

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 2530 – 23 / 2016

o obvyklé ceně nemovitých věcí:

- pozemku p.č. 1599/3 zapsaného na LV č. 393, včetně příslušenství, obec Rosice, katastrální území Rosice u Brna, okres Brno-venkov.

Objednatel posudku: Ing. Ivo Spálený - likvidátor, Agropodnik s.p. v likvidaci
Údolní 326/11, 602 00 Brno

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé pro převod majetku České republiky
v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb. ve znění pozdějších
předpisů

Posudek vypracoval: Ing. Vladimír Tesař, znalec
bytem Lerchova 74/48, 602 00 Brno
tel. 603 214 501
e-mail: vtes@atlas.cz

Datum místního šetření: 12.5.2015, 20.4.2016

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: **20.4.2016**

Použitý oceňovací předpis: Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky
199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb. (oceňovací vyhláška)
k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve
znění pozdějších předpisů a o změně některých zákonů.

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Brně dne 21.4.2016

Tento znalecký posudek obsahuje 13 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

OBSAH:

A. NÁLEZ

1. *Seznam použitých podkladů*
2. *Použité zkratky*
3. *Místopis nemovitých věcí*
4. *Zadání posudku, obsah ocenění*
5. *Způsob využívání nemovitých věcí, popis, výměry*

B. POSUDEK

1. *Zjištěná cena*
2. *Věcná hodnota nemovitých věcí*
3. *Srovnávací hodnota nemovitých věcí*

C. ODHAD CENY OBVYKLÉ, REKAPITULACE CELKOVÁ

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

A. NÁLEZ

1. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 1.1 Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 393 ze dne 21.12.2014 pro okres Brno-venkov, obec Rosice, katastrální území Rosice u Brna.
- 1.2 Kopie katastrální mapy ze dne 20.4.2016 z www.cuzk.cz.
- 1.3 Ústní informace sdělené objednatelem.
- 1.4 Výsledky místního šetření dne 12.5.2015 a 20.4.2016.
- 1.5 Fotodokumentace z místního šetření vyhotovená znalcem dne 12.5.2015.
- 1.6 Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb. (oceňovací vyhláška) k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a o změně některých zákonů.
- 1.7 Kniha autorů Doc. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a Doc. JUDr. Josefa Fialy, CSc. - Nemovitosti, Oceňování a právní vztahy, 3. vydání, vydaná nakladatelstvím Linde Praha a. s. v roce 2004.
- 1.8 Zákon č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů o majetku České republiky a o jejím vystupování v právních vztazích.
- 1.9 Školení znalců v roce 2016.
- 1.10 K měření bylo použito ocelové svinovací pásmo 10,0 m a laserový dálkoměr Leica DISTOTM D2.

2. Použité zkratky

LV	=	list vlastnictví
k.ú.	=	katastrální území
p.č.	=	parcelní číslo

oceňovací vyhláška = Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb. a vyhlášky č. 345/2015 Sb. (oceňovací vyhláška) k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a o změně některých zákonů.

zákon o oceňování = zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb. o oceňování majetku.

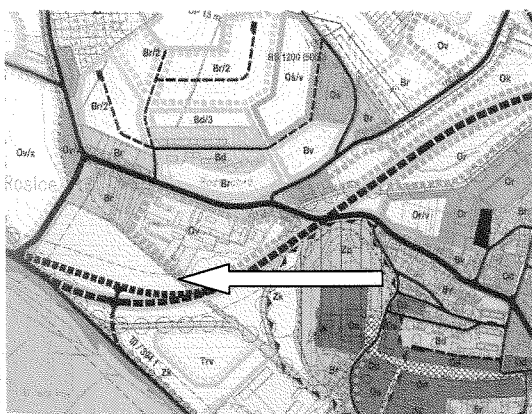
zákon o majetku ČR = zákon č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů o majetku České republiky a o jejím vystupování v právních vztazích

3. Místopis nemovitých věcí

Město Rosice se nachází v Jihomoravském kraji, v okrese Brno-venkov cca 12 km západně od okrajových částí města Brna. Dojezdová vzdálenost do centra města Brna je 20 km.

Ve městě Rosice je komplexní občanská vybavenost. Město Rosice má rozvody elektro, veřejný vodovod a je plynofikována.

Oceňovaná nemovitá věc – pozemek p.č. 1599/3 k.ú. Rosice u Brna se nachází v jihozápadní okrajové části obce. Jedná se o vyschlé koryto vodního toku, zvaného „Žlebský potok“.



Územní plán:

Podle územního plánu obce Rosice u Brna se pozemek p.č. 1599/3 nachází ve stávající ploše veřejné krajinné zeleně s vyznačením lokality – ochrana přírody VKP.

Významný krajinný prvek (VKP) je ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. (§ 3, odst. 1, písm. b zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. v platném znění).

V tomto případě se jedná o VKP ze zákona - jsou za ně prohlášeny veškeré lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. Na seznamu VKP dostupném na internetu, však ve městě Rosice je evidován pouze VKP – zámecký park.

Ochrana významného krajinného prvku:

Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. v platném znění dále v § 4, odst. 2 uvádí, že VKP „jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení VKP nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.“ V praxi se může jednat i o méně závažné zásahy a ten, kdo zásah zamýšlí, je povinen požádat o závazné stanovisko vždy, když je zde pouhá možnost takového ovlivnění.

Podle Malého lexikonu obcí ČR 2015, vydaného ČSÚ má obec Rosice 5.895 obyvatel.

4. Zadání posudku, obsah ocenění

Úkolem znalce je stanovení ceny obvyklé a to pozemku p.č. 1599/3 zapsaného na LV č. 393 s příslušenstvím, obec Rosice, katastrální území Rosice u Brna, okres Brno-venkov, včetně všech součástí a příslušenství ke dni **20.4.2016**.

Zákon o majetku ČR § 22 citace:

(1) Při úplatném převodu věci se cena sjednává¹⁶⁾ nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.³⁵⁾“

Obsahem ocenění je tedy:

1. Pozemek p.č. 1599/3
2. Trvalé porosty

5. Způsob využívání nemovitých věcí, popis, výměry

5.1 Pozemek

Oceňovaný pozemek je zapsán na LV č. 393 pro k.ú. Rosice u Brna, obec Rosice, okres Brno-venkov takto:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Způsob využití	Způsob ochrany
1599/3	vodní plocha	914	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
Výměra pozemku celkem:		914	m ²	

Pozemek p.č. 1599/3 je vyschlým korytem vodního toku, není zemědělsky užívaný, jsou zde trvalé porosty.

Dále je na pozemku ekologická zátěž, neboť je pozemek z části zanesen odpadem (pneumatiky, suť, zbytky všeho druhu).

V době konání místního šetření v korytě nebyla tekoucí voda, pouze jsou v okolí mokřady.

Dle územního plánu města Rosice se pozemek nachází v ploše, která je významným krajinným prvkem ze zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.

5.2 Trvalé porosty

Na pozemku p.č. 1599/3 jsou tyto trvalé porosty:

1 ks	olše	stáří 30 let
4 x	černý bez	stáří 20 let

B. POSUDEK

Odhad ceny obvyklé bude stanoven na základě výpočtu těchto hodnot **k datu 20.4.2016:**

1. **zjištěná cena**
2. **věcná hodnota nemovitých věcí**
3. **srovnávací hodnota nemovitých věcí**

Zjištěná cena nemovitých věcí:

Zjištěná cena pozemku p.č. 1599/3 bude stanovena dle § 8 oceňovací vyhlášky.

Zjištěná cena trvalých porostů, budou stanovena dle § 46 oceňovací vyhlášky.

Věcná hodnota nemovitých věcí:

Věcná hodnota pozemku p.č. 1599/3 bude pomocně stanovena dle § 8 oceňovací vyhlášky.

Trvalé porosty vzhledem k jejich stáří a stavu nemají podstatný vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí, nebudou se tedy oceňovat.

Srovnávací hodnota nemovitých věcí:

Pro stanovení srovnávací hodnoty pozemku p.č. 1599/3 vodního toku není dostatek srovnávacích objektů převáděných v roce 2016 v této lokalitě a obdobných lokalitách, proto nebude srovnávací hodnota stanovena.

Trvalé porosty vzhledem k jejich stáří a stavu nemají podstatný vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí, nebudou se tedy oceňovat.

1. Zjištěná cena nemovitých věcí

1.1 Pozemek - vodní plochy § 8

Podrobný popis pozemku je uveden v bodě 5.1. Nálezu tohoto posudku.

K datu ocenění je pozemek p.č. 1599/3 vyschlým přirozeným korytem vodního toku a v katastru nemovitostí je evidován jako pozemek vodní plochy. Jedná se tedy o pozemek vodní plochy v souladu s § 9 odst. 1) písm. d) zákona o oceňování. Dle § 13 zákona o oceňování se pozemky vodní plochy oceňují cenami stanovenými oceňovací vyhláškou.

Pozemek nesouvisí se stavbou vodního díla, proto bude zjištěná cena pozemku stanovena dle § 8 odst. 4) oceňovací vyhlášky.

Základní cena: § 3 písm. b) – obec Rosice se nachází v okrese Brno-venkov, obec nevyjmenovaná v Příloze č. 2, tab. č. 1

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$$

Základní cena stavebního pozemku (příloha č. 2, tab. č. 1) - okres Brno-venkov

$$ZC_V = 1.840,00 \text{ Kč}$$

Koeficient velikosti obce uvedená v příloze č. 2, tab. č. 2

Obec Rosice – 5.895 obyvatel

$$O_1 = 0,95$$

Koeficient hospodářsko-správního významu obce (příloha č. 2, tab. č. 2)

Obec Rosice – ostatní obec

$$O_2 = 0,60$$

Koeficient polohy obce (příloha č. 2, tab. č. 2)

Obec Rosice – obec do 20 km od města Brna

$$O_3 = 1,02$$

Koeficient technické struktury v obci (příloha č. 2, tab. č. 2)

Obec Rosice – elektřina, voda, kanalizace a plyn

$$O_4 = 1,00$$

Koeficient dopravní obslužnosti obce (příloha č. 2, tab. č. 2)

Obec Rosice – autobusová i železniční zastávka v obci

$$O_5 = 0,95$$

Koeficient občanské vybavenosti v obci (příloha č. 2, tab. č. 2)

Obec Rosice – komplexní vybavenost

$$O_6 = 1,00$$

Základní cena

$$ZC = 1840,00 * 0,95 * 0,60 * 1,02 * 1,00 * 0,95 * 1,00 = \underline{1016,29 \text{ Kč/m}^2}$$

Úprava základní ceny – základní cena upravená:

$$ZCU = ZC * 0,07$$

Výpočet ceny pozemku:

Parcela číslo	druh	výměra m ²	ZC Kč/m ²	Koef dle § 8 odst. 4)	Jednot. upravená cena	Cena Kč
1599/3	koryto vodního toku	914	1016,29	0,07	71,14	65 022,23
Cena pozemk u vodního toku podle § 8 odst. 4) - celkem					Kč	65 022,23

$$ZCU \text{ min (dle § 8 odst. 5) } = 10,00 \text{ Kč/m}^2$$

1.2 Trvalé porosty - § 46

Ovocné a okrasné porosty - příloha č. 36 část 2

Okrasné rostliny - příloha č. 39

Pol.	Druh porostů (skupina výpěstků)	Stáří (let)	ZC - cena za kus - m - m ² (Kč)	Snížení ceny %	Počet	Koeficient stanoviště Kz	K5	Cena celkem Kč
Ls 1.	Vrba jiva	30	19 650,00	50	1	0,250	1,00	2 456,25
7	listnatý keř černý bez	20	1 090,00	50	4	0,250	1,00	545,00
Celkem okrasné porosty					Kč			3 001,25

Odůvodnění snížení ceny trvalých porostů:

Jedná se o trvalé porosty pěstebně nedotčené rostoucí v zápoji, v případě keřů vzniklé z náletu, proto volím srážku 50 %.

1. Rekapitulace ceny zjištěné

1.1	Pozemek p.č. 1599/3	65 022,23 Kč
1.2	Trvalé porosty	3 001,25 Kč
Cena celkem		68 023,48 Kč
Zaokrouhlení § 50		- 3,48 Kč

1. Zjištěná cena nemovitých věcí **68.020,00 Kč**

2. Věcná hodnota nemovitých věcí

2.1 Pozemek - vodní plochy § 8

Věcná hodnota pozemku a součástí pozemku (trvalé porosty) bude stanovena ve výši ceny obvyklé, pomocně dle § 8 oceňovací vyhlášky. Trvalé porosty nemají podstatný vliv na obvyklou cenu pozemků, nebudou se tedy oceňovat.

Výpočet věcné hodnoty – podrobně viz ocenění 1.1:

Parcela číslo	druh	výměra m ²	ZC Kč/m ²	Koef dle § 8 odst. 4)	Jednot. upravená cena	Cena Kč
1599/3	koryto vodního toku	914	1016,29	0,07	71,14	65 022,23
Cena pozemk u vodního toku podle § 8 odst. 4) - celkem					Kč	65 022,23

2. Rekapitulace věcné hodnoty

2.1	Pozemek 1599/3	65 022,23 Kč
	Cena celkem	65 022,23 Kč
	Zaokrouhlení	- 22,23 Kč
2.	Věcná hodnota nemovitých věcí	<u>65.000,00 Kč</u>

3. Srovnávací hodnota nemovitých věcí

3.1 Pozemek - vodní plochy § 8

Pro stanovení srovnávací hodnoty pozemku p.č. 1599/3 vodního toku není dostatek srovnávacích objektů převáděných v roce 2016 v této lokalitě a obdobných lokalitách, proto nebude srovnávací hodnota stanovena.

Trvalé porosty vzhledem k jejich stáří a stavu nemají podstatný vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí, nebudou se tedy oceňovat.

3. Rekapitulace srovnávací hodnoty

3.1	Pozemek 1599/3	nestanoveno
	Cena celkem	nestanoveno
	Zaokrouhlení	0,00 Kč
3.	Srovnávací hodnota nemovitých věcí	<u>nestanoveno Kč</u>

C. ODHAD CENY OBVYKLÉ, REKAPITULACE CELKOVÁ

V tomto odhadu byly propočteny a uvedeny tyto výsledky:

1. Zjištěná cena
2. Věcná hodnota nemovitých věcí
3. Srovnávací hodnota nemovitých věcí

Všechny propočtené pomocné hodnoty jsou stanoveny pro stav k datu ocenění. Jednotlivé hodnoty jsou tyto:

Rekapitulace, odhad obvyklé ceny nemovitých věcí	
Zjištěná cena	68 020,00 Kč
Věcná hodnota nemovitých věcí	65 000,00 Kč
Srovnávací hodnota nemovitých věcí	nestanoveno
Obvyklá cena nemovitých věcí podle odborného odhadu znalce	65 000,00 Kč
Ekologická zátěž - snížení ceny	-40 000,00 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí podle odborného odhadu znalce s ohledem na ekologické zatížení	25 000,00 Kč

Ekologická zátěž:

Jedná se o pozemek vyschlého koryta vodního toku zvaného „Žlebský potok“, které je v územním plánu označeno jako lokalita VKP (významný krajinný prvek). Jedná se o VKP ze zákona (§ 3, odst. 1, písm. b zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. v platném znění), kdy jsou za VKP prohlášeny veškeré vodní toky. Pozemek p.č. 1599/3 je v katastru nemovitostí evidován jako koryto vodního toku.

Pozemek je k datu ocenění zanesen z části odpadem (pneumatiky, suť, zbytky všeho druhu).

Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. v platném znění dále v § 4, odst. 2 uvádí, že VKP „jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení VKP nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.“

Odstranění ekologické zátěže, nebylo hodnoceno z hlediska kontaminace ploch odpady, ale pouze byly odborným odhadem stanoveny náklady na vyklizení odpadů a to ve výši 40.000,- Kč.

**Obvyklá cena nemovitých věcí – pozemku p.č. 1599/3 s příslušenstvím,
v k.ú. Rosice u Brna, obec Rosice, ke dni odhadu**

činí: 25.000,00 Kč,

slovy: dvacetpět tisíc korun českých.

V Brně dne 20.4.2016



Ing. Vladimír Tesař

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně krajského soudu v Brně ze dne 30.6.1997, č. j. Spr 368/97 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 2530 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís.

V Brně dne 20.4.2016



Ing. Vladimír Tesař

Přílohy:

- fotodokumentace
- kopie katastrální mapy
- Výpis z KN LV č. 393