

Znalecký posudek č. 3675/6/21

o ceně nemovité věci - pozemku parc. č. 2386 orná půda zapsaného na LV č. 645 pro obec a kat. území Bulhary, okr. Břeclav

Objednatel posudku: JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
Minská 3193/54
616 00 Brno
IČ: 66208238, DIČ: CZ5910140192

Účel posudku: ocenění je provedeno pro exekuční řízení č.j. 097EX 822/18

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 03.02.2021 posudek vypracoval:

Ing. Jan Sůkal
Vinohradní 27
690 03 Břeclav 3
Tel.: 606 960452

Posudek obsahuje 6 stran textu, 5 stran příloh, objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, jedno vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

A. Úvod

1. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Věra Machalová, nar. 10.11.1956,
bytem Dědina 1, 691 43 Hlohovec

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka pozemku byla znalcem provedena dne 03.02.2021.

3. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení JUDr. Karla Urbana, soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno - město č.j. 97EX 822/18-35

Výpis z katastru nemovitostí, z LV č. 645 pro obec a kat. úz. Bulhary, vyhotovený dálkovým přístupem dne 07.07.2020

Portál ČÚZK - Kopie katastrální mapy k.ú. Bulhary

Územně plánovací dokumentace obce Bulhary

Malý lexikon obcí ČR

Povodňový plán ČR

Vlastní databáze realizovaných prodejů

Prohlídka a zjištění na místě samém

Údaje sdělené uživateli pozemku

4. Znalecký úkol

Stanovit cenu shora uvedeného pozemku p.č. 2386 v k.ú. Bulhary, včetně všeho příslušenství ke dni 03.02.2021, uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, stanovit cenu závad, které prodejem v dražbě nezaniknou a výslednou cenu

Cena obvyklá je ve smyslu § 2 odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v účinném znění určena porovnáním, ve smyslu odst. (1), § 1c oceňovací vyhlášky je posudkem zjištěna i administrativní cena, tj. dle vyhlášky č. 488/2020 Sb.

5. Obsah posudku

- a) Pozemky - administrativní cena
 - 1) Pozemky
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Nález

Hodnocený pozemek p.č. 2386 je neoplocený, nezastavěný a bez trvalých porostů, v katastru nemovitostí je parcela evidována v druhu pozemku orná půda, v souladu s touto evidencí je užívána cca jedna třetina pozemku, na zbývajících dvou třetinách se nachází trvalý travní porost, hranice mezi uvedenými druhy pozemků je vymezena elektrickým ohradníkem, trvalý travní porost náleží k ploše užívané nájemcem pozemku jako výběh pro koně. Část pozemku užívaná jako orná půda náleží do půdního bloku užívaného ZD Bulhary na základě dohody s nájemcem. S ohledem na shora uvedený způsob užívání se jedná o pozemek zemědělský, jeho administrativní cena je proto zjištěna podle § 6 shora citované oceňovací vyhlášky. Pozemek leží mimo zastavěné území obce, na východním okraji katastrálního území Bulhary, u levého břehu Zámecké Dyje, v blízkosti osady Nejdek, která je částí obce Lednice na Moravě. Vzdálenost (vzdušnou čarou) od nejbližšího místa souvisle zastavěné části obce Bulhary činí 1,75 km, ovšem dopravní dostupnost je ztížena skutečností, že pozemek se nachází de facto na ostrově a přístupný je tedy pouze přes mosty. Nejrychlejší spojení je po silnici č. 42117 Bulhary - Lednice a dále přes osadu Nejdek, vzdálenost pak činí 3,7 km. Pozemek leží v údolní nivě řeky Dyje, jedná se o zónu se středním rizikem povodně. Podle Malého lexikonu obcí ČR má obec Bulhary 747 obyvatel a její katastrální území sousedí mimo jiné s k.ú. města Mikulov na Moravě, které má 7 455 obyvatel.

Právní závady:

Hodnocený pozemek není zatížen žádným věcným břemenem ani jinou právní závadou, která by bránila výkonu vlastnického práva, váže se k němu nájemní smlouva uzavřená s Ing. Zdeňkou Kalužíkovou, 691 89 Bulhary č.p. 197, jedná se o standardní nájemní smlouvu na dobu neurčitou s jednoletou výpovědní lhůtou. Uvedený nájemní vztah výslednou cenu nijak významně neovlivňuje. Nebyly shledány žádné jiné závady, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva, které prodejem v dražbě nezaniknou.

c. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. o oceňování majetku.

Popisy objektů

a) Pozemky

1) Pozemky

Hodnocený pozemek parc. č. 2386 se užívá zčásti jako trvalý travní porost a zčásti jako orná půda, jedná se tedy o pozemek zemědělský jeho administrativní cena je proto zjištěna podle § 6 vyhlášky. Základní cena určená podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce se dle přílohy č. 5 k vyhlášce zvyšuje o 40 % vzhledem k tomu, že pozemek leží v k.ú. obce, která sousedí s obcí s počtem obyvatel 5 000 až 10 000, z důvodu výše popsané ztížené dopravní dostupnosti je použita srážka 3 %.

Ocenění

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 488/2020 Sb.

a.1.1) Pozemky – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	40 %	
Ztížená dopravní dostupnost	–	3 %	
Úprava celkem:	+	37 %	×

1,370

		Zákl. cena [Kč/m ²]			
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená
2386	orná půda	06200	4 810	13,73	18,8101
				Cena [Kč]	
				90 476,58	

Pozemky – zjištěná administrativní cena:

90 476,58 Kč

b) Ocenění porovnávací metodou

Z níže uvedeného přehledu realizovaných prodejů zemědělských pozemků užívaných jako orná půda, resp. jako trvalý travní porost vyplývá, že pozemky obdobného charakteru, tj. především poloha v nivě řeky Dyje a srovnatelná dopravní dostupnost, byly v k.ú. Bulhary v roce 2020 obvykle obchodovány za jednotkovou cenu 26,- až 30,- Kč/m², dosažená cena závisí především na motivaci kupujícího pozemek za požadovanou cenu koupit, resp. na ochotě prodávajícího za nabízenou cenu pozemek prodat, porovnávané pozemky se svou kvalitou výrazně neliší, za obvyklou jednotkovou cenu je proto považován aritmetický průměr jednotkových cen podle níže uvedeného přehledu realizovaných prodejů, jednotkou porovnání je 1 m². Porovnávané pozemky leží v k.ú. Bulhary, s výjimkou parcely č. 2529, tato se nachází v sousedním k.ú. Milovice u Mikulova.

Realizované prodeje zemědělských pozemků:

1. Kupní smlouva V-7976/2020-704 - k.ú. Bulhary, podíl 1/2 k p.č. 2415 trvalý travní porost, celková výměra 4 588 m², (plocha upravená podílem 2 294 m²), realizovaná cena 59 644,- Kč.
2. Kupní smlouva V-544/2020-704 - k.ú. Bulhary, p.č. 2276 orná půda, výměra 6 122 m², realizovaná cena 171 416,- Kč.
3. Kupní smlouva V-5565/2020-704 - k.ú. Bulhary, p.č. 910/19 orná půda a p.č. 1952 trvalý travní porost, celková výměra 27 068 m², realizovaná cena 812 040,- Kč.
4. Kupní smlouva V-6097/2020-704 - k.ú. Bulhary, p.č. 2235 orná půda a p.č. 1792 trvalý travní porost, celková výměra 11 745 m², realizovaná cena 352 350,- Kč.
5. Kupní smlouva V-3077/2020-704 - k.ú. Milovice u Mikulova, p.č. 2529 orná půda, výměra 17 184 m², realizovaná cena 480 000,- Kč.

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
smlouva V-7976/2020-704	59 644,- Kč	2 294,00 m ²
	26,- Kč	1,0

smlouva V-544/2020-704	171 416,– Kč	6 122,00 m ²
	28,– Kč	1,0
smlouva V-5565/2020-704	812 040,– Kč	27 068,00 m ²
	30,– Kč	1,0
smlouva V-6097/2020-704	352 350,– Kč	11 745,00 m ²
	30,– Kč	1,0
smlouva V-2679/2020-704	480 000,– Kč	17 184,00 m ²
	27,93 Kč	1,0

kde JC = (VC / M)

Minimální jednotková cena za m ² :	26,– Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	28,39 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	30,– Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	28,39 Kč
Jednotkové množství:	× 4 810,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 136 555,90 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 136 560,– Kč

D. Rekapitulace

Cena pozemků podle cenového předpisu	90 480,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	136 560,– Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
136 500,– Kč

Cena slovy: jednototřicetšesttisícpětset Kč

Hodnocené nemovité věci nejsou zatíženy žádnou jinou právní závadou, která by nezanikla prodejem, cena výsledná se shoduje s cenou obvyklou..

Doložka dle § 46 vyhlášky č. 503/2020 Sb.:

Jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 3.6.1987, č.j.Spr.2765/87 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3675 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6/21 podle připojené likvidace.

Otisk kulaté pečeti



Podpis znalce

V Břeclavi, 04.02.2021

Seznam příloh:

- Str. 1 Foto
- 2 – 3 Výpis z LV č. 645
- 4 Kopie katastrální mapy, detail
- 5 Mapa širších vztahů



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2020 15:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 822/18 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584380 Bulhary

Kat.území: 616168 Bulhary

List vlastnictví: 645

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Machalová Věra, Dědina 1, 69143 Hlohovec	566110/0016	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2386

4810 orná půda

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Machalová Věra, Dědina 1, 69143 Hlohovec, RČ/IČO:
566110/0016Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-822/2018 -11 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 08.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2018 16:15:41. Zápis proveden dne 11.06.2018; uloženo na prac. Brno-město
Z-6673/2018-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2386

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97EX-822/2018 -13 ze dne 11.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2018 16:21:14. Zápis proveden dne 13.06.2018; uloženo na prac. Břeclav
Z-2587/2018-704

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě 268/2007 -Rý v Břeclavi ze dne 19.01.2007. Právní moc ke dni 14.02.2007.

Z-1820/2007-704

Pro: Machalová Věra, Dědina 1, 69143 Hlohovec

RČ/IČO: 566110/0016

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 1

(3 z 5)

62/40 C5

(A3 - 62)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2020 15:15:03

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584380 Bulhary

Kat.území: 616168 Bulhary

List vlastnictví: 645

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2386	06200	4810

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.07.2020 15:17:02

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

(A3 - 61)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.



