

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2497 - 127/06

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI V EXEKUČNÍM ŘÍZENÍ pro EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OSTRAVA

ve smyslu §2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

NEMOVITOST:

Zemědělský pozemek parc.č. 3990/1 a 3990/2 Moravská Nová Ves

Katastrální údaje:

LV č. 3245 k.ú. Moravská Nová Ves

obec: Moravská Nová Ves okr. Břeclav

VLASTNÍK:

dle aktuálního výpisu z KN

LV č.3245

MTT - energy, spol. s r.o., Trocnovská 1007/5, Přívoz, 702 00 Ostrava IČ.: 49977911

ÚČEL OCENĚNÍ:

Exekuční řízení ve věci oprávněného

RGV a.s., IČ: 25915827, se sídlem J. Opletala 2403, Břeclav

proti povinnému

MTT - energy, spol. s r.o., IČ.: 49977911, se sídlem U Studénky 1003, Moravská Nová Ves

OBJEDNATEL:

Exekutorský úřad Ostrava Mgr. Pavla Fučíková, na základě usnesení ze dne 27.10.2006

Adresa objednatele:

Poděbradova 41 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

ZHOTOVITEL:

ing. František Dobiáš

tel: 518341823

Adresa zhotovitele:

Hodonín, Perunská 46 PSC 695 04

Datum místního šetření:

27.11.2006

Termín zpracování:

4.12.2006

Počet stran celkem: **11**

Počet vyhotovení: **3**

Počet příloh: **3**

Vyhotovení č.

1

PŘEHLED STAVU A VÝMĚR NEMOVITOSTÍ:

Pozemek parc.č. 3990/1 a 3990/2	LV.č. 3245	k.ú. Moravská Nová Ves
--	-------------------	-------------------------------

POZEMEK:

ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK	LV.č. 3245	parc. č. 3990/1	o výměře	94 m ²
ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK	LV.č. 3245	parc. č. 3990/2	o výměře	964 m ²

Výměra celkem: 1058 m²

Charakteristika pozemku:

Druh: zahrada	Poloha: extravilán obce
Původ: Pozemkový katastr (PK)	Hranice: bez ohraničení
Využití: zemědělské účely	Porosty: bez trvalých porostů
Budoucí využití: zemědělské účely	Přípojky IS: nejsou
	Dostupnost: přístup po neuzpevněné komunikaci

PŘEHLED OCENĚNÍ NEMOVITOSTI:

Pozemek parc.č. 3990/1 a 3990/2	LV.č. 3245	k.ú. Moravská Nová Ves
--	-------------------	-------------------------------

Obvyklá cena pozemku jako celku :

10 000 Kč

z toho parc. č. 3990/1

1 000 Kč

z toho parc. č. 3990/2

9 000 Kč

Hodnota vlastnického podílu nemovitosti ve vlastnictví povinné:

LV.č. 3245

Vlastnický podíl: 1 / 1

10 000 Kč

Závady:

nebyly zjištěny

Obvyklá cena práv, spojených s nemovitostí nebo závad, vážnoucích na nemovitosti :

Závady vážnouce na nemovitosti (věcná břemena), které by určoval zvláštní předpis, a které by pro svůj charakter z hlediska celospolečenských zájmů měly být nadále zajištěny, kromě již uvedeného VB nebyly zjištěny.

Nebylo zjištěno žádné další právo, odpovídající věcnému břemenu, ani jiné právo, např. nájemní, které by se vztahovalo na oceňovanou nemovitost, evidované v Katastru nemovitostí přísl. Katastrálního úřadu.

Jiné závazky a práce, vážnouce na nemovitosti nebyly zjištěny.

Obsah posudku:

NÁLEZ

POSUDEK

- A) Výpočet ceny porovnávacím způsobem
- B) Výpočet ceny výnosovým způsobem
- C) Výpočet věcné hodnoty
- D) Zjištění obvyklé ceny
- E) Rekapitulace

PŘÍLOHY

- Příloha č. 1 - Zjištění administrativní ceny nemovitosti
- Příloha č. 2 - Kopie katastrální mapy

NÁLEZ

Pozemek 3990/1 a 3990/2	k.ú. Moravská Nová Ves	LV.č. 3245
Přehled podkladů:	<p>- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav pro LV č.3245 k.ú. Moravská Nová Ves ze dne 20.10.2006</p> <p>- kopie katastrální mapy</p> <p>- platný územní plán obce Moravská Nová Ves</p> <p>- zjištění na místě samém při prohlídce nemovitosti dne 27.11.2006.</p>	
Popis nemovitosti:	<p>Pozemek parc.č. 3990/1 a navazující parc.č. 3990/2 je situován v extravilánu obce Moravská Nová Ves v trati "Zelnice". Je přístupný z nezpevněné cesty ve směru od obytné zástavby asi 100m za zastavěnou částí obce. Obě parcely na sebe bezprostředně navazují a tvoří jednotný, funkční celek. Pozemky se nachází v lokalitě zahrad, které užívají vesměs občané, místy jsou zde vybudovány i drobné zahrádkářské objekty. Podle dostupných údajů je pozemek dle platného územního plánu města určen k využití pouze k zemědělským účelům a pro stavbu drobných zahrádkářských objektů. Na pozemku nejsou žádné nadzemní stavby, stavební, venkovní úpravy a ani zde nejsou vysázeny trvalé porosty. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek v PK, nelze v přírodě identifikovat ani jeho přesné hranice, pouze je možné pozemek přibližně lokalizovat.</p>	
Popis technického stavu pozemku:	<p>Pozemek je využíván k zemědělským účelům. V současné době není možné pozemek využívat k jiným účelům (např. k zástavbě). Úprava pozemku není nutná.</p>	
Trvalé porosty	Trvalé porosty nebyly zjištěny.	
Věcné břemeno	Nebylo zjištěno	

POSUDEK

A) Výpočet ceny porovnávacím způsobem

Pozemek LV č. 3245	k.ú. Moravská Nová Ves	obec: Moravská Nová Ves
--------------------	------------------------	-------------------------

PŘEHLED VÝMĚR POZEMKU:

ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK	parc. č. 3990/1	o výměře	94 m ²	BPEJ: 6200
ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK	parc. č. 3990/2	o výměře	964 m ²	BPEJ: 6200
POZEMEK - CELKOVÁ VÝMĚRA:			1058 m ²	

PRAMEN ZJIŠTĚNÍ POROVNATELNÝCH NEMOVITOSTÍ:

Vlastní databáze nabídek prodeje nemovitostí a realizace prodeje, získaná a tříděná z nabídek na internetových stránkách renomovaných realitních kanceláří a na serverech nemovitostí www.reality.cz, www.sreality.cz, www.ceske reality.cz a dalších. Uvedené nemovitosti k porovnávání jsou reálně nabízené nebo byl uskutečněn jejich prodej nejpozději ke dni aktualizace nebo termín prodeje nebyl dříve než před dvěma lety od aktualizace. Ceny nabízených nemovitostí jsou prezentované v období aktualizace, situace nemovitostí je podle možností v nejbližším možném okolí porovnávané stavby. Aktualizace: prosinec 2006.

CHARAKTERISTIKA OBCE A TRHU NEMOVITOSTÍ V MÍSTĚ:

Podlužácká obec Moravská Nová Ves leží v rovině asi 10 km severovýchodně od Břeclavi. Obec se poprvé připomíná v r. 1265 pod jménem Waltersdorf. Poloha vesnice v otevřené krajině nedaleko uherské hranice byla příčinou častého strádání za vpádů ze sousedních Uher. Už v r. 1317, patrně po vpádu Matúše Čáka Trenčanského, byla ves tehdy patřící velehradskému klášteru pustá. Mimo nových osadníků - zemědělců zde žili tehdy také rybáři, kteří lovili v nedaleké řece Moravě. Patrně v souvislosti s novým osídlením někdy v této době došlo k přejmenování starého Waltersdorfu, neboť v r. 1384 se o ní píše jako o "Noveville", tedy Nové Vsi. V roce 1528 ves získal majitel břeclavského panství Jan Starší ze Žerotína, čímž se její osudy až do r. 1848 spojily s tímto statkem. Z místních pamětihodností je nejvýraznější kostel sv. Jakuba stojící od r. 1773 v místech staršího kostela. Na počátku 19. století byl kostel rozšířen do dnešní podoby. Stojí u něj socha sv. Václava a sv. Floriána. Spolu se sochou sv. Jana Nepomuckého na návsi a sousoším sv. Anny u silnice do Hrušek jsou památkově chráněny. Obec žije dodnes živým folklorním životem. Bohatství lidového kroje, nádherné písně i typické podlužácké tance je možno každoročně spatřit nejen o svatojakubských hodech poslední neděli v červenci, ale i o vinobraní v září, o slavnosti svěcení vína 26. prosince nebo o krojovaném podlužáckém plesu v poslední lednovou sobotu. V obci dochází postupně ke zkvalitňování trhu s nemovitostmi. Výhodná je poloha v blízkosti komunikace I. tř. Hodonín - Břeclav s návazností na dálnici D2. Nejbližší město Břeclav. Je tu zvýšený sezonní cestovní ruch. V obci jsou dobře upravené komunikace a rozvíjí se nabídka služeb. V okolí i ve vlastní obci je obvyklá nabídka pracovních míst. Trh s nemovitostmi prozatím nezaznamenává výrazný vzrůst v této lokalitě. V oblasti je průměrná nezaměstnanost a projevuje se také málo rozvinutý trh s byty a bytová výstavba. Katastrální výměra: 2338 ha Počet obyvatel: 2486 Z toho v produkt. věku: 1451 Průměrný věk: 38 Pošta: Ano Škola: Ano Zdravotnické zařízení: Ano Policie: Ano Kanalizace (ČOV): Ano Vodovod: Ano Plynofikace: Ano

2. parc. č. 3990/1 a 3990/2 k.ú. Moravská N. Ves

PŘEHLED POROVNÁVANÝCH POZEMKŮ:

1.	Místo: V. Pavlovice, okr. Břeclav	Výměra: 24386 m ²	Druh transakce: nabídka	Cena: 434 840 Kč
Popis: POZEMEK 24386 m ² Velké Pavlovice u Hustopeče; Prodej pouze vcelku. Cena je včetně výsadby vinic a meruňkového sadu. Omá půda Trkmansko. V současné době jsou pozemky využívány místními zemědělskými družstvy.				
2.	Místo: Mutěnice, okr. Hodonín	Výměra: 1310 m ²	Druh transakce: nabídka	Cena: 13 100 Kč
Popis: Omá půda s vinicí pod Dubňanskou horou - Mutěnice Omá půda s vinohradem a ovocnými stromy v obci Mutěnice - pod Dubňanskou horou. CP pozemku je 1310 m ² , z toho je 840 m ² vinice = 320 hlav vinné révy. Orné půdy je 470 m ² . Ovocné stromy: ořech, višň, jabloně, mandloně, meruňky, broskve.				

3.	Místo: Starovičky, okr. Břeclav Výměra: 3657 m ² Druh transakce: nabídka Cena: 90 000 Kč
	Popis: ZAHRAHA 3657 m ² u Hustopeče, ovocný sad a omá půda; Prodej pozemku v obci Starovičky u Hustopeči: 1700 m ² ovocný sad a 1957 m ² omá půda - pole, které je v současné době v pronájmu ZD.

ZJIŠTĚNÍ CENY POROVNÁNÍM:

Porovnávaný pozemek	Cena před a po redukcí na pramen ceny (Kč/m ²)	Kof. red.	Redukce porovnávané ceny ve vztahu k oceňovanému pozemku:							Cena porovnávaná (Kč/m ²)
			K ₁ lokalita	K ₂ dopravní dostupnost	K ₃ tvar pozemku a kvalita	K ₄ velikost pozemku	K ₄ existence porostů	K ₅ dostupnost IS	K ₆ nezbytnost demolice	
1. Zemědělský pozemek ve Velkých Pavlovicích	18	0,90	0,90	1,00	0,95	0,95	0,85	1,00	1,00	11,10
	16,05		Lepší	Obdobné	Lepší	Lepší	Lepší	Obdobné	Obdobné	
2. Zemědělský pozemek v Mutěnicích	10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10,00
	10,00		Obdobné	Obdobné	Obdobné	Obdobné	Obdobné	Obdobné	Obdobné	
3. Zemědělský pozemek ve Starovičkách	25	0,85	0,80	1,00	0,90	0,95	0,85	1,00	1,00	12,20
	20,92		Lepší	Obdobné	Lepší	Lepší	Lepší	Obdobné	Obdobné	

Má-li koef. redukce hodnotu 1, jedná se o uskutečněný prodej.

Maximální porovnávaná cena: 12,20 Kč/m²

Minimální porovnávaná cena: 10,00 Kč/m²

Jednotková cena nemovitosti, zjištěná porovnáním: 10,77 Kč/m²

Výměra porovnávaného pozemku: 1058 m²

Porovnávací cena po zaokrouhlení:

11 400 Kč

B) Výpočet ceny výnosovým způsobem

I) POZEMKY A POROSTY:

ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK	parc. č. 3990/1	94 m ²
ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK	parc. č. 3990/2	964 m ²
	parc. č.	m ²
Výměra celkem:		1058 m ²

II) ANALÝZA HRUBÝCH PŘÍJMŮ Z PRONÁJMŮ POZEMKŮ:

Porovnání údajů:

Zdroj informace:	Druh využití:				
	zastavěná plocha	manipulace, dvůr	zahrad, sad, rekreační plochy	parkování, průchody, příjezdy	zemědělský pozemek
1. Realitní kancelář Břeclav	0	0	0	0	0,50
2. Realitní kancelář Pohořelice	0	0	0	0	0,80
3. Realitní kancelář Mikulov	0	0	0	0	0,50
4. Zjištěné nájemné v místě nebo okolí (dle údajů v místě):	0	0	0	0	0,60
5. Nájemné dle názoru znalce (dle vlastní databáze nájmu):	0	0	0	0	0,40
Průměrná základní hodnota nájmu (Kč/m ² /rok):	0	0,00	0,00	0	0,60

Redukce hrubých příjmů dle jejich způsobilosti k pronájmu:

Druh využití:	Přehled ploch k pronájmu:			Průměrná výše nájmu Kč/m ² /rok	Snížení v %	Základní roční výše nájmu
	plochy vhodné k pronájmu	plochy podmíněně vhodné k pronájmu	plochy nevhodné k pronájmu			
zastavěná plocha	0	0,0	0,0	0,00	0%	0 Kč
manipulace, dvůr	0	0,0	0,0	0,00	0%	0 Kč
parkování, příjezdy	0	0,0	0,0	0,00	0%	0 Kč
zahrad, sad, (rekreace)	0	0,0	0,0	0,00	0%	0 Kč
jiné využití	1058	0,0	0,0	0,60	0%	630 Kč
Výměry celkem:	1058	0,0	0,0	Celkem:		630 Kč

Využitelná plocha pozemku celkem : 1058 m² Průměrný výnos z 1m² využitelné plochy: 0,60 Kč/m²/rok

Úprava základní výše nájemného v lokalitě dle místních podmínek:

a) Vliv polohy	pozitivní	Index	1,05	c) Využitelnost	Index	1,00
b) Vliv vybavení	bez vlivu	Index	1,00	d) Vliv závad a rizik	bez vlivu	1,00
				Celkový koeficient:	1,05	zvýšující

Průměrná zjištěná výše nájemného: **0,60 Kč/m²/rok**

VN = 635 ,- Kč/rok

Náklady (odhad): 15%

N = 95 ,- Kč/rok

Odhad předpokládaného výnosu ze staveb a venkovních úprav: **0 Kč**

Míra kapitalizace: a) základní:

r₁ = 4,9%

c) rizika:

r₃ = 6,0%

b) odhad budoucí inflace:

r₂ = 2,0%

d) vliv životnosti:

r₄ = 0,0%

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4 = 12,9\%$$

Hodnota pozemků, zjištěná výnosovým způsobem:

Výnosová hodnota nemovitosti celkem:

4 183 Kč

4 200 Kč

C) Výpočet věcné hodnoty

I) Stavby a venkovní úpravy :			=	0 Kč
II) Pozemek a porosty :	1058 m ²	x	25 Kč/m ²	= 26 450 Kč
			Součet:	26 450 Kč

Věcná hodnota nemovitosti celkem:

26 500 Kč

D) Zjištění obvyklé ceny

I) ADMINISTRATIVNÍ CENA NEMOVITOSTI:

(VIZ PŘÍLOHA Č. 1 TOHOTO POSUDKU)

Dílejší administrativní ceny jednotlivých staveb a pozemků:

I) Pozemky a porosty	15 139,98 Kč
II) Stavby příslušenství	0,00 Kč
Součet:	15 139,98 Kč

Administrativní cena nemovitosti

podle cenového předpisu, platného v den podání posudku tj. **4.12.2006**

po zaokrouhlení činí:

15 140 Kč

z toho pozemky a porosty bez staveb

15 140 Kč

Poměr: 100,0%

II) VÝPOČET VÁŽENÉHO PRŮMĚRU:

Poměr věcné a výnosové hodnoty:

$C_N / C_V =$

6,310

Váha výnosové hodnoty:

$n =$

5,000

Vážený průměr:

$(C_n + n \times C_v) / (n + 1) =$

7 917 Kč

po zaokrouhlení:

7 900 Kč

Hodnota, zjištěná dle Neegeliho metody váženého průměru:	7 900 Kč
Cena dle platných cenových předpisů:	15 140 Kč
Porovnávací cena:	11 400 Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI:

$C_{opt.} =$

11 408 Kč

III) REDUKCE CENY, VZHEDEM K REÁLNÝM VLIVŮM NA USKUTEČNĚNÍ PRODEJE:

1) Vlivy užívání nemovitosti	nutné pozemkové úpravy na stav KN	negativní	Hodnocení:	0,90
2) Vlivy vlastnických a sousedských vztahů		bez vlivu	Hodnocení:	1,00
3) Jiné vlivy		bez vlivu	Hodnocení:	1,00

Index vyjadřující možné vlivy na uskutečnění prodeje nemovitosti v místě a čase:

$i_s =$ **0,90**

Výsledná cena ($C_{opt.} \times i_s$):

10 267 Kč

Obvyklá cena:

10 000 Kč

E) Rekapitulace

Porovnávací hodnota	11 400 Kč
Výnosová hodnota	4 200 Kč
Věcná hodnota / nákladová	26 500 Kč
Cena podle cen. předpisu	15 140 Kč
Jiná zjištěná cena	
Obvyklá cena / Hodnota zajištění (NHZP)	10 000 Kč
jiná cena	0 Kč
Hodnota věcného břemene	0 Kč

REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI PODLE ZADÁNÍ JE UVEDENA NA STR. 2 TOHOTO POSUDKU.

V Hodoníně: 4.12.2006



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 4. 10. 1983, čj. ZT 1340/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2497 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č.127/06

ing. František Dobiáš

Perunská 46
695 04 Hodonín

V Hodoníně: 4.12.2006



Přílohy:

Příloha č. 1 - Ocenění podle cenového předpisu
Příloha č. 2 - Kopie katastrální mapy

2 stran
1 strana

Příloha č. 1

ke znaleckému posudku č. 2497-127/06

Zjištění administrativní ceny nemovitosti

Ocenění je provedeno 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.

Výsledná administrativní cena slouží jako jeden z podkladů pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti v exekučním řízení a nelze ji využít pro jiné, např. daňové účely.

Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: POZEMEK PARC. Č. 3990/1, 3990/2

Adresa nemovitosti: 691 55 Moravská Nová Ves

Kraj: Jihomoravský

Okres: Břeclav

Obec: Moravská Nová Ves

Katastrální území: Moravská Nová Ves

Počet obyvatel: 2 544

Základní cena : 46,45 Kč/m²

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 27.11.2006.

Obsah ocenění

a) Pozemky

a₁) Zemědělský pozemek č.parc. 3990/1a 3990/2

Opis, 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.

Pozemky

1) Zemědělský pozemek č.parc. 3990/1a 3990/2 - § 27 - § 31

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Úpočet úpravy základní ceny – příloha č. 20:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území	40,00 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zemědělský pozemek (PK)	3990/1	06200	94	10,22	40,00	14,31	1 345,14
Zemědělský pozemek (PK)	3990/2	06200	964	10,22	40,00	14,31	13 794,84
Výměra celkem			1058	Mezisosčet			15 139,98
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							15 139,98

Zemědělský pozemek č.parc. 3990/1a 3990/2 - zjištěná cena

= 15 139,98 Kč

Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

Zemědělský pozemek č.parc. 3990/1a 3990/2

=

15 139,98 Kč

V Hodoníně, 4.12.2006

Ing. František Dobiáš
Perunská 46
695 04 Hodonín

Použit program NEM 3000, verze 2.85, distributor PLUTO – OLT Paříkova 9, Praha 9. Licence na jméno.