

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2 010 - 32/2018

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku orné půdy p. č. 2498 v k. ú. Šakvice, okres Břeclav včetně součástí a příslušenství.

Objednatel posudku: **Obvodní soud pro Prahu 9, 28. pluku 1533/29b,
100 83 Praha 10, k řízení 13 D 1006/2017-61**

Účel posudku: **Zjištění ceny nemovitých věcí pro převod vlastnictví po
zemřelém Rudolfu Haanovi**

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Laštovička, znalec, Fibichova 2904/39
690 02 Břeclav, tel. 724 503 123

Datum místního šetření: 28. 4. 2018

Datum, ke kterému je
provedeno ocenění: **k 28. 4. 2018**

Použitý oceňovací předpis: **Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění
pozdějších změn a předpisů a vyhláška MF ČR č. 441/2013
Sb. ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb.,
č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. k provedení
zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)**

V Břeclavi dne 4. 5. 2018

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu a 2 strany příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

1. NÁLEZ

1.1. Znalecký úkol

Vypracování znaleckého posudku na zjištění obvyklé ceny pozemku orné půdy p. č. 2498 v k. ú. Šakvice, okres Břeclav dle usnesení Obvodního soudu pro Prahu 9 v řízení o pozůstalosti 13 D 1006/2017-61 po Rudolfu Haanovi, r. č. 590405/0383, zemřelého dne 23. 8. 2017.

1.2. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 1.2.1. Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 9 v řízení o pozůstalosti 13 D 1006/2017-61 po Rudolfu Haanovi, r.č. 590405/0383, zemřelého 23. 8. 2017 ze dne 24. 4. 2018, ve kterém se ustanovuje znalec na zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.
- 1.2.2. Informace o pozemku z nahlížení do katastru nemovitostí z LV 11400 pro k. ú. Šakvice k 26. 4. 2018.
- 1.2.3. Kopie katastrální mapy.
- 1.2.4. Platný územní plán obce Šakvice.
- 1.2.5. Inzerce realitních kanceláří a vlastní databáze znalce.
- 1.2.6. Výsledky místního šetření ze dne 28. 4. 2018.
- 1.2.7. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších změn a předpisů.
- 1.2.8. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. - (dále jen vyhláška).
- 1.2.9. Literatura:
 - Teorie oceňování nemovitostí VII – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
 - Úřední oceňování majetku 2018 – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák, Ing. Pavel Krejčíř, Akademické nakladatelství CERM, Brno 12/2017

1.3. Popis oceňovaného majetku

Šakvice jsou obcí na jižní Moravě, v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji, 6 km jižně od Hustopečích u Novomlýnské nádrže, kde žije 1 415 obyvatel. V obci je Obecní úřad, pošta partner, základní a mateřská škola, sportovní zařízení, obchody, restaurace a penziony. Nejbližší nemocnice je v Hustopečích (7 km). Technická vybavenost inženýrskými sítěmi je kompletní (elektřina, zemní plyn, vodovod a kanalizace s ČOV). Severně od obce prochází železniční trať č. 250 Havlíčkův Brod – Kúty. V železniční stanici Šakvice se na trať napojuje další 7 km dlouhá regionální trať č. 254 do Hustopečích. Do města je autobusové spojení, místní doprava není zřízena. Nejbližší nájezd na dálnici D2 je možný v Hustopečích.

Oceňovaný pozemek se nachází jihozápadním směrem od obce Šakvice a nenachází se v zastavěném nebo zastavitelném území obce. Leží v honu orné půdy a táhne se od polní cesty směrem k dolní vodní nádrži Nové Mlýny. Pozemek je rovinný, leží v honu orné půdy a je využíván jako orná půda. Přístup k pozemku je možný z místních komunikací obce a dále po polní cestě. Na pozemku se nenachází trvalé porosty.

Dle platného územního plánu obce Šakvice leží pozemek mimo současně zastavěné a zastavitelné území obce v ploše NZ – plochy zemědělské a není určen k zastavění.

2. POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejné nebo porovnatelné nemovitosti (z hlediska velikosti, stavu, polohy, vybavení atd.) v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího nebo 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 vyplývající z osobního vztahu k nim.

Z uvedených skutečností vyplývá, že tržní hodnotu nelze spočítat podle nějakých vztahů, ale je možné ji určit pouze na základě znalosti místního trhu s nemovitostmi. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace od statisticky významného souboru dostatečně srovnatelných nemovitostí.

Vlastní tržní cena se však tvoří až při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Podkladem ke zjištění obvyklé ceny je, zjištění administrativní – zjištěné ceny a porovnávací hodnoty nemovitosti.

Ocenění bude tedy sestávat:

- I. Ocenění dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – (oceňovací vyhláška) – cena zjištěná
- II. Porovnávací hodnota nemovitostí

2. I. Ocenění dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – (oceňovací vyhláška) – cena zjištěná

Jedná se o pozemek, který má v katastru nemovitostí určen druh pozemku orná půda. Toto označení je v souladu s jeho skutečným využitím. Proto je oceněn jako zemědělský pozemek. Na pozemku se nenachází trvalé porosty.

Posudek bude tedy obsahovat následující ocenění:

1. Zemědělský pozemek

1. Zemědělský pozemek

Popis

Oceňovaný pozemek se nachází jihozápadním směrem od obce Šakvice a nenachází se v zastavěném nebo zastavitelném území obce. Leží v honu orné půdy v místní části "Písečné díly" a táhne se od polní cesty směrem k Popickému potoku a dolní vodní nádrži Nové Mlýny. Pozemek je rovinný, leží v honu orné půdy a je využíván jako orná půda. Přístup k pozemku je možný z místních komunikací obce a dále po polní cestě. Na pozemku se nenachází trvalé porosty.

V obci **Šakvice** žilo v roce 2018 podle posledního sčítání lidu, dle Malého lexikonu obcí ČR 2017, vydaného Českým statistickým úřadem, **1 415 obyvatel**.

U pozemků, jejichž katastrální území sousedí s obcí s počtem 5 - 10 tis. obyvatel (v našem případě město Hustopeče s 5 886 obyvateli) se základní cena upraví dle přílohy č. 5 vyhlášky o přírážku dle pol. 1.7.2 – sousední katastrální území – **přírážka 40 %**

Dále se cena upravuje dle přílohy č. 5 vyhlášky srážkami. Pozemek se nachází ve vzdálenosti do 2 km od nejbližších míst souvisle zastavěné obce Šakvice. Důvody úpravy ceny pozemku srážkami dle položky č. 2 a 3 přílohy č. 5 vyhlášky nebyly při místním šetření zjištěny.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 5:	
Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2498	00401	3 227	7,32	40,00	10,25	33 076,75
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			3 227 m ²				33 076,75
Zemědělský pozemek – zjištěná cena						=	33 076,75 Kč

2.1.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Zemědělský pozemek	33 076,75 Kč
Celkem	33 076,75 Kč
Po zaokrouhlení dle § 50 vyhlášky	33 080,- Kč

Zjištěná cena nemovitostí činí 33 080,- Kč

