

EX 1294/05

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1769 - 59 - 2006

- I. o administrativní ceně 1/2 pozemku
 - II. o obvyklé ceně 1/2 pozemku
- parcely č. 859 v kú. Hodonín, okres Hodonín

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Ostrava
 Poděbradova 41
 702 00 Ostrava

Účel posudku: Slouží jako podklad pro informaci o ceně nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004 Sb., podle stavu ke dni 20.10.2006 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Škrobák
 Partyzánská 14
 695 04 Hodonín
 tel.: 602 741 426

Posudek obsahuje včetně titulního listu 6 stran textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Hodoníně 3.11.2006

**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD
 V OSTRAVĚ**

9 - 11 - 2006

Došlo
 Mgr. Pavla Fučíková



I: Administrativní odhad

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně výše uvedené nemovitosti

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemek č. 859
Adresa nemovitosti: 695 01 Hodonín
Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Hodonín
Katastrální území: Hodonín
Počet obyvatel: 26 290
Základní cena : 400,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.10.2006 za přítomnosti pana Judr. Andryška.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu Hodonín ze dne 6.10.2006
LV č. 4565
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- skutečnosti zjištěné v archívu Katastrálního úřadu v Hodoníně
- kopie mapy Pozemkového katastru

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č.4565 je vlastníkem nemovitosti

A - 1/2 Judr. Adnrýsek Igor, Na kopci 1143/19, Rohatec, okr. Hodonín
1/2 Hlavačka Roman, Adamcova 1221/6, Bystr. okr. Brno

B - parcela č. 859 - původ pozemkový katastr - 5913 m²

6. Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace o pozemku, na pozemku se nanachází žádné stavby ani porosty, byla předložena pouze kopie mapy pozemkového katastru, uvedený pozemek leží v lokalitě Rubanice, Očov v okrajové části Hodonína.

Město Hodonín má cenovou mapu, uvedené lokality se však cenová mapa netýká..

7. Celkový popis nemovitosti

Uvedená nemovitost se nachází v těsném okolí obce, k pozemku není přístup ze zpevněné komunikace.

8. Obsah posudku

a) Pozemky

a₁) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Pozemky

a₁) Pozemky - § 27 - § 31

Pozemky vedené ve zjednodušené evidenci - původ pozemkový katastr.

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 20:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území	160,00 %
Celková úprava ceny:	160,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
PK	859	00110	5913	11,13	160,00	28,94	171 122,22
Výměra celkem			5913	Mezisoučet			171 122,22

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 36):	*	<u>1,0000</u>
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem		171 122,22
		171 122,22 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	<u>1 / 2</u>
Pozemky - zjištěná cena	=	<u>85 561,11 Kč</u>

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Pozemky	=	<u>85 561,11 Kč</u>
<hr/>		
Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem		85 561,11 Kč
<u>Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 49 činí</u>		<u>85 560,- Kč</u>

Výsledné ceny:

a) Pozemky	=	<u>85 561,11 Kč</u>
<hr/>		
Výsledná cena nemovitosti činí celkem		85 561,11 Kč
<u>Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 49 činí</u>		<u>85 560,- Kč</u>

slovy: osmdesátpěttisícpětsetšedesát Kč

Cena je vypočítána dle platných cenových předpisů ke dni ocenění.

II. Obvyklá cena

Uvedený pozemek se nachází v lokalitě Očov v Hodoníně v zátopové zóně poblíž řeky Moravy, tento pozemek slouží a i v budoucnosti může sloužit pouze k zemědělským účelům.

V současné době poptávka po klasické orné půdě stagnuje. Obvyklá cena je stanovena porovnáním s obdobnými známými prodeji orné půdy, které se podařilo znalci zjistit jednak v archivu Katastrálního úřadu v Hodoníně a dalšími známými prodeji v okrese Hodonín a Znojmo..

Obec Terezín (okr. Hodonín)

Orná půda- 846 m² za kupní cenu 4562,00 Kč – tj. 5,40 Kč/ m² (kupní smlouva V-4715/2005)

Čejkovice (okr. Hodonín)

Orná půda – 123 m² za kupní cenu 1000 Kč – tj. 8,13 Kč/m² (kupní smlouva V – 5589/05)

Mikulčice (okr. Hodonín)

ZP Mikulčice vykupoval ornou půdu od místních obyvatel za cen v roce 2004 za cenu 4 -5 Kč/m²

Moravský Žižkov (okr. Břeclav)

Orná půda, parcely č. 1939 a 1944 p celkové výměře 417 m² za kupní cenu 3336 Kč tj. 8 Kč/m²
(kupní cena z roku 2003)

Velké Bílovice (okr. Břeclav)

Orná půda – parcela č. 1737 o celkové výměře 2309 m² za kupní cenu 23090 Kč tj. 9 Kč/m²
(kupní cena z roku 2004)

Velké Bílovice (okr. Břeclav)

Orná půda – parcela č. 1660 o celkové výměře 1870 m² za kupní cenu 14960 Kč tj. 8 Kč/m²
(kupní cena z roku 2006)

.Z uvedeného přehledu je zřejmé, že cena orné půdy (máme na mysli půdu určenou k zemědělské činnosti) se pohybuje od 4 do 10 Kč/m².

Výměra ½ oceňovaného pozemku č. 859 je 0,5*5913 tj. 2956,5 m²

Obvyklou cenu oceňovaného ½ pozemku č.p.829 tj. 2956,50 m² odhaduji na 2956,50 * 9 Kč/m² = 26608,50 Kč zaokrouhleno 27 000,00 Kč

Obvyklá cena ½ pozemku – parcely č. 859

27000,00 Kč

V Hodoníně 4.11.2006

Ing. Pavel Škrobák
Partyzánská 14
695 04 Hodonín

V Hodoníně, 3.11.2006

Ing. Pavel Škrobák
Partyzánská 14
695 04 Hodonín
tel.: 602 741 426

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.1985, č.j.Spr. 4679/85 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1769 - 59 - 2006 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1769.

E. Seznam příloh

Kopie LV č. 4565

Obvyklá cena ½ pozemku – parcely č. 859

27000,00 Kč

V Hodoníně, 3.11.2006

Ing. Pavel Škrobák
Partyzánská 14
695 04 Hodonín
tel.: 602 741 426



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.1985, č.j.Spr. 4679/85 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1769 - 59 - 2006 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1769.

E. Seznam příloh

Kopie LV č. 4565

Kopie snímku z pozemkové mapy

Okres: CZ0625 Hodonín

Obec: 586021 Hodonín

Kat.území: 640417 Hodonín

List vlastnictví: 4565

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Andrýsek Igor JUDr., Na Kopci 1143/19a, 696 01 Rohatec	590119/1384	1/2
Hlavačka Roman, Adamcova 1221/6, Bystrc, 635 00 Brno 35	660909/0103	1/2

B Nemovitosti

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

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

859 5913

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

● Nařízení exekuce

Andrýsek Igor JUDr., Na Kopci 1143/19a, 696 01 Rohatec, RČ/IČO: 590119/1384 Z-9568/2005-706

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Hodoníně 1 Nc-1190/2005 -31 ze dne 19.09.2005.

Z-9568/2005-706

● Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti podíl id. 1/2

Andrýsek Igor JUDr., Na Kopci 1143/19a, 696 01 Rohatec, RČ/IČO: 590119/1384, Parcela: PK 859 Z-9705/2005-706

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu v Ostravě 024 EX-1294/2005 -8,9 ze dne 24.10.2005.

Z-9705/2005-706

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

● Smlouva (dohoda) V1 3696/1993 Kupní ze dne 1.10.1993. Právní účinky vkladu ke dni 24.11.1993.

POLVZ:183/1994 Z-100183/1994-706

Pro: Andrýsek Igor JUDr., Na Kopci 1143/19a, 696 01 Rohatec RČ/IČO: 590119/1384
Hlavačka Roman, Adamcova 1221/6, Bystrc, 635 00 Brno 35 660909/0103

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
PK 859	06300	5913

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

()

3

56/2

Odměrky

63/2

(1,203.000,00)

Rubanice

Očov



