

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1631-13/2014-A

**o ceně nemovitostí – obvyklé (tržní) ceně ideální jedné poloviny pozemků
parc.č. 3016, 3017, 3067/7, 3073/6, 3298 k.ú. Kravaře ve Slezsku, obec Kravaře,
ideální jedné poloviny pozemku parc.č. 449/20, k.ú. Štítina, obec Štítina,
ideální jedné poloviny pozemků parc.č. 687/30, 687/32 k.ú. Komárov u Opavy,
obec Opava, vše okres Opava, kraj Moravskoslezský.**

Objednatel posudku:

PROKONZULTA a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno
IČ: 25332953
DIČ: CZ25332953

Účel posudku:

Zjištění ceny jako podklad pro dražbu

Posudek vypracoval:

Ing. Radka Honková
znalec, bytem Zahradní 2470/36, Opava 746 01

Datum místního šetření:

10.1.2012, 9.3.2013, 10.3.2014

Datum, ke kterému je

provedeno ocenění: 10.3.2014

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
v aktuálním znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení
zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
(oceňovací vyhláška).

Tento posudek obsahuje 12 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Opavě 10.3.2014

1. Nález - podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1 Výpis z katastru nemovitostí LV 18

Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2011, vyhotoven Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, číslo LV 18, katastrální území Kravaře ve Slezsku, obec Kravaře, okres Opava.

1.2 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy, pro katastrální území Kravaře ve Slezsku, obec Kravaře, okres Opava, ze dne 10.1.2012, vyhotovena v měřítku 1 : 5000.

1.3 Výpis z katastru nemovitostí LV 7

Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2011, vyhotoven Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, číslo LV 7, katastrální území Štítina, obec Štítina, okres Opava.

1.4 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy, pro katastrální území Štítina, obec Štítina, okres Opava, ze dne 11.1.2012, vyhotovena v měřítku 1 : 5000.

1.5 Výpis z katastru nemovitostí LV 373

Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2011, vyhotoven Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, číslo LV 373, katastrální území Komárov u Opavy, obec Opava, okres Opava.

1.6 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy, pro Katastrální území Komárov u Opavy, obec Opava, okres Opava, ze dne 11.1.2012, vyhotovena v měřítku 1 : 5000.

1.7 Územní plán

Územní plán obce Kravaře, vč. změny č. 1, schválený Obecně závaznou vyhláškou města Kravaře č. 39/2001 ze dne 6.6.2001.

Územní plán obce Štítina, schválený Obecně závaznou vyhláškou obce Štítina č. 18/2002 ze dne 3.7.2002.

Územní plán města Opavy, schválený Zastupitelstvem města Opavy dne 22.6.1998, včetně změn č. 1, 2, 6, 4 a 7.

1.8 Usnesení

Usnesení Okresního soudu v Opavě, č.j. 30 D 1036/2009-87, ze dne 5.1.2012.

1.9 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Údaje z vlastní databáze, databáze získané prostřednictvím realitních kanceláří a inzerce obdobných nemovitostí vyhledaná na internetových stránkách

1.10 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou pozemků bylo provedeno dne 10.1.2012, 9.3.2013 a 10.3.2014 za účasti znalce.

1.11 Použité předpisy

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění **zákona č. 121/2000 Sb.**, **zákona č. 237/2004 Sb.**, a **zákona č. 257/2004 Sb.**, **č. 296/2007 Sb.**, **zákona č. 188/2011 Sb.**, **zákona č. 350/2012 Sb.**, **zákona č. 303/2013 Sb.**

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), účinná od 1.1.2014.

2. POSUDEK I – ocenění podle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., a zákona č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

2.1 Pozemky k.ú. Kravaře ve Slezsku

2.1.1 Popis situace







Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ideální jedné poloviny pozemků parc.č. 3016, 3017 a 3073/6 vedených v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost způsob ochrany zemědělský půdní fond, dále pozemků parc.č. 3067/7 a 3298 vedených v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda způsob ochrany zemědělský půdní fond.

Oceňované pozemky jsou situovány na okraji zastavěné části Dvořisko, katastrální území Kravaře ve Slezsku, obec Kravaře, v blízkosti vodního toku řeky Opava. Pozemky jsou užívány k zemědělským účelům, nejsou zastavěny stavbou. Ke dni ocenění se na pozemcích nenachází žádné trvalé porosty. Dle platného územního plánu města nejsou pozemky určeny k zastavění, nacházejí se v neurbanizovaném území louky a orná půda. V místě není možnost napojení na přípojky inženýrských sítí.

2.1.2 Popis lokality

Město Kravaře je městem oblastního významu, ke dni ocenění má **6 762 trvale žijících obyvatel**. Leží v údolní nivě řeky Opavy, v nadmořské výšce 237m. Město je vzdáleno 13km jižně od polských hranic a 9km východně od Statutárního města Opavy. Kravaře historicky spadají do oblasti Horního Slezska nazývané Hlučínsko. V Kravařích se nachází městský úřad s přenesenou působností, základní a mateřská škola, základní umělecká škola, domov pro seniory, zdravotní středisko, kostel, hřbitov, úřad práce, pošta, městská policie, spořitelna, hasičská zbrojnice, Zámek Kravaře s vybudovaným kulturním a společenským centrem, městská knihovna, obchodní dům, restaurace, řemeslné služby, sportovní zařízení, bazén, zimní stadion. V místě je dobré dopravní spojení zajištěno autobusy s dostatečným počtem spojů a vlaková doprava.

2.1.3 Fotodokumentace

	
Parc.č. 3016, 3017	Parc.č. 3016, 3017
	
Parc.č. 3073/6, 3067/7	Parc.č. 3073/6, 3067/7
	
Parc.č. 3298	Parc.č. 3298

2.1.4 Ocenění – Pozemky zemědělské (§ 29)

Podle zákona č. 151/1997 Sb., se jedná o pozemky zemědělské. Ocenění se provede podle § 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), cenou stanovenou podle bonitovaných půdně ekologických jednotek uvedených v příloze č. 4. Tato cena se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle přílohy č. 5 vyhlášky:

- katastrální území Kravaře ve Slezsku se nachází na vlastním území města, které má ke dni ocenění 6 762 trvale žijících obyvatel

Ocenění zemědělských pozemků podle § 6 vyhlášky č. 441/2014 Sb., (oceňovací vyhláška).									
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	BPEJ	ZC - příl. 4 Kč/m ²	Úprava - příloha 5			ZCU Kč/m ²	Cena Kč
					Zvýšení pol.1 %	Snížení pol.2 %	Snížení pol.3 %		
3016	trvalý travní porost	1 271	55800	7,87	80	0	0	14,17	18 004,99
3017	trvalý travní porost	123	55800	7,87	80	0	0	14,17	1 742,42
3067/7	orná půda	257	55800	7,87	80	0	0	14,17	3 640,66
3073/6	trvalý travní porost	6	55800	7,87	80	0	0	14,17	85,00
3298	orná půda	1 171	55800	7,87	80	0	0	14,17	16 588,39
Celkem pozemky zemědělské k.ú. Kravaře ve Slezsku								Kč	40 061,46

2.2 Pozemek k.ú. Štítina

2.2.1 Popis situace

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ideální jedné poloviny pozemku parc.č. 449/20 vedeného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda způsob ochrany zemědělský půdní fond. Oceňovaný pozemek je situován mimo zastavěnou část obce, katastrální území Štítina, obec Štítina. Pozemek je užíván k zemědělským účelům, není zastavěn stavbou. Ke dni ocenění se na pozemku nenachází žádné trvalé porosty. Dle platného územního plánu obce není pozemek určen k zastavění, nachází se v neurbanizovaném území – zóna zemědělsky obhospodařované půdy. V místě není možnost napojení na přípojky inženýrských sítí.

2.2.2 Popis lokality

Obec Štítina se nachází na území okresu Opava a náleží pod Moravskoslezský kraj. Oblast patří historicky již po staletí do opavského Slezska, první písemná zmínka o obci pochází z roku 1282. Obec leží v průměrné nadmořské výšce cca 238m, celková katastrální plocha činí 460ha, z toho orná půda zabírá 41%, vzhledem k geografické poloze je zde velmi málo ploch s travním porostem. Obec leží na jednokolejné elektrifikované železniční trati Český Těšín – Havířov – Opava východ, ve vzdálenosti přibližně 10km od polských hranic, severně 2km se nachází město Kravaře, 8km západně Statutární město Opava, 13km východně město Hlučín a 17km jižně město Bílovec. Obec Štítina má ke dni ocenění **1 200 trvale žijících obyvatel**. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je Statutární město Opava.

V obci se nachází obecní úřad, pošta, základní škola, mateřská škola, zdravotní středisko, kulturní středisko, folklórní soubor, tělovýchova, sportovní hřiště, knihovna, kostel, hřbitov, SDH, spolky chovatelů, zahrádkářů, myslivců. Pracovní příležitosti jsou v několika dřevozpracujících firmách, likérce, kamenosochařství a zpracování nerostů, výkupu kovového odpadu, zemědělské produkci. V místě je dobré dopravní spojení zajištěno autobusy s dostatečným počtem spojů a vlaková doprava.

2.2.3 Fotodokumentace



2.2.4 Ocenění – Pozemek zemědělský (§ 6)

Podle zákona č. 151/1997 Sb., se jedná o pozemek zemědělský. Ocenění se provede podle § 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), cenou stanovenou podle bonitovaných půdně ekologických jednotek uvedených v příloze č. 4. Tato cena se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle přílohy č. 5 vyhlášky:

- katastrální území Štítina sousedí s katastrálním územím Statutárního města Opavy, které má ke dni ocenění 58 054 trvale žijících obyvatel

Ocenění zemědělského pozemku podle § 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb., (oceňovací vyhláška).									
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	BPEJ	ZC - příl. 4 Kč/m ²	Úprava - příloha 5			ZCU Kč/m ²	Cena Kč
					Zvýšení pol.1 %	Snížení pol.2 %	Snížení pol.3 %		
449/20	orná půda	3 907	55800	7,87	100	0	0	15,74	61 496,18
Celkem pozemek zemědělský k.ú. Štítina								Kč	61 496,18

2.3 Pozemky k.ú. Komárov u Opavy

2.3.1 Popis situace

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ideální jedné poloviny pozemků parc.č. 687/30 a 687/32 vedených v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda způsob ochrany zemědělský půdní fond. Oceňované pozemky jsou situovány mimo zastavěnou městskou část Komárov, katastrální území Komárov u Opavy, obec Opava. Pozemky jsou užívány k zemědělským účelům, nejsou zastavěny stavbou. Ke dni ocenění se na pozemcích nenachází žádné trvalé porosty. Dle platného územního plánu města nejsou pozemky určeny k zastavění, nacházejí se v oblasti orné půdy a zelinářských ploch. V místě není možnost napojení na přípojky inženýrských sítí.

2.3.2 Popis lokality

Statutární město Opava má ke dni ocenění **58 054 trvale žijících obyvatel**. Leží na stejnojmenné řece v nadmořské výšce kolem 260m. Je průmyslovým i kulturním centrem českého Slezska a svým významem přesahuje hranice okresu. První písemná zpráva o osadě, ležící na křižovatce obchodních cest, je z r. 1195, městské zřízení dokládá listina z roku 1224.

2.4 Rekapitulace ocenění

Rekapitulace pozemků dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., (oceňovací vyhláška).	
Pozemky k.ú. Kravaře ve Slezsku	40 061,46 Kč
Pozemek k.ú. Štítina	61 496,18 Kč
Pozemky k.ú. Komárov u Opavy	22 540,80 Kč
Celkem pozemky	124 098,44 Kč
Celkem pozemky spoluvlastnický podíl 1/2	62 049,22 Kč
Celkem pozemky spoluvlastnický podíl 1/2 zaokrouhleno	62 050,00 Kč

3. POSUDEK II - ocenění porovnávacím způsobem

3.1 Metoda ocenění


Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem se provádí cenovým porovnáním (komparací), kdy porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s pozemky srovnatelnými svým charakterem, polohou a shodným účelem využití.

3.2 Srovnávací nemovitosti

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v obdobné oblasti, kde se oceňovaný pozemek nachází, tyto nemovitosti :


1. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: SReality, datum aktualizace 3.3.2014		
Poloha	rovinný	Celková výměra	57 881.0 m ²
Cena za nemovitost	2 025 835 Kč		35 Kč/m ²
Redukce ceny	105 %		
Redukovaná cena	1 823 250 Kč		30 Kč/m²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

	Pozemek zemědělský, obec Opava - Kylešovice, okres Opava Pozemek orná půda, vhodná investiční příležitost, pravidelný tvar, voda, plyn, elektřina v dosahu 100m.
---	--

2. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: SReality, datum aktualizace 7.3.2013		
Poloha	rovinný	Celková výměra	32 958.0 m ²
Cena za nemovitost	527 328 Kč		16 Kč/m ²
Redukce ceny	10 %		
Redukovaná cena	474 595 Kč		14 Kč/m²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

	Pozemek zemědělský, obec Dolní Životice, okres Opava Pozemek orná půda, trvalý travní porost (skládá se z více parcel). Pronajaty místnímu zemědělskému družstvu na dobu určitou do konce roku 2017.
---	--

3.3 Zjištění tržní ceny

Pro tržní cenu zemědělských pozemků jsou důležité zejména následující skutečnosti:

- kvalita pozemků pro zemědělské účely (často vyjádřená dle BPEJ),
- podmínky nájemní smlouvy se současným uživatelem pozemků,
- druh pozemků (orná půda, trvalé travní porosty, jiné),
- poloha pozemků v krajině a atraktivnost lokality,
- celková výměra a počet samostatných pozemků, tvar pozemků,
- přístup k pozemkům, průběh pozemkových úprav v lokalitě,
- evidence pozemků (zjednodušená evidence nebo evidence katastru nemovitostí),
- konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě.

Tržní cena zemědělských pozemků se v obdobných lokalitách, určených dlouhodobě pouze pro zemědělské účely, pohybuje v rozmezí od **10-15 Kč/m²**.

Zjištění obvyklé ceny porovnávacím způsobem			
Rozpětí nabídkových redukováných cen			10 - 15 Kč/m ²
Cena pozemků k.ú. Kravaře ve Slezsku	14,00 Kč/m ²	2 828 m ²	39 592,00 Kč
Cena pozemku k.ú. Štítina	15,00 Kč/m ²	3 907 m ²	58 605,00 Kč
Cena pozemků k.ú. Komárov u Opavy	18,00 Kč/m ²	1 280 m ²	23 040,00 Kč
Cena pozemků zjištěná porovnávacím způsobem			121 237,00 Kč
Cena pozemků zjištěná spoluvlastnický podíl ½			60 618,50 Kč
Celkem pozemky spoluvlastnický podíl ½ zjištěná zaokrouhleno			60 000,00 Kč

4. REKAPITULACE

Rekapitulace, odvození obvyklé (tržní) ceny	
<i>Způsob ocenění</i>	<i>Cena</i>
Cena pozemků dle vyhlášky. č. 441/2013 Sb.	62 050,00 Kč
Cena pozemků zjištěná porovnávacím způsobem	60 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu 1/2 pozemků	60 000,00 Kč

Cena spoluvl. podílu 1/2 pozemků obvyklá (tržní) 60 000,00 Kč

slovy:

šedesát tisíc korun českých

V Opavě dne 10.3.2014

Ing. Radka Honková
Zahradní 36
746 01 Opava

Seznam příloh:

1. Kopie situační mapy

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. 1361/1999 pro základní obor Ekonomika a stavebnictví pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1631 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 13/2014.

Podpis znalce

