

# **Znalecký posudek číslo 3397 – 67/07**

**O ceně nemovitosti:**

**Pozemek p.č. 4793 a 4794**

**MUTĚNICE**

katastrální území: Mutěnice

bývalý okres: Hodonín

## **OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA**

**Objednatel znaleckého posudku:**

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ  
Poděbradova 41  
O S T R A V A

**Vlastník nemovitosti:**

K A V A L E C Jaromír 700111/4252  
Slovácká 4  
M U T Ě N I C E

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 23.3.2007**

**Zpracovatel znaleckého posudku:**

K Ř E N E K Ladislav  
soudní znalec  
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497  
73913

**Cenový předpis:**

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004Sb. a č. 617/2006.

## **A) Nález - celkový popis nemovitosti:**

Oceňovanou nemovitostí je všechny nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví č.4236 pro k.ú a obec Mutěnice v bývalém okrese Hodonín.

Konkrétně se jedná o dvě parcely zemědělského pozemku a to parcelní číslo 4793 - orná půda a parcelní číslo 4794 - vinice, které leží na severním okraji obce Mutěnice a jsou zemědělsky obhospodařovány.

Ke dni ocenění jsou vedeny na LV číslo 4236 ve vlastnictví pana Jaromíra KAVALCE, bytem Slovácká ulice 4 v Mutěnicích.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 608/05 ze dne 6.2.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku z LV č.4236, který je ve vlastnictví povinného.

### **Sestavení posudku:**

#### *1) Zemědělské pozemky (§29)*

a) Pozemek p.č.4793

b) Pozemek p.č.4794

#### *2) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)*

a) Vinice

## **B) Ocenění nemovitosti:**

#### *1) Zemědělské pozemky (§29)*

##### **a) Pozemek p.č.4793**

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku parcelní číslo 4793 - orná půda o výměře 430 m<sup>2</sup> s BPEJ 00810.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce s 25-50 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	vlastní území
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	80 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:	2 - 3 km
Srážka za tuto vzdálenost:	3 %

Celková úprava základní ceny pozemku:	+ 77 %
---------------------------------------	--------

Parcela číslo:	4793
Ocenění podle odstavce:	1

Bonita	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	upr.cena	cena za část
00810	430	8,76	15,51	6 669,30 Kč

Celkem parcela:	430 m <sup>2</sup>			6 669,30 Kč
-----------------	--------------------	--	--	-------------

<b>Celkem:</b>				<b>6 669,30 Kč</b>
----------------	--	--	--	--------------------

## **b) Pozemek p.č.4794**

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku parcelní číslo 4794 - vinice o výměře 479 m<sup>2</sup> s BPEJ 00850.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 25-50 tis. obyvatel  
Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území  
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 80 %  
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: 2 - 3 km  
Srážka za tuto vzdálenost: 3 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 77 %

Parcela číslo: 4794  
Ocenění podle odstavce: 1

<u>Bonita</u>	<u>výměra m<sup>2</sup></u>	<u>cena Kč/m<sup>2</sup></u>	<u>upr.cena</u>	<u>cena za část</u>
00850	479	7,46	13,20	6 322,80 Kč

Celkem parcela: 479 m<sup>2</sup> 6 322,80 Kč

**Celkem: 6 322,80 Kč**

2) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)*

## **a) Vinice**

Pěstitelský záměr: podnožová vinice  
Množství: 479 m<sup>2</sup>  
Stáří: 20 roků  
Základní cena: 40,00 Kč/m<sup>2</sup>

Úpravy základní ceny  
popis úpravy výše úpravy  
zanedbaná péče, poškození -30%

Celkové úpravy základní ceny: -30%

Upravená základní cena: 40,00 Kč x (100 - 30)% = 28,00 Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet ceny: 479 m<sup>2</sup> x 28,00 Kč/m<sup>2</sup> = 13 412,00 Kč

## **C) Rekapitulace zjištěných cen**

1) *Zemědělské pozemky (§29)*

a) Pozemek p.č.4793 6 322,80 Kč  
b) Pozemek p.č.4794 6 669,30 Kč

2) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)*

a) Vinice 13 412,00 Kč

**Cena nemovitosti celkem:**

**26 400,00 Kč**

**OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA**

Při stanovení obvyklé tržní ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 4236 pro katastrální území a obec Mutěnice v bývalém okrese Hodonín, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví pana Jaromíra KAVALCE bytem Mutěnice Slovácká ulice č.4 vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb. a dále z informací, získaných pátráním po tržních cenách obdobných pozemků v blízkém okolí.

Oceňovanou nemovitostí je jedna parcela zemědělského pozemku parcelní číslo 4793 – orná půda o výměře 430 m<sup>2</sup> a parcela číslo 4794 – vinice o výměře 479 m<sup>2</sup>. Oba pozemky jsou součástí dalších zemědělských pozemků v k.ú. Mutěnice v části zvané Vazová hora, které jsou svými majiteli pravidelně obhospodařovány jednak pro pěstování zemědělských plodin a jednak pro pěstování vinné révy.

Cena pozemku parcelní číslo 4793 – orná půda, vypočtená dle oceňovacího předpisu činí

– 6 322,80 Kč, cena pozemku parcelní číslo 4794 – vinice, vypočtená dle oceňovacího předpisu činí spolu se zařízením vinice – 20 081,30 Kč.

Pro stanovení obvyklé ceny jsem pátral jednak v realitní inzerci a především jsem jednal s panem Josefem ŠEVELOU z Mutěnic, který se intenzivně věnuje pěstování především vinné révy. Dle těchto zjištění se v místě nemovitosti a v jeho blízkém okolí podobné pozemky prodávají za cenu max. 4,- Kč u orné půdy a 10,- Kč u vinice v rozsahu vlastnictví pana Kavalce.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění se k oceňovanému zemědělskému pozemku nevážou žádná cizí práva nebo věcná břemena.

**S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 4236 pana Jaromíra KAVALCE pro katastrální území Mutěnice a to parcely číslo 4793 – orná půda o výměře 430 m<sup>2</sup> ve výši – 1 720 Kč a parcely číslo 4794 – vinice o výměře 479 m<sup>2</sup> včetně zařízení ve výši – 4 790 Kč, celkem pak za cenu:**

**= 6 510 Kč =**

slovy : Šesttisícpětsetdeset korun českých

### **Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 4236 pro katastrální území Mutěnice, vyhotovený k.ú. v Hodoníně dne 17.6.2005
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 608/05-26 ze dne 6.2.2007
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 23.3.2007 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 23.3.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 5 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

### **Znalecká doložka**

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady ( nemovitostí ).