

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2103 - 133/2019

Nemovitosti id. 1/8 pozemku dle LV 270 pro k.ú. Loučka, obec Lipník nad Bečvou, se stanovením
ceny obvyklé dle propozic EXEKUTORSKÉHO ÚŘADU BRNO - MĚSTO,
č.j. 056 EX 1681/08-60.

Objednavatel znaleckého posudku: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO, soudní
exekutor JUDr. VÍT NOVOZÁMSKÝ
Bratislavská 73
60200 Brno-město

Účel znaleckého posudku:

Posudek se provádí za účelem stanovení ceny obvyklé pro potřeby exekuce.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 10.12.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zbyněk Belák
Novosady 789
751 31 Lipník nad Bečvou
telefon: 739757622

Počet stran: 6 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Lipníku nad Bečvou 15.12.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Nemovitosti id. 1/8 pozemku dle LV 270 pro k.ú. Loučka, obec Lipník nad Bečvou, se stanovením ceny obvyklé dle propozic **EXEKUTORSKÉHO ÚŘADU BRNO - MĚSTO, č.j. 056 EX 1681/08-60.**

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek dle LV 270 pro k.ú. Loučka
Adresa předmětu ocenění:	Lipník nad Bečvou VI-Loučka 751 31 Lipník nad Bečvou VI-Loučka
LV:	270
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Přerov
Obec:	Lipník nad Bečvou
Katastrální území:	Loučka
Počet obyvatel:	8 047

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.12.2019 za přítomnosti Znalec provedl prohlídku sám.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- usnesení **EXEKUTORSKÉHO ÚŘADU BRNO - MĚSTO, č.j. 056 EX 1681/08-60.**
- LV 270 pro k.ú. Loučka
- snímek katastrální mapy
- informace získané při místním šetření u spoluvlastníka Agorchov Jezernice a.s.
- záznam z venkovní obhlídky nemovitosti
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- vlastní databáze

5. Vlastnické a evidenční údaje

Agrochov Jezernice a.s., č. p. 42, 751 31 Jezernice, podíl: 1 / 2
Michal Růžička, č. p. 42, 793 68 Leskovec nad Moravicí, podíl: 1 / 8
Pavel Růžička, č. p. 42, 793 68 Leskovec nad Moravicí, podíl: 1 / 8
Jaroslava Růžičková, č. p. 42, 793 68 Leskovec nad Moravicí, podíl: 1 / 8
Marie Růžičková, č. p. 54, 751 31 Bohuslávky, podíl: 1 / 8

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětný pozemek se nachází severně od místní části Loučka v blízkosti obecního rybníka. Je součástí lánu, který obhospodaruje zemědělská organizace Agrochov Jezernice a.s. (vlastník id. 1/2 daného pozemku). Pozemek je využit jako sad s vysázenými švestkami. Je bonitovaný a k zemědělským účelům i využíván.

- Nemovitost nemá žádné movité příslušenství a švestkové stromové je ve vlastnictví Agrochovu Jezernice a.s., který tento sad vybudoval z vlastních prostředků a dotací. Nemá vliv na cenu.
- S nemovitou věcí je spojena nájemní smlouva s organizací Agrochov Jezernice a.s. spojená s ročním obnosem ve výši 27.-Kč/rok, což je částka zanedbatelná.
- **Výše uvedené je obvyklým v místě a čase a neomezuje možnost prodeje předmětné nemovitosti v dražbě.**

7. Základní pojmy a metody ocenění

APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo 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 stanovení **obvyklé ceny**.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek p.č. 3040

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek p.č. 3040

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	3040	62604	1 087	4,94	80,00	8,89	9 663,43
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 087 m ²				9 663,43

Pozemek p.č. 3040 - zjištěná cena celkem

= 9 663,43 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek p.č. 3040

9 663,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 9 663,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 9 660,- Kč

slovy: Devětšestsetšedesát Kč

Stanovení ceny obvyklé

Po objektech uvedeného typu, a obdobné velikosti, t.j. objektech v jednotlivých k.ú., a u srovnatelných objektů je poptávka v tomto regionu v současné době vyrovnána s nabídkou.

Pro stanovení obvyklé ceny se vycházelo z obecně užívané metody porovnávací a dále znalec použil porovnávací metodu dle platného cenového předpisu. Protože každá metoda má své klady a zápory, je třeba před rozhodnutím provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Porovnávací hodnota pozemků z přímého porovnání nabídek realitních kanceláří a zejména vlastní databáze znalce byla možná stanovit, protože znalec několik let spolupracuje při prodeji i koupě se zemědělskými organizacemi v okolí. Jako pomocná byla použita věcná cena zjištěná podle platného předpisu vyhlášky č.188/2019 Sb.

To proto, že ke dni ocenění se obdobné nemovitosti tržní v rozmezí 15.- až 25Kč/m². Při braní do úvahy středu daného intervalu cca 20.-Kč/m² a ploše pozemku 1087 m² stanovují obvyklou cenu id. 1/8 nemovitostí při prodeji id. část předmětného pozemku(**porosty a nájemní smlouva za 27.-Kč/rok nemají v tomto případě vliv na cenu obvyklou**)

celkem na

na 2 500.-Kč

slovy:dvatisícepětsetkorunčeských

V Lipníku nad Bečvou 15.12.2019

Ing. Zbyněk Belák
Novosady 789
751 31 Lipník nad Bečvou
telefon: 739757622

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989 pod č.j. Spr. 2771/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2103 - 133/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2103.