

26.11.2015
a

Znalecký posudek č. 6545 - 303 / 2015

Předmět posudku:	Ocenění nemovitých věcí – pozemků vedených na LV č. 700 a 2278, katastrální území Vracov, obec Vracov, okres Hodonín
Objednavatel posudku:	Okresní soud v Bruntále, Usnesení 22 D 653/2012-242 JUDr. Grochalová, notářka Hlavní náměstí 1b, Krnov
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků pro pozůstalostní řízení po Oldřichu Poliškém, posledně bytem Krnov, Pod Bezručovým Vrchem, K. Čapka 1119/3, zemř. 19.07.2012
Vlastník nemovité věci:	Je uvedeno dále dle jednotlivých LV

Posudek vypracoval: **ing. Petr Urubek**
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
696 03 Dubňany, Polní 1627
tel. 518364099, 603723597

Znalecký posudek je vypracován ke dni **19.07.2012**
Posudek obsahuje **8** stran textu, **4** přílohy, obálku a předává se ve **2** vyhotoveních

Vyhotovení: **2**

A/ Ú V O D

1/ Místní šetření:

Prohlídka na místě samém včetně měření byla provedena dne 23.11.2015. K měření byly použity následující pomůcky: ocelové pásmo délky 50 m, teleskopické výsuvné měřidlo maEssfix 5,00 m, laserový dálkoměr BOSCH DLE 50 Professional, vodováha. Dále byl použit digitální fotoaparát Olympus.

2/ Podklady pro vypracování posudku:

2-1/ Obecné

Zákon č.36/67 Sb. ze dne 06.04.1967 o znalcích a tlumočnících ve znění zákonů č.322/06 Sb., č.227/09 Sb. a č. 444/11 Sb.

Vyhláška ministerstva spravedlnosti č.37/67 Sb. ze dne 17.4.1967 k provedení zákona o znalcích a tlumočnících ve znění vyhlášek č.11/85 Sb., č.184/90 Sb., č.77/93 Sb. a č.432/02 Sb.

Zákon č.151/97 Sb. ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb. ze dne 21.01.2008 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška) ve znění Vyhlášky č.456/2008 Sb., Vyhlášky č.460/2009 Sb., Vyhlášky č.364/2010 Sb. a Vyhlášky č.387/2011 Sb. (dále uváděno jen Vyhl.č.387/11 Sb.)

Oborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof.ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.), časopis Znalec (Komo- ra soudních znalců ČR), časopis Soudní inženýrství (Ústav soudního inženýrství VUT Brno), Věcná břemena od A do Z (Linde Praha a.s.), Porovnávací hodnota nemovitostí (Z. Zazvonil), Výnosová hodnota nemovitostí (Z. Za- zvonil), Odhad hodnoty pozemků (Z. Zazvonil) a další

Znalecké standardy profesního sdružení AZO POSN

Malý lexikon obcí České republiky (ČSÚ) - platný k datu ocenění

Mapové podklady- Mapa správního rozdělení ČR (Jihomoravský kraj, 1 : 200 000), mapa okresů ČR (okres Ho- donín, 1 : 100 000), snímek katastrální mapy

2-2/ Podklady k oceňované nemovité věci

Výpis z listu vlastnictví č. 700 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov pro kat.území Vracov k datu 24.09.2015, 08:55, vyhotoveno dálkovým přístupem

Výpis z listu vlastnictví č. 2278 Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviš- tě Kyjov pro kat.území Vracov k datu 24.09.2015, 08:55, vyhotoveno dálkovým přístupem

Usnesení Okresního soudu v Bruntále 22 D 653/2012-242 ze dne 24.09.2015

Údaje poskytnuté objednavatelem posudku a zjištěné při místním šetření

3/ Účel ocenění a použité metody:

Pro účely předmětného pozůstalostního řízení je proveden odhad ceny obvyklé (tržní hodno- ty) nemovitých věcí. Nejde tedy o zjištění ceny dle daňových předpisů. Cílem tohoto ocenění je odhadnout cenu obvyklou (§ 2 zákona č.151/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Definice obvyklé ceny dle § 2 Zákona č.151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytnutí 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 a 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 obloubou se rozumějí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Standardně se k odhadu ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí dle odborné literatury používají nákladový, výnosový a porovnávací způsob ocenění. Zákon č.151/97 Sb. v uvedené definici přímo preferuje porovnávací způsob ocenění. V daném případě u ocenění pozemků je proto použit porovnávací způsob ocenění.

LV č. 700, katastrální území Vracov

Vlastník: **Polišenský Oldřich,**
K. Čapka 1119/3, Pod Bezručovým Vrchem, Krnov
Podíl: 1/3

B/ N Á L E Z

Předmětný pozemek se nachází jihovýchodně od města mimo zastavěnou část v lokalitě Volo-
vé. Pozemek leží na okraji souvislého lesního porostu. Na pozemku nejsou žádné stavby, jsou
zde pouze trvalé porosty - lesní porost.

Jedná se o následující pozemek v katastrálním území Vracov:

Parcelní č.	Kultura	Celková výměra (m²)
4873/1	Lesní pozemek	311
Celková výměra pozemků		311

Platný územní plán města nepředpokládá jiné využití pozemku.

C/ P O S U D E K - OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

C1 / Ocenění dle platného cenového předpisu – zjištěná cena

V daném případě se neuplatní.

C 2 / Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

Porovnávací (komparativní) způsob ocenění

Pro ocenění pozemku je v daném případě použita metoda porovnávací (komparativní). Je provedeno přímé porovnání s vybranými podobnými pozemky (vzorky) se známou prodejní cenou i okolnostmi prodeje. V odborné literatuře se uvádí, že pro kvantitativní analýzu postačují tři podobné pozemky (vzorky). Za jednotku pro porovnání je zvolena cena za 1 m² (Kč/m²).

Analýza trhu – výchozí databáze

Za účelem tohoto ocenění jsem provedl cílený sběr dat. Podkladem jsou vlastní databáze realizovaných nemovitostí (cena dle kupní smlouvy, okolnosti prodeje), externí databáze obsahující údaje z katastru nemovitostí (cena dle kupní smlouvy), databáze profesního sdružení AZO (cena dle kupní smlouvy) a pouze doplňkově pak realitní inzerce (požadovaná cena). Bližší konkretizace jednotlivých pozemků (vzorků) využitých pro porovnání je k nahlédnutí u zpracovatele tohoto posudku.

Porovnávaný pozemek-vzorek č.1	Skupina pozemků v k.ú. Vacenovice u Kyjova	Celková výměra 33877 m ²	
Pozemky mimo zastavěnou část obce, větší část užívána zemědělsky, menší část představuje lesní pozemek. Prodej třetí osobě možný. Soulad s územním plánem.			
Podklad		Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2014		677540,00 Kč	20,00 Kč/m²

Porovnávaný pozemek-vzorek č.2	Skupina pozemků v k.ú. Čejkovice	Celková výměra 4360 m ²	
Pozemky mimo zastavěnou část obce, jedná se o lesní pozemky. Prodej třetí osobě možný. Soulad s územním plánem.			
Podklad		Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2015 (prodej ½)		25000,00 Kč	11,47 Kč/m²

Porovnávaný pozemek-vzorek č.3	Pozemek v k.ú. Mutěnice	Celková výměra 1767 m ²	
Pozemek mimo zastavěnou část obce, jedná se o lesní pozemek. Prodej třetí osobě možný. Soulad s územním plánem.			
Podklad		Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2015		20000,00 Kč	11,32 Kč/m²

Porovnávaný pozemek-vzorek č.4	Pozemek v k.ú. Mutěnice	Celková výměra 2400 m ²	
Pozemek mimo zastavěnou část obce, jedná se o lesní pozemek. Prodej třetí osobě možný. Soulad s územním plánem.			
Podklad		Celková cena	Jednotková cena
Vlastní databáze, kupní smlouva, rok 2015		24000,00 Kč	10,00 Kč/m²

V databázi profesního sdružení AZO se pro daný případ porovnatelný pozemek nepodařilo dohledat. Podobně je tomu tak i v případě realitní inzerce.

Zhodnocení výchozí databáze

Zjištěné vzorky obsahují lesní pozemky, od oceňovaného pozemku se tak účelem využití žádným výraznějším způsobem neodlišují. Odlišnost lze spatřit ve výměrách a s tím související případné možnosti samostatného využití. Pro vlastní porovnání jsou vybrány vzorky č. 2, 3 a 4. Tyto budou nejlépe vystihovat reálnou situaci na trhu srovnatelných pozemků v regionu. U pozemku č.1 je dosažená cena ovlivněna výměrou zemědělského pozemku.

Vlastní porovnání

Parametr porovnání	Vzorek č.2		Vzorek č.3		Vzorek č.4	
	Hodnocení	Koef.	Hodnocení	Koef.	Hodnocení	Koef.
Lokalita	srovnatelná	1,00	srovnatelná	1,00	srovnatelná	1,00
Samostatná využitelnost	ano	0,90	ano	0,90	ano	0,90
Porost	srovnatelný	1,00	srovnatelný	1,00	srovnatelný	1,00
Výměra	větší	1,50	větší	1,50	větší	1,50
Jednotková cena	11,47 Kč/m ²		11,32 Kč/m ²		10,00 Kč/m ²	
Koeficient celkový		1,36		1,35		1,35
Cena po úpravě	15,48 Kč/m ²		15,28 Kč/m ²		13,50 Kč/m ²	
Se samostatnými lesními pozemky se v regionu obchoduje spíše méně. Převážně jde o pozemky ve skupinách společně se zemědělskými pozemky. Dle vlastní databáze se zde jednotková cena od ceny zemědělských pozemků neliší. Na základě zvážení okolností majících vliv na tržní hodnotu pozemků odhaduji v daném případě tržní hodnotu oceňovaného pozemku:					15,00 Kč/m ²	

Výpočet - odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty) pozemku

Výpočet	Obvyklá cena
311 m ² x 15,00 Kč/m ² =	4665,00 Kč

D/ REKAPITULACE – LV č.700, kat. území Vracov

Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovité věci po zaokrouhlení je

4665,00 Kč

Slovy: čtyřitisícešestsetšedesátpět 0/100 Kč

Pozn.: Pro účely pozůstalostního řízení se v souladu se Znaleckým standardem profesního sdružení AZO POSN č.2 výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanoví jako aritmetický podíl ve výši spoluvlastnického podílu na celkové obvyklé ceně, v daném případě se jedná o částku **1555,- Kč.**

LV č. 2278, katastrální území Vracov

Vlastník: **Polišenský Oldřich,**
K. Čapka 1119/3, Pod Bezručovým Vrchem, Krnov

Podíl: 1/6

B/ N Á L E Z

Předmětné pozemky se nachází jihovýchodně od města mimo zastavěnou část v lokalitě Volo-
vé. Pozemky spolu sousedí. Pozemek p.č.4871/5 leží na okraji souvislého lesního porostu. Poze-
mek p.č.4859/29 severně je zemědělsky užíván. Pozemek p.č.4854/129 leží pak nejseverněji. Jde
o umělý vodní tok - odvodňovací příkop. Na pozemcích nejsou žádné stavby, pouze na pozemku
p.č.4871/5 se nachází trvalé porosty.

Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Vracov:

<i>Parcelní č.</i>	<i>Kultura</i>	<i>Celková výměra (m2)</i>
4854/129	Vodní plocha, koryto vodního toku umělé	144
4859/29	Orná půda	4014
4871/5	Lesní pozemek	899
<i>Celková výměra pozemků</i>		5057

Platný územní plán města nepředpokládá jiné využití pozemků.

C/ P O S U D E K - OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

C1 / Ocenění dle platného cenového předpisu – zjištěná cena

V daném případě se neuplatní.

C 2 / Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

Porovnávací (komparativní) způsob ocenění

Pro ocenění pozemků je v daném případě použita metoda porovnávací (komparativní). Je pro-
vedeno přímé porovnání s vybranými podobnými pozemky (vzorky) se známou prodejní cenou
i okolnostmi prodeje. V odborné literatuře se uvádí, že pro kvantitativní analýzu postačují tři po-
dobné pozemky (vzorky). Za jednotku pro porovnání je zvolena cena za 1 m2 (Kč/m2).

Analýza trhu – výchozí databáze

Za účelem tohoto ocenění jsem provedl cílený sběr dat. Podkladem jsou vlastní databáze realizovaných nemovitostí (cena dle kupní smlouvy, okolnosti prodeje), externí databáze obsahující údaje z katastru nemovitostí (cena dle kupní smlouvy), databáze profesního sdružení AZO (cena dle kupní smlouvy) a pouze doplňkově pak realitní inzerce (požadovaná cena). Bližší konkretizace jednotlivých pozemků (vzorků) využitých pro porovnání je k nahlédnutí u zpracovatele tohoto posudku.

Porovnávaný pozemek-vzorek č.1	Tři pozemky v k.ú. Dubňany	Celková výměra 1685 m ²	
Pozemky mimo zastavěnou část města, převážná část výměry je vodní plocha, rybník. Nepravděpodobný prodej třetí osobě. Soulad s územním plánem.			
Podklad		Celková cena	Jednotková cena
Vlasní databáze, kupní smlouva, rok 2013		16850,00 Kč	10,00 Kč/m²

Porovnávaný pozemek-vzorek č.2	Pozemek v k.ú. Hodonín	Celková výměra 5089 m ²	
Pozemek mimo zastavěnou část města, celá výměra je vodní plocha, rybník. Nepravděpodobný prodej třetí osobě. Soulad s územním plánem.			
Podklad		Celková cena	Jednotková cena
Vlasní databáze, kupní smlouva, rok 2011		25445,00 Kč	5,00 Kč/m²

V databázi profesního sdružení AZO se pro daný případ porovnatelný pozemek nepodařilo dohledat. Podobně je tomu tak i v případě realitní inzerce.

Zhodnocení výchozí databáze, vlastní porovnání

V daném případě je porovnání provedeno odbornou rozvahou. Zjištěné vzorky představují vodní plochy. S těmito pozemky se v regionu obchoduje převážně jen při dodatečném majetkoprávním vypořádání a při obchodování se zemědělskými pozemky ve větším počtu, cenově se neliší. Pro ocenění pozemku p.č.4854/129 je vzhledem k malé výměře zvolena cena 10,00 Kč/m².

U zemědělských pozemků v půdních celcích je v regionu v posledním období uzavíráno velké množství kupních smluv. Ceny se pohybují zpravidla od 8 do 12 Kč/m². V daném případě je z důvodu horší kvality u pozemku p.č.4859/29 zvolena cena 8,00 Kč/m².

U lesního pozemku p.č.4871/5 je použita cena 15,00 Kč/m² stejná jako u lesního pozemku na předchozím LV. Oba lesní pozemky jsou součástí stejného lesního porostu, jejich vzájemná odlišnost je nevýznamná.

Výpočet - odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty) pozemku

<i>Pozemek p.č.</i>	<i>Výpočet</i>	<i>Obvyklá cena</i>
4854/129	144 m ² x 10,00 Kč/m ² =	1440,00 Kč
4859/29	4014 m ² x 8,00 Kč/m ² =	32112,00 Kč
4871/5	899 m ² x 15,00 Kč/m ² =	13485,00 Kč
Obvyklá cena pozemků celkem		47037,00 Kč

D/REKAPITULACE – LV č.2278, kat. území Vracov

Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí po zaokrouhlení je

47040,00 Kč

Slovy: čtyřicetsedmtisícčtyřicet 0/100 Kč

Pozn.: Pro účely pozůstalostního řízení se v souladu se Znaleckým standardem profesního sdružení AZO POSN č.2 výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanoví jako aritmetický podíl ve výši spoluvlastnického podílu na celkové obvyklé ceně, v daném případě se jedná o částku **7840,- Kč.**

Znalecká doložka

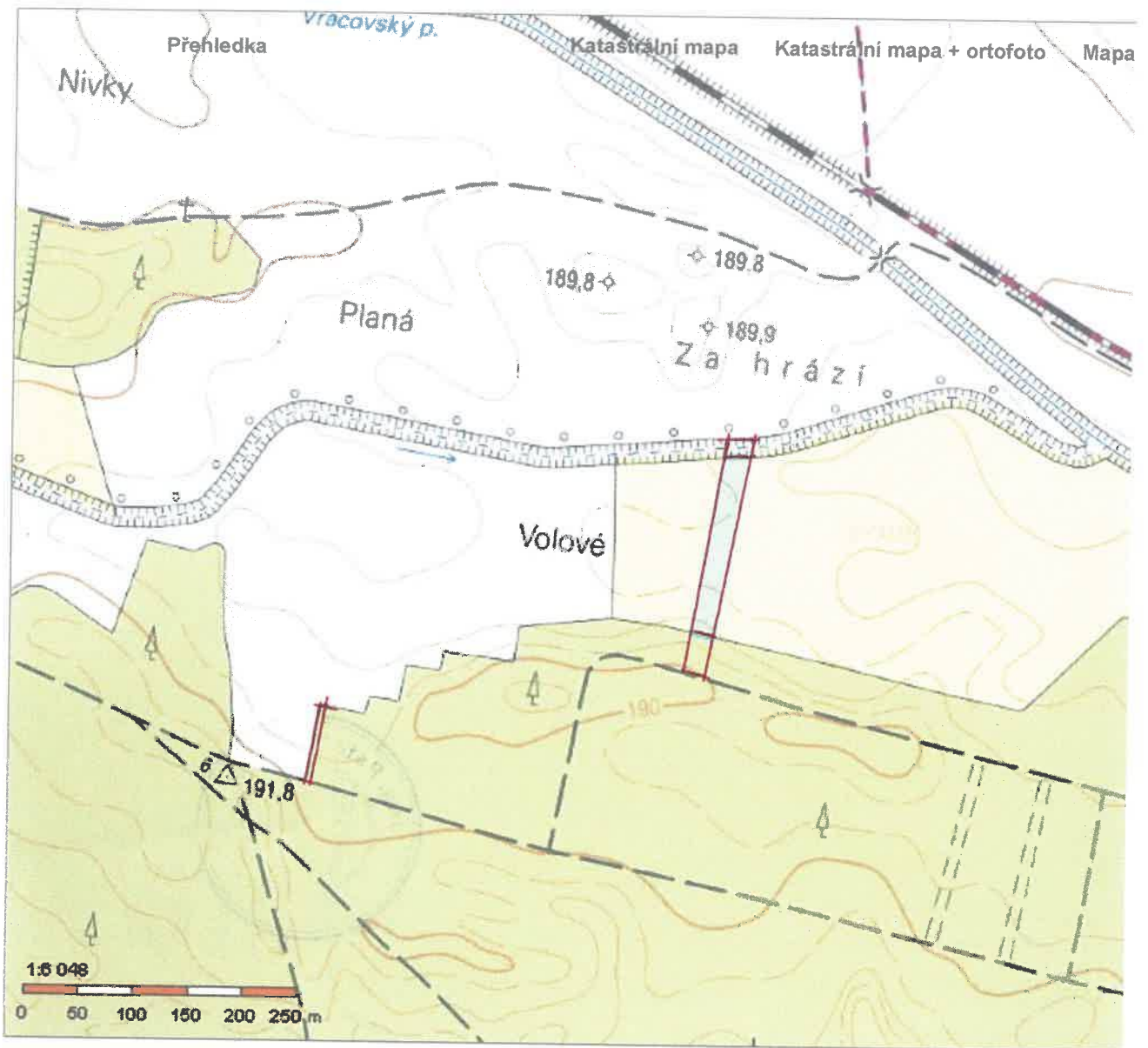
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 19.11.1986, č.j. Spr. 4403/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6545 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů č. 303/2015.

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce

Dubňany, 24.11.2015





KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápořádě](#) (PDF formát).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

