

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1362-46/13

o obvyklé ceně **spoluvlastnického podílu ve výši 1/5** na nemovitostech: pozemku parc.č. 570/4 v k.ú. Božíkov, zapsaného na LV č. 28 a na pozemcích parc.č. 454/5, 572/2, 590/2, 590/3, 626/3, 639/1, 640/4, 640/6, 640/7, 907/2, 907/3 v k.ú. Brenná, zapsaných na LV č. 791, vše v obci Zákupy, okres Česká Lípa



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha - východ,

149 EX 3483/11

Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pro exekuční řízení

Podle stavu ke dni 27.8.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jarmila Blahová

Milešovská 1, 130 00 Praha 3

telefon: 777 170 138, 222 721 761

e-mail: nemovitosti@iol.cz,

jarmilablahova@email.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a elektronicky.

V Praze 3.9.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/5 na nemovitostech: pozemku parc.č. 570/4 v k.ú. Božíkov, zapsaného na LV č. 28 a na pozemcích parc.č. 454/5, 572/2, 590/2, 590/3, 626/3, 639/1, 640/4, 640/6, 640/7, 907/2, 907/3 v k.ú. Brenná, zapsaných na LV č. 791, vše v obci Zákupy, okres Česká Lípa.

2. Základní informace

1.Božíkov - LV č. 28

Název předmětu ocenění: Pozemek
Adresa předmětu ocenění: Zákupy
471 23 Zákupy
Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Zákupy
Katastrální území: Božíkov
Počet obyvatel: 2 782

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 48,2117 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j): $ZC = C_p * 2,0 = 96,42 \text{ Kč/m}^2$

2.Brenná - LV č. 791

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Zákupy
471 23 Zákupy
Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Zákupy
Katastrální území: Brenná
Počet obyvatel: 2 782

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 48,2117 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j): $ZC = C_p * 2,0 = 96,42 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 1.8. a 27.8.2013.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 28, k datu 3.7.2013
- výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 791, k datu 3.7.2013
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené panem Liškou
- výpis z OR firmy Limagro s.r.o.

- vlastní fotografická dokumentace ze dne 27.8.2013
- skutečnosti zjištěné na místě
- průzkum situace v místě a okolí
- informace a údaje sdělené makléři realitních kanceláří
- různé odborné publikace
- realitní časopisy, informace na internetu a v realitních kancelářích
- vlastní databáze porovnávacích cen
- různé metodiky bankovních ústavů ČR
- odborné semináře

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci pozemků: JACKOS, s.r.o., Brenná č.e. 40, 471 23 Zákupy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 5
 Mgr. Mojmír Karas, Veselí č.e. 12, 470 02 Zákupy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 5
 Stanislava Lišková, Brenná č.p. 100, 470 02 Zákupy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 5
 Ing. Jiří Poživil, Žízňákov č.p. 90, 470 01 Česká Lípa, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 5
 Ing. Jan Tichý, Chlebovická č.p. 491, 199 00 Praha 9, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 5

6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o obhospodařované zemědělské pozemky ve dvou katastrálních územích, ale soustředěných poblíž sebe. Celkem 12 pozemků – trvalý travní porost a orná půda.

7. Obsah znaleckého posudku

Božíkov - LV č. 28

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek Božíkov

Brenná - LV č. 791

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemky Brenná

B. Znalecký posudek

1) Výpočet podle platné vyhlášky

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Popis pozemků

Jedná se o vesměs roztroušené pozemky - většinou užívané jako trvalé travní porosty a také jako orná půda. V jižní části v k.ú. Brenná jsou částečně zamokřené (Ferdinandova strouha).

Přístup k jižním pozemkům je po polní cestě, částečně zpevněné štěrkem.

Přístup k východním pozemkům je také po polní cestě, která se ale postupně ztrácí v travnatém porostu.

Pozemky „ostatní komunikace“ už neexistují jako komunikace, jedná se fakticky o travnatý porost. Proto budou oceněny jako těsně sousedící pozemek parc.č. 454/5.

Všechny pozemky jsou mírně svažité, v hezké krajině.

Božíkov - LV č. 28

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek Božíkov

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 23:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80 %
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	570/4	54 811	9 161,00	4,74	80,00	8,53	78 143,33
Mezisoučet			9 161,00				78 143,33
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							78 143,33

Pozemek Božíkov - zjištěná cena = **78 143,33 Kč**

Brenná - LV č. 791

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemky Brenná

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 23:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	454/5	54 811	3 412,00	4,74	80,00	8,53	29 104,36
orná půda	454/5	55 411	20 239,00	3,75	80,00	6,75	136 613,25
trvalý travní porost	572/2	55 001	9 717,00	6,21	80,00	11,18	108 636,06
trvalý travní porost	572/2	55 411	4 675,00	3,75	80,00	6,75	31 556,25
trvalý travní porost	590/2	55 011	7 999,00	5,53	80,00	9,95	79 590,05
trvalý travní porost	590/3	53 111	14 083,00	4,81	80,00	8,66	121 958,78
trvalý travní porost	626/3	55 011	4 092,00	5,53	80,00	9,95	40 715,40
orná půda	639/1	53 101	10 931,00	5,32	80,00	9,58	104 718,98
orná půda	639/1	56 811	120,00	1,20	80,00	2,16	259,20
trvalý travní porost	640/4	53 111	3 170,00	4,81	80,00	8,66	27 452,20
trvalý travní porost	640/4	56 811	9 159,00	1,20	80,00	2,16	19 783,44
trvalý travní porost	640/6	56 811	7 432,00	1,20	80,00	2,16	16 053,12
trvalý travní porost	640/7	56 811	260,00	1,20	80,00	2,16	561,60
ostatní plocha - ostatní komunikace	907/2	55 411	450,00	3,75	80,00	6,75	3 037,50
ostatní plocha - ostatní komunikace	907/3	55 411	50,00	3,75	80,00	6,75	337,50
Mezisoučet			95 789,00				720 377,69
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							720 377,69

Pozemky Brenná - zjištěná cena = 720 377,69 Kč

Rekapitulace výsledných cen podle vyhlášky

Božíkov - LV č. 28

1. Ocenění pozemků	
1a) Pozemek Božíkov	78 143,30 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	78 143,30 Kč

Božíkov - LV č. 28 celkem	78 143,30 Kč
----------------------------------	---------------------

Výsledná cena:	78 143,30 Kč
-----------------------	---------------------

Brenná - LV č. 791

1. Ocenění pozemků	
1a) Pozemky Brenná	720 377,70 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	720 377,70 Kč

Brenná - LV č. 791 celkem	720 377,70 Kč
----------------------------------	----------------------

Výsledná cena:	720 377,70 Kč
-----------------------	----------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	798 521,- Kč
--	---------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:	<u>798 520,- Kč</u>
--	----------------------------

2) Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Základní parametry oceňované nemovitosti:

Zemědělské pozemky, celkem

104 950 m²

Kvalita pozemků: nižší, podle BPEJ se pohybuje v rozmezí 1,20 Kč až 6,21 Kč/m²

Druh pozemků: orná půda a trvalý travní porost

Poloha pozemků: většinou roztržštěné, nebo oddělené vodotečí či cestou

Počet pozemků: celková výměra 10,5 ha je obsažena v 12 pozemcích

Evidence pozemků: všechny jsou již evidovány v katastru nemovitostí (a tedy dohledatelné)

Přístup k pozemkům: jižní pozemky jsou většinou přístupné po polní pološterkové cestě (ale i přes cizí pozemky)
východní pozemky jsou přístupné po polní cestě nebo po cizích pozemcích

Nájemní smlouva: dle získaných informací jsou pozemky pronajaté firmě Limagro s.r.o., podmínky pronájmu nejsou známy

Vlastnictví: pozemky vlastní 5 spoluvlastníků

Příklady nabízených srovnávaných nemovitostí:

Místo	Popis	Velikost	Nabídková cena Kč/m²	Upravená cena reálná
Č. Lípa-Dolní Libchava	Trvalý travní porost, 1 pozemek	1 ha	6	4
Č. Lípa-Dobranov	Trvalý travní porost a orná půda, 2 pozemky	4 ha	14	9
Zákupy-Božikov	Trvalý travní porost, 4 pozemky	4 ha	9	6
Chlum	Orná půda, 1 pozemek	5,5 ha	13	8
Průměr				7,- Kč/m²

Porovnání - porovnávací hodnota

Průměr upravené ceny činí

7,- Kč/m²

Porovnávací hodnota

104 950 m² x 7,- Kč =

734 650,- Kč

Vzhledem k pěti spoluvlastníkům a tím i obtížnějším prodeji a vzhledem k tomu, že se jedná o 12 parcel, odhaduji obvyklou cenu o cca 4 % nižší, a to na celkem

705 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/5 = 141 000,- Kč

Výhody a nevýhody nemovitosti:

Výhody

Všechny pozemky jsou v evidenci katastru nemovitostí (dohledatelné na mapě)

K části pozemků vede přístupová cesta

Nevýhody, problémy

Celkem 5 spoluvlastníků

Částečně roztroušené pozemky, celkem 12 parcelních čísel

Jižní část pozemků může být částečně zamokřená (strouha)

Pozemky jsou pronajaté, nájemní smlouva je údajně s firmou Limagro s.r.o., ale smlouva nebyla předložena.

V běžných nájemních smlouvách na zemědělské pozemky bývá stanoven nájem ve výši 1-2 % z BPEJ ročně a doba trvání nájmu bývá 10 roků.

3) Práva a závady s nemovitostí spojené

Právní závady

Znalkyni nejsou známy žádná jiná práva a závady s nemovitostí spojená, kromě těch, které jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí.

V příloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- nařízení exekuce

Všechny výše uvedené závady se vyřeší dražbou (zaniknou v souvislosti s dražbou).

Další právní závady:

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Věcná břemena:

Ve výpisu z katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno, které by zatěžovalo oceňované nemovitosti.

Nájemní práva:

Pozemky jsou údajně pronajaté firmě Limagro s.r.o., ale u těchto nájemních práv nevyžaduje zájem společnosti, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Práva s nemovitostí spojená:

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

Závěr:

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou **0,- Kč**

C. Rekapitulace cen

Administrativní cena (podle platné vyhlášky) celku (5/5)	798 520,- Kč
Porovnávací hodnota celku (5/5)	705 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny celku (5/5)	705 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti – spoluvlastnického podílu ve výši 1/5	141 000,-Kč slovy:Jednostočtyřicetjedentisíc Kč

Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou	0,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitosti – spoluvlastnického podílu ve výši 1/5	141 000,- Kč slovy: Jednostočtyřicetjedentisíc Kč

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

V Praze 3.9.2013

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 1995 pod č.j. Spr. 5430/95 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1362-46/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1362-46/13.

E. Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 28 ze dne 3.7.2013 (Božíkov)	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 791 ze dne 3.7.2013 (Brenná)	4
Snímek katastrální mapy - jižní pozemky	1
Snímek katastrální mapy - východní pozemky	1
Mapa oblasti	1
Výpis z obchodního rejstříku Limagro s.r.o.	2

Fotodokumentace



Příjezdová cesta k jižním pozemkům (Brenná)



Jižní pozemky



Příjezdová cesta k východním pozemkům
(Božíkov a Brenná)



Východní pozemky