

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1095-196/12

O ceně pozemků p.č.87/17, p.č.87/18, p.č.174/35, p.č.174/36, p.č.174/37, p.č.174/38, p.č.177/3, p.č.225, p.č.243, p.č.250/1, p.č.250/2, p.č.392/1, p.č.392/2, p.č.392/3, p.č.392/4, p.č.392/5, p.č.399, p.č.487, p.č.562/18, p.č.594/61, p.č.594/62, p.č.594/63 a p.č.600/15 v k.ú.Lesná u Želetavy a v obci Lesná, okr. Třebíč - vše ve výši spoluvl. podílu id. 1/4

Objednatel znaleckého posudku:

**Exekutorský úřad Třebíč,
JUDr. Ivana Kozáková
Bráfova 53
67401 Třebíč**

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí pro účel exekučního 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 25.9.2012 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Znalecký posudek obsahuje 33 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích, 2.11.2012

Výtisk C

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí, t.j. pozemků p.č.87/17, p.č.87/18, p.č.174/35, p.č.174/36, p.č.174/37, p.č.174/38, p.č.177/3, p.č.225, p.č.243, p.č.250/1, p.č.250/2, p.č.392/1, p.č.392/2, p.č.392/3, p.č.392/4, p.č.392/5, p.č.399, p.č.487, p.č.562/18, p.č.594/61, p.č.594/62, p.č.594/63 a p.č.600/15 v k.ú. Lesná u Želetavy a v obci Lesná, okr. Třebíč - vše ve výši spoluhl.podílu id. 1/4, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou v červnu 2012. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění (resp. ke dni místního šetření) t.j. k 25.9.2012. Účelem tržního ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitostem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky na LV č. 50
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Lesná u Želetavy 675 26 Lesná
Kraj:	Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Lesná
Katastrální území:	Lesná u Želetavy
Počet obyvatel:	97

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 25.9.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitostí - spisová zn. 042 EX 1646/10-49
2. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina podle LV 50 pro obec Lesná a k.ú. Lesná u Želetavy, okr. Třebíč, obsahující v části A - údaje o vlastnických nemovitostech a vlastnickém režimu, v části B - údaje o oceňovaných nemovitostech, v části B1 - bez zápisu, v části C - omezení vlastnického práva nařízením exekuce a exekučním příkazem k prodeji nemovitostí, části D - jiné zápisy, v části E - údaje o nabývacích titulech, v části F - údaje o BPEJ k parcelám
3. Ortofota předmětných území v k.ú. Lesná u Želetavy
4. Územní plán obce Lesná
5. Skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
6. Smlouva o pronájmu předmětných zeměd. pozemků podepsaná 30.8.2008
7. Informace z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz, www.reals.cz
8. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NemExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2012, v. 3.0.65.
9. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceň. nemovitostem, t.j. k pozemkům parc.č. 87/17 - orná půda (o výměře 7791 m²), parc.č. 87/18 - orná půda (o výměře 11 501 m²), parc.č. 174/35 - orná půda (o výměře 6399 m²), parc.č. 174/36 - orná půda (o výměře 1057 m²), parc.č. 174/37 - orná půda (o výměře 9237 m²), parc.č. 174/38 - orná půda (o výměře 3934 m²), parc.č. 177/3 - trvalý travní porost (o výměře 4043 m²), parc.č. 225 - orná půda (o výměře 7798 m²), parc.č.243 - orná půda (o výměře 2148 m²), parc.č. 250/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace (o výměře 647 m²), parc.č. 250/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace (o výměře 557 m²), parc.č. 392/1 - orná půda (o výměře 30 142 m²), parc.č. 392/2- orná půda (o výměře 625 m²), parc.č. 392/3 - orná půda (o výměře 16 m²), parc.č. 392/4 - orná půda (o výměře 33 m²), parc.č. 392/5 - orná půda (o výměře 2353 m²), parc.č. 399 - orná půda (o výměře 5759 m²), parc.č. 487 - orná půda (o výměře 747 m²), parc.č. 562/18 - orná půda (o výměře 4214 m²), parc.č. 594/61 - ostatní plocha, silnice (o výměře 47 m²), parc.č. 594/62 - ostatní plocha, silnice (o výměře 217 m²), parc.č. 594/63 - ostatní plocha, silnice (o výměře 79 m²) a parc.č. 600/15 - ostatní plocha, ostatní komunikace (o výměře 37 m²) v obci Lesná a k.ú. Lesná u Želetavy, okr.Třebíč, je zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina na LV č. 50 pro obec Lesná a k.ú. Lesná u Želetavy, okr. Třebíč, ve prospěch pana

Marvan Karel, Družstevní 285, Želetava 675 26

r.č. 661116/0776

podíl 1/4

jako podílové spoluvlastnictví k výše uvedeným nemovitostem

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku o ceně daných nemovitostí byly předloženy podklady, jak výše uvedeno. Obec Lesná má platný územní plán, ve kterém je část pozemku parc.č. 177/3 určena k zastavění rod. domy (výměra této části je odměřena z katastrální mapy) a pozemek parc.č.487 leží v ploše smíšené obytné. Při stanovení administrativní ceny budou tyto pozemky (část p.č.177/3 a p.č. 487) oceněny dle § 32 odst. 1 a příl.č. 21 cit.vyhl.. Ostatní oceň.pozemky včetně části pozemku parc.č.177/3 a pozemků parc.č. 250/1, parc.č. 250/2 a parc.č. 600/15, jenž jsou v KN vedeny jako ostatní plocha , ostatní komunikace, ale skutečného využití se jedná o obdělávané části lánu orné půdy, se ocení dle § 29 a příl.č. 22 a č. 23 cit.vyhl.. Rovněž pozemky parc.č. 594/61, parc.č. 594/62 a parc.č. 594/63, jenž jsou v KN vedeny jako ostatní plocha, silnice, se ocení dle skutečného způsobu využití (jedná se o obdělávané okraje lánu orné půdy), tzn. jako pozemky zemědělské dle § 29 a příl.č. 22 a č. 23 cit.vyhl..

Stanovení obvyklé ceny pozemků bude provedeno porovnávací metodou (realizovaných cen zjištěných v místě a inzerovaných cen v realitní inzerci na Internetu).

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nacházejí v k.ú. Lesná u Želetavy, v okruhu do 700 m od zastavěného území obce Lesná. Pozemky parc.č. 87/17, parc.č. 87/18, parc.č. 594/61 a parc.č. 594/62 leží na sever do Lesné, v lánu orné půdy po západní straně silnice, jenž vede z Lesné do Předína, v území zvaném Předínské. Nad pozemky parc.č. 87/17 a parc.č. 87/18 vede nadzemní vedení VN. Pozemky parc.č. 174/35 a parc.č. 177/3 se nacházejí za SV okrajem části Lesné, jenž se nazývá Chalupy, pozemky leží v území zvaném Široké. Pozemek parc.č. 177/3, jenž je v KN veden jako trvalý travní porost, leží dle ÚP Lesné v zóně BI - bydlení v rod. domech. Pozemky parc.č. 174/36, parc.č. 174/37, parc.č. 174/38, parc.č. 225, parc.č. 243, parc.č. 250/1, parc.č. 250/2, parc.č. 392/1, parc.č.

392/2, parc.č. 399 a parc.č. 600/15 leží v lánu orné půdy SV směrem od zastavěného území Lesné, v území zvaných U lísků a Krátké. Pozemky parc.č. 392/3 a parc.č. 392/4 leží východním směrem od Lesné, na okraji lánu orné půdy po severní straně polní cesty, jenž vede východním směrem z Lesné. Pozemky parc.č. 392/5 a parc.č. 487 se nacházejí za východním okrajem zastavěného území Lesné, pozemek parc.č. 487, jenž je v KN veden jako zahrada, leží dle ÚP Lesné v území SV - plochy smíšené obytné. Pozemky parc.č. 562/18 a parc.č. 594/63 se nacházejí jižním směrem od Lesné, v lánu orné půdy po západní straně silnice, jenž vede z Lesné do Želetavy. Pozemky jsou rovinné, přístupné jsou přes nezpevněných plochách sousedních pozemků (vyjma pozemků parc.č. 594/61, parc.č. 594/62 a parc.č. 594/63, jenž jsou přístupné ze silnice, jenž vede z Želetavy přes Lesnou do Předína).

Všechny oceň.pozemky jsou v nájmu manželů Knotkových, bytem Rozseč 13, okr. Třebíč.

8. Obsah znaleckého posudku

A. Nález

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

- 1.1. Pozemek parc.č. 87/17
- 1.2. Pozemek parc.č. 87/18
- 1.3. Pozemek parc.č. 174/35
- 1.4. Pozemek parc.č. 174/36
- 1.5. Pozemek parc.č. 174/37
- 1.6. Pozemek parc.č. 174/38
- 1.7. Pozemek parc.č. 177/3 - část určená k zastavění
- 1.8. Pozemek parc.č. 177/3 - zeměd.využívaná část
- 1.9. Pozemek parc.č. 225
- 1.10. Pozemek parc.č. 243
- 1.11. Pozemek parc.č. 250/1
- 1.12. Pozemek parc.č. 250/2
- 1.13. Pozemek parc.č. 392/1
- 1.14. Pozemek parc.č. 392/2
- 1.15. Pozemek parc.č. 392/3
- 1.16. Pozemek parc.č. 392/4
- 1.17. Pozemek parc.č. 392/5
- 1.18. Pozemek parc.č. 399
- 1.19. Pozemek parc.č. 487
- 1.20. Pozemek parc.č. 562/18
- 1.21. Pozemek parc.č. 594/61
- 1.22. Pozemek parc.č. 594/62
- 1.23. Pozemek parc.č. 594/63
- 1.24. Pozemek parc.č. 600/15

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

1. Pozemek parc.č. 87/17
2. Pozemek parc.č. 87/18
3. Pozemek parc.č. 174/35
4. Pozemek parc.č. 174/36
5. Pozemek parc.č. 174/37
6. Pozemek parc.č. 174/38
7. Pozemek parc.č. 177/3 - část určená k zastavění
8. Pozemek parc.č. 177/3 - zeměd.využívaná část
9. Pozemek parc.č. 225
10. Pozemek parc.č. 243
11. Pozemek parc.č. 250/1
12. Pozemek parc.č. 250/2
13. Pozemek parc.č. 392/1
14. Pozemek parc.č. 392/2
15. Pozemek parc.č. 392/3
16. Pozemek parc.č. 392/4
17. Pozemek parc.č. 392/5
18. Pozemek parc.č. 399
19. Pozemek parc.č. 487
20. Pozemek parc.č. 562/18
21. Pozemek parc.č. 594/61
22. Pozemek parc.č. 594/62
23. Pozemek parc.č. 594/63
24. Pozemek parc.č. 600/15

D. Rekapitulace

E. Ocenění nájemního práva

F. Závěr

G. Znalecká doložka

H. Seznam příloh

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 87/17

Popis:

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 87/17, který je zeměd. využíváný. Celková výměra pozemku je 7791 m², BPEJ na výměře 2563 m² je 83404, na výměře 5228 m² je BPEJ 83401. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 420 m na sever od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83404 činí 2,59 Kč/m², pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	87/17	83 404	2 563,00	2,59	-	2,59	6 638,17
		83 401	5 228,00	4,43	-	4,43	23 160,04
Mezisoučet			7 791,00				29 798,21
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							29 798,21

= **29 798,21 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Pozemek parc.č. 87/17 - zjištěná cena

= **7 449,55 Kč**

1.2. Pozemek parc.č. 87/18

Popis:

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 87/18, který je zeměd. využíváný. Celková výměra pozemku je 11 501 m², BPEJ na výměře 9515 m² je 83404, na výměře 1986 m² je BPEJ 83401. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 320 m na sever od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83404 činí 2,59 Kč/m², pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:**Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	87/18	83 404	9 515,00	2,59	-	2,59	24 643,85
		83 401	1 986,00	4,43	-	4,43	8 797,98
Mezisoučet			11 501,00				33 441,83
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							33 441,83

= **33 441,83 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 87/18 - zjištěná cena = **8 360,46 Kč**

1.3. Pozemek parc.č. 174/35**Popis:**

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 174/35, který je zeměd. využíváný. Výměra pozemku je 6399 m², BPEJ je 83401. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 160 m na SV od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:**Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	174/35	83 401	6 399,00	4,43	-	4,43	28 347,57
Mezisoučet			6 399,00				28 347,57
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							28 347,57

= **28 347,57 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 174/35 - zjištěná cena = **7 086,89 Kč**

1.4. Pozemek parc.č. 174/36

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 174/36, který je zeměd. využíváný. Celková výměra pozemku je 1057 m², BPEJ na výměře 116 m² je 85001, na výměře 941 m² je BPEJ 83401. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 140 m na SV od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 85001 činí 2,82 Kč/m², pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	174/36	85 001	116,00	2,82	-	2,82	327,12
		83 401	941,00	4,43	-	4,43	4 168,63
Mezisoučet			1 057,00				4 495,75
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							4 495,75

= **4 495,75 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Pozemek parc.č. 174/36 - zjištěná cena

= **1 123,94 Kč**

1.5. Pozemek parc.č. 174/37

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 174/37, který je zeměd. využíváný. Celková výměra pozemku je 9237 m², BPEJ na výměře 2366 m² je 83401, na výměře 6871 m² je BPEJ 83404. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 280 m na SV od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83404 činí 2,59 Kč/m², pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	174/37	83 401	2 366,00	4,43	-	4,43	10 481,38
		83 404	6 871,00	2,59	-	2,59	17 795,89
Mezisoučet			9 237,00				28 277,27
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							28 277,27

= **28 277,27 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Pozemek parc.č. 174/37 - zjištěná cena

= **7 069,32 Kč**

1.6. Pozemek parc.č. 174/38

Popis:

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 174/38, který je zeměd. využíváný. Celková výměra pozemku je 3934 m², BPEJ na výměře 2534 m² je 83401, na výměře 1400 m² je BPEJ 83451. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 700 m na SV od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83451 činí 2,20 Kč/m², pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	174/38	83 401	2 534,00	4,43	-	4,43	11 225,62
		83 451	1 400,00	2,20	-	2,20	3 080,00
Mezisoučet			3 934,00				14 305,62
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							14 305,62

= **14 305,62 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Pozemek parc.č. 174/38 - zjištěná cena

= **3 576,41 Kč**

1.7. Pozemek parc.č. 177/3 - část určená k zastavění

Popis:

Jedná se o část pozemku parc.č. 177/3, která je v KN vedena jako trvalý travní porost, dle platného územního plánu obce Lesná je určena k zastavění rod. domy. Pozemek leží za SV okrajem části Lesné, jež se nazývá Chalupy. Výměra této části pozemku je 2290 m² (odměřeno z katastrální mapy). Tato část pozemku bude oceněna dle § 32 odst. 1, příl.č. 21 k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb.. Základní cena stavebního pozemku pro obec Lesná (97 obyv.) dle výše uvedené vyhl. představuje 35,- Kč/m². Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 10 %, protože na pozemek není přístup po zpevněné komunikaci, snížení o 5 %, protože pozemek nelze napojit na veř.vodovod (v obci není vodovodní řad), snížení o 7 %, jelikož pozemek nelze napojit ani na veř.kanalizaci (v obci není ČOV) a zvýšení o 5 %, jelikož pozemek lze napojit na plyn (plně zvýšení o 10%, jak uvádí vyhl., v tomto případě neuvažují s ohledem na případné náklady na zbudování plyn. přípojky). Další úpravy ceny pozemku nepřipadají v úvahu - je možnost napojení na el. energii, pozemek je rovinný, nevyskytují se negativní účinky okolí, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy, nejsou ztížené základové podmínky ani není omezeno užívání pozemku. Dále bude pozemek násoben koef. 0,30 (dle §32 odst. 1 cit.vyhl.) a koef. K_p a K_i, jenž jsou shodné pro stavbu, jenž je možno na pozemku postavit (zde dle rod.domu).

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:	
2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:	-10 %
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:	-5 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	5 %
Úprava cen:	-17 %
Zdůvodnění použití přírážek a srážek: Obec Lesná je obcí bez většího významu, poloha pozemku nedává důvod k úpravě ceny dle pol.č 1.2..Pozemek není určen k zastavění stavbou s komerční využitelností, nelze uplatnit úpravu ceny ani dle pol.č. 1.4..	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8340
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 32 odst. 1 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 28 odst. 2)						
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	35,-	0,30	2,1550	0,8340	-17,00	15,66
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč / m ² .						20,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	trvalý travní porost určen k zastavění	177/3	2 290,00	20,00	45 800,-
Stavební pozemek - celkem					45 800,-

= **45 800,- Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 177/3 - část určená k zastavění - zjištěná cena = **11 450,- Kč**

1.8. Pozemek parc.č. 177/3 - zeměd.využívaná část

Popis:

Jedná se o část pozemku trvalého travního porostu parc.č. 177/3, který je zeměd. využíváný. Výměra této části pozemku je 1753 m², BPEJ je 83401. Oceňovaný pozemek se nachází za SV části Lesné nazývané Chalupy. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:**Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	177/3	83 401	1 753,00	4,43	-	4,43	7 765,79
Mezisoučet			1 753,00				7 765,79
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							7 765,79

= **7 765,79 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 177/3 - zeměd.využívaná část - zjištěná cena = **1 941,45 Kč**

1.9. Pozemek parc.č. 225**Popis:**

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 225, který je zeměd. využíváný. Výměra pozemku je 7798 m², BPEJ je 85001. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 270 m na SV od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 85001 činí 2,82 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:**Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	225	85 001	7 798,00	2,82	-	2,82	21 990,36
Mezisoučet			7 798,00				21 990,36
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							21 990,36

= **21 990,36 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 225 - zjištěná cena = **5 497,59 Kč**

1.10. Pozemek parc.č. 243

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 243, který je zeměd. využíváný. Výměra pozemku je 2148 m², BPEJ je 83451. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 570 m na SV od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83451 činí 2,20 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	243	83 451	2 148,00	2,20	-	2,20	4 725,60
Mezisoučet			2 148,00				4 725,60
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							4 725,60
							= 4 725,60 Kč

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 243 - zjištěná cena = **1 181,40 Kč**

1.11. Pozemek parc.č. 250/1

Jedná se o pozemek parc.č. 250/1, který je v KN veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o část lánu orné půdy a pozemek je zeměd. využíváný. Výměra pozemku je 647 m², BPEJ je uvažováno stejné jako na převažující výměře sousedícího pozemku, tzn. 83401. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 140 m na SV od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha užívána jako orná půda	250/1	83 401	647,00	4,43	-	4,43	2 866,21
Mezisoučet			647,00				2 866,21
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							2 866,21
							= 2 866,21 Kč

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 250/1 - zjištěná cena = **716,55 Kč**

1.12. Pozemek parc.č. 250/2

Popis:

Jedná se o pozemek parc.č. 250/2, který je v KN veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o část lánu orné půdy a pozemek je zeměd. využíváný. Výměra pozemku je 557 m², BPEJ je uvažováno stejně jako na převažující výměře sousedícího pozemku, tzn. 83404. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 280 m na SV od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83404 činí 2,59 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha užívána jako orná půda	250/2	83 404	557,00	2,59	-	2,59	1 442,63
Mezisoučet			557,00				1 442,63
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							1 442,63

= **1 442,63 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Pozemek parc.č. 250/2 - zjištěná cena

= **360,66 Kč**

1.13. Pozemek parc.č. 392/1

Popis:

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 392/1, který je zeměd. využíváný. Celková výměra pozemku je 30 142 m², BPEJ na výměře 747 m² je 86411, na výměře 4372 m² je BPEJ 83401, na výměře 11 m² je BPEJ 83404 a na výměře 25 012 m² je BPEJ 85001. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 140 m na SV od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 86411 činí 3,55 Kč/m², pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m², pro BPEJ 83404 činí 2,59 Kč/m² a pro BPEJ 85001 činí 2,82 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:**Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	392/1	86 411	747,00	3,55	-	3,55	2 651,85
		83 401	4 372,00	4,43	-	4,43	19 367,96
		83 404	11,00	2,59	-	2,59	28,49
		85 001	25 012,00	2,82	-	2,82	70 533,84
Mezisoučet			30 142,00				92 582,14
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							92 582,14

= **92 582,14 Kč****Výpočet vlastnického podílu:**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 392/1 - zjištěná cena = **23 145,54 Kč****1.14. Pozemek parc.č. 392/2****Popis:**

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 392/2, který je zeměd. využíváný. Celková výměra pozemku je 625 m², BPEJ na výměře 199 m² je 83401, na výměře 426 m² je BPEJ 85001. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 700 m na SV od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m², pro BPEJ 85001 činí 2,82 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:**Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	392/2	83 401	199,00	4,43	-	4,43	881,57
		85 001	426,00	2,82	-	2,82	1 201,32
Mezisoučet			625,00				2 082,89
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							2 082,89

= **2 082,89 Kč****Výpočet vlastnického podílu:**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 392/2 - zjištěná cena = **520,72 Kč**

1.15. Pozemek parc.č. 392/3

Popis:

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 392/3, který je zeměd. využíváný. Výměra pozemku je 16 m², BPEJ je 83401. Oceňovaný pozemek se nachází na okraji lánu orné půdy cca 420 m na východ od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	392/3	83 401	16,00	4,43	-	4,43	70,88
Mezisoučet			16,00				70,88
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							70,88

= **70,88 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 392/3 - zjištěná cena = **17,72 Kč**

1.16. Pozemek parc.č. 392/4

Popis:

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 392/4, který je zeměd. využíváný. Výměra pozemku je 33 m², BPEJ je 83401. Oceňovaný pozemek se nachází na okraji lánu orné půdy cca 460 m na východ od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	392/4	83 401	33,00	4,43		4,43	146,19
Mezisoučet			33,00				146,19
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							146,19

= **146,19 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 392/4 - zjištěná cena = **36,55 Kč**

1.17. Pozemek parc.č. 392/5

Popis:

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 392/5, který je zeměd. využíváný. Výměra pozemku je 2353 m², BPEJ je 83401. Oceňovaný pozemek se nachází za východním okrajem zastavěného území Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	392/5	83 401	2 353,00	4,43	-	4,43	10 423,79
Mezisoučet			2 353,00				10 423,79
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							10 423,79

= **10 423,79 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Pozemek parc.č. 392/5 - zjištěná cena

= **2 605,95 Kč**

1.18. Pozemek parc.č. 399

Popis:

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 399, který je zeměd. využíváný. Celková výměra pozemku je 5759 m², BPEJ na výměře 4862 m² je 83404, na výměře 897 m² je BPEJ 86411. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 200 m na SV od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83404 činí 2,59 Kč/m², pro BPEJ 86411 činí 3,55 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	399	83 404	4 862,00	2,59	-	2,59	12 592,58
		86 411	897,00	3,55	-	3,55	3 184,35
Mezisoučet			5 759,00				15 776,93
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							15 776,93

= **15 776,93 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Pozemek parc.č. 399 - zjištěná cena

= **3 944,23 Kč**

1.19. Pozemek parc.č. 487

Popis:

Jedná se o pozemek parc.č. 487, který je v KN veden jako zahrada, dle platného územního plánu obce Lesná je určena k zastavění rod. domy (leží v ploše obytné smíšené). Pozemek leží za východním okrajem zastavěného území Lesné. Výměra pozemku je 747 m². Pozemek bude oceněn dle § 32 odst. 1, příl.č. 21 k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb.. Základní cena stavebního pozemku pro obec Lesná (97 obyv.) dle výše uvedené vyhl. představuje 35,- Kč/m². Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 10 %, protože na pozemek není přístup po zpevněné komunikaci, snížení o 5 %, protože pozemek nelze napojit na veř.vodovod (v obci není vodovodní řad), snížení o 7 %, jelikož pozemek nelze napojit ani na veř.kanalizaci (v obci není ČOV) a zvýšení o 5 %, jelikož pozemek lze napojit na plyn (plné zvýšení o 10%, jak uvádí vyhl., v tomto případě neuvažuji s ohledem na případné náklady na zbudování plyn. přípojky). Další úpravy ceny pozemku nepřipadají v úvahu - je možnost napojení na el. energii, pozemek je rovinný, nevyskytují se negativní účinky okolí, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy, nejsou ztížené základové podmínky ani není omezeno užívání pozemku. Dále bude pozemek násoben koef. 0,30 (dle §32 odst. 1 cit.vyhl.) a koef. K_p a K_i , jež jsou shodné pro stavbu, jež je možno na pozemku postavit (zde dle rod. domu).

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:						
2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:						-10 %
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:						-5 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:						-7 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:						5 %
Úprava cen:						-17 %
Zdůvodnění použití přírážek a srážek:						
viz ocenění části pozemku parc.č. 177/3 určené k zastavění						
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)						0,8340
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):						2,1550
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:						
Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K _i	K _p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 32 odst. 1 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 28 odst. 2)						
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	35,-	0,30	2,1550	0,8340	-17,00	15,66
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč / m ² .						20,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	zahrada určena k zastavění	487	747,00	20,00	14 940,-
Stavební pozemek - celkem					14 940,-
					= 14 940,- Kč

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Pozemek parc.č. 487 - zjištěná cena

= **3 735,- Kč**

1.20. Pozemek parc.č. 562/18

Popis:

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 562/18, který je zeměd. využíváný. Celková výměra pozemku je 4214 m², BPEJ na výměře 3034 m² je 83421, na výměře 1180 m² je BPEJ 83424. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 120 m na jih od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83421 činí 3,56 Kč/m², pro BPEJ 83424 činí 2,11 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	532/18	83 421	3 034,00	3,56	-	3,56	10 801,04
		83 424	1 180,00	2,11	-	2,11	2 489,80
Mezisoučet			4 214,00				13 290,84
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							13 290,84

= **13 290,84 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Pozemek parc.č. 562/18 - zjištěná cena

= **3 322,71 Kč**

1.21. Pozemek parc.č. 594/61

Popis:

Jedná se o pozemek parc.č. 594/61, který je v KN veden jako ostatní plocha, silnice. Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o okraj lánu orné půdy a pozemek je zeměd. využíváný. Výměra pozemku je 47 m², BPEJ je uvažováno stejně jako na převažující výměře sousedícího pozemku, tzn. 83401. Oceňovaný pozemek se nachází na okraji lánu orné půdy cca 420 m na sever od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha užívaná jako orná půda	594/61	83 401	47,00	4,43	-	4,43	208,21
Mezisoučet			47,00				208,21

Mezisoučet	47,00	208,21
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):		* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem		208,21
	=	208,21 Kč

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 594/61 - zjištěná cena = 52,05 Kč

1.22. Pozemek parc.č. 594/62

Popis:

Jedná se o pozemek parc.č. 594/62, který je v KN veden jako ostatní plocha, silnice. Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o okraj lánu orné půdy a pozemek je zeměd. využíván. Výměra pozemku je 217 m², BPEJ je uvažováno stejné jako na převažující výměře sousedícího pozemku, tzn. 83404. Oceňovaný pozemek se nachází na okraji lánu orné půdy cca 320 m na sever od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83404 činí 2,59 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha užívaná jako orná půda	594/62	83 404	217,00	2,59	-	2,59	562,03
Mezisoučet			217,00				562,03
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							562,03
							= 562,03 Kč

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 594/62 - zjištěná cena = 140,51 Kč

1.23. Pozemek parc.č. 594/63

Popis:

Jedná se o pozemek parc.č. 594/63, který je v KN veden jako ostatní plocha, silnice. Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o okraj lánu orné půdy a pozemek je zeměd. využíván. Výměra pozemku je 79 m², BPEJ je uvažováno stejné jako na převažující výměře sousedícího pozemku, tzn. 83421. Oceňovaný pozemek se nachází na okraji lánu orné půdy cca 120 m na jih od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83421 činí 3,56

Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha užívaná jako orná půda	594/63	83 421	79,00	3,56	-	3,56	281,24
Mezisoučet			79,00				281,24
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							281,24

= **281,24 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Pozemek parc.č. 594/63 - zjištěná cena

= **70,31 Kč**

1.24. Pozemek parc.č. 600/15

Popis:

Jedná se o pozemek parc.č. 600/15, který je v KN veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o část lánu orné půdy a pozemek je zeměd. využíváný. Výměra pozemku je 37 m², BPEJ je uvažováno stejné jako na převažující výměře sousedícího pozemku, tzn. 83401. Oceňovaný pozemek se nachází v lánu orné půdy cca 700 m na SV od Lesné. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 odst.1, příl.č. 22 k cit.vyhl. pro BPEJ 83401 činí 4,43 Kč/m². Úprava této ceny pozemku dle příl.č. 23 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu, protože pozemek není vzdálen od zastavěného území více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

Ocenění:

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha užívaná jako orná půda	600/15	83 401	37,00	4,43	-	4,43	163,91
Mezisoučet			37,00				163,91
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							163,91

= **163,91 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Pozemek parc.č. 600/15 - zjištěná cena

= **40,98 Kč**

Rekapitulace admin.cen –ve výši spoluhl. podílu id. 1/4

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek parc.č. 87/17	7 449,60 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 87/18	8 360,50 Kč
1.3. Pozemek parc.č. 174/35	7 086,90 Kč
1.4. Pozemek parc.č. 174/36	1 123,90 Kč
1.5. Pozemek parc.č. 174/37	7 069,30 Kč
1.6. Pozemek parc.č. 174/38	3 576,40 Kč
1.7. Pozemek parc.č. 177/3 - část určená k zastavění	11 450,- Kč
1.8. Pozemek parc.č. 177/3 - zeměd.využívaná část	1 941,50 Kč
1.9. Pozemek parc.č. 225	5 497,60 Kč
1.10. Pozemek parc.č. 243	1 181,40 Kč
1.11. Pozemek parc.č. 250/1	716,60 Kč
1.12. Pozemek parc.č. 250/2	360,70 Kč
1.13. Pozemek parc.č. 392/1	23 145,50 Kč
1.14. Pozemek parc.č. 392/2	520,70 Kč
1.15. Pozemek parc.č. 392/3	17,70 Kč
1.16. Pozemek parc.č. 392/4	36,60 Kč
1.17. Pozemek parc.č. 392/5	2 606,- Kč
1.18. Pozemek parc.č. 399	3 944,20 Kč
1.19. Pozemek parc.č. 487	3 735,- Kč
1.20. Pozemek parc.č. 562/18	3 322,70 Kč
1.21. Pozemek parc.č. 594/61	52,10 Kč
1.22. Pozemek parc.č. 594/62	140,50 Kč
1.23. Pozemek parc.č. 594/63	70,30 Kč
1.24. Pozemek parc.č. 600/15	41,- Kč
1. Ocenění pozemků celkem	93 446,70 Kč

Celkem

93 446,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

93 446,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

93 450,- Kč

slovy: Devadesátřítisícčtyřistapadesát Kč

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C1. Porovnávací metoda

V době ocenění jsou realitními kancelářemi nabízeny tyto srovnatelné pozemky na okr. Třebíč:

Seznam porovnatelných nemovitostí:

1. Zemědělský pozemek v k.ú. Okřešice, okr. Třebíč

Pozemek vedený ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) v katastrálním území Okřešice u Třebíče, obec Okřešice. Výměra pozemku je 4 894 m².

Inzerovaná cena : 18 000,- Kč/m² - cca 3,70 Kč/m²



2. Zemědělské pozemky v k.ú. Předín, okr. Třebíč

Soubor zemědělských pozemků KÚ Předín, obec Předín, okres Třebíč p.č.1042, 1234/28,1234/75, celková výměra 5863m² cena 9,-Kč/m²

Inzerovaná cena : 152 767,- Kč/m² - 9,- Kč/m²



3. Zemědělské pozemky v k.ú. Rokytnice nad Rok., okr. Třebíč

Zemědělské pozemky o celkové výměře 9.263 m² v Rokytnici nad Rokytnou, 10 km od města Třebíče. Jedná se o volné pozemky k okamžitému vydání.

Inzerovaná cena : 138 945,- Kč/m² - 15,- Kč/m²
(cena k jednání)



Při stanovení tržní hodnoty pozemků využíváme i vlastních informací o realizovaných cenách v dané lokalitě. Konzultací s kupci zemědělské půdy v dané lokalitě bylo zjištěno, že zemědělské pozemky se v okolí Želetavy obchodují v posledním období cca za 6,- Kč/m² bez ohledu na BPEJ. Proto se i u oceň. zemědělských pozemků přikláním k obvyklé ceně 6,- Kč/m².

1. Stavební pozemek v obci Římov, okr. Třebíč

Stavební pozemek na pěkném místě v obci Římov.
Jeho výměra činí 1 016 m².

Inzerovaná cena : **60,- Kč/m²**



2. Stavební pozemek v obci Komárovice, okr. Třebíč

Pozemek k výstavbě rodinného domu v obci Komárovice o CP 1784 m². Na hranici pozemku veškeré inženýrské sítě (studna, plyn, kanalizace, elektrina), pozemek je celý oplocený.

Inzerovaná cena : **90,- Kč/m²**



3. Stavební pozemek v obci Lesonice, okr. Třebíč

Stavební pozemek o rozloze 1192m², v mírném svahu. Na hranici pozemku se nachází inženýrské sítě, příjezdová cesta k pozemku po asfaltové zpevněné cestě. Šířka pozemku v přední části 25.00m, délka 45,10m, a zadní šířka pozemku je 24.95m. Pozemek je v uzemním plánu a dá se zvětšit nebo zmenšit. Pouze možno vlastní studna cca 10m.

Inzerovaná cena : **120,- Kč/m² (sleva ze 150,- Kč/m²),
cena včetně provize RK, cena k jednání**



Obdobné pozemky (zeměd. využívané pozemky, určené územním plánem k výstavbě rod. domů), se v době ocenění v dané lokalitě neobchodují. S ohledem na uvedené ceny inzerovaných pozemků a s přihlédnutím k horšímu přístupu k oceň. nezasíťovaným pozemkům po nezpevněných plochách se přikláním k obvyklé ceně oceňovaných pozemků ve výši **40,- Kč/m²**.

1. Pozemek parc.č. 87/17

Výměra pozemku parc.č. 87/17. 7 791 m²
Hodnota pozemku parc.č. 87/17. 7 791 m² x 6,- Kč/m² 46 746,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 87/17 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 11 685,- Kč

2. Pozemek parc.č. 87/18

Výměra pozemku parc.č. 87/18. 11 501 m²
Hodnota pozemku parc.č. 87/18. 11 501 m² x 6,- Kč/m² 69 006,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 87/18 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 17 250,- Kč

3. Pozemek parc.č. 174/35

Výměra pozemku parc.č. 174/35. 6 399 m²
Hodnota pozemku parc.č. 174/35. 6 399 m² x 6,- Kč/m² 38 394,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 174/35 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 9 600,- Kč

4. Pozemek parc.č. 174/36

Výměra pozemku parc.č. 174/36. 1 057 m²
Hodnota pozemku parc.č. 174/36. 1 057 m² x 6,- Kč/m² 6 342,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 174/36 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 1 590,- Kč

5. Pozemek parc.č. 174/37

Výměra pozemku parc.č. 174/37. 9 237 m²
Hodnota pozemku parc.č. 174/37. 9 237 m² x 6,- Kč/m² 55 422,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 174/37 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 13 860,- Kč

6. Pozemek parc.č. 174/38

Výměra pozemku parc.č. 174/38. 3 934 m²
Hodnota pozemku parc.č. 174/38 3 934 m² x 6,- Kč/m² 23 604,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 174/38 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 5 910,- Kč

7. Pozemek parc.č. 177/3 – část určená k zastavění

Výměra pozemku parc.č. 177/3. 2 290 m²
Hodnota pozemku parc.č. 177/3 2 290 m² x 40,- Kč/m² 91 600,- Kč

Hodnota pozemku p.č. 177/3 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 22 890,- Kč

8. Pozemek parc.č. 177/3 – část zeměd.využívaná

Výměra pozemku parc.č. 177/3. 1 753 m²
Hodnota pozemku parc.č. 177/3 1 753 m² x 6,- Kč/m² 10 518,- Kč

Hodnota pozemku p.č. 177/3 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 2 625,- Kč

9. Pozemek parc.č. 225

Výměra pozemku parc.č. 225 7 798 m²
Hodnota pozemku parc.č. 225 7 798 m² x 6,- Kč/m² 46 788,- Kč

Hodnota pozemku p.č. 225 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 11 700,- Kč

10. Pozemek parc.č. 243

Výměra pozemku parc.č. 243. 2 148 m²
Hodnota pozemku parc.č. 243 2 148 m² x 6,- Kč/m² 12 888,- Kč

Hodnota pozemku p.č. 243 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 3 225,- Kč

11. Pozemek parc.č. 250/1

Výměra pozemku parc.č. 250/1. 647 m²
Hodnota pozemku parc.č. 250/1. 647 m² x 6,- Kč/m² 3 882,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 250/1 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 975,- Kč

12. Pozemek parc.č. 250/2

Výměra pozemku parc.č. 250/2.557 m²
Hodnota pozemku parc.č. 250/2.557 m² x 6,- Kč/m²3 342,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 250/2 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 840,- Kč

13. Pozemek parc.č. 392/1

Výměra pozemku parc.č. 392/130 142 m²
Hodnota pozemku parc.č. 392/1.30 142 m² x 6,- Kč/m² 180 852,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 392/1 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 45 210,- Kč

14. Pozemek parc.č. 392/2

Výměra pozemku parc.č. 392/2.625 m²
Hodnota pozemku parc.č. 392/2. 625 m² x 6,- Kč/m²3 750,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 392/2 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 930,- Kč

15. Pozemek parc.č. 392/3

Výměra pozemku parc.č. 392/3.16 m²
Hodnota pozemku parc.č. 392/3. 16 m² x 6,- Kč/m²96,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 392/3 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 30,- Kč

16. Pozemek parc.č. 392/4

Výměra pozemku parc.č. 392/4.33 m²
Hodnota pozemku parc.č. 392/4 33 m² x 6,- Kč/m² 198,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 392/4 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 45,- Kč

17. Pozemek parc.č. 392/5

Výměra pozemku parc.č. 392/5.2 353 m²
Hodnota pozemku parc.č. 392/52 353 m² x 6,- Kč/m² 14 118,- Kč

Hodnota pozemku p.č. 392/5 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 3 525,- Kč

18. Pozemek parc.č. 399

Výměra pozemku parc.č. 399. 5 759 m²
Hodnota pozemku parc.č. 399 5 759 m² x 6,- Kč/m² 34 554,- Kč

Hodnota pozemku p.č. 399 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 8 640,- Kč

19. Pozemek parc.č. 487

Výměra pozemku parc.č. 487 747 m²
Hodnota pozemku parc.č. 487 747 m² x 40,- Kč/m² 29 880,- Kč

Hodnota pozemku p.č. 487 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 7 470,- Kč

20. Pozemek parc.č. 562/18

Výměra pozemku parc.č. 562/18. 4 214 m²
Hodnota pozemku parc.č. 562/18 4 214 m² x 6,- Kč/m² 25 284,- Kč

Hodnota pozemku p.č. 562/18 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 6 315,- Kč

21. Pozemek parc.č. 594/61

Výměra pozemku parc.č. 594/61. 47 m²
Hodnota pozemku parc.č. 594/61 47 m² x 6,- Kč/m² 282,- Kč

Hodnota pozemku p.č. 594/61 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 75,- Kč

22. Pozemek parc.č. 594/62

Výměra pozemku parc.č. 594/62. 217 m²
Hodnota pozemku parc.č. 594/62 217 m² x 6,- Kč/m² 1 302,- Kč

Hodnota pozemku p.č. 594/62 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 330,- Kč

23. Pozemek parc.č. 594/63

Výměra pozemku parc.č. 594/63 79 m²
Hodnota pozemku parc.č. 594/63 79 m² x 6,- Kč/m² 474,- Kč

Hodnota pozemku p.č. 487 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 120,- Kč

24. Pozemek parc.č. 600/15

Výměra pozemku parc.č. 600/15.37 m²
Hodnota pozemku parc.č. 600/15 37 m² x 6,- Kč/m²222,- Kč

Hodnota pozemku p.č. 600/15 ve výši id. 1/4 (zaokr.) 60,- Kč

Rekapitulace ocenění pozemků – návrh obvyklé ceny

1. Pozemek parc.č. 87/17	=	11 685,- Kč
2. Pozemek parc.č. 87/18	=	17 250,- Kč
3. Pozemek parc.č. 174/35	=	9 600,- Kč
4. Pozemek parc.č. 174/36	=	1 590,- Kč
5. Pozemek parc.č. 174/37	=	13 860,- Kč
6. Pozemek parc.č. 174/38	=	5 910,- Kč
7. Pozemek parc.č. 177/3- část k zastavění	=	22 890,- Kč
8. Pozemek parc.č. 177/3- zeměd.využívaná část	=	2 625,- Kč
9. Pozemek parc.č. 225	=	11 700,- Kč
10. Pozemek parc.č. 243	=	3 225,- Kč
11. Pozemek parc.č. 250/1	=	975,- Kč
12. Pozemek parc.č. 250/2	=	840,- Kč
13. Pozemek parc.č. 392/1	=	45 210,- Kč
14. Pozemek parc.č. 392/2	=	930,- Kč
15. Pozemek parc.č. 392/3	=	30,- Kč
16. Pozemek parc.č. 392/4	=	45,- Kč
17. Pozemek parc.č. 392/5	=	3 525,- Kč
18. Pozemek parc.č. 399	=	8 640,- Kč
19. Pozemek parc.č. 487	=	7 470,- Kč
20. Pozemek parc.č. 562/18	=	6 315,- Kč
21. Pozemek parc.č. 594/61	=	75,- Kč
22. Pozemek parc.č. 594/62	=	330,- Kč
23. Pozemek parc.č. 594/63	=	120,- Kč
24. Pozemek parc.č. 600/1	=	60,- Kč

Návrh obvyklé ceny pozemků (ve výši id. 1/4)174 900,- Kč

slovy: Jednostosedmdesátčtyřitisícdevěset Kč

D. Rekapitulace

Nemovitost	Admin.cena dle vyhl.č. 387/2011 Sb. (ve výši id. 1/4)	Návrh obvyklé ceny (ve výši id. 1/4)
Pozemek parc.č. 87/17	7 450,- Kč	11 685,- Kč
Pozemek parc.č. 87/18	8 360,- Kč	17 250,- Kč
Pozemek parc.č. 174/35	7 090,- Kč	9 600,- Kč
Pozemek parc.č. 174/36	1 120,- Kč	1 590,- Kč
Pozemek parc.č. 174/37	7 070,- Kč	13 860,- Kč
Pozemek parc.č. 174/38	3 580,- Kč	5 910,- Kč
Pozemek parc.č. 177/3 – k zastavění	11 450,- Kč	22 890,- Kč
Pozemek parc.č. 177/3- zeměd.využití	1 940,- Kč	2 625,- Kč
Pozemek parc.č. 225	5 500,- Kč	11 700,- Kč
Pozemek parc.č. 243	1 180,- Kč	3 225,- Kč
Pozemek parc.č. 250/1	720,- Kč	975,- Kč
Pozemek parc.č. 250/2	360,- Kč	840,- Kč
Pozemek parc.č. 392/1	23 150,- Kč	45 210,- Kč
Pozemek parc.č. 392/2	520,- Kč	930,- Kč
Pozemek parc.č. 392/3	20,- Kč	30,- Kč
Pozemek parc.č. 392/4	40,- Kč	45,- Kč
Pozemek parc.č. 392/5	2 610,- Kč	3 525,- Kč
Pozemek parc.č. 399	3 940,- Kč	8 640,- Kč
Pozemek parc.č. 487	3 740,- Kč	7 470,- Kč
Pozemek parc.č. 562/18	3 320,- Kč	6 315,- Kč
Pozemek parc.č. 594/61	50,- Kč	75,- Kč
Pozemek parc.č. 594/62	140,- Kč	330,- Kč
Pozemek parc.č. 594/63	70,- Kč	120,- Kč
Pozemek parc.č. 600/15	40,- Kč	60,- Kč
C E L K E M	93 460,- Kč	174 900,- Kč

Závěrečná analýza

Při odhadu tržní hodnoty zemědělských pozemků se orientujeme na hodnotu pozemků stanovenou z porovnání, na vlastní průzkum trhu s nemovitostmi v daném regionu a na analýzu nabídek potenciálních kupců.

Silné stránky:

- poloha pozemků - do 700 m od zastavěného území Lesné

Slabé stránky:

- obecně špatná ekonomická situace v daném regionu
- prodej pouze spoluvl. podílu ve výši id. 1/4

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily dané nemovitosti.

Obvyklou cenu daných nemovitostí ve výši spoluhl. podílu id. 1/4 pro účel exekučního řízení odhaduji na :

174 900,- Kč

slovy: jednostosedmdesátčtyřtisícdevětset korun českých (Kč)

E. Ocenění nájemního práva

Všeobecně – předmět ocenění:

Smlouva o nájmu pozemků uzavřená 30.8.2008 mezi pronajímatelem p. Karlem Marvanem (vlastníkem id. 1/4) a nájemci Janem Knotkem a Marií Knotkovou, bytem Rozseč 13 za účelem zemědělského využití pozemků.

Současná situace na trhu zemědělských pozemků

Za období roku 2011 došlo k postupnému zvýšení zájmu a následnému navyšování cen zemědělských pozemků a to běžně na dvojnásobek jejich cen stanovených oceňovacím předpisem. Důvodem je nejistota finančního trhu a předpoklad investorů o bezpečnosti investice do pozemků obecně, u zemědělských pak předpoklad navýšení obvyklých cen.

Faktory ovlivňující cenu zem. pozemků

Obvyklá cena přímo ovlivněna především velikostí půdních celků, jejich dostupností a provázaností, případně překážkami bránícími využití. Dalším podstatným kritériem je existence nájemní smlouvy a podmínky v této smlouvě stanovené.

Dotčená nájemní smlouva stanovuje následně uvedené podmínky:

- a) Výše nájemného pozemků činí 1 500,- Kč/ha/rok)
- b) Možné ukončení smlouvy k datu 1.10.2019- tj. nejkratší možná doba trvání smlouvy počítáno od 11/2012 je 83 měsíců.

Cena obvyklá pozemků a vliv nájemní smlouvy na cenu nemovitosti

Odhadnutá obvyklá cena id. 1/4 oceň. pozemků činí 174 900,- Kč

Doba platnosti nájemní smlouvy má samozřejmě přímý vliv na užitelnost a tím cenu zemědělských pozemků. Ještě před 1-2 lety platilo, že pozemky s delší výpovědní lhůtou jsou prakticky neprodejné. Za současné situace, kdy investoři kupují zemědělskou půdu s úmyslem dlouhodobé bezpečné investice, je situace poněkud odlišná a podle názoru znalce jsou i takto zatížené pozemky relativně dobře prodejné.

Vliv nájemní smlouvy není možno přesně určit aritmetickým výpočtem, odborným odhadem bude uvažováno s 50 % snížením celkové obvyklé ceny. Od této úvahy pak může být stanoveno ocenění nájemního práva a to převedením procentního vlivu na obvyklou cenu nájemního práva.

Protože je však zároveň také stanovena výše pronájmu, která znamená pro majitele pozemků stabilní příjem, je nutno tento příjem od ceny nájemního práva odečíst. Příjem je pak vypočten výnosovou metodou – tedy jako současná hodnota budoucích stabilních příjmů z nájemného. Míra kapitalizace je uvažovaná vzhledem k nízkému riziku investice a současné nízké výši úrokových sazeb ve výši 5%

Ocenění nájemního práva

Zahrnuje výpočet vlivu nájemní smlouvy na prodejnost pozemku a dále výnos s nájemného

Vstupní údaje	jednotky	počet m.j.
příjmy z nájemného na id. 1/4 oceň. pozemků	Kč/rok	3 727
Předpoklad konstantních dlouhodobých příjmů?		ano
Míra kapitalizace u	%	5,0
Úroková míra setinná i = u/100		0,05
Vztah pro výpočet - věčná renta		VH = V / i
Výnosová hodnota	VH	Kč
		74 540

Obvyklá cena id. 1/4 oceň. pozemků bez započtení nájemní smlouvy		174 900 Kč
vliv nájemní smlouvy na prodejnost	-50%	- 87 450 Kč
obvyklá cena id.1/4 oceň. pozemků po započtení nájemní smlouvy		87 450 Kč
výnos z pronájmu id. 1/4 oceň. pozemků - odpočet		- 74 540 Kč
Ocenění nájemního práva na id. 1/4 oceň. pozemcích (zaokr.)		13 000,- Kč

F. Závěr:

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitostí:

**Pozemků p.č.87/17, p.č.87/18, p.č.174/35, p.č.174/36, p.č.174/37, p.č.174/38, p.č.177/3, p.č.225,
p.č.243, p.č.250/1, p.č.250/2, p.č.392/1, p.č.392/2, p.č.392/3, p.č.392/4, p.č.392/5, p.č.399,
p.č.487, p.č.562/18, p.č.594/61, p.č.594/62, p.č.594/63 a p.č.600/15
v k.ú.Lesná u Želetavy a v obci Lesná, okr. Třebíč
- vše ve výši spoluvl. podílu id. 1/4**

dle LV 50

ke dni 25.9.2012

Na základě provedené detailní analýzy, a použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovitostí pro účel exekučního řízení ve výši:

**Obvyklá cena
(id.1/4 oceň.pozemků)**

174 900,- Kč

slovy: Jednostosedmdesátčtyřitisícdevětset Kč

**Obvyklá cena
nájemního práva
(na id.1/4 oceň.pozemků)**

13 000,- Kč

slovy: třinácttisíc Kč

V Mor. Budějovicích, 2.11.2012

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1095-196/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 196/12.

H. Seznam příloh

1. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina podle LV 50 pro obec Lesná a k.ú. Lesná u Želetavy, okr. Třebíč
2. Ortofota předmětných území v k.ú. Lesná u Želetavy
3. Smlouva o pronájmu zemědělských pozemků