

Znalecký posudek číslo 4027-99/2020

O obvyklé ceně spoluvlastnického podílu 1/4 id. pozemku parcelní číslo 8346 v katastrálním území Olbramovice u Moravského Krumlova, obec Olbramovice, okres Znojmo.

Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Brno-město
JUDr. Karel Urban
Minská 54
616 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny ve věci **97EX 3221/2014**
Exekutorského úřadu Brno-město, JUDr. Karel Urban

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Roman Kästner
Pod Svatým Janem 417/8
669 04 Znojmo
telefon: 515 244 079, 602 756 669
e-mail: kastnero@volny.cz
IČ: 46323171

Cenový předpis:

Zákon číslo 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.

Tento znalecký posudek obsahuje 9 listů a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

Ve Znojmě 13.10.2020

A) Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: OOC 1/4 id. pozemku parc. č. 8346
Adresa předmětu ocenění: Olbramovice
671 76 Olbramovice
LV: 105
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Olbramovice
Katastrální území: Olbramovice u Moravského Krumlova
Počet obyvatel: 1 143

2. Prohlídka a zaměření

- Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.9.2020 bez další přítomnosti.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Zákon číslo 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.
- Výsledek místního šetření ze dne 29.9.2020 konaného na žádost objednavatele a bez další účasti.
- Usnesení 97EX 3221/2014-39 ze dne 7.8.2020 Exekutorského úřadu Brno-město, JUDr. Karel Urban, kterým mi byly stanoveny následující úkoly:
 - stanovit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu 1/4 id. pozemku parcelní číslo 8346
 - uvést všechna příslušenství nemovitosti
 - uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
 - stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství

4. Celkový popis nemovité věci

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/4 id. pozemku parcelní číslo 8346 v katastrálním území Olbramovice u Moravského Krumlova, obec Olbramovice, okres Znojmo.

Oceňovaný pozemek se nachází severovýchodně od zastavitelné části obce, je ornou půdou bez trvalých porostů užívaný k zemědělské rostlinné výrobě.

Exekutivním příkazem číslo 97EX 3221/14-19 ze dne 3.9.2014 byla povinnému uložena povinnost sdělit soudnímu exekutorovi kdo má k nemovitosti předkupní právo, právo odpovídající věcnému břemeni nebo nájemní právo. K tomu podle spisu 97EX 3221/14 žádné skutečnosti povinný nedoložil.

Výměra pozemku celkem: 12 000 m²

Příslušenství nemovitosti: žádné jsem nezjistil.

Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva jsem žádné nezjistil.

B) Znalecký posudek – odhad obvyklé ceny

Definice obvyklé ceny dle zákona číslo 151/1997 Sb., ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku ve znění zákona číslo 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 257/2004 Sb.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Příklad č. 1

Pozemky v katastrálním území Černín, obec Černín, okres Znojmo a v katastrálním území Ratišovice, obec Běhařovice, okres Znojmo, ve stejné lokalitě jako oceňované, celkové výměry 50 330 m², se stejným určením jako oceňované, prodány 19.7.2019, kupní smlouvou registrovanou V 6621/2019 za částku 1 250 000,00 Kč, to je cena 24,84 Kč/m².

Příklad č. 2

Pozemky parcelní čísla parcelní čísla 100/21, 173/24, 194/9, 221/11, 230/4, 339/3, 341/3, 369/1, 411/41, 416/34, 486/2, 486/7, 486/8 v katastrálním území Stupešice, obec Běhařovice, okres Znojmo, ve stejné lokalitě jako oceňované, celkové výměry 228 895 m², se stejným určením jako oceňované, prodány 28.3.2019, kupní smlouvou registrovanou V 2828/2019 za částku 6 866 850,00 Kč, to je cena 30,00 Kč/m².

Příklad č. 3

Pozemek parcelní číslo 2378 orná půda v katastrálním území Vedrovice, obec Vedrovice, okres Znojmo, o výměře 19 332 m², prodán kupní smlouvou ze dne 17.7.2020 za částku 470 000,00 Kč, číslo vkladu V 6355/2020-713, to je cena 24,31 Kč/m².

Vyhodnocení:

Příklady jsou z lokality a stejného stavu a určení jako oceňovaný pozemek, rozmezí zobchodovaných cen je od 24,31 Kč/m² do 30,00 Kč/m². Příklad č. 3 je v sousední obci k oceňované nemovitosti, ale pozemek je v sousedství lesa, pozemek oceňovaný je na mírně zvlněném terénu. S ohledem na tyto skutečnosti odhaduji základní výpočtovou cenu na částku 25,00 Kč/m², což činí celkem 300 000,00 Kč za celek a tedy za spoluvlastnický podíl 1/4 id. cenu 75 000,00 Kč.

B) Odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/4 id. pozemku parcelní číslo 8346: 75 000,00 Kč

Slovy: sedmdesátpět tisíc korun českých

C) Příslušenství nemovitosti

Žádné jsem nezjistil.

D) Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva

Žádné jsem nezjistil.

**E) Výsledná obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/4
id. pozemku parcelní číslo 8346: 75 000,00 Kč**
Slovy: sedmdesátpět tisíc korun českých

F) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11.4.1990 č.j. Spr. 1340/90 a ze dne 20.1.1999 č.j. Spr. 1994/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 4027-99/2020 znaleckého deníku. Jsem si jako znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Ve Znojmě dne 13.10.2020

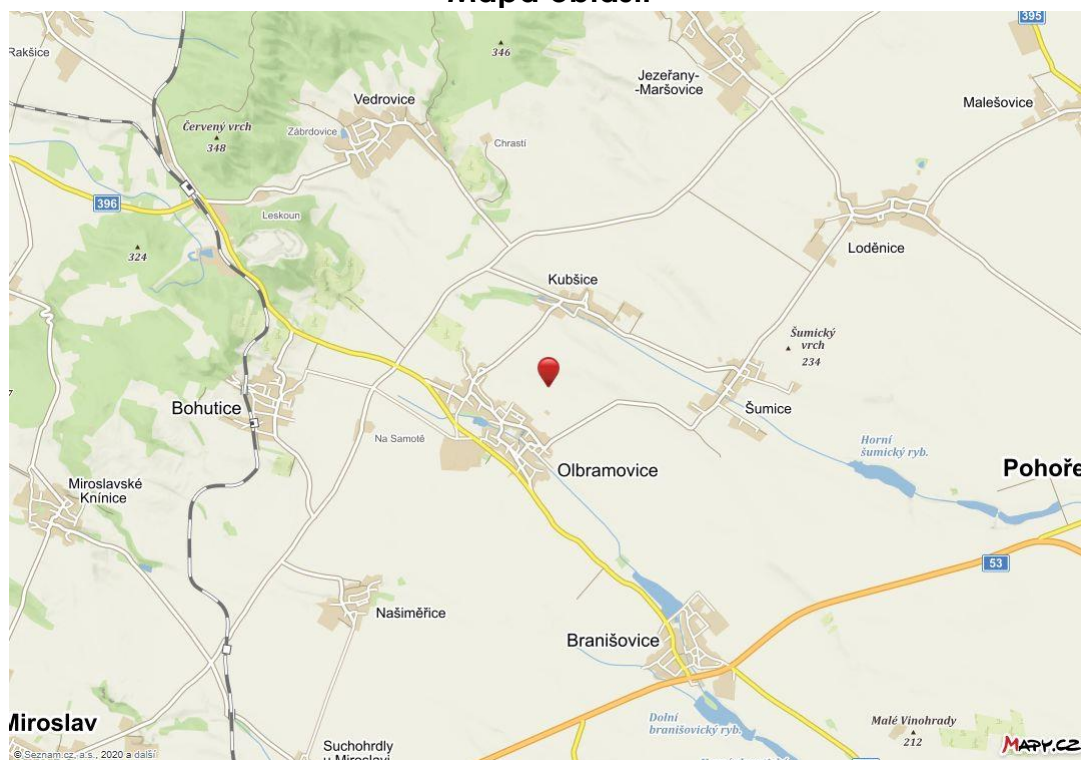
Ing. Roman Kästner

otisk kulaté pečeti

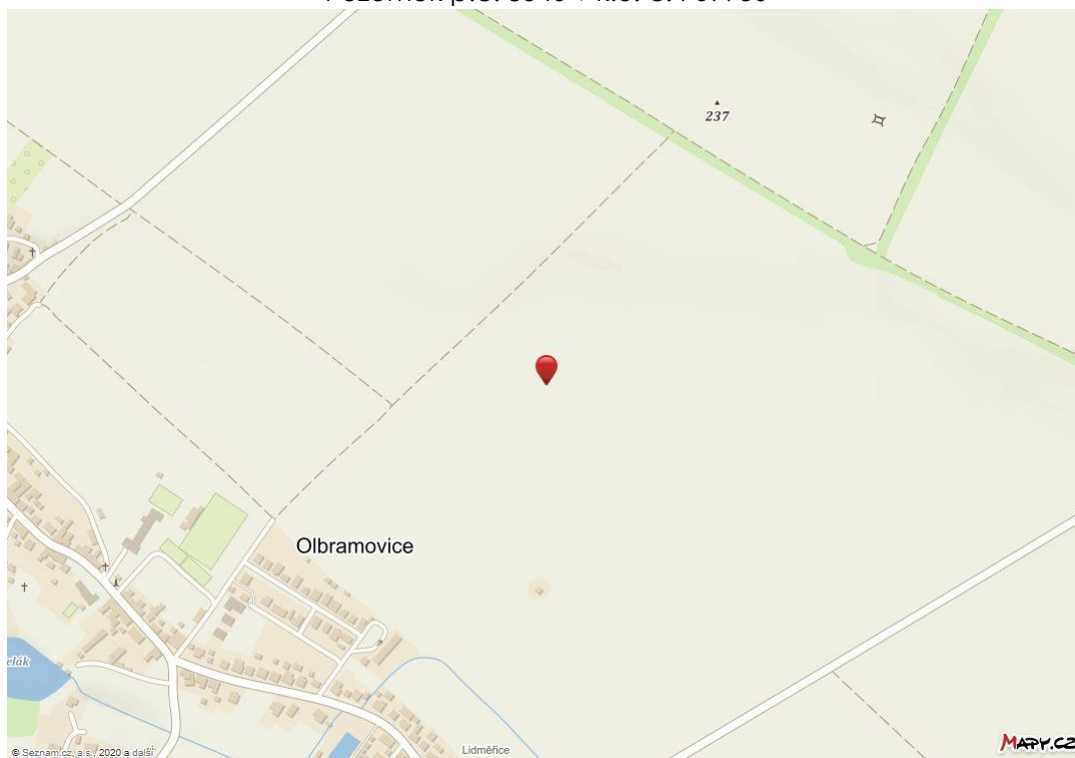
G) Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Celková situace	1
Katastrální mapa	2
List vlastnictví	2

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 8346 v k.ú. č. 709930



Pozemek p.č. 8346 v k.ú. č. 709930

Kopie katastrální mapy ze dne 13.10.2020

Pozemek p.č. 8346 v k.ú. č. 709930 Olbramovice u Moravského Krumlova

Kopie katastrální mapy ze dne 13.10.2020



Pozemek p.č. 8346 v k.ú. č. 709930 Olbramovice u Moravského Krumlova

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2020 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 3221/14 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594563 Olbramovice

Kat.území: 709930 Olbramovice u Moravského Krumlova

List vlastnictví: 105

Krumlova

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AGRA Olbramovice, a.s., č.p. 130, 67176 Olbramovice	49971204	1/2
Klíma Jiří, Podhorní 421/16, Líšeň, 62800 Brno	701212/	1/4
Klíma Václav, Přibická 270, 69125 Vranovice	700302/	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
8346	12000	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Klíma Jiří, Podhorní 421/16, Líšeň, 62800 Brno, RČ/IČO: 701212/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97 EX-3221/2014 -16
 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 02.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2014 10:30:08. Zápis proveden dne 04.09.2014; uloženo na prac. Brno-město

Z-25266/2014-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Povinnost k

 Klíma Jiří, Podhorní 421/16, Líšeň, 62800 Brno,
 RČ/IČO: 701212/
 Parcela: 8346

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 97EX-3221/2014 -19 ze dne 03.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2014 16:22:55. Zápis proveden dne 10.09.2014; uloženo na prac. Znojmo

Z-7360/2014-713

Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 8346

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav č.j. SPU 113178/2018/Rt ze dne 06.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2018 07:52:17. Zápis proveden dne 08.03.2018.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2020 11:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594563 Olbramovice
 st.území: 709930 Olbramovice u Moravského List vlastnictví: 105
 Krumlova
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-1477/2018-713

Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 8346

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o upřesnění přidělu 224863/2012-MZE-130765 ze dne 11.12.2012. Právní moc ke dni 02.03.2013.

Z-21541/2012-713

Zmby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Usnesení soudu o schválení dědické dohody u Okresního soudu ve Znojmě 13 D-91/2004 - 21 ze dne 30.03.2004. Právní moc ke dni 23.04.2004.

Z-1472/2004-743

Pro: Klíma Jiří, Podhorní 421/16, Líšeň, 62800 Brno

RČ/IČO: 701212/

Klíma Václav, Příbická 270, 69125 Vranovice

700302/

Smlouva kupní ze dne 05.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.04.2013.

V-2413/2013-713

Pro: AGRA Olbramovice, a.s., č.p. 130, 67176 Olbramovice

RČ/IČO: 49971204

Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-42086/2011 -82 ze dne 18.01.2017. Právní moc ke dni 18.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2017 12:11:18. Zápis proveden dne 22.03.2017.

V-2073/2017-713

Pro: AGRA Olbramovice, a.s., č.p. 130, 67176 Olbramovice

RČ/IČO: 49971204

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
8346	00600	8110
	00810	3890

kud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

movitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

(A3-185) hotovil:
 ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.07.2020 11:35:03

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
 strana 2