesta	27	1
1017/22	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	1106	1
1017/106	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	460	2
1022/64	Trvalý travní porost	Remíz	50	3
1023/84	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	4793	3
1024/28	Ostatní plocha	Polní cesta	48	3
1031/11	Orná půda	Remíz, mez	277	4
1032/12	Ostatní plocha	Polní cesta	55	4
1035/135	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	4312	7
1035/136	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	2071	8
1035/137	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	4618	4
1037/51	Ostatní plocha	Polní cesta	52	7
1037/52	Ostatní plocha	Polní cesta	29	8
1038/53	Ostatní plocha	Břeh potoka	82	7
1038/54	Ostatní plocha	Břeh potoka	30	8
1039/140	Vodní plocha	Potok	76	7
1039/151	Vodní plocha	Potok	56	8
1040/53	Ostatní plocha	Břeh potoka	52	7
1040/54	Ostatní plocha	Břeh potoka	29	8
1041/80	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	1800	7
1041/81	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	1102	7
1041/82	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	427	6
1041/83	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	4327	7
1041/84	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	563	5
1041/85	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	3608	8
1043/12	Lesní pozemek	Lesní porost	3583	7
1044/30	Ostatní plocha	Polní cesta	1	6
1047/57	Ostatní plocha	Polní cesta	73	7
1047/58	Ostatní plocha	Polní cesta	66	6
1049/11	Lesní pozemek	Větrolam	233	7
1049/12	Lesní pozemek	Větrolam	242	6
1050/103	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	3446	7
1050/104	Orná půda	Zemědělsky obhospodařováno	11	6
1051/55	Ostatní plocha	Polní cesta	32	7
1052/122	Lesní pozemek	Lesní porost	1025	7
Celkem			50.479	

Oceňované nemovitosti – pozemky parc.č. 425/58, 760/15, 761/6, 761/15, 761/16, 998/58, 1003/22, 1004/41, 1004/42, 1005/19, 1006/22, 1014/13, 1015/23, 1017/22, 1017/106, 1022/64, 1023/84, 1024/28, 1031/11, 1032/12, 1035/135, 1035/136, 1035/137, 1037/51, 1037/52, 1038/53, 1038/54, 1039/140, 1039/151, 1040/53, 1040/54, 1041/80, 1041/81, 1041/82, 1041/83, 1041/84, 1041/85, 1043/12, 1044/30, 1047/57, 1047/58, 1049/11, 1049/12, 1050/103, 1050/104, 1051/55 a 1052/122 včetně součástí a příslušenství v kat. úz. Prace, obci Prace, okres Brno-venkov jsou v extravilánu obce Prace, mimo zastavěné a zastavitelné území obce (viz schematické zakreslení v mapě na str. 4 znaleckého posudku). Pozemky jsou většinou zemědělsky obhospodařovány jako součást větších hospodářských celků (vyjma pozemků vodních ploch-potoky, remízů a lesních ploch – viz sloupec v tabulce výše s označením „způsob využití“.

Sloupec v tabulce výše s označením „způsob využití“ uvádí skutečné využití pozemků, tj.: v případě „zemědělsky obhospodařováno“ je pozemek k datu ocenění pronajat pro hospodářskou zemědělskou činnost. K datu ocenění byla paní Nechvátalovou předložena nájemní smlouva č. 35-671 se společností BONAGRO, a.s. Blažovice o pronájmu pozemků na dobu neurčitou s tím, že nájemní vztah lze vypovědět k 1. říjnu běžného roku. Výpovědní lhůta činí deset let; smlouva byla podepsána ze strany nájemce 11.1.2008. K datu ocenění byl předložen návrh smlouvy o zemědělském pachtu č. 35-671 se společností BONAGRO, a.s. Blažovice o propachtování pozemků na dobu neurčitou s tím, že nájemní vztah lze vypovědět k 1. říjnu běžného roku. Výpovědní lhůta činí sedm let; smlouva byla podepsána ze strany pachtýře 10.4.2013. **Vzhledem k tomu, že znalci nepřísluší hodnotit právní stav věcí, nájemní vztah není v obvyklé ceně zemědělských pozemků vyhodnocován.**

Pozemky parc.č. 1043/12 – lesní pozemek a parc.č. 1052/122 – lesní pozemek jsou východně od Mohyly míru jako součásti většího celku. Lesní pozemky s porosty jsou využívány jako součásti pietního místa a dále jako honitby, hospodářský význam dřevní hmoty je minimální – palivové dříví. S pozemky se téměř neobchoduje, cena pozemků je nižší než obvyklá cena zemědělských pozemků v dané lokalitě; obvyklou jednotkovou cenu lesního pozemku odhaduji 20,- Kč/m².

Obvyklá cena zemědělských pozemků je určena pomocí porovnávací metody, u hospodářsky nevyužitelných pozemků (vodní plochy, ostatní plochy – polní cesty, trvalý travní porost – remíz) je stanovena v symbolické výši 1,- Kč/m².

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Ve vlastní databázi realizovaných cen prodejů srovnatelných nemovitostí se nenacházejí obdobné nemovitosti, pro vyhodnocení je proto využito srovnatelných nemovitostí inzerovaných v současné době na realitních serverech:

1. Prodej, pozemek zemědělská půda, 7 867 m²



Cena: 250.000,- Kč; 31,78 Kč za m² za nemovitost

Adresa: Blažovice

Datum aktualizace: 06.11.2013

ID zakázky: 064-N00865

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 7 867 m²

Popis: Nabízíme vám k prodeji pozemek v obci Blažovice o výměře 7.867 m², pozemek je pronajat zemědělskému družstvu, je součástí většího celku.

2. Prodej, pozemek zemědělská půda, 1 445 m²



Celková cena: 79.000,- Kč; 55,- Kč za m² za nemovitost včetně provize RK

Adresa: Újezd u Brna

Datum aktualizace: 10.11.2013

ID: 1082131292

Plocha pozemku: 1 445 m²

Popis: Prodej tří pozemků orné půdy p.č. PK 1233, PK 1279/2, PK 1280. V současnosti zde probíhá pozemková úprava. Jejím zapsáním budou pozemky sceleny do jednoho pozemku u silnice.

Vzhledem k umístění u silnice spojující zástavbu Újezda a Sokolnic je předpoklad možné budoucí zástavby i v daném místě.

3. Prodej, pozemek zemědělská půda, 11 250 m²



Celková cena: 562.500 Kč za nemovitost

+ provize RK, včetně právního servisu

Cena za m²: 50,- Kč za m²

Adresa: Tuřany

Datum aktualizace: 11.11.2013

ID: 3052233308

Plocha pozemku: 11 250 m²

Popis: Nabízíme zajímavý pozemek, ornou půdu o výměře 11.250 m² v katastrálním území Brno – Tuřany. Pozemek je v tuto chvíli pronajat zemědělskému družstvu. Vhodné jako investice.

Vyhodnocení:

Ad. 1

Jedná o pozemek v katastrálním území obce Blažovice s obdobným využitím. Bonita půdy je srovnatelná.

Nabídkovou cenu upravuji koeficientem nabídkové ceny 0,95:

$$31,78 \text{ Kč/m}^2 * 0,95 = 30,19 \text{ Kč/m}^2$$

Srovnatelná cena tedy činí cca **30,- Kč/m²**.

Ad. 2

Jedná o pozemky v katastrálním území obce Újezd u Brna s obdobným využitím. Bonita půdy je srovnatelná.

Nabídkovou cenu upravuji koeficientem nabídkové ceny 0,80 – pozemek je nabízen déle než 1 rok a dále koeficientem upravující „spekulativnost“ ceny – možnost budoucího zastavění pozemků - 0,70:

$$55,- \text{ Kč/m}^2 * 0,80 * 0,70 = 30,80 \text{ Kč/m}^2$$

Srovnatelná cena tedy činí cca **31,- Kč/m²**.

Ad. 3

Jedná o pozemky v katastrálním území obce Brno-Tuřany s obdobným využitím. Tuřany jsou součástí aglomerace Brno, bonita půdy je srovnatelná.

Nabídkovou cenu upravuji koeficientem nabídkové ceny 0,90 a dále koeficientem polohy 0,70:

$$50,- \text{ Kč/m}^2 * 0,90 * 0,70 = 31,50 \text{ Kč/m}^2$$

Srovnatelná cena tedy činí cca **31,- Kč/m²**.

Rozborem ceny simulovaným podle možnosti uplatnění pozemků na trhu s nemovitostmi, odhaduji jednotkovou obvyklou cenu zemědělsky obhospodařovaných pozemků v souladu s cenou stanovenou metodou srovnávací, tj.: 30,- Kč/m².

Obvyklá jednotková cena zemědělských pozemků parc.č. 425/58, 760/15, 761/6, 761/15, 761/16, 998/58, 1004/41, 1004/42, 1006/22, 1014/13, 1017/22, 1017/106, 1023/84, 1035/135, 1035/136, 1035/137, 1041/80, 1041/81, 1041/82, 1041/83, 1041/84, 1041/85, 1050/103 a 1050/104 – orná půda **v k.ú. a obci Prace, okres Brno-venkov činí 30,- Kč/m²**. Obvyklá cena jednotlivých pozemků je uvedena v závěru v tabulce.

Obvyklá jednotková cena hospodářsky nevyužitelných pozemků parc.č. 1003/22, 1005/19, 1015/23, 1022/64, 1024/28, 1031/11, 1032/12, 1037/51, 1037/52, 1038/53, 1038/54, 1039/140, 1039/151, 1040/53, 1040/54, 1044/30, 1047/57, 1047/58, 1049/11, 1049/12 a 1051/55 **v k.ú. a obci Prace, okres Brno-venkov činí 1,- Kč/m²**. Obvyklá cena jednotlivých pozemků je uvedena v závěru v tabulce.

Obvyklá jednotková cena lesních pozemků parc.č. 1043/12 a 1052/122 – lesní pozemek **v k.ú. a obci Prace, okres Brno-venkov činí 20,- Kč/m²**. Obvyklá cena jednotlivých pozemků je uvedena v závěru v tabulce.

Obvyklá cena pozemků jako celku parc.č. 425/58, 760/15, 761/6, 761/15, 761/16, 998/58, 1004/41, 1004/42, 1006/22, 1014/13, 1017/22, 1017/106, 1023/84, 1035/135, 1035/136, 1035/137, 1041/80, 1004/42, 1005/19, 1006/22, 1014/13, 1015/23, 1017/22, 1017/106, 1022/64, 1023/84, 1024/28, 1031/11, 1032/12, 1035/135, 1035/136, 1035/137, 1037/51, 1037/52, 1038/53, 1038/54, 1039/140, 1039/151, 1040/53, 1040/54, 1041/80, 1041/81, 1041/82, 1041/83, 1041/84, 1041/85, 1043/12, 1044/30, 1047/57, 1047/58, 1049/11, 1049/12, 1050/103, 1050/104, 1051/55 a 1052/122 včetně součástí a příslušenství **dle LV č. 671 v kat. úz. Prace, obci Prace, okres Brno-venkov činí 1,418.000,- Kč**.

Rekapitulace cen pozemků LV č. 671 k.ú. Prace

Pozemek parc.č.	Způsob využití	Výměra v m ²	Obvyklá jednotková cena v Kč/m ²	Obvyklá cena pozemku v Kč
425/58	Zemědělsky obhospodařováno	31	30,-	930,-
760/15	Zemědělsky obhospodařováno	385	30,-	11550,-
761/6	Zemědělsky obhospodařováno	532	30,-	15960,-
761/15	Zemědělsky obhospodařováno	278	30,-	8340,-
761/16	Zemědělsky obhospodařováno	99	30,-	2970,-
998/58	Zemědělsky obhospodařováno	5100	30,-	153000,-
1003/22	Větrolam	190	1,-	190,-
1004/41	Zemědělsky obhospodařováno	1756	30,-	52680,-
1004/42	Zemědělsky obhospodařováno	900	30,-	27000,-
1005/19	Polní cesta	25	1,-	25,-
1006/22	Zemědělsky obhospodařováno	75	30,-	2250,-
1014/13	Zemědělsky obhospodařováno	2346	30,-	70380,-
1015/23	Polní cesta	27	1,-	27,-
1017/22	Zemědělsky obhospodařováno	1106	30,-	33180,-
1017/106	Zemědělsky obhospodařováno	460	30,-	13800,-
1022/64	Remíz	50	1,-	50,-
1023/84	Zemědělsky obhospodařováno	4793	30,-	143790,-
1024/28	Polní cesta	48	1,-	48,-
1031/11	Remíz, mez	277	1,-	277,-
1032/12	Polní cesta	55	1,-	55,-
1035/135	Zemědělsky obhospodařováno	4312	30,-	129360,-
1035/136	Zemědělsky obhospodařováno	2071	30,-	62130,-
1035/137	Zemědělsky obhospodařováno	4618	30,-	138540,-
1037/51	Polní cesta	52	1,-	52,-
1037/52	Polní cesta	29	1,-	29,-
1038/53	Břeh potoka	82	1,-	82,-
1038/54	Břeh potoka	30	1,-	30,-
1039/140	Potok	76	1,-	76,-
1039/151	Potok	56	1,-	56,-
1040/53	Břeh potoka	52	1,-	52,-
1040/54	Břeh potoka	29	1,-	29,-
1041/80	Zemědělsky obhospodařováno	1800	30,-	54000,-
1041/81	Zemědělsky obhospodařováno	1102	30,-	33060,-
1041/82	Zemědělsky obhospodařováno	427	30,-	12810,-
1041/83	Zemědělsky obhospodařováno	4327	30,-	129810,-
1041/84	Zemědělsky obhospodařováno	563	30,-	16890,-
1041/85	Zemědělsky obhospodařováno	3608	30,-	108240,-
1043/12	Lesní porost	3583	20,-	71660,-
1044/30	Polní cesta	1	1,-	1,-
1047/57	Polní cesta	73	1,-	73,-
1047/58	Polní cesta	66	1,-	66,-
1049/11	Větrolam	233	1,-	233,-
1049/12	Větrolam	242	1,-	242,-
1050/103	Zemědělsky obhospodařováno	3446	30,-	103380,-
1050/104	Zemědělsky obhospodařováno	11	30,-	330,-
1051/55	Polní cesta	32	1,-	32,-
1052/122	Lesní porost	1025	20,-	20500,-
Celkem		50.479		1,418.265,-
Obvyklá cena celkem zaokr.				1,418.000,-

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Úkolem znaleckého posudku bylo zjistit cenu obvyklou ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, nemovitostí - pozemků parc.č. 425/58, 760/15, 761/6, 761/15, 761/16, 998/58, 1003/22, 1004/41, 1004/42, 1005/19, 1006/22, 1014/13, 1015/23, 1017/22, 1017/106, 1022/64, 1023/84, 1024/28, 1031/11, 1032/12, 1035/135, 1035/136, 1035/137, 1037/51, 1037/52, 1038/53, 1038/54, 1039/140, 1039/151, 1040/53, 1040/54, 1041/80, 1041/81, 1041/82, 1041/83, 1041/84, 1041/85, 1043/12, 1044/30, 1047/57, 1047/58, 1049/11, 1049/12, 1050/103, 1050/104, 1051/55 a 1052/122 včetně součástí a příslušenství v kat. úz. Prace, obci Prace, okres Brno-venkov, podle stavu ke dni 5.11.2013.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 671 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov.

Obvyklá cena pozemků parc.č. 425/58, 760/15, 761/6, 761/15, 761/16, 998/58, 1004/41, 1004/42, 1006/22, 1014/13, 1017/22, 1017/106, 1023/84, 1035/135, 1035/136, 1035/137, 1041/80, 1004/42, 1005/19, 1006/22, 1014/13, 1015/23, 1017/22, 1017/106, 1022/64, 1023/84, 1024/28, 1031/11, 1032/12, 1035/135, 1035/136, 1035/137, 1037/51, 1037/52, 1038/53, 1038/54, 1039/140, 1039/151, 1040/53, 1040/54, 1041/80, 1041/81, 1041/82, 1041/83, 1041/84, 1041/85, 1043/12, 1044/30, 1047/57, 1047/58, 1049/11, 1049/12, 1050/103, 1050/104, 1051/55 a 1052/122 včetně součástí a příslušenství
dle LV č. 671 v kat. úz. Prace, obci Prace, okres Brno-venkov

činí

1,418.000,- Kč.

slovy: JedenmiliončtyřistaosmnácttisícKč

Poznámka:

*K datu ocenění byla paní Nechvátalovou předložena nájemní smlouva č. 35-671 se společností BONAGRO, a.s. Blažovice o pronájmu pozemků na dobu neurčitou s tím, že nájemní vztah lze vypovědět k 1. říjnu běžného roku. Výpovědní lhůta činí deset let; smlouva byla podepsána ze strany nájemce 11.1.2008. K datu ocenění byl předložen návrh smlouvy o zemědělském pachtu č. 35-671 se společností BONAGRO, a.s. Blažovice o propachtování pozemků na dobu neurčitou s tím, že nájemní vztah lze vypovědět k 1. říjnu běžného roku. Výpovědní lhůta činí sedm let; smlouva byla podepsána ze strany pachtýře 10.4.2013. **Vzhledem k tomu, že znalci nepřísluší hodnotit právní stav věci, případný nájemní vztah není v obvyklé ceně zemědělských pozemků vyhodnocen.***

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Brně, 15.11.2013

Ing. Lucie Janíčková
Mutěnická 8
628 00 Brno

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 9.12.2002 pod poř.č. 3916 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena Spr 1869/2002. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 1566/2013 znaleckého deníku.

Ing. Lucie Janíčková
Mutěnická 8
628 00 Brno

V Brně, 15.11.2013