

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 281-3326/11

o obvyklé ceně pozemků parc.č. 2427, 2731, 2915, 3277, 3340 a 3355 v k.ú. Vlkoš u Kyjova, obec Vlkoš, okres Hodonín.

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Ostrava
Mgr. Pavla Fučíková - soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 4387/09-94

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 č. 296/2007 Sb., podle stavu ke dni 12.12.2011 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 12.12.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 4387/09-94 ze dne 20.9.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 4 pro k.ú. Vlkoš u Kyjova, obec Vlkoš.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 4 pro k.ú. Vlkoš u Kyjova, obec Vlkoš**, a to:

- pozemek parc.č. 2427 o výměře 4101 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 2731 o výměře 1391 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 2915 o výměře 829 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 3277 o výměře 3250 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 3340 o výměře 2898 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 3355 o výměře 4352 m² – orná půda

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňované pozemky zapsané na LV č. 4 se nacházejí v obci Vlkoš (1 057 obyvatel), ve správním území okresu Hodonín.

Jednotlivé oceňované pozemky spolu netvoří jeden funkční celek a jsou rozptýlené po obci Vlkoš, cca 100 a 1000 m od zástavby rodinných domů. Pozemky se nacházejí ve sceleném lánu pole a slouží k zemědělské výrobě. Přístup k pozemkům je možný ze zpevněných komunikací nebo z polních cest. Rozmístění jednotlivých pozemků je znázorněno v příloze.

Základní občanská vybavenost a služby (úřad, kostel, škola, pošta, zdravotnické zařízení a další) se nacházejí ve městě Kyjov, které je vzdáleno cca 3 km. Správní centrum město Hodonín je vzdáleno cca 18 km. Pozemky se nacházejí v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, v obci je možné napojení na komunikaci č. I/54 spojující města Brno a Kyjov. V obci se nachází vlaková zastávka a zastávka meziměstské autobusové dopravy.

Oceňované pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu a nejsou určeny k zástavbě.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 5.12.2011 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vlkoš u Kyjova, obec Vlkoš, list vlastnictví č. 4, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 22.8.2011.
- kopie katastrálních map pro k.ú. Vlkoš u Kyjova ze dne 29.10.2009 v měřítku 1:2000

- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 4 v k.ú. Vlkoš u Kyjova, obec Vlkoš, okr. Hodonín je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Lebloch Antonín, Vlkoš, 696 41 Vlkoš u Kyjova

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 2427 o výměře 4101 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 2731 o výměře 1391 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 2915 o výměře 829 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 3277 o výměře 3250 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 3340 o výměře 2898 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 3355 o výměře 4352 m² – orná půda

B1 - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

6. Obsah posudku

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou srovnávací
3. Práva a závady s nemovitostí spojené

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 4387/09-94 ze dne 26.9.2011

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrálních map

Situační plánek

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny **pozemků parc.č. 2427, 2731, 2915, 3277, 3340 a 3355** v k.ú. Vlkoš u Kyjova, obec Vlkoš, okres Hodonín.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby

v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny pozemků je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda srovnávací

Charakteristika těchto metod:

Metoda ocenění dle cenového předpisu

Zjištění administrativní ceny nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pozemky jsou hodnoceny zaprvé administrativní cenou zjištěnou dle cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem pozemků v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Pozemky tohoto typu se v dané lokalitě běžně nepronajímají, údaje o cenách pronájmu proto nelze zjistit a vyhodnotit, a metoda výnosová se v tomto případě nepoužije.

Pro ocenění bude proto použito metod: ocenění dle cenového předpisu a srovnávací.

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb. a 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

1. Pozemky dle cenového předpisu

Zemědělské pozemky oceněný dle § 29.

Pozemky parc.č. 2427, 2731, 2915, 3277, 3340 a 3355 se nacházejí ve sceleném lánu pole mimo zastavěné území obce. Ke dni ocenění pozemky slouží pro zemědělskou výrobu a dle této skutečnosti jsou oceněny. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek, což je výchozí hodnota pro stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků, určených pro zemědělskou výrobu. Ocenění je tedy provedeno dle § 29 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.22 tj. podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č. 23.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí	60,00 %
Celková úprava ceny:	60,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2427 - 1.díl	00850	110	8,79	60,00	14,06	1 546,60
orná půda	2427 - 2.díl	00810	1930	10,29	60,00	16,46	31 767,80
orná půda	2427 - 3.díl	00511	2061	6,54	60,00	10,46	21 558,06
orná půda	2731	05600	1391	13,03	60,00	20,85	29 002,35
orná půda	2915	05800	829	10,71	60,00	17,14	14 209,06
orná půda	3277 - 1.díl	00810	1631	10,29	60,00	16,46	26 846,26
orná půda	3277 - 2.díl	02212	682	5,07	60,00	8,11	5 531,02
orná půda	3277 - 3.díl	00511	392	6,54	60,00	10,46	4 100,32
orná půda	3277 - 4.díl	00501	545	8,00	60,00	12,80	6 976,00
orná půda	3340 - 1.díl	00810	1177	10,29	60,00	16,46	19 373,42
orná půda	3340 - 2.díl	00850	1721	8,79	60,00	14,06	24 197,26
orná půda	3355 - 1.díl	02112	3259	4,12	60,00	6,59	21 476,81
orná půda	3355 - 2.díl	00511	1061	6,54	60,00	10,46	11 098,06
orná půda	3355 - 3.díl	00810	32	10,29	60,00	16,46	526,72
Výměra celkem			16821	Mezisoučet			218 209,74
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							218 209,74

Pozemky zapsané na LV č. 4 - zjištěná cena

≡ 218 209,74 Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro zemědělské využití**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a možnostem využití pouze pro zemědělskou výrobu, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obtížně obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto pozemky pro zemědělskou výrobu:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Zemědělský pozemek, Medlov, okres Brno-venkov	orná půda	27 205	400 000	2011
			15	
Zemědělský pozemek, Rohatec, okres Hodonín	orná půda	3 508	35 000	2011
			10	
Zemědělský pozemek, Uhřice, okres Hodonín	orná půda	10 000	80 000	2011
			8	
Zemědělský pozemek, Tvarožná Lhota, okres Hodonín	orná půda	55 502	1 165 000	2011
			21	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zemědělské pozemky, obdobné velikosti v průměru od 10 do 20 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku – zemědělská půda, pouze pro zemědělské využití, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši:

- **10 Kč/m² za celkovou výměru zemědělských pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 4 pro k.ú. Vlkoš u Kyjova (16 821m²)**

tj. celkem 168 210 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

Zástavní právo exekutorské k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 67 355 Kč ve prospěch společnosti PROFÍ CREDIT Czech, a.s.

Usnesení soudu o nařízení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové

Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti se výše uvedená omezení nezohledňují, protože nemají vliv na cenu obvyklou.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

C. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účely exekučního řízení)

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 4387/09-94 ze dne 20.9.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 4 pro k.ú. Vlkoš u Kyjova, obec Vlkoš.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 4 pro k.ú. Vlkoš u Kyjova, obec Vlkoš**, a to:

- pozemek parc.č. 2427 o výměře 4101 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 2731 o výměře 1391 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 2915 o výměře 829 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 3277 o výměře 3250 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 3340 o výměře 2898 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 3355 o výměře 4352 m² – orná půda

Výsledné ceny:

Pozemek parc.č. 2427

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	54 900
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	41 000

Pozemek parc.č. 2731

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	29 000
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	14 000

Pozemek parc.č. 2915

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	14 200
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	8 300

Pozemek parc.č. 3277

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	43 500
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	32 500

Pozemek parc.č. 3340

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	43 600
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	29 000

Pozemek parc.č. 3355

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	33 100
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	43 500

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde jsou pozemky umístěny, ale zejména s ohledem na charakter pozemků a možnost jejich využití pouze pro zemědělskou výrobu, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných pozemků na částku ve výši:

168 300 Kč

Obvyklou cenu pozemku parc.č. 2427 stanovuji na částku	41 000 Kč
Obvyklou cenu pozemku parc.č. 2731 stanovuji na částku	14 000 Kč
Obvyklou cenu pozemku parc.č. 2915 stanovuji na částku	8 300 Kč
Obvyklou cenu pozemku parc.č. 3277 stanovuji na částku	32 500 Kč
Obvyklou cenu pozemku parc.č. 3340 stanovuji na částku	29 000 Kč
Obvyklou cenu pozemku parc.č. 3355 stanovuji na částku	43 500 Kč

V Ostravě, 12.12.2011

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 281-3326/11 znaleckého deníku.