

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3097-1.39/18

nemovité věci pozemkových parcel orné půdy p.č. 2542, 2584, trvalého travního porostu p.č. 2385, 2521 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 248 vedených na LV 87 a 323 pro k.ú. a obec Brodek u Konice, okres Prostějov

Objednavatel znaleckého posudku: Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s.,
insolvenční dlužník Jiří Marek
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku: stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci pozemkových parcel orné půdy p.č. 2542, 2584, trvalého travního porostu p.č. 2385, 2521 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 248 vedených na LV 87 a 323 pro k.ú. a obec Brodek u Konice, okres Prostějov za účelem insolvenčního řízení

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. podle stavu ke dni 3.11. 2018 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

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

V Praze 7.11. 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

ocenit obvyklou cenou nemovité věci pozemkových parcel orné půdy p.č. 2542, 2584, trvalého travního porostu p.č. 2385, 2521 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 248 vedených na LV 87 a 323 pro k.ú. a obec Brodek u Konice, okres Prostějov

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemkové parcely orné půdy p.č. 2542, 2584, trvalého travního porostu p.č. 2385, 2521 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 248 vedených na LV 87 a 323 pro k.ú. a obec Brodek u Konice, okres Prostějov

Adresa předmětu ocenění: Brodek u Konice
798 46 Brodek u Konice

LV: 87 a 323

Kraj: Olomoucký

Okres: Prostějov

Obec: Brodek u Konice

Katastrální území: Brodek u Konice

Počet obyvatel: 825

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.11. 2018 bez přítomnosti jiné osoby.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z KN KÚ Prostějov ze dne 3.10.2018 pro k.ú. Brodek u Konice LV 87 a 323 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- pořízené kopie katastrální mapy k.ú. Brodek u Konice v M 1:1000, 1:2000 a 1:4000
- provedení cenové analýzy druhu nemovitých věcí v daném místě a aktuálním čase
- informace o územním plánu obce Brodek u Konice od starosty obce

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pro LV 323:

Jiří Marek, r.č. 621217/0690 1/2

Obec Brodek u Konice, IČ: 00288055 1/2

Pro LV 87:

Jiří Marek, r.č. 621217/0690 1/1

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovitých věcí pozemkových parcel orné půdy, trvalého travního porostu a ostatní plochy předložil objednatel výše uvedené podklady. Zpracovatel posudku provedl další šetření za účelem získání potřebných informací o statutu a využitelnosti oceňovaných pozemkových parcel vedené se starostou obce ohledně územního plánu obce Brodek u Konice. Z tohoto jednání je jasné, že všechny oceňované pozemkové parcely jsou i nadále vedeny jako zemědělská půda bez výhledu jiného využití přesto, že oceňované pozemkové parcely až na jednu orné půdy p.č. 2584 jsou přimknuté k okraji zastavěné části obce. Pozemkové parcely jsou položeny jednotlivě v blízkosti

obce na severním a jižním okraji zastavěné plochy, pozemková parcela orné půdy p.č. 2584 pak odděleně od obce v polním lánu. Pozemkové parcely zemědělské půdy jsou přístupné po místních komunikacích a cest zpevněných i nezpevněných - polních. Pozemková parcela ostatní plochy ostatní komunikace pak leží přímo v obci v blízkosti jiných nemovitých věcí insolvenčního dlužníka. Pozemkové parcely mají zásadně vhodné půdorysy k jejich obhospodařování a využití. Pozemkové parcely jsou využívány tak jaký je jejich pozemkový druh. Pozemkové parcely jsou prakticky všechny buď řadové vnitřní či koncové obklopeny sousedními pozemkovými parcelami stejného druhu a jiných vlastníků. Povrchově jsou pozemkové parcely mírně zvlněné zejména na SV stranu, pozemková parcela orné půdy.č. 2584 pak na J stranu. Pozemkové parcely jsou zemědělsky obhospodařovány.

Jde o celkem o 4 pozemkové parcely zemědělské a 1 pozemkovou parcelu ostatní plochy ostatní komunikace, která je veřejně užívána zejména majiteli sousedních nemovitých věcí.

Pozemkové parcely byly získány insolvenčním dlužníkem na základě Rozhodnutí pozemkového úřadu v letech 1996 a 2004 a na základě Kupní smlouvy v roce 1989.

Pozemkové parcely jsou součástí k.ú. obce Brodek u Konice. Obec je položena ve volném nezastavěném území zemědělském, lesů. V okolí jsou obce jen místního významu, Konice severovýchodně, Boskovice jihozápadně, bývalé okresní město Prostějov jihovýchodně. Obec Brodek u Konice je přístupná jen po silnici.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Druhy a výměry pozemkových parcel

Pozemkové parcely na LV 87

- trvalý travní porost p.č. 2385	5269 m ²
- trvalý travní porost p.č. 2521	1782 m ²

celkem	7051 m ²
--------	---------------------

- orná půda	p.č. 2542	7249 m ²
- orná půda	p.č. 2584	29299 m ²

celkem	36548 m ²
--------	----------------------

Pozemková parcela na LV 323

- ostatní plocha ostatní komunikace p.č. 248	191 m ²
--	--------------------

2. Výpočet obvyklé ceny, způsob ocenění - zdůvodnění

Způsob ocenění

Pozemkové parcely budou oceněny obvyklou cenou porovnáním na základě provedené realitní analýzy v daném místě a aktuálním čase za použití elektronických médií v oblasti trhu s nemovitostmi a realitní veřejností - realitní kanceláře. Ostatní známé metody ocenění nejsou pro tento typ nemovité věci vhodný pro jejich malou vypovídací hodnotu v souvislosti s trhem nemovitých věcí.

Pozemková parcela ostatní plochy ostatní komunikace je pomocně oceněna dle aktuálně platného oceňovacího předpisu /výpočet přílohou znaleckého posudku/, protože pro její ocenění obvyklou cenou nebyly při prováděné cenové realitní analýze nalezeny žádné realitní informace, nebyly shledány nabídky prodeje porovnatelných nemovitých věcí - pozemkových parcel ostatní plochy ostatní komunikace veřejně užívané, které nejsou na trhu s nemovitými věcmi obchodovány /nabízeny/.

Provedenou cenovou analýzou - statistikou s nabízenými prodeji porovnatelných pozemkových parcel určených územním plánem sídla nadále pro zemědělskou půdu - orná půda , trvalý travní porost bylo nalezeno celkem 13 porovnatelných pozemkových parcel, v samotné obci Brodek u Konice byly shledány 4 porovnatelné nabídky. Dále porovnávací tabulka nabídek:

lokality /místo/	druh	výměra pozemku /m2/	ceny za 1 m2 pozemku/ Kč/m2/
Brodek u Konice	orná	4905	20,00
"",		16714	25,50
"",		5892	14,50
"",		13228	20,00
Hačky		6651	38,95
Rakůvka		7481	24,73
Nová Cerekev		5148	28,00
Skřípov		12826	24,00
Horní Štěpánov		13957	20,00
Konice		4707	28,00
Suchdol		19576	35,76
Horní Štěpánov	louka	29223	30,00
Lipová Louka		11509	75,00

Potom obvyklé ceny jednotlivých druhů pozemkových parcel v daném místě a aktuálním čase:

- orná půda 25,00Kč/m2
- trvalý travní porost 52,50Kč/m2
- ostatní plocha ost. komunikace/ dle přiloženého výpočtu/
146,72Kč/m2

Výpočet:

Pozemkové parcely orné půdy p.č. 2542 a 2584:

$$36.548 \text{ m}^2 * 25,00 \text{ Kč/m}^2 = 913.700,- \text{ Kč}$$

Pozemkové parcely trvalého travního porostu p.č. 2385 a 2521:

$$7.051 \text{ m}^2 * 52,00 \text{ Kč/m}^2 = 366.652,- \text{ Kč}$$

Pozemková parcela ostatní plochy ost. komunikace p.č. 248:

$$191 \text{ m}^2 * 146,72 \text{ Kč/m}^2 = 28.023,- \text{ Kč}$$

Pozemková parcela ostatní plochy ostatní komunikace je v podílovém spoluvlastnictví insolvenčního dlužníka jen v ideální 1/2. Proto se výsledná obvyklá cena tohoto podílu spoluvlastnictví krátí tržním koeficientem pro nemajoritní podíly, pro ideální 1/2 je empiricky stanoven korekční koeficient ve výši 0,900. Potom:

$$28.023,- \text{ Kč} * 1/2 * 0,900 = 12.610,- \text{ Kč}$$

celkem

$$1,292.962,- \text{ Kč}$$

Takto získaná obvyklá cena nemovitých věcí pozemkových parcel se upraví z důvodu, že ceny zahrnuté do výpočtu obvyklé ceny jsou cenami dosud v nabídkách prodeje, nikoliv ceny realizovaných prodeje. Dále je třeba uvažovat s náklady na provize, právní služby, poplatky, daně a konečně možné smluvní dohody stran obchodu. V tomto případě pro pozemkové parcely cca 5 %, potom:

$$1,292.962,- \text{ Kč} * /1,00-0,05/ = \underline{\underline{1,228.314,- \text{ Kč.}}}$$

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Cenový podíl insolvenčního dlužníka k pozemkové parcele ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 248 je již vyčíslen ve výpočtu obvyklé ceny.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOU VĚCÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o oceňovaných pozemkových parcelách v k.ú. Brodek Konice se konstatuje, že na pozemkové parcely jsou v souvislosti s insolvenčním dlužníkem uvalena mimo toto insolvenční další zástavní práva exekutorská, smluvní a z rozhodnutí správního orgánu a exekuční řízení v různém stádiu.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním navrhuje, aby obvyklá cena ideální 1/2 nemovité věci pozemkové parcely ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 248 a pozemkových parcel orné půdy p.č. 2542, 2584 a trvalého travního porostu p.č. 2385 a 2521 v k.ú. Brodek u Konice, okres Prostějov byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

1,228.000,- Kč

tj. slovy: jedenmiliondvěstědvacetosmtisíc korun českých

Seznam příloh

- výpisy z KN KÚ Prostějov ze dne 3. a 27.10.2018 pro k.ú. Brodek u Konice LV 87 a 323 včetně uvedení nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- informační mapa položení obce Brodek u Konice
- kopie katastrální mapy k.ú. Brodek u Konice v M 1:16 000
- kopie katastrální mapy jednotlivých pozemkových parcel položených v k.ú. Brodek u Konice v M 1:1000, 2000 a 4000
- výpočet ceny pozemkové parcely ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 248

V Praze 7.11. 2018

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

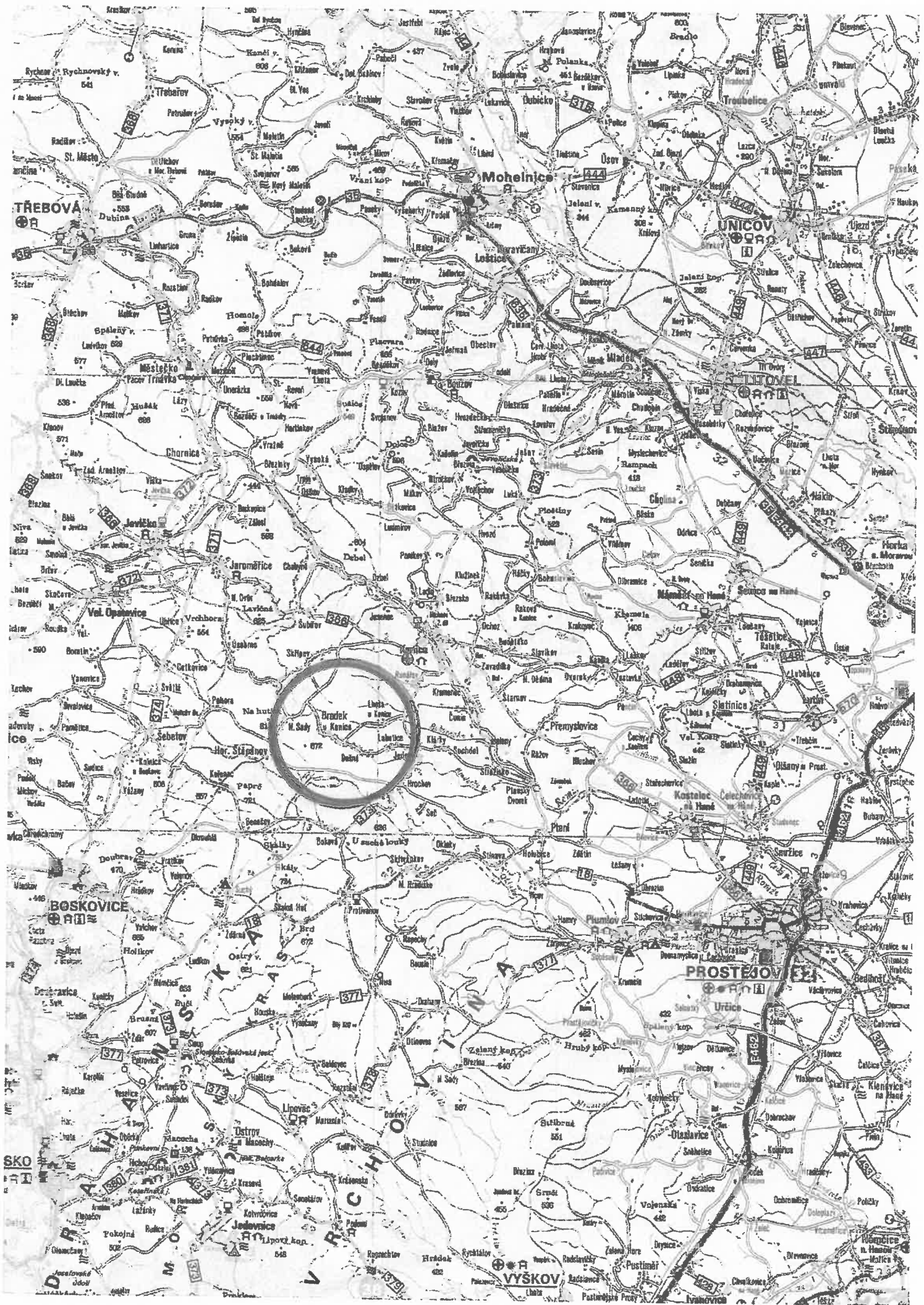


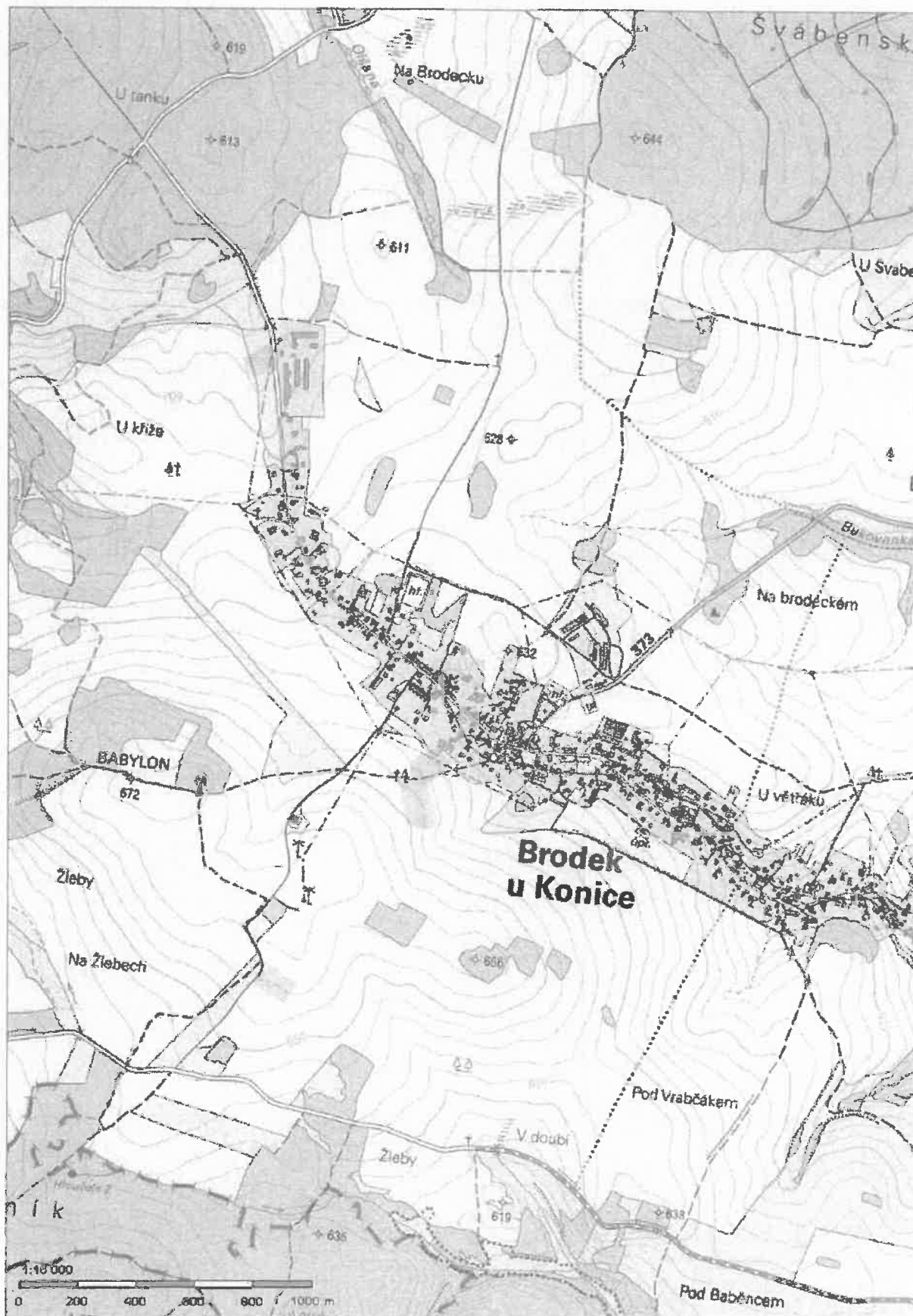
E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983. pod č.j. Spr. 968/83. pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

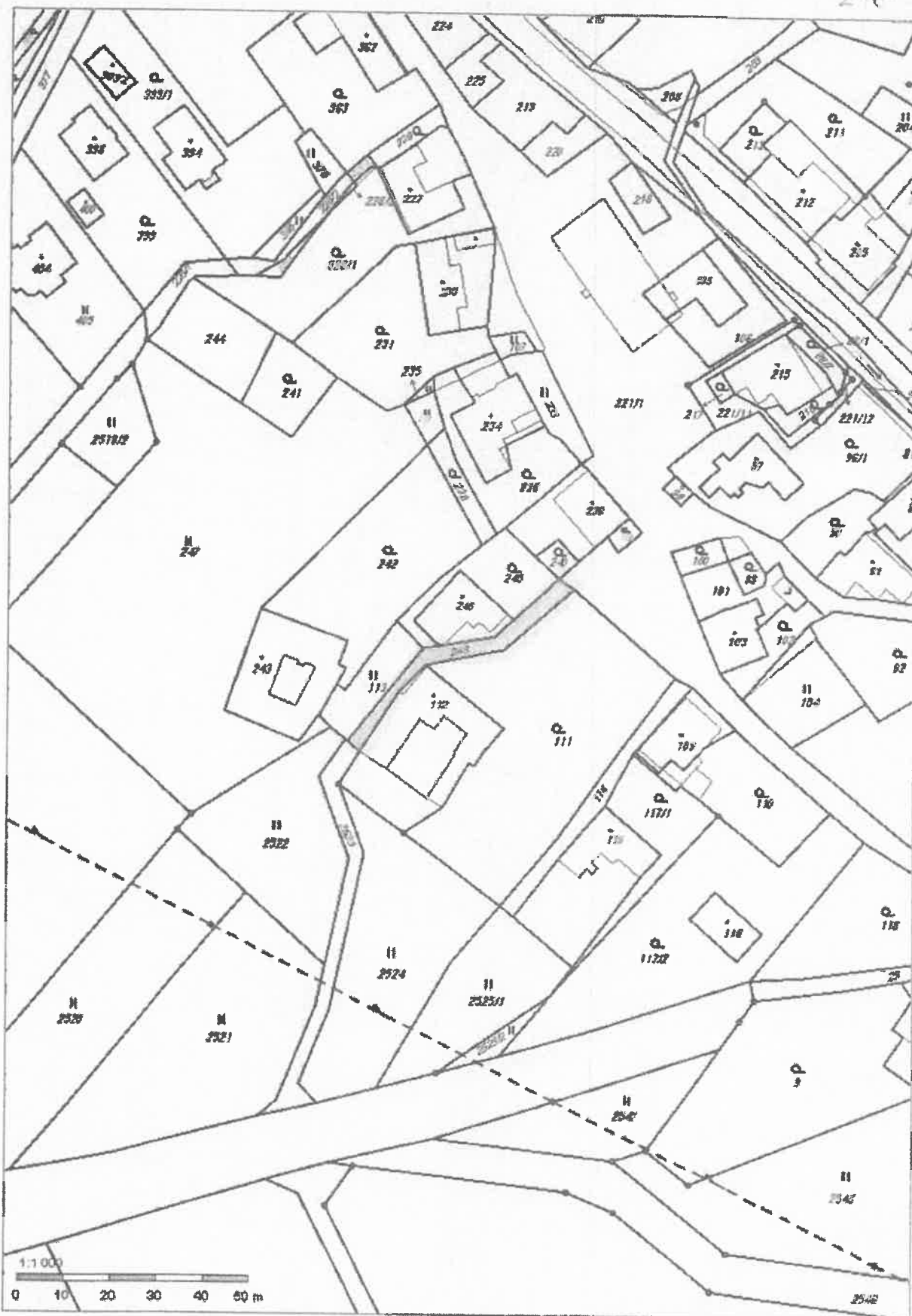
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3097-1.39/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3097-1.39/18.



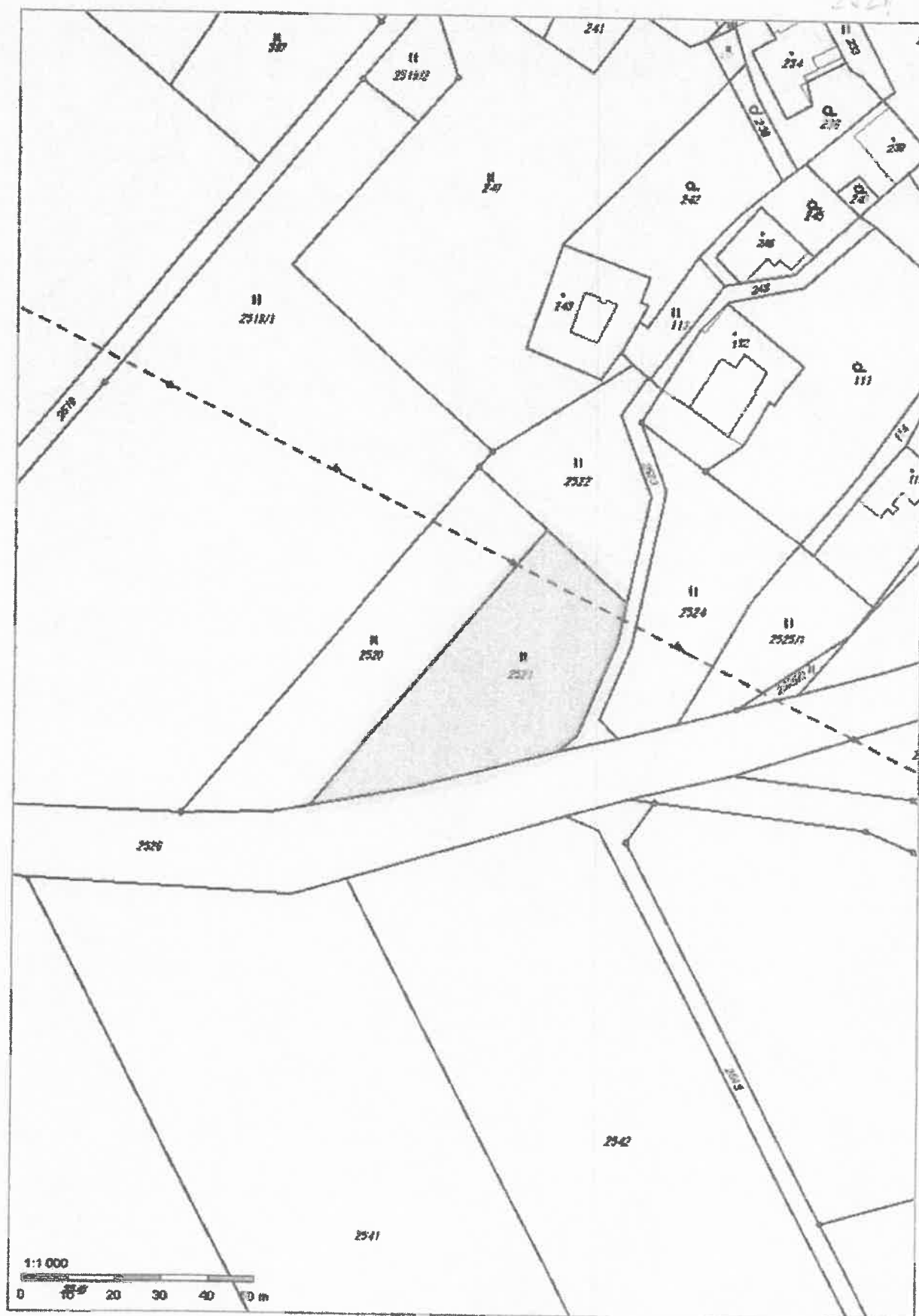


240



2325 72





7092 52



2584



