

Znalecký posudek

č. 4196/2015

o ceně nemovitostí – pozemky podle níže uvedeného soupisu; k datu 8.10.2014 zapsány v katastru nemovitostí pro okres Brno-venkov

- pro obec a katastrální území Omice na listu vlastnictví **č. 708**
- pro obec Střelice a katastrální území Střelice u Brna na listu vlastnictví **č. 2297**
- pro obec Popůvky a katastrální území Popůvky u Brna na listu vlastnictví **č. 1395**

pro výlučného vlastníka:

EURAC, a.s., Veselá 169/24, Brno-město, 602 00 Brno, IČ 469 62 328

Objednatel posudku:

DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011
Lazy VII 5583, 760 01 Zlín

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny pro dobrovolnou veřejnou dražbu podle § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Zhotovitel posudku:

Ing. Zbyněk Domanský
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389
Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín
z.domansky@gmail.com, www.z-domansky.eu
tel: **731 402 122**, datová schránka: fwbkes2

Datum místního šetření:

8.9.2015

Datum, k němuž je provedeno ocenění:

8.9.2015

Ve Zlíně dne 10.9.2015

Tento posudek obsahuje celkem 21 stran (bez příloh) a předává se v jednom písemném a jednom elektronickém vyhotovení, archivní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

*Posudek řeší odhad **obvyklé ceny** (tržní hodnoty). Nelze jej použít pro daňové účely, např. pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí. K tomu účelu slouží určení zjištěné ceny.*

1 Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Podklady poskytnuté objednatelem posudku:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Omice, list vlastnictví č. 708, prokazující stav k datu 7.10.2014.
- 2) Výpis z katastru nemovitostí pro obec Střelice a katastrální území Střelice u Brna, list vlastnictví č. 2297, prokazující stav k datu 8.10.2014.
- 3) Výpis z katastru nemovitostí pro obec Popůvky a katastrální území Popůvky u Brna, list vlastnictví č. 1395, prokazující stav k datu 8.10.2014.
- 4) Kopie katastrální mapy příslušné lokality č. PU 1261/2010 se zákresem pozemků.
- 5) Znalecké posudky č. 627/4/2010, č. 628/5/2010 a č. 629/6/2010 ze dne 28.4.2010, které vypracoval Ing. Josef Matějček CSc., Brno.
- 6) Údaje poskytnuté objednatelem posudku.

Zhotovitel posudku neodpovídá za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování posudku.

Podklady zajištěné zhotovitelem posudku:

- 7) Výsledky místního šetření ze dne 8.9.2015.
- 8) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 9) Informace z webových portálů mapy.cz, Google Maps, povodňových map ad.
- 10) Údaje z vlastního znaleckého archívu.
- 11) Územní plán Omice – změna č. IV z data 12/2013.
- 12) Malý lexikon obcí ČR 2014, vydání ze dne 15.12.2014.
- 13) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 14) Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2015/3.
- 15) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING 2-1725.
- 16) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 17) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.
- 18) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb. a zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb. a 344/2013 Sb.
- 19) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné od 1.10.2014.

Záznam o průběhu místního šetření:

Všechny pozemky jsou volně přístupné – nebyla nutná účast jejich spoluvlastníka.

1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

1. Pozemky

1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Omice leží 6 km západně od okraje Brna na silnici III. třídy. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 má celkem 789 obyvatel a není zde základní občanská vybavenost.

Obec Střelice leží 4 km západně od okraje Brna na silnici III. třídy. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 má celkem 2 770 obyvatel a je zde pošta, škola a zdravotní zařízení.

Obec Popůvky leží 3 km západně od okraje Brna podél dálnice D1. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 má celkem 1 404 obyvatel a je zde škola s prvním stupněm.

Pozemky se nachází v různých polohách mimo souvisle zastavěného území obcí.

1.4 Popis oceňovaného pozemku

Katastr nemovitostí:

- katastrální území **Omice**, list vlastnictví č. **708**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
175/11	45	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
208/1	13	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
216/7	17	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/18	30	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/19	36	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/21	32	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/22	32	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/24	77	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/26	110	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/28	18	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/51	6	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
295/1	29	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
295/2	86	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
295/13	22	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
295/14	18	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
929/28	7	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/29	302	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/30	140	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/32	45	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/33	1	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/35	61	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/37	20	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/38	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/40	4	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/58	4	lesní pozemek	---	lesní plocha

929/62	35	lesní pozemek	---	lesní plocha
941/9	168	orná půda	ano	zemědělská plocha
941/12	183	orná půda	ano	zemědělská plocha
941/16	936	orná půda	ano	zemědělská plocha
941/45	19	orná půda	ano	zemědělská plocha
942/7	3	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
942/13	74	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/15	24	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/20	21	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/23	37	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/24	64	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/27	50	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/30	48	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/31	30	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/35	27	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/38	34	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/69	39	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/72	31	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/76	68	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/87	53	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
943/32	106	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/34	219	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/35	254	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/37	351	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/45	35	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/59	86	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/81	2216	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/94	425	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/100	488	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/104	5178	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/105	307	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/106	422	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/108	114	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/109	367	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/111	21	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/116	132	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/118	53	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/120	494	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/121	57	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/127	3872	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/129	20	orná půda	ano	zemědělská plocha
949/2	102	lesní pozemek	---	lesní plocha
949/4	11	lesní pozemek	---	lesní plocha
949/6	148	lesní pozemek	---	lesní plocha
949/13	43	lesní pozemek	---	lesní plocha
949/15	192	lesní pozemek	---	lesní plocha
950/3	68	lesní pozemek	---	lesní plocha
950/21	13	lesní pozemek	---	lesní plocha

950/22	146	lesní pozemek	---	lesní plocha
950/23	19	lesní pozemek	---	lesní plocha
950/24	160	lesní pozemek	---	lesní plocha
950/27	112	lesní pozemek	---	lesní plocha
950/28	8	lesní pozemek	---	lesní plocha
951/4	29	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
951/8	28	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
951/9	29	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
951/15	34	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
951/34	40	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
951/41	71	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
954/4	2	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/6	113	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/7	95	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/8	16	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/20	55	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/21	579	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/22	47	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/24	339	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/28	503	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/29	2341	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/30	486	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/33	125	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/34	544	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/37	541	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/41	2205	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/47	2292	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/52	2115	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/53	2223	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/54	4258	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/56	2022	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/61	1737	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/62	1750	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/65	1650	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/66	1862	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/76	78	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/78	83	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/79	90	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/85	107	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/99	715	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/106	261	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/111	84	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/114	126	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/120	297	orná půda	ano	zemědělská plocha
955/1	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
955/2	24	lesní pozemek	---	lesní plocha
955/5	29	lesní pozemek	---	lesní plocha
955/6	187	lesní pozemek	---	lesní plocha

955/7	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
956/1	116	orná půda	ano	zemědělská plocha
956/2	2	orná půda	ano	zemědělská plocha
956/4	413	orná půda	ano	zemědělská plocha
956/6	131	orná půda	ano	zemědělská plocha
956/8	63	orná půda	ano	zemědělská plocha
956/9	33	orná půda	ano	zemědělská plocha
956/11	2	orná půda	ano	zemědělská plocha
957/3	410	orná půda	ano	zemědělská plocha
957/5	38	orná půda	ano	zemědělská plocha
958/2	7102	lesní pozemek	---	lesní plocha
959/3	803	lesní pozemek	---	lesní plocha
965/6	226	lesní pozemek	---	lesní plocha
966/4	519	lesní pozemek	---	lesní plocha
967/3	799	lesní pozemek	---	lesní plocha
968/3	650	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
995/2	156	lesní pozemek	---	lesní plocha
1014	7097	lesní pozemek	---	lesní plocha
1015/36	119	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1016/2	138	lesní pozemek	---	lesní plocha
1025/1	151	lesní pozemek	---	lesní plocha
1053/27	373	lesní pozemek	---	lesní plocha
1061/9	2	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1140/44	73	orná půda	ano	zemědělská plocha
1144/17	154	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1155/7	20	lesní pozemek	---	lesní plocha
1158/3	25	lesní pozemek	---	lesní plocha
1158/4	37	lesní pozemek	---	lesní plocha
1158/9	43	lesní pozemek	---	lesní plocha
1158/13	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
1160/8	391	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/9	329	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/14	110	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/15	18	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/28	264	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/31	36	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/34	57	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/35	59	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/37	73	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/40	570	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/50	52	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/51	1028	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/55	197	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/75	300	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/76	8	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/86	34	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/89	16	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/100	1998	orná půda	ano	zemědělská plocha

1160/101	1959	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/109	634	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/115	3216	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/116	522	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/117	830	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/123	344	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/136	1028	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/138	268	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/144	21	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/158	558	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/166	1683	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/168	2743	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/169	3339	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/171	7249	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/180	4744	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/181	3930	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/211	1691	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/214	2663	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/216	731	orná půda	ano	zemědělská plocha
1161/4	30	lesní pozemek	---	lesní plocha
1162/4	35	lesní pozemek	---	lesní plocha
1162/5	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
1162/6	59	lesní pozemek	---	lesní plocha
1162/8	40	lesní pozemek	---	lesní plocha
1168/4	13	lesní pozemek	---	lesní plocha
1168/6	150	lesní pozemek	---	lesní plocha
1169/6	29	ostatní plocha / manipul. plocha	---	záhumenek
1169/10	721	ostatní plocha / manipul. plocha	---	záhumenek
1170/3	60	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1188/23	1448	orná půda	ano	zemědělská plocha
1188/29	2541	orná půda	ano	zemědělská plocha
1192/15	85	lesní pozemek	---	lesní plocha
1192/16	16	lesní pozemek	---	lesní plocha
1196/23	28	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1196/25	26	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1197/6	59	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1207/3	13	orná půda	ano	zemědělská plocha
1207/18	1013	orná půda	ano	zemědělská plocha
1207/19	1105	orná půda	ano	zemědělská plocha
1207/20	2160	orná půda	ano	zemědělská plocha
1208/14	798	orná půda	ano	zastavitelná plocha
1208/15	917	orná půda	ano	zastavitelná plocha
1208/16	1567	orná půda	ano	zastavitelná plocha
1208/22	3	orná půda	ano	zemědělská plocha
1210/1	49	zastavěná plocha a nádvoří	---	zastavěná plocha
1213/9	168	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace II
1213/50	387	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	zastavěné území
1213/56	108	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace II

1213/57	84	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace II
1213/58	38	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace II
1213/59	98	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	zastavěné území
1213/64	109	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace II
1227/6	50	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1233/1	33	lesní pozemek	---	lesní plocha
1236/3	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
1237/2	1480	lesní pozemek	---	lesní plocha
1238/2	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
1243/1	4	lesní pozemek	---	lesní plocha
1265/2	13	lesní pozemek	---	lesní plocha
1265/5	52	lesní pozemek	---	lesní plocha
1266/1	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
1266/3	166	lesní pozemek	---	lesní plocha
1267/2	107	lesní pozemek	---	lesní plocha
1269/2	40	lesní pozemek	---	lesní plocha
1272/2	25	lesní pozemek	---	lesní plocha
1281/2	385	lesní pozemek	---	lesní plocha
1282/1	69	lesní pozemek	---	lesní plocha
1291/7	33	lesní pozemek	---	lesní plocha
1291/12	172	lesní pozemek	---	lesní plocha
1291/13	5	lesní pozemek	---	lesní plocha
1291/16	211	lesní pozemek	---	lesní plocha
1292/1	91	lesní pozemek	---	lesní plocha
1293/17	2479	lesní pozemek	---	lesní plocha
1296/2	41	lesní pozemek	---	lesní plocha
1304/1	7	lesní pozemek	---	lesní plocha
1305/2	415	lesní pozemek	---	lesní plocha
1306/3	20	lesní pozemek	---	lesní plocha
1314/2	85	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1322/1	9	lesní pozemek	---	lesní plocha
1323/1	281	lesní pozemek	---	lesní plocha
1324/3	187	lesní pozemek	---	lesní plocha
1338/4	116	lesní pozemek	---	lesní plocha
1341/3	152	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1346/3	129	lesní pozemek	---	lesní plocha
1346/4	12	lesní pozemek	---	lesní plocha
1347/2	605	lesní pozemek	---	lesní plocha
1347/3	18	lesní pozemek	---	lesní plocha
1348/2	260	lesní pozemek	---	lesní plocha
1348/4	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
1357/1	18	lesní pozemek	---	lesní plocha
1358	649	lesní pozemek	---	lesní plocha
1359/1	25	lesní pozemek	---	lesní plocha
1363/3	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
1364/1	15	lesní pozemek	---	lesní plocha
1365/1	2	lesní pozemek	---	lesní plocha
1391	3095	lesní pozemek	---	lesní plocha

1392/2	48	lesní pozemek	---	lesní plocha
1405/32	5	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1485	693	lesní pozemek	---	lesní plocha
1490/7	1050	lesní pozemek	---	lesní plocha
1490/8	11	lesní pozemek	---	lesní plocha
1492/42	36	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1492/43	8	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1492/44	163	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1492/45	7	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1493/10	466	lesní pozemek	---	lesní plocha
1494/24	14	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1494/25	180	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1497/40	10	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
1497/92	54	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
1497/123	24	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
1497/129	57	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
1497/157	10	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
1497/158	53	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
1497/159	2	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
1514/94	8	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/122	6487	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/163	1725	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/184	1813	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/201	513	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/225	1234	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/230	2622	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/231	69	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/234	33	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/238	614	orná půda	ano	zemědělská plocha
1601/37	22	ostatní plocha / silnice	---	komunikace
1634	2223	orná půda	ano	zemědělská plocha
1637	370	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
	159123			

- katastrální území **Střelice u Brna**, list vlastnictví č. **2297**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
6515/95	113	lesní pozemek	---	lesní plocha
	113			

- katastrální území **Popůvky u Brna**, list vlastnictví č. **1395**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
582/9	55	lesní pozemek	---	lesní plocha
582/36	66	lesní pozemek	---	lesní plocha
	121			

Územní plán:

Většina pozemků je podle územního plánu mimo zastavitelná území.

- Pozemky parc.č. 1208/14, 1208/15 a 1208/16 jsou v zastavitelných plochách PV – plochy lehké výroby.
- Pozemek parc.č. 1210/1 a část pozemků parc.č. 1213/50 (o výměře 60 m²) a 1213/59 (o výměře 50 m²) jsou v zastavěném území PZZ – plochy pro zemědělskou výrobu. Z toho pozemek parc.č. 1210/1 je zastavěný zemědělskou stavbou č.ev. 51, která je jiného vlastníka (LV 538 – Jelínek Leopold Ing., Jiráskova 438, 665 01 Rosice).
- Pozemky parc.č. 1213/9, 1213/56, 1213/57, 1213/58 a 1213/64 a část pozemků parc.č. 1213/50 (o výměře 327 m²) a 1213/59 (o výměře 48 m²) jsou v území – plochy místní komunikace, a to v poloze, která by mohla sloužit pro rozšíření výrobního areálu např. pro parkoviště. V tomto posudku jsou označeny jako „komunikace II“.
- Pozemky parc.č. 1169/6 a 1169/10 jsou v plochách s překryvnou funkcí – zeleň ve stavebních plochách.

Omezení vlastnického práva:

Podle katastru nemovitostí pozemky nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, dražební vyhlášky apod. Pravděpodobně nejsou zatíženy nevypověditelným nájemním vztahem.

Podle aktuálních záznamů v katastru pozemky jsou zatíženy:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - EURAC, a.s.
- Nařízení předběžného opatření
- Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)
- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo soudcovské

Specifické tržní charakteristiky:

- Viz výše uvedený popis.

2 Posudek

2.1 Pozemky

2.1.1 Použitá metoda ocenění

Pro zjišťování obvyklé ceny je teoreticky možné použít 3 základní metody oceňování – zjištění věcné hodnoty, zjištění výnosové hodnoty a porovnávací metodu, resp. jejich kombinace. Prakticky nejpřesnější výsledky poskytují tzv. metoda váženého průměru a porovnávací metoda. Při použití kvalitní databáze srovnávacích objektů dostatečně přesvědčivé výsledky poskytuje **porovnávací metoda**, která bude aplikována v případě tohoto ocenění.

2.1.2 Zjištění standardních jednotkových cen

Najít naprosto shodný nabízený nebo dokonce již prodaný objekt je obvykle vyloučeno. Každý případný srovnávací objekt se od oceňovaného liší, přičemž každá odlišnost má vliv na cenu. Proto je třeba obvykle zohlednit celý soubor podobných objektů a použít vhodnou metodiku, která by tyto odlišnosti co nejvíce eliminovala. Pro tento účel byly použity dostupné údaje z privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING (v evidenci celkem 1725 záznamů) a z centrální databáze Informačního systému pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2015/3 (v evidenci celkem 23398 záznamů), jehož autorem a správcem je REAiA consulting s.r.o. Kroměříž.

2.1.3 Odhad jednotkové obvyklé ceny

V dostupných databázích uskutečněných prodejů a v aktuální realitní nabídce není dostatečně kvalitní srovnatelný vzorek v předmětné lokalitě použitelný pro využití přímé porovnávací metody. Pro porovnání však lze dost dobře použít obecné informace z databází, z aktuální realitní nabídky a z vlastního znaleckého archívu a uplatnit je pro ocenění vymezeného funkčního celku. Bližší charakteristiky pozemků byly popsány v kapitole 1.4.

Se znalostí existujících cenových map stavebních pozemků a po prostudování uvedených databází uskutečněných prodejů, aktuálních nabídek realitních kanceláří a údajů ve vlastním znaleckém archívu porovnáním lze u oceňovaných pozemků usuzovat na reálnou obchodovatelnou cenu na úrovni jednotkových cen takto:

2.1.4 Odhad obvyklé ceny

Hodnocení pozemků pro účely ocenění s výměrami:

- **Plochy zastavěného území PZZ – plochy pro zemědělskou výrobu:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
1210/1	49	zastavěná plocha a nádvoří	---	zastavěná plocha
1213/50a	60	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	zastavěné území
1213/59a	50	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	zastavěné území
	159			

- **Zastavitelné plochy PV – plochy lehké výroby:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
1208/14	798	orná půda	ano	zastavitelná plocha
1208/15	917	orná půda	ano	zastavitelná plocha
1208/16	1567	orná půda	ano	zastavitelná plocha
	3282			

- **Plochy zeleně – záhumenky:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
1169/6	29	ostatní plocha / manipul. plocha	---	záhumenek
1169/10	721	ostatní plocha / manipul. plocha	---	záhumenek
	750			

- **Plochy komunikací:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
175/11	45	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
295/1	29	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
295/2	86	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
295/13	22	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
295/14	18	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/13	74	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/15	24	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/20	21	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/23	37	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/24	64	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/27	50	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/30	48	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/31	30	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/35	27	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/38	34	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/69	39	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/72	31	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/76	68	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
942/87	53	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
951/4	29	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
951/8	28	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
951/9	29	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
951/15	34	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
951/34	40	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
951/41	71	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
968/3	650	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1015/36	119	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1061/9	2	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1314/2	85	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1405/32	5	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace
1601/37	22	ostatní plocha / silnice	---	komunikace
	1914			

- **Plochy komunikací II:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
1213/9	168	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace II
1213/50b	327	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace II
1213/56	108	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace II
1213/57	84	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace II
1213/58	38	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace II
1213/59	48	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace II
1213/64	109	ostatní plocha / ostatní komunikace	---	komunikace II
	882			

- **Zemědělské plochy mimo obec, převážně bez trvalých porostů:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
208/1	13	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
216/7	17	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/18	30	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/19	36	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/21	32	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/22	32	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/24	77	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/26	110	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/28	18	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
216/51	6	ostatní plocha / jiná plocha	---	zemědělská plocha
941/9	168	orná půda	ano	zemědělská plocha
941/12	183	orná půda	ano	zemědělská plocha
941/16	936	orná půda	ano	zemědělská plocha
941/45	19	orná půda	ano	zemědělská plocha
942/7	3	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
943/32	106	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/34	219	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/35	254	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/37	351	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/45	35	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/59	86	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/81	2216	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/94	425	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/100	488	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/104	5178	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/105	307	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/106	422	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/108	114	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/109	367	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/111	21	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/116	132	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/118	53	orná půda	ano	zemědělská plocha

943/120	494	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/121	57	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/127	3872	orná půda	ano	zemědělská plocha
943/129	20	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/4	2	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/6	113	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/7	95	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/8	16	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/20	55	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/21	579	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/22	47	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/24	339	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/28	503	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/29	2341	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/30	486	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/33	125	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/34	544	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/37	541	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/41	2205	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/47	2292	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/52	2115	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/53	2223	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/54	4258	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/56	2022	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/61	1737	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/62	1750	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/65	1650	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/66	1862	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/76	78	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/78	83	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/79	90	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/85	107	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/99	715	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/106	261	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/111	84	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/114	126	orná půda	ano	zemědělská plocha
954/120	297	orná půda	ano	zemědělská plocha
956/1	116	orná půda	ano	zemědělská plocha
956/2	2	orná půda	ano	zemědělská plocha
956/4	413	orná půda	ano	zemědělská plocha
956/6	131	orná půda	ano	zemědělská plocha
956/8	63	orná půda	ano	zemědělská plocha
956/9	33	orná půda	ano	zemědělská plocha
956/11	2	orná půda	ano	zemědělská plocha
957/3	410	orná půda	ano	zemědělská plocha
957/5	38	orná půda	ano	zemědělská plocha
1140/44	73	orná půda	ano	zemědělská plocha
1144/17	154	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha

1160/8	391	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/9	329	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/14	110	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/15	18	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/28	264	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/31	36	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/34	57	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/35	59	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/37	73	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/40	570	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/50	52	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/51	1028	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/55	197	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/75	300	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/76	8	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/86	34	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/89	16	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/100	1998	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/101	1959	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/109	634	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/115	3216	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/116	522	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/117	830	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/123	344	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/136	1028	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/138	268	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/144	21	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/158	558	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/166	1683	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/168	2743	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/169	3339	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/171	7249	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/180	4744	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/181	3930	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/211	1691	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/214	2663	orná půda	ano	zemědělská plocha
1160/216	731	orná půda	ano	zemědělská plocha
1170/3	60	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1188/23	1448	orná půda	ano	zemědělská plocha
1188/29	2541	orná půda	ano	zemědělská plocha
1196/23	28	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1196/25	26	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1197/6	59	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1207/3	13	orná půda	ano	zemědělská plocha
1207/18	1013	orná půda	ano	zemědělská plocha
1207/19	1105	orná půda	ano	zemědělská plocha
1207/20	2160	orná půda	ano	zemědělská plocha
1208/22	3	orná půda	ano	zemědělská plocha

1227/6	50	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1341/3	152	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1492/42	36	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1492/43	8	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1492/44	163	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1492/45	7	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1494/24	14	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1494/25	180	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
1514/94	8	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/122	6487	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/163	1725	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/184	1813	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/201	513	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/225	1234	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/230	2622	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/231	69	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/234	33	orná půda	ano	zemědělská plocha
1514/238	614	orná půda	ano	zemědělská plocha
1634	2223	orná půda	ano	zemědělská plocha
1637	370	ostatní plocha / neplodná půda	---	zemědělská plocha
	118543			

- **Vodní plochy – vodní tok:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
1497/40	10	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
1497/92	54	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
1497/123	24	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
1497/129	57	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
1497/157	10	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
1497/158	53	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
1497/159	2	vodní plocha / vodní tok	---	vodní tok
	210			

- **Lesní plochy, převážně s lesním porostem:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
929/28	7	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/29	302	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/30	140	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/32	45	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/33	1	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/35	61	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/37	20	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/38	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/40	4	lesní pozemek	---	lesní plocha
929/58	4	lesní pozemek	---	lesní plocha

929/62	35	lesní pozemek	---	lesní plocha
949/2	102	lesní pozemek	---	lesní plocha
949/4	11	lesní pozemek	---	lesní plocha
949/6	148	lesní pozemek	---	lesní plocha
949/13	43	lesní pozemek	---	lesní plocha
949/15	192	lesní pozemek	---	lesní plocha
950/3	68	lesní pozemek	---	lesní plocha
950/21	13	lesní pozemek	---	lesní plocha
950/22	146	lesní pozemek	---	lesní plocha
950/23	19	lesní pozemek	---	lesní plocha
950/24	160	lesní pozemek	---	lesní plocha
950/27	112	lesní pozemek	---	lesní plocha
950/28	8	lesní pozemek	---	lesní plocha
955/1	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
955/2	24	lesní pozemek	---	lesní plocha
955/5	29	lesní pozemek	---	lesní plocha
955/6	187	lesní pozemek	---	lesní plocha
955/7	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
958/2	7102	lesní pozemek	---	lesní plocha
959/3	803	lesní pozemek	---	lesní plocha
965/6	226	lesní pozemek	---	lesní plocha
966/4	519	lesní pozemek	---	lesní plocha
967/3	799	lesní pozemek	---	lesní plocha
995/2	156	lesní pozemek	---	lesní plocha
1014	7097	lesní pozemek	---	lesní plocha
1016/2	138	lesní pozemek	---	lesní plocha
1025/1	151	lesní pozemek	---	lesní plocha
1053/27	373	lesní pozemek	---	lesní plocha
1155/7	20	lesní pozemek	---	lesní plocha
1158/3	25	lesní pozemek	---	lesní plocha
1158/4	37	lesní pozemek	---	lesní plocha
1158/9	43	lesní pozemek	---	lesní plocha
1158/13	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
1161/4	30	lesní pozemek	---	lesní plocha
1162/4	35	lesní pozemek	---	lesní plocha
1162/5	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
1162/6	59	lesní pozemek	---	lesní plocha
1162/8	40	lesní pozemek	---	lesní plocha
1168/4	13	lesní pozemek	---	lesní plocha
1168/6	150	lesní pozemek	---	lesní plocha
1192/15	85	lesní pozemek	---	lesní plocha
1192/16	16	lesní pozemek	---	lesní plocha
1233/1	33	lesní pozemek	---	lesní plocha
1236/3	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
1237/2	1480	lesní pozemek	---	lesní plocha
1238/2	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
1243/1	4	lesní pozemek	---	lesní plocha
1265/2	13	lesní pozemek	---	lesní plocha

1265/5	52	lesní pozemek	---	lesní plocha
1266/1	3	lesní pozemek	---	lesní plocha
1266/3	166	lesní pozemek	---	lesní plocha
1267/2	107	lesní pozemek	---	lesní plocha
1269/2	40	lesní pozemek	---	lesní plocha
1272/2	25	lesní pozemek	---	lesní plocha
1281/2	385	lesní pozemek	---	lesní plocha
1282/1	69	lesní pozemek	---	lesní plocha
1291/7	33	lesní pozemek	---	lesní plocha
1291/12	172	lesní pozemek	---	lesní plocha
1291/13	5	lesní pozemek	---	lesní plocha
1291/16	211	lesní pozemek	---	lesní plocha
1292/1	91	lesní pozemek	---	lesní plocha
1293/17	2479	lesní pozemek	---	lesní plocha
1296/2	41	lesní pozemek	---	lesní plocha
1304/1	7	lesní pozemek	---	lesní plocha
1305/2	415	lesní pozemek	---	lesní plocha
1306/3	20	lesní pozemek	---	lesní plocha
1322/1	9	lesní pozemek	---	lesní plocha
1323/1	281	lesní pozemek	---	lesní plocha
1324/3	187	lesní pozemek	---	lesní plocha
1338/4	116	lesní pozemek	---	lesní plocha
1346/3	129	lesní pozemek	---	lesní plocha
1346/4	12	lesní pozemek	---	lesní plocha
1347/2	605	lesní pozemek	---	lesní plocha
1347/3	18	lesní pozemek	---	lesní plocha
1348/2	260	lesní pozemek	---	lesní plocha
1348/4	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
1357/1	18	lesní pozemek	---	lesní plocha
1358	649	lesní pozemek	---	lesní plocha
1359/1	25	lesní pozemek	---	lesní plocha
1363/3	6	lesní pozemek	---	lesní plocha
1364/1	15	lesní pozemek	---	lesní plocha
1365/1	2	lesní pozemek	---	lesní plocha
1391	3095	lesní pozemek	---	lesní plocha
1392/2	48	lesní pozemek	---	lesní plocha
1485	693	lesní pozemek	---	lesní plocha
1490/7	1050	lesní pozemek	---	lesní plocha
1490/8	11	lesní pozemek	---	lesní plocha
1493/10	466	lesní pozemek	---	lesní plocha
	33383			

Kontrola: $159+3282+750+1914+882+118543+210+33383 = 159123 \text{ m}^2$

parc.č.	výměra (m ²)	druh podle KN	BPEJ	skutečné využití
6515/95	113	lesní pozemek (Střelice)	---	lesní plocha
582/9	55	lesní pozemek (Popůvky)	---	lesní plocha
582/36	66	lesní pozemek (Popůvky)	---	lesní plocha
	234			

Komentář:

- Zemědělské pozemky bývají obvyklým předmětem prodeje. Jejich kupní cena se odvíjí od bonity půdy a jejich konkrétní polohy. Podpůrně lze použít údaj o „administrativních“ zjištěných cenách, které v případě oceňovaných bonitovaných ploch činí:

Průměrná „administrativní“ zjištěná cena:

CAp = **9,85 Kč/m²** (odvozeno v souvisejícím znaleckém posudku č. 4197/2015)

Jednotkové obvyklé ceny:

- **Plochy zastavěného území PZZ – plochy pro zemědělskou výrobu:**
Plochy zastavěné zemědělskými stavbami a nezastavěné plochy tvořící s nimi jednotný funkční celek.
Stanovuji JCP1 = **200,00 Kč/m²**
- **Zastavitelné plochy PV – plochy lehké výroby:**
Územní rezerva pro výstavbu výrobního areálu.
Stanovuji JCP2 = **300,00 Kč/m²**
- **Zastavitelné plochy PV – plochy lehké výroby:**
Plochy na okraji zahrádkářského území.
Stanovuji JCP3 = **50,00 Kč/m²**
- **Plochy komunikací:**
Komunikace různé kvality, zpevněné i nezpevněné.
Stanovuji JCP4 = **30,00 Kč/m²**
- **Plochy komunikací II:**
Plochy pro komunikaci, která by mohla sloužit pro rozšíření výrobního areálu např. pro parkoviště.
Stanovuji JCP5 = **60,00 Kč/m²**
- **Zemědělské plochy mimo obec, převážně bez trvalých porostů:**
Orná půda mimo souvisle zastavěné území malé obce, některé plochy v blízkosti zástavby, podle BPEJ s průměrnou úrodností.
Stanovuji JCP6 = **10,00 Kč/m²**
- **Vodní plochy – vodní tok:**
Vodní plochy, plochy vodního koryta.
Stanovuji JCP7 = **5,00 Kč/m²**
- **Lesní plochy, převážně s lesním porostem:**
Lesní plochy s průměrným lesním porostem.
Stanovuji JCP8 = **18,00 Kč/m²**

Celková cena obvyklá bez závad:

$$CO = (159 \cdot 200,00 + 3282 \cdot 300,00 + 750 \cdot 50,00 + 1914 \cdot 30,00 + 882 \cdot 60,00 + 118543 \cdot 10,00 + 210 \cdot 5,00 + (33383 + 234) \cdot 18,00) = \mathbf{2\ 955\ 826,-\ Kč}$$

Korekce obvyklé ceny pozemku po započtení závad:

Pozemky nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, dražební vyhlášky apod. Na pozemku parc.č. 1210/1 stojí část stavby jiného vlastníka, tento neuspořádaný stav mezi vlastnictvím pozemku a stavby je však ve srovnání s rozsahem oceňovaného souboru pozemků zanedbatelný. Rovněž k zapsanému zástavnímu právu a exekucním a insolvenčním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží. Po provedeném zohlednění stavebně technického stavu a tržních charakteristik nemovitostí nebudou započteny srážky za stavebně technické a právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitosti. Nebudou započteny další srážky či přirážky.

$CO' = 2955826 * 1,00 = \mathbf{2\ 955\ 826,-\ Kč}$

Obvyklá cena pozemků
(po zaokrouhlení)
činí

2 960 000,- Kč

slovy: dvamilionydevětsetšedesáttisíc korun českých

Ve Zlíně dne 10.9.2015

Ing. Zbyněk Domanský

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 1514/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.čís. 4196/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 10.9.2015

Ing. Zbyněk Domanský

Osvědčení zhotovitele:

Tímto osvědčuji, že:

1. Při zpracování tržního ocenění jsem se řídil příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a postupoval jsem v souladu s obvyklými základními principy a doporučenými oceňovacími standardy.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při své činnosti jsem vycházel z níže uvedených předpokladů a neshledal jsem žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
3. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

Obecné předpoklady a omezující podmínky:

Jako zhotovitel posudku jsem neprováděl žádné šetření a nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování tohoto posudku včetně informací o případné existenci závazků a omezení, o nichž se nelze přesvědčit ze zápisu v katastru nemovitostí. Předpokládám odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv tak, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné.

Toto ocenění jsem vypracoval podle aktuálních podmínek na trhu nemovitostí s ohledem na zadaný účel ocenění. Neodpovídám přitom za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku objednateli.

Za běžných podmínek lze stanovenou obvyklou cenu akceptovat do půl roku od data zpracování (v souladu např. se zákonem o veřejných dražbách). Později je nutné ocenění verifikovat s ohledem na aktuální vývoj segmentu trhu nemovitostí. Posudek je možné použít pouze k účelu, k němuž byl vypracován.

© Copyright:

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla.

Přílohy: bez příloh