

Znalecký posudek číslo 2120 - 93/2009

O ceně nemovitosti:

Zemědělské pozemky
katastrální území: Dražůvky
katastrální území: Želetice
okres: Hodonín

Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Brno-venkov
nám. Svobody 15, 602 00 Brno

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitosti v rámci exekučního řízení (spis č.j. 59 EX 2055/08-34) se stavem ke dni 25.9.2009

Vlastník nemovitosti:

Ambrož Luděk	610221/1533	1/1
Haškova 1136/17, 561 01 Žďár nad Sázavou		

Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Karel Foukal
Palackého 71
697 01 Kyjov

Tento znalecký posudek obsahuje 6 listů a 6 listů příloh a předává se objednateli ve třech vyhotoveních písemných a jednom elektronickém záznamu na CD nosiči..

Podklady pro vypracování posudku:

Kopie katastrální mapy, bez přesného určení - zdroj internet.

Výpis z KN - LV číslo 315 pro katastrální území Dražůvky, obce Dražůvky, vyhotovený KÚ pro Jm Kryj, KP Kyjov dne 31.7.2008.

Skutečný stav zjištěný na místě.

Výpis z KN - LV číslo 213 pro katastrální území Želetice, obce Želetice, vyhotovený KÚ pro Jm Kryj, KP Kyjov dne 31.7.2008.

Exekuční příkaz 59EX 2055/0/-13 Exekutorského úřadu Brno-venkov ze dne 27.10.2008.

Cenový předpis využívaný při výpočtu věcné a administrativní hodnoty :

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 3/2008 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky 456/2008Sb ze dne 29.12.2008.

Sestavení posudku:

- A) Nález – celkový popis nemovitosti
- B) Ocenění nemovitosti – výpočet věcné a administrativní hodnoty
 - C) Rekapitulace věcných opotřeбенých cen bez Kp
 - D) Rekapitulace zjištěných (administrativních) cen s Kp
- E) Stanovení obecné hodnoty (tržní)
- F) Rekapitulace obecných cen nemovitostí

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Předmětem znaleckého posudku je ocenění zemědělských pozemků v k.ú. Dražůvky a Želetice, v okrese Hodonín. Jednotlivé pozemky se nacházejí v extravilánu jednotlivých obcí směrem jižním až jihozápadním. Bližší popis je u jednotlivých pozemků a nález v terénu je zřejmý z mapové dokumentace přiložené k posudku.

V globále se jedná o ocenění zemědělských pozemků dle evidence nemovitostí označených jako pozemky ve zjednodušené evidenci (PK parcely). Prohlídkou dané lokality bylo potvrzeno užívání pozemků zemědělskou organizací v rámci větších zemědělských celků. Pozemky jsou bez staveb a trvalých porostů.

B) Ocenění nemovitostí - výpočet věcné a administrativní hodnoty :

Sestavení posudku:

1) Zemědělské pozemky (§29)

- a) Zem. pozemek na p.č. 345
- b) Zem. pozemek na p.č. 756

1) Zemědělské pozemky (§29)

a) Zem. pozemek na p.č. 345

Jedná se o zemědělský pozemek nacházející se v extravilánu ostatní obce jejíž katastrální území sousedící pouze s katastrálními územími obcí s počtem obyvatel méně jak 2000. Konkrétně se nachází v extravilánu jižně až jihovýchodně od obce Želetice na rozhraní s k.ú. Stavěšice v zemědělské trati "Přední čtvrtě", "Nad studýnky". Bližší situace pozemku viz mapová příloha posudku.

Pozemek je využíván pro zemědělskou výrobu pro pěstování jednoletých monokultur ve struktuře větších zemědělských celků a není v terénu nijak vytyčen. Bližší viz. ocenění. .

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce s méně než 2 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	vlastní území
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	0 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:	2 - 3 km
Srážka za tuto vzdálenost:	3 %

Celková úprava základní ceny pozemku: - 3 %
Podle §29, odst. 4, je minimální cena za 1 m² zemědělského pozemku 1 Kč.

Parcela číslo:	345
Ocenění podle odstavce:	1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
00810	2546	10,29	9,98	25 409,08 Kč
Celkem parcela:		2546 m ²		25 409,08 Kč
Celkem:				25 409,08 Kč

b) Zem. pozemek na p.č. 756

Jedná se o zemědělský pozemek nacházející se v extravilánu ostatní obce jejíž katastrální území přímo sousedí s katastrálním územím města s počtem obyvatel více jak 2000 a méně jak 5000. Konkrétně se nachází v extravilánu obce Dražůvky jihozápadním směrem na rozmezí zemědělských tratí "Strážný" a "Šibenice" ve svahu vpravo od silnice jedoucí z Dražůvek na Násedlovice.

Pozemek je využíván pro zemědělskou výrobu pro pěstování jednoletých monokultur ve struktuře větších zemědělských celků a není v terénu nijak vytyčen. Bližší viz. ocenění.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce se 2-5 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	sousední obce
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	20 %

Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: 2 - 3 km
Srážka za tuto vzdálenost: 3 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 17 %
Podle §29, odst. 4, je minimální cena za 1 m² zemědělského pozemku 1 Kč.

Parcela číslo: 756
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
00100	460	14,62	17,11	7 870,60 Kč
00810	1986	10,29	12,04	23 911,44 Kč
Celkem parcela:		2446 m ²		31 782,04 Kč
Celkem:				31 782,04 Kč

C) Rekapitulace věcných cen, opotřeбенých bez K_p

Zem. pozemek na p.č. 345 25 409,08 Kč
Zem. pozemek na p.č. 756 31 782,04 Kč

Rekapitulace opotřeбенých cen bez K_p 57 191,12 Kč

D) Rekapitulace zjištěných (administrativních) cen

a) Zem. pozemek na p.č. 345 25 409,08 Kč
b) Zem. pozemek na p.č. 756 31 782,04 Kč

Rekapitulace opotřeбенých cen celkem: 57 191,12 Kč

E) STANOVENÍ OBECNÉ HODNOTY (tržní)

Pro stanovení obecné ceny předmětné nemovitosti bylo použito kombinace porovnávání cen ve složení:

- 1) Stanovení ceny věcné
- 1) Stanovení ceny administrativní
- 2) Stanovení ceny pomocí výnosové metody
- 3) Stanovení ceny metodou porovnávací

- 4) Stanovení ceny pomocí výnosové metody

E.1) Stanovení ceny věcné

Výpočet byl proveden vy stránkách 3-4 tohoto znaleckého posudku, rekapitulace je na straně č.4 tohoto posudku.

E.2) Stanovení administrativní (zjištěné) ceny

Výpočet byl proveden vy stránkách 3-4 tohoto znaleckého posudku, rekapitulace je na straně č. 4 tohoto posudku.

E.3) Stanovení ceny pomocí výnosové metody

Pro tento případ je výpočet ceny výnosovou metodou nevhodný, protože se nejedná o objekt určený k podnikání. – **nebude vyčíslována**

E.4) Stanovení ceny metodou porovnávací

Pro tento případ je nejvhodnější a nejpřesnější metoda stanovení tržní hodnoty nemovitosti, a to metoda srovnávací.

Jakákoliv jiná metoda, v tomto případě je nepřesná, teoretická a silně zavádějící.

Jako zdůvodnění této metody lze uvést, že existuje dostatek obchodní případů s podobnými srovnatelnými nemovitostmi. Dále cenu nemovitosti ovlivňuje ve značné míře nerovnoměrné vlastnické poměry.

Koeficienty upravující ceny nemají základ v žádném právním předpise, jsou stanoveny specificky na základě odborných dlouholetých zkušeností s cenami nemovitostí v dané oblasti.

Plyne ze srovnání podobných realizovaných prodejních cen v podobných lokalitách za srovnatelných podmínek upravených koeficienty na srovnatelné ceny.

Popis:

Jedná se o pozemky sloužící zemědělské výrobě a nelze je využít k jinému účelu. Pozemky se nacházejí v oblasti se střední bonitou půdy ve svahu s horší využitelností.

Při stanovení tržní ceny takovýchto pozemků vycházím ze zkušeností realitních kanceláří pracujících v dané lokalitě a také ze svých dlouholetých odborných zkušeností. Zemědělské pozemky určené výhradně pro zemědělskou výrobu jsou v oblasti obchodovány od 5 do 15 Kč/m² podle polohy, kvality ornice a velikosti pozemku.

Pro pozemky oceňované v tomto případě stanovuji porovnávací tržní hodnotu průměrnou.

Výměra oceňovaných pozemků celkem:

$$2546 \text{ (p.č. 345)} + 2446 \text{ (p.č. 756)} = 4992 \text{ m}^2$$

$$(5,-- + 15,--)/2 = 10,-- \text{ Kč}$$

Porovnání cen:

Cena věcná (57 191,12 Kč / 4992 m ²)	11,46 Kč/m ²
Cena administrativní (57 191,12 Kč / 4992 m ²)	11,46 Kč/m ²
Cena porovnávací	10,00 Kč/m ²

Výpočet průměrné hodnoty porovnávaných cen:

$$(11,46 \times 11,46 + 10)/3 = 10,97 \text{ Kč/m}^2$$

Stanovuji cenu 1 m2 pozemku p.č. 345 i p.č. 756 na 10,50 Kč/m2

Tržní hodnota vypočtená:

Parcela č. 345 (pro k.ú. Želetice) 2546,00 m2 x 10,50 = 26 733,-- Kč

Parcela č. 756 (pro k.ú. Dražůvky) 2446,00 m2 x 10,50 = 25 683,-- Kč

F) Rekapitulace obecných (tržních) cen celkem

Parcela č. 345 (k.ú.Želetice) - obecná cena celkem 26 733,00 Kč

Parcela č. 756 (k.ú.Dražůvky) - obecná cena celkem 25 683,00 Kč

Stanovená obecná (tržní) cena zem. poz. celkem 52 416,-- Kč

Slovy: padesátdvatisícečtyřistašestnáct korunčeských

V Kyjově dne 7.10.2009

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Brně, ze dne 25.6.1986, č.j. Spr. 2408/86

pro základní obor ekonomika, odvětví odhady a ceny nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví inženýrské stavby, stavby obytné a stavby zemědělské.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem
znaleckého deníku

2120

Znalečné a náhradu účtuji podle
Připojené likvidace na základě dokladů číslo

2009093

Otisk kulaté pečeti:

Podpis znalce:



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2008 07:18:34

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586811 Želetice

Území: 796018 Želetice u Kyjova

List vlastnictví: 213

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

lastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
lastnické právo		
Ambrož Luděk, Haškova 1136/17, Žďár nad Sázavou 6, 591 01 Žďár nad Sázavou 1	610221/1533	

Nemovitosti

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
345			2546	

Jiná práva - Bez zápisu**Omezení vlastnického práva**

p vztahu

rovnání pro

Povinnost k

afirmace exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: KÚ pro Vysočinu, KP Žďár nad Sázavou na základě listin:
Okresního soudu ve Žďáře nad Sázavou 27Nc-167/2004;

Ambrož Luděk, Haškova 1136/17, Z-4155/2004-738
Žďár nad Sázavou 6, 591 01 Žďár
nad Sázavou 1, RČ/IČO:
610221/1533

Jiné zápisy

p vztahu

tah pro

Vztah k

zahájení pozemkové úpravy

Parcela: PK 345 Z-2358/2007-738

Okresní úřad pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav 569/2007 /Lo ze dne
21.03.2007.

Z-2358/2007-738

Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Okresní soud

Okresní soud o potvrzení nabytí dědictví 58 D-18/2003 - 30 v Brně ze dne 09.06.2003.
Právní moc ke dni 02.07.2003.

Z-3649/2003-738

Pro: Ambrož Luděk, Haškova 1136/17, Žďár nad Sázavou 6, 591 01 Žďár RČ/IČO: 610221/1533
nad Sázavou 1**Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
345	00810	2546

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován



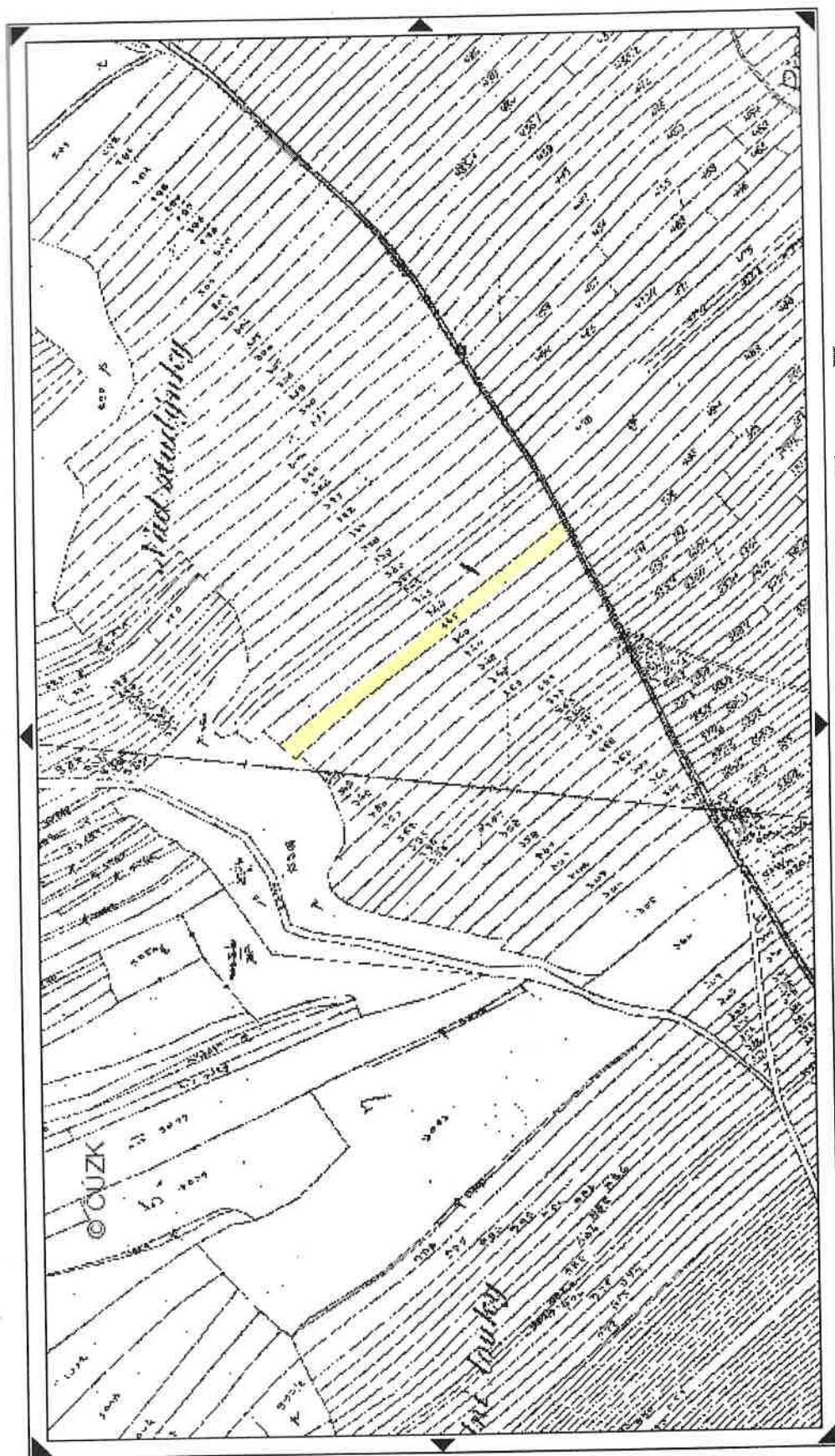
YX=573029 1184154

1:8000

Posun, zoom

☒ ortofoto ☒ pozemkový katastr

☐ def. body parcel ☐ def. body budov



YX=572597 1184717
Posun, zoom
1:2880
☐ ortofoto ☒ pozemkový katastr
☐ def. body parcel ☐ def. body budov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2008 07:18:34

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586153 Dražůvky

Území: 632368 Dražůvky

List vlastnictví: 315

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ambrož Luděk, Haškova 1136/17, Žďár nad Sázavou 6, 591 01 Žďár nad Sázavou 1	610221/1533	

Nemovitosti

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

Parcela Díl Typ Výměra[m2] Původní kat. území

756	2446
-----	------

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Právní pro

Povinnost k

Nářízení exekuce

Původní JPV vytvořen na prac.: KÚ pro Vysočinu, KP Žďár nad Sázavou na základě listin: Okresního soudu ve Žďáře nad Sázavou 27Nc-167/2004;

Ambrož Luděk, Haškova 1136/17, Z-4155/2004-738
Žďár nad Sázavou 6, 591 01 Žďár
nad Sázavou 1, RČ/IČO:
610221/1533

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 58 D-18/2003 - 30 v Brně ze dne 09.06.2003. Právní moc ke dni 02.07.2003.

Z-3649/2003-738

Pro: Ambrož Luděk, Haškova 1136/17, Žďár nad Sázavou 6, 591 01 Žďár RČ/IČO: 610221/1533 nad Sázavou 1

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
756	00100	460
	00810	1986

Pod je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

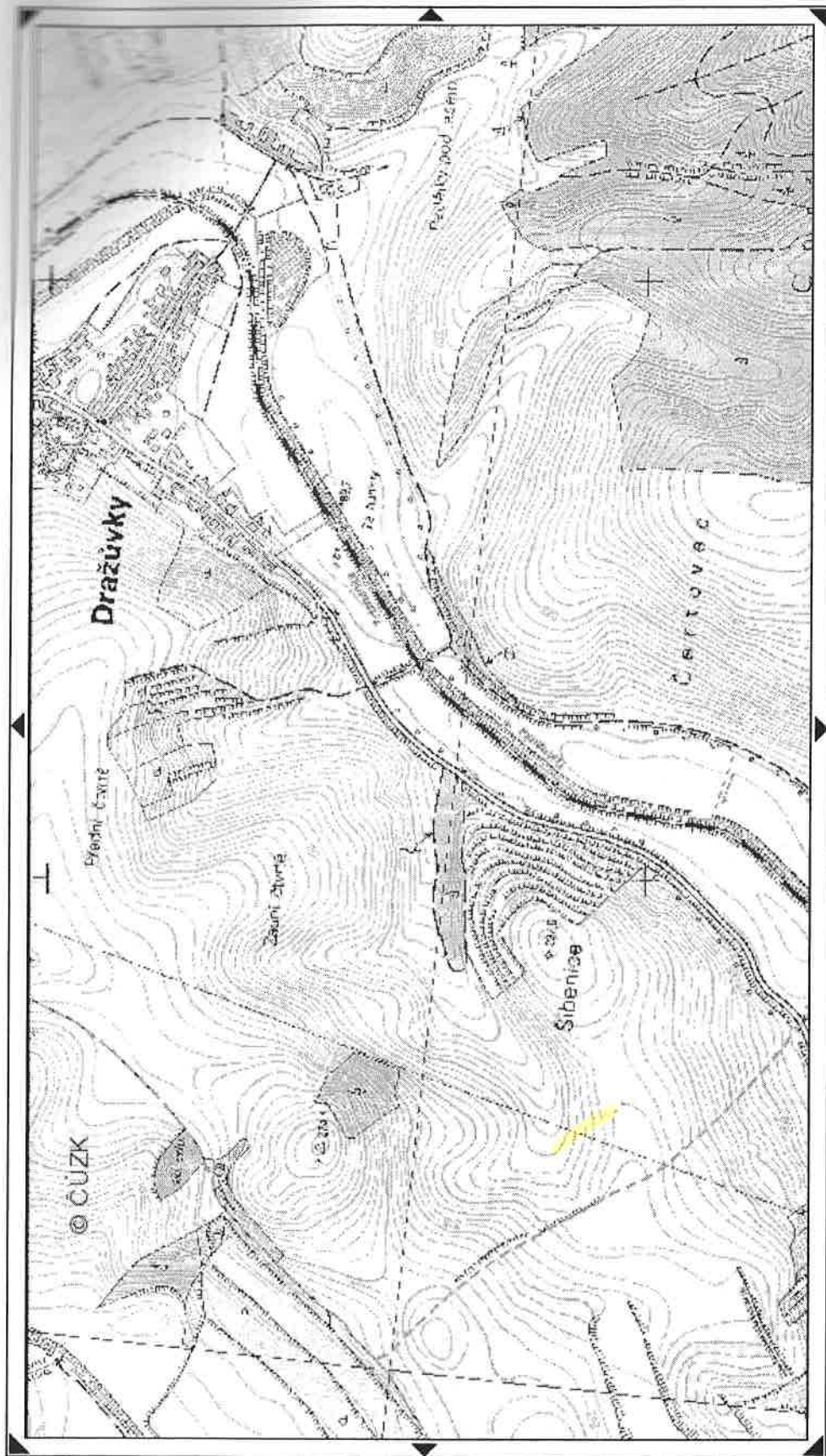
ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.07.2008 08:59:18

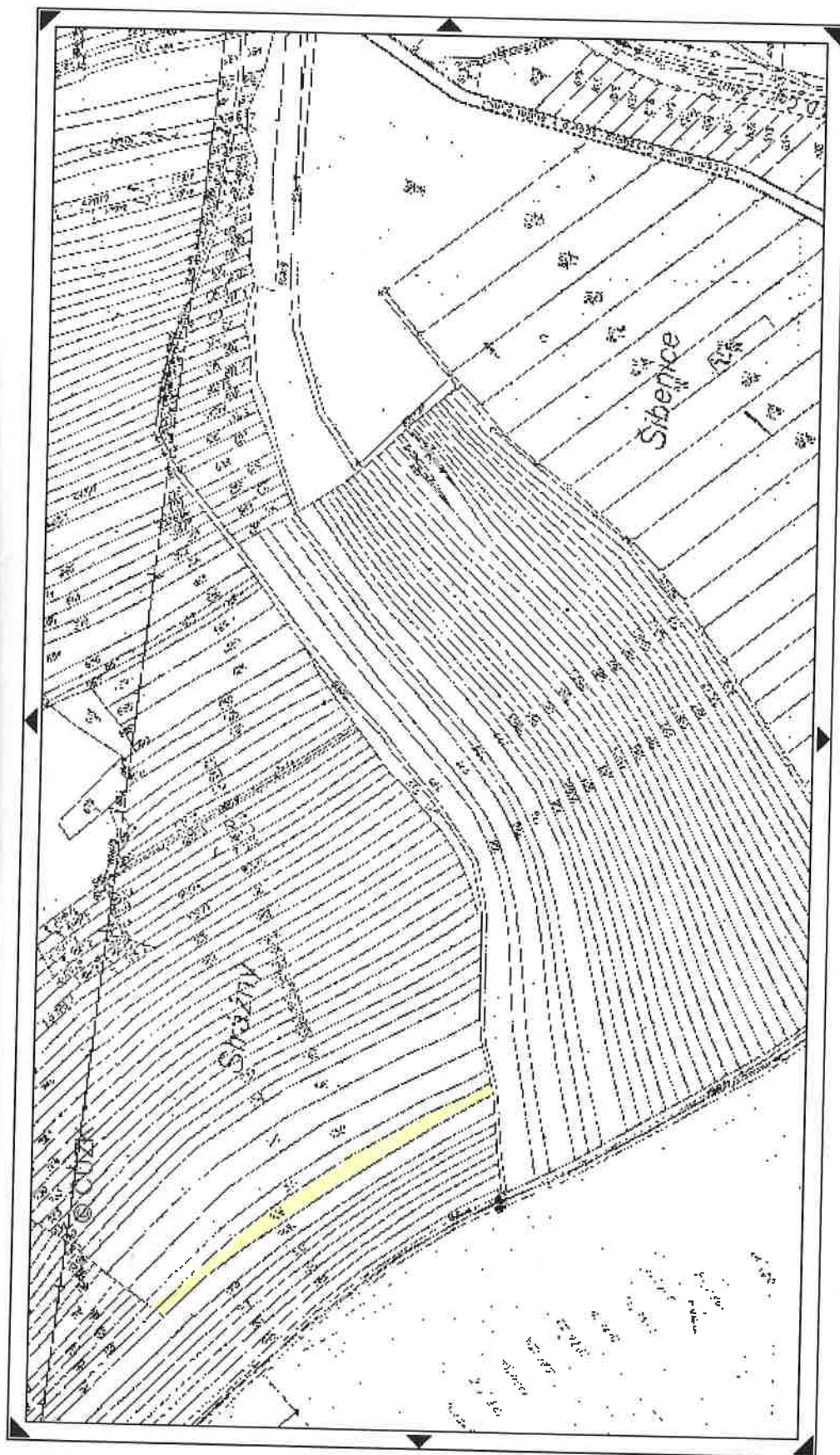
Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým přístupem

ení PÚ:

Podpis, razítko:



YX=571245 1182015
 Posun,zoom
☒ ortofoto ☒ pozemkový katastr
☐ def. body parcel ☐ def. body budov



1:3000

YX=571479 1182569

Posun.zoom

☐ ortofoto ☒ pozemkový katastr

☐ def. body parcel ☐ def. body budov

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 100515080-182118-170919112833 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 12 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: JAROSLAVA SCHAFFEROVÁ

Vystavil: Schafferová Jaroslava, Mgr. - soudní exekutorka

Brno dne 19.09.2017



100515080-182118-170919112833