

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4971-51-2/16

o obvyklé ceně nemovitosti - zemědělského pozemku p.č.1007/33 v obci Žďár nad Sázavou,
k.ú.Zámek Žďár



Objednavatel posudku:	Dražební společnost MORAVA Dlouhá 4433 760 01 Zlín
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitosti
Oceňovací předpis:	Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.
Oceněno ke dni:	10.března 2016
Posudek vypracoval:	Ing. Aleš Janásek Benešovo nábř.3742 760 01 Zlín

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 100 stran včetně příloh.

Ve Zlíně, dne 17.března 2016

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá severozápadně od centra města Žďár n.S., mimo zastavěné území města na západním svahu nad rybníkem Dívka a je přístupná z polní komunikace.

Nemovitost je tvořena pozemkem p.č.1007/33 užívaným pro zemědělskou výrobu. Pozemek není určen územním plánem k zastavění. Uživatelem pozemku je podle registru půdy LPIS společnost AGRO SÁZAVA, a.s.. Pozemek součástí půdního bloku 640-1110/3302/1 o výměře 19,06 ha.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Zámek Žďár, obec Žďár nad Sázavou, list vlastnictví č.347, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 29.2.2016.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú.Zámek Žďár.
- Územní plán města Žďár nad Sázavou.
- Místní šetření znalce s prohlídkou současného stavu dne 10.3.2016.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.347 pro k.ú.Zámek Žďár, obec Žďár nad Sázavou zapsán :

Pařízek Jaroslav, 58813 Polná, Palackého 897

1.4 Předmětem ocenění jsou

1) Orná půda p.č.1007/33

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Použité metody ocenění

V souladu se znaleckým úkolem je stanovena cena zjištěná dle oceňovacího předpisu.

Dále je stanovena cena obvyklá. Pro odhad obvyklé (tržní ceny) je užíváno těchto základních metod:

- metoda věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda komparativní (porovnání)

Rozsah použitých metod je závislý na charakteru oceňovaných nemovitostí, a to zejména na skutečnosti zda možno nemovitost nebo její významnou část pronajmout za přijatelné nájemné nebo zda je možno zjistit dostatečné množství porovnatelných cen. V takovýchto případech je rozsah použitých metod omezen.

Na základě uvedených metod je stanovena obvyklá cena jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

2.1 Cena podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

2.1.1 Orná půda p.č.1007/33

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Pozemek p.č.1007/33, orná půda, výměra 3383m².

Pozemek je územním plánem určen pro zemědělské využití.

2.1.1.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližše položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel
- území obce (120%) 120%

Celkem přírážky a srážky 120%

2.1.1.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+120%)	Výměra m ²	Celkem Kč
72911	7.04	15.49	2205.00	34151.04
74710	4.75	10.45	1011.00	10564.95
76401	4.60	10.12	167.00	1690.04
Celková výměra a cena pozemku			3383.00	46406.03

2.1.1.4 Výpočet ceny zeměděls.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 3383.00 m ²	= Kč	46.406,03
Orná půda p.č.1007/33	Cena celkem Kč	46.406,-

2.2 Obvyklá cena pozemku

Pro ocenění zemědělských pozemků je nejvhodnější metoda srovnávací. Zemědělské pozemky se nejčastěji prodávají v zásadě za ceny sjednané třemi způsoby:

- 1) výkupy prováděné náhodným oslovením vlastníků společnostmi nakupujícími zemědělské pozemky na celém území státu, které se realizují za minimální ceny, nejčastěji za 5,- Kč/m².
- 2) výkupy prováděné průběžně uživateli zemědělských pozemků, které se realizují většinou za základní ceny dle BPEJ.
- 3) účelové výkupy prováděné za účelem např. scelení větší plochy, získání zemědělské půdy na plochách, kde hospodaří konkurenční zemědělský podnik, získání plochy pro pěstování speciálních plodin apod., které se realizují buď za ceny dle BPEJ upravené přírážkami a za ceny paušální (např. 10,- Kč/m², 15,- Kč/m² výjimečně 20,- Kč/m²).

V poslední době jsou velmi četné nákupy zemědělské půdy bez zjevného záměru, které vytvářejí tlak na zvýšení cen uváděných v bodech 1) a 2) a tak např. dříve běžné nákupy zemědělskými podniky zneužívající znalostí místních poměrů a tísně vlastníků pozemků jsou dnes již výjimkou a čím dál víc převažují převody za ceny uvedené v bodě 3).

Z výše uvedených důvodů a s ohledem na polohu stanovuje znalec za cenu obvyklou jako průměr základní ceny dle BPEJ a ceny upravené přírážkami, tj. základní cenu dle BPEJ navýšenou o 60%.

2.2.1 Orná půda p.č.1007/33

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.2.1.1 Popis

Pozemek p.č.1007/33, orná půda, výměra 3383m².

Pozemek je územním plánem určen pro zemědělské využití.

2.2.1.2 Výpočet ceny zeměděľ.pozemku

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+60%)	Výměra m ²	Celkem Kč
72911	7.04	11.26	2205.00	24828.30
74710	4.75	7.60	1011.00	7683.60
76401	4.60	7.36	167.00	1229.12
Celková výměra a cena pozemku			3383.00	33.741,02
Orná půda p.č.1007/33			Cena celkem Kč	33.741,-

2.3 Hodnota věcných břemen

Oceňovaný majetek není zatížen žádnými věcnými břemeny, závazky, dluhy a právními povinnostmi, s výjimkou následujících omezení vlastnických práv zapsaných v katastru nemovitostí:

- Zástavní právo exekutorské
- Zahájení exekuce
- Rozhodnutí o úpadku

Uvedená omezení vlastnického práva nebere znalec při stanovení ceny v potaz.

2.4 Celkové hodnocení nemovitosti

Zpracovatel se při stanovení obvyklé ceny přiklonil k metodě porovnávací, a to na základě obecného porovnání s běžnými cenami zemědělské půdy.

Hodnocený pozemek se nachází v lokalitě s průměrnou dostupností z pohledu širšího regionu a s nadprůměrnou dostupností v rámci obce.

Záporem nemovitosti je malá výměra pozemku v rámci půdního bloku, výhodou je relativně kvalitní půda daná BPEJ v rámci katastrálního území, přímý přístup na pozemek z veřejné komunikace a blízkost zastavěného území města Žďár nad Sázavou.

3. ZÁVĚR

Obvyklá cena předmětných nemovitostí ve smyslu ceny, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, mezi dobrovolně jednajícími potenciálními kupujícími a prodávajícími, bez vlivu zvláštní obliby, je stanovena jako hodnota stanovená výnosovou metodou po zaokrouhlení.

Obvyklá cena je stanovena ve výši **Kč 34.000,-**
Slovy: **třicet čtyři tisíce Kč**

Ve Zlíně, dne 17.března 2016

podpis znalce

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Výřez katastrální mapy
3. Situace širších vztahů
4. Veřejný registr půdy - LPIS

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 12.4.1996, č.j. Spr.3727/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4971-51-2/16. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing.Aleš Janásek
Benešovo nám.3742
760 01 Zlín

prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2016 15:35:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595209 Žďár nad Sázavou

Kat.území: 795453 Zámek Žďár

List vlastnictví: 347

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pařízek Jaroslav, Palackého 897, 58813 Polná	680608/1678	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1007/33	3383	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1	Jiná práva - Bez zápisu
----	-------------------------

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 - ve výši 63.836,09 Kč s přísl.

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 1007/33
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 45244782

V-155/2015-714

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Brno-město 97EX-5295/2014 -16 ze dne 13.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2015. Zápis proveden dne 04.02.2015.

V-155/2015-714

Pořadí k 13.01.2015 14:24

- Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,
Brno 616 00

Pařízek Jaroslav, Palackého 897, 58813 Polná, RČ/IČO:
680608/1678

Z-397/2015-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97 EX-5295/2014 -9 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 09.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2015. Zápis proveden dne 13.01.2015; uloženo na prac. Brno-město

Z-397/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 1007/33

Z-113/2015-714

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město
97EX-5295/2014 -15 ze dne 13.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni
13.01.2015. Zápis proveden dne 15.01.2015; uloženo na prac. Ždár nad Sáz

Z-113/2015-714

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Pařízek Jaroslav, Palackého 897, 58813 Polná, RČ/IČO:
680608/1678

Z-2039/2015-714





