

Znalecký posudek

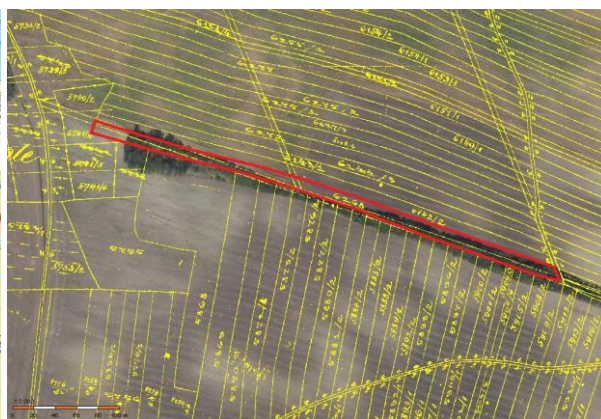
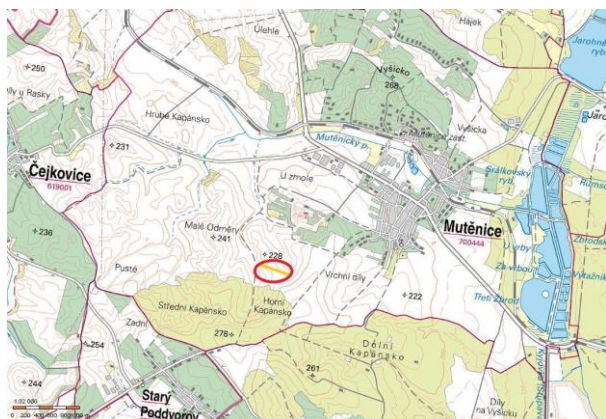
č. 392-18/2019

o ceně nemovité věci:

pozemku p. č. PK 6268 včetně součástí a příslušenství, vše v k. ú. Mutěnice (700444), LV 3039

Vlastník nemovité věci:

Jindra Hajná, Jižní 580/32, 78301 Olomouc



Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé pro exekuční řízení Exekutorského úřadu Brno - město, Minská 54, 616 00 Brno ve věci oprávněného:

Česká spořitelna, a.s., IČ: 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha, PSČ: 140 00, proti povinnému:

Jindra Hajná, Jižní 580/32, 78301 Olomouc

Objednatel posudku: Exekutorský úřad v Brně - městě, JUDr. Karel Urban, Minská 54, 616 00 Brno

č. spisu: 97EX 6859/13

Posudek vypracoval: Ing. Jitka Koluchová, znalec, bytem Martina Benky 13, 695 01 Hodonín

Datum místního šetření: 17. 3. 2019

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 17. 3. 2019

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Hodoníně dne 20. 5. 2019

Tento znalecký posudek obsahuje 20 stran včetně příloh a předává se ve třech vyhotoveních.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 19. 2. 2019, LV 3039, k. ú. Mutěnice

A: Vlastník:

Jindra Hajná, Jižní 580/32, 78301 Olomouc

B: Nemovitosti-pozemky:

p. č. PK 6268, o výměře 4902 m²

B1: Věcná práva ve prospěch nemovitostí: bez zápisu

C: Věcná práva zatěžující nemovitosti:

- zástavní právo exekutorské (V-10112/2014-706)
- zástavní právo exekutorské (V-11093/2014-706)

D: Poznámky a další údaje:

- zahájení exekuce (Z-25054/2013-702)
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (Z-12691/2013-706)
- zahájení exekuce (Z-17465/2014-808, Z-2529/2016-709)
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (Z-7269/2014-706)
- schválené pozemkové úpravy (Z-3419/2017-706)

Plomby a upozornění: bez zápisu

E: Nabývací tituly:

- Rozhodnutí o dědictví D-816/1994 (Z-4201252/1994-706)

F: Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám: bez zápisu

1.1.2 Kopie katastrální mapy ze dne 28. 4. 2019 z www.cuzk.cz

1.1.3 Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 97EX 6859/13-18 ze dne 11. 10. 2013 k exekuci prodejem nemovitostí povinného, a to: pozemku p. č. PK 6268 o výměře 4902 m², v k. ú. Mutěnice, na LV 3039.

1.1.4 Usnesení č.j. 97EX 6859/13-76 soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno – město, JUDr. Karla Urbana ze dne 27. 2. 2019 o ustanovení znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí k vyhotovení znaleckého posudku.

1.1.5 Územní plán obce Mutěnice.

1.1.6 Protokol o určení BPEJ pro ocenění pozemku č. 19649, ze dne 14. 3. 2019, vyhotovený Státním pozemkovým úřadem, pobočka Hodonín

1.1.7 Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu ze dne 2. 8. 2016 o schválení návrhu komplexních pozemkových úprav. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 11. 4. 2017

1.1.8 Kopie přílohy č. 1 k Rozhodnutí o schválení komplexních pozemkových úprav č.j. SPU 130933/2016/523204/Ši ze dne 28. 4. 2016

1.1.9 Údaje z [www. E.ON Distribuce, a.s.](http://www.E.ONDistribuce.a.s)

1.1.10 Stanovisko společnosti GasNet, s.r.o. k existenci inženýrských sítí na pozemku ze dne 28. 4. 2019

1.1.11 Údaje z GIS VaK Hodonín, a.s.

1.1.12 Stanovisko zástupce uživatele pozemku, Ing. Vojtěcha Marka, ze dne 30. 4. 2019

1.1.13 Výsledky místního šetření dne 17. 3. 2019, bez účasti povinné.

1.1.14 Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb..

1.2 Úkol znalce:

Úkolem znalce je stanovit:

- cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 6859/13-18 ze dne 11. 10. 2013 a to: *pozemku p. č. PK 6268, o výměře 4902 m², v k. ú. Mutěnice (kód 700444), LV 3039*
- stanovit cenu obvyklou
- uvést všechna příslušenství nemovitosti
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
- stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství

1.3 Popis oceňovaných nemovitých věcí

Mutěnice jsou obec s 3660 obyvateli. Leží cca 43 km jihovýchodně od Brna a cca 10 km severozápadně od Hodonína. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Hodonín. Katastrem protéká Mutěnický potok a řeka Kyjovka, na jejímž toku se, východně od obce, nachází rybníční soustava Zbrod. Území severně od Mutěnic tvoří svahy porostlé rozsáhlými vinicemi, na jihu a západě je převážně zemědělská půda a lesní plochy. Mutěnice jsou významnou vinařskou obcí Slovácka. Obcí prochází silnice II/380 vedoucí z Brna do Hodonína.

V obci se nachází základní síť obchodů a služeb, pošta, obecní úřad, kulturní dům, mateřská škola, základní škola, ambulance praktického lékaře, dětského lékaře a zubního lékaře, lékárna. Jsou zde také ubytovací zařízení: penziony, ubytování v soukromí. Ze sportovních zařízení jsou to sportovní areál „Pod búdama“, sportovní hřiště.

Oceňovaný pozemek p. č. PK 6268 o celkové výměře 4902 m² se nachází v jihozápadní části katastrálního území Mutěnice, jihozápadně od obce Mutěnice, v lokalitě Vrchní díly, v lánu. Od nejbližšího místa souvisle zastavěné části obce Mutěnice je vzdálen, vzdušnou čarou, přibližně 1,26 km. K hranici pozemku není umožněn příjezd po zpevněné ani nezpevněné komunikaci. Je přístupný pouze přes sousední pozemky jiných vlastníků.

Ke dni místního šetření se na pozemku nachází intenzivně obhospodařovaná orná půda bez trvalých porostů a ruderalizovaná travnatá mez v poli. Orná půda je využívána firmou Ing. Vojtěch Marek (IČO: 61301000), bez nájemní smlouvy. Nad jihozápadním cípem pozemku, v délce cca 45 m, jsou taženy elektrické dráty VN (E.ON Distribuce, a.s.).

Z územního plánu obce Mutěnice vyplývá, že je pozemek situován v nezastavěném území, část v ploše zemědělské označené „14a“ - zóna zemědělské prvovýroby a část v ploše přírodní označené „16a“ – zóna ochrany krajiny.

Plocha 14a – Zemědělská prvovýrobní

charakteristika: zóna neurbanizovaná, sloužící pro zemědělské prvovýrobní hospodaření. Tvoří ji zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest, vedených zásadně mimo zónu obytnou. Páchnoucí látky z provozu zóny nesmí být ve vystupující vzdušnině obsaženy v koncentracích, obtěžujících obyvatelstvo. Zemědělská prvovýroba musí respektovat vymezené plochy zóny ochrany krajiny, ÚSES včetně interakčních prvků.

Přípustné využití určují funkční regulativy: Ka, KW, Za,

kód specifikace - plochy pro:

Ka - ochranu a stabilizaci přírodních systémů (např. PCHÚ, PP, PR, VKP, ÚSES)

KW - prvky ÚSES a VKP s významnou funkcí vodohospodářskou

Za - zemědělskou velkovýrobu – orná půda a trvalé kultury

Podmíněně přípustné t.j. při zajištění souladu s funkční prioritou zóny a pozitivními vazbami na okolní prostor a souladu v krajině: M, Sd, TZ, Kz, UZ, Wm, Wz, Zm, Lk, Lo,

Kód specifikace - plochy pro:

M - památníky, sochy

Sd - sport a rekreaci bez budov, s možností mobiliáře a oplocení,

TZ - těžební a průzkumná zařízení nerostných surovin,

Kz - krajinnou a užitkovou zeleň s funkcí půdoochrannou, stabilizační a doplňkovou hospodářskou,

UZ - užitkovou zeleň, zahrady, extenzivní sady v malovýrobní struktuře bez nadzemních staveb s možností oplocení,

Wm - vsakování povrchových vod, poldry, mokřady, opatření ke zpomalení odtoku,

Wz - vodní plochy a toky, ochranné a záchytné příkopy,

Zm - zemědělskou prvovýrobu malovýrobního charakteru,

Lk - lesy s převažující funkcí ekologickou a krajinářskou,

Lo - lesy s převažující funkcí půdoochrannou a izolační

- plochy zařízení dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu – DT

kód specifikace - plochy pro:

DT - dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, parkování v nezbytném rozsahu, v plochách přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.

- plochy pěšin a stezek pro prostupnost krajiny a turistiku v nezbytném rozsahu,

- plochy pro mobiliář, pěší turistiku a cykloturistiku, sochy, kříže, boží muka,

- ve struktuře ploch malovýrobního charakteru drobné hospodářské přístřešky dočasněho charakteru s funkcí pro uskladnění nářadí a úkryt před nepřízní počasí,

- změny kultur jsou přípustné, pokud nedojde ke změně krajinného rázu s negativním dopadem,

- pouze na takto ve výkrese 1b (hlavní výkres) označených plochách: SI, SKV, Vb, Vč, Vkb, Vz, DL, UR, SR do výšky 8 m, ZK,

Kód specifikace - plochy pro:

SI - servisní a informační služby pro turistiku a rekreaci,

SKV - vinařské dvory,

Vb - čistou výrobu, komerci, kanceláře, s možností integrovaného bydlení správce,

Vč - čistou výrobu, komerci, kanceláře, bez možností bydlení správce,

Vkb - hospodářský dvůr s ustájením koní s možností integrovaného bydlení správce,

Vz - uskladnění, zpracování a distribuce zemědělské rostlinné produkce (resp. rybářství) bez bydlení a ubytování,

DL - polní letiště,

UR - užitkovou zeleň v malovýrobní struktuře s možností umístění drobných hospodářských přístřešků v plochách

SR - OP (PNV) nesmí zasáhnout sousední pozemky,

ZK - přírodní stanoviště s regulovaným využitím pro zemědělství a management naturové lokality

- Stávající „zařízení pro využívání nebezpečných odpadů“ – dekontaminační stanice - bez rozvoje, podle podmínek kap. 5.11.

Nepřípustné využití: ostatní (Oa, Ob, OB, Oh, OS, Ov, Ba, Bb, Bd, BR, Sa, Sc, SO, SKb, SKm, VO, Vp, Vr, VS, Ga, DG, DTP, DZ, TE, ZS, Pa, PZ, La),

Kód specifikace - plochy pro:

Oa - občanskou vybavenost bez funkce bydlení či ubytování,

Ob - občanskou vybavenost s možností integrovaného bydlení správce,

OB - smíšené obslužné funkce – občanskou vybavenost s možností integrovaného bydlení správce; sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) s možností doplňkového ubytování,

Oh - občanskou vybavenost – hřbitov,

OS - občanskou vybavenost – zařízení sociálních služeb v přípustné kombinaci svázaným bydlením,

Ov - minipenzion,

Ba - bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, OP (PNV) nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch,

Bb - bydlení v bungalovech,

Bd - bydlení v bytových domech bez hospodářského zázemí, s přípustnou integrovanou maloobchodní činností a nevýrobními službami,

BR - smíšené obslužné funkce – občanskou vybavenost s možností integrovaného bydlení správce; sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) s možností doplňkového ubytování, vázané, nebo integrované bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, OP (PNV) nesmí zasáhnout sousední pozemky,

Sa - sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) bez ubytování a bydlení,

Sc - individuální (rodinnou) rekreaci bez funkce trvalého bydlení,

SO - sport, rekreaci a rekreační objekty s možností ubytování, bez objektů rekreace rodinného typu resp. individuální rekreace,

SKb - vinné sklepy malovýrobní s možností integrovaného ubytování,

SKm - vinné sklepy malovýrobní bez ubytování,

VO - sběrný dvůr (ekodvůr),

Vp - průmysl, zemědělská střediska, sklady a rozvoj drobných výrobců bez možnosti bydlení a ubytování,

Vr - výrobu, sklady a rozvoj drobných výrobců bez živočišné výroby a bez bydlení,

VS - skládka tko,

Ga - garáže, dvougaráže,

DG - hromadné garáže,

DTP - dopravu a technické vybavení "DT" s funkcí veřejného prostranství reprezentujícího sídlo,

DZ - koridor a zařízení železniční dopravy,

TE - zařízení fotovoltaické elektrárny,

ZS - zemědělskou prvovýrobu malovýrobního charakteru ve volné krajině s převahou sadů, zahrad a vinohradů v plochách, s možností vázaných objektů v plochách pro uložení příslušenství prvovýroby a úkryt formou drobných hospodářských přístřešků v neurbanizované struktuře, bez oplocení

Pa - veřejná prostranství – parky, zeleň, polyfunkční klidové plochy s přípustným zpevněním a drobnou architekturou do 20% plochy,

PZ - veřejnou zeleň, parky s přípustným zpevněním ploch do 5% s možností umístění drobné architektury v plochách,

La - lesy s převážně produkční funkcí

-
- jakékoliv činnosti a zařízení, negativně narušující prioritní funkci,
 - nepřípustné jsou způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi,
 - významné snižování prostupnosti krajiny rozsáhlým oplocováním,
 - nepřípustné jsou terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, stabilitu terénu a ráz krajiny.

Plocha 16.a – Ochrany krajiny:

charakteristika: zóna neurbanizovaná, slouží pro stabilizaci a obnovu přírodních a krajinných hodnot. Jedná se o plochy chráněné krajiny, kostry ekologické stability, VKP, síť prvků ÚSES (územní systém ekologické stability, reprezentovaný sítí biocenter, biokoridorů a interakčních prvků), ploch a prvků rozptýlené zeleně, enkláv přírodních a neplodných a rovněž prvovýrobních ploch (lesních i nelesních) v ochranném režimu dominantní funkce.

Přípustné využití určují funkční regulativy: Ka, KW, Lk,

Kód specifikace - plochy pro:

Ka - ochranu a stabilizaci přírodních systémů (např. PCHÚ, PP, PR, VKP, ÚSES)

KW - prvky ÚSES a VKP s významnou funkcí vodohospodářskou

Lk - lesy s převažující funkcí ekologickou a krajinářskou,

Podmíněně přípustné: při zajištění souladu s funkční prioritou zóny a pozitivními vazbami na okolní prostor: M, Kz, Wm, Wz, Lo,

Kód specifikace - plochy pro:

M - památníky, sochy

Kz - krajinnou a užitkovou zeleň s funkcí půdoochrannou, stabilizační a doplňkovou hospodářskou

Wm - vsakování povrchových vod, poldry, mokřady, opatření ke zpomalení odtoku

Wz - vodní plochy a toky, ochranné a záchytné příkopy

Lo - lesy s převažující funkcí půdoochrannou a izolační

-
- plochy dopravní a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu v souladu s charakterem zóny – DT,

Kód specifikace - plochy pro:

DT - dopravu a technické vybavení s plochami veřejné a rozptýlené zeleně, parkování v nezbytném rozsahu, v plochách přípustný mobiliář, drobné plastiky, pomníky, kříže apod.

-plochy pro pěšiny pro turistiku v nezbytném rozsahu,

- plochy pro mobiliář, pěší turistiku a cykloturistiku, sochy, kříže, boží muka,

- plochy a zařízení pro údržbu ploch zóny ochrany krajiny v nezbytném rozsahu,

- pouze na takto označených plochách: Sc, Sd, Sl, SR do výšky 7m, Vz, ZK, Zm,

Kód specifikace - plochy pro:

Sc - individuální (rodinnou) rekreaci bez funkce trvalého bydlení

Sd - sport a rekreaci bez budov, s možností mobiliáře a oplocení

Sl - servisní a informační služby pro turistiku a rekreaci

SR - OP (PNV) nesmí zasáhnout sousední pozemky

Vz - uskladnění, zpracování a distribuce zemědělské rostlinné produkce (resp. rybářství) bez bydlení a ubytování

ZK - přírodní stanoviště s regulovaným využitím pro zemědělství a management naturové lokality

Zm - zemědělskou prvovýrobu malovýrobního charakteru

- Stávající „dekontaminační stanice“ bez rozvoje, podle podmínek kap. 5.11.

Nepřípustné využití: ostatní (Oa, Ob, OB, Oh, OS, Ov, Ba, Bb, Bd, BR, Sa, SO, SKb, SKm, SKV, Vb, Vč, Vkb, VO, Vp, Vr, VS, Ga, DG, DL, DTP, DZ, TE, TZ, UR, UZ, Za, ZS, Pa, PZ, La),

Kód specifikace nepřípustného využití - plochy pro:

Oa - občanskou vybavenost bez funkce bydlení či ubytování

Ob - občanskou vybavenost s možností integrovaného bydlení správce

OB - smíšené obslužné funkce – občanskou vybavenost s možností integrovaného bydlení správce; sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) s možností doplňkového ubytování

Oh - občanskou vybavenost – hřbitov

OS - občanskou vybavenost – zařízení sociálních služeb v přípustné kombinaci svázaným bydlením

Ov - minipenzion

Ba - bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, OP (PNV) nesmí zasáhnout sousední pozemky. Rozsah bydlení min. 50% zastavěných ploch

Bb - bydlení v bungalovech

Bd - bydlení v bytových domech bez hospodářského zázemí, s přípustnou integrovanou maloobchodní činností a nevýrobními službami

BR - smíšené obslužné funkce – občanskou vybavenost s možností integrovaného bydlení správce; sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) s možností doplňkového ubytování, vázané, nebo integrované bydlení v rodinných domcích s příslušenstvím v přípustné kombinaci s obchodní činností, službami, integrovanou drobnou výrobou, hygienicky, dopravně a esteticky neobtěžující sousední pozemky, možnost chovu hospodářských zvířat v nekomerčním rozsahu, OP (PNV) nesmí zasáhnout sousední pozemky

Sa - sport a rekreaci bez rekreace rodinného typu (individuální rekreace) bez ubytování a bydlení

SO - sport, rekreaci a rekreační objekty s možností ubytování, bez objektů rekreace rodinného typu resp. individuální rekreace

SKb - vinné sklepy malovýrobní s možností integrovaného ubytování

SKm - vinné sklepy malovýrobní bez ubytování

SKV - vinařský dvůr

Vb - čistou výrobu, komerci, kanceláře, s možností integrovaného bydlení správce

Vč - čistou výrobu, komerci, kanceláře, bez možností bydlení správce

Vkb - hospodářský dvůr s ustájením koní s možností integrovaného bydlení správce

VO - sběrný dvůr (ekodvůr)

Vp - průmysl, zemědělská střediska, sklady a rozvoj drobných výrobců bez možnosti bydlení a ubytování

Vr - výrobu, sklady a rozvoj drobných výrobců bez živočišné výroby a bez bydlení

VS - skládka tko

Ga - garáže, dvougaráže

DG - hromadné garáže

DL - polní letiště

DTP - dopravu a technické vybavení "DT" s funkcí veřejného prostranství reprezentujícího sídlo

DZ - koridor a zařízení železniční dopravy

TE - zařízení fotovoltaické elektrárny

TZ - těžební a průzkumná zařízení nerostných surovin

UR - užitkovou zeleň v malovýrobní struktuře s možností umístění drobných hospodářských přístřešků v plochách

UZ - užitkovou zeleň, zahrady, extenzivní sady v malovýrobní struktuře bez nadzemních staveb s možností oplocení

Za - zemědělskou velkovýrobu – orná půda a trvalé kultury

ZS - zemědělskou prvovýrobu malovýrobního charakteru ve volné krajině s převahou sadů, zahrad a vinohradů v plochách, s možností vázaných objektů v plochách pro uložení příslušenství prvovýroby a úkryt formou drobných hospodářských přístřešků v neurbanizované struktuře, bez oplocení

Pa - veřejná prostranství – parky, zeleň, polyfunkční klidové plochy s přípustným zpevněním a drobnou architekturou do 20% plochy

PZ - veřejnou zeleň, parky s přípustným zpevněním ploch do 5% s možností umístění drobné architektury v plochách

La - lesy s převážně produkční funkcí

- způsoby rekreačního využívání s rušivým vlivem na stabilitu přírodních systémů, vodní režim a cestní síť (podporující erozi),

- způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi, narušující vodní režim a ráz krajiny,

- jakékoliv snižování přírodních hodnot (záporná změna stability, biodiverzity, hydrologického režimu apod.), zmenšování těchto ploch a výstavba jakýchkoliv nových objektů, budov a technických zařízení, mimo stabilizaci vodního režimu a cestní sítě v souladu se statutem zóny.

-využití a činnosti, které vážou rušivé, nebo životní prostředí narušující jevy.

Oceňovaný pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako pozemek ve zjednodušené evidenci – původ parcely Pozemkový katastr a není zatížen věcnými břemeny. Část oceňovaného pozemku je však zatížena věcným břemenem tažení venkovního elektrovodu VN 22 kV na základě § 98 zákona 458/2000 Sb. (energetický zákon).

Z výpisu z katastru nemovitostí dále vyplývá, že Rozhodnutím Státního pozemkového úřadu, krajského pozemkového úřadu pro Jihomoravský kraj, Pobočka Hodonín, spisová značka: 2RP4931/2016-523204, č.j.: SPU 130933/2016/523204/Ši, ze dne 2. 8. 2016, byl schválen návrh komplexních pozemkových úprav v k. ú. Mutěnice. Rozhodnutí nabylo právní moci 11. 4. 2017. Na základě přílohy č. 1 k Rozhodnutí o schválení návrhu komplexních pozemkových úprav vystoupí z pozemkových úprav pozemek p. č. PK 6268 jako parcela č. KN 12377 v druhu pozemku ostatní plocha s využitím neplodná půda o výměře 2613 m² a parcela č. KN 12376 v druhu pozemku orná půda o výměře 2289 m².

Dopisem ze dne 7. 5. 2019 vyzval znalec povinnou, paní Jindru Hajnou, k předložení dokladů k ocenění nemovité věci, a to: případné pachtovní (nájemní) smlouvy, smluv o věcném břemeni, předkupním právu a o sdělení dalších informací souvisejících s nemovitou věcí, které mají vliv na určení její ceny.

Znalci nebyly předloženy žádné doklady o jiných právech a závadách spojených s oceňovanou nemovitou věcí.

2. Posudek

2.1 Ocenění podle cenového předpisu

a to: zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. V tomto případě slouží zjištění ceny dle cenového předpisu pouze jako pomocná metoda ke stanovení ceny obvyklé a nelze ji použít k jiným účelům.

2.1.1 Pozemek p. č. PK 6268 o výměře 4902 m²

Pozemek je, ke dni ocenění, evidován v katastru nemovitostí jako parcela č. PK 6268 o výměře 4902 m². Je situován v jihozápadní části katastrálního území Mutěnice, jihozápadně od obce Mutěnice, v lokalitě Vrchní díly, v lánu. Část pozemku je zemědělsky intenzivně využívána jako orná půda bez nájemní smlouvy, část slouží jako mez v poli a je pokryta náletovým porostem, který nemá vliv na obvyklou cenu pozemku a není, v ocenění dle cenového předpisu, oceněn.

Dle územního plánu obce Mutěnice se pozemek nachází v nezastavěném území, část v ploše zemědělské označené „14a“ v zóně zemědělské prvovýroby a část v ploše přírodní označené „16a“ v zóně ochrany krajiny.

Na základě informací z katastru nemovitostí oceňovaný pozemek není zatížen věcným břemenem.

Jedná se o zemědělský pozemek s přiděleným kódem BPEJ 01951, 00850, 00110, 01911.

Na základě § 9 odst. (5) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, se pozemek oceňuje dle skutečného stavu.

V daném případě je tedy část pozemku oceněna jako zemědělský pozemek v druhu pozemku orná půda a část pozemku v druhu pozemku ostatní plocha, se způsobem využití neplodná půda. Plochy pro ocenění jsou převzaty z přílohy č. 1 k Rozhodnutí o schválení návrhu komplexních pozemkových úprav.

2.1.1.1 Pozemek p. č. PK 6268 o výměře 2289 m²

Dle přílohy č. 1 k Rozhodnutí o schválení návrhu komplexních pozemkových úprav je část pozemku o výměře 2289 m² využívána jako orná půda.

Základní cena se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), které jsou uvedeny v příloze č. 4 vyhlášky. Základní cena se upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle přílohy č. 5.

Základní cena pro BPEJ 01951 ZC = 8,47Kč/m²

Základní cena pro BPEJ 00850 ZC = 10,08Kč/m²

Základní cena pro BPEJ 00110 ZC = 14,94Kč/m²

Základní cena pro BPEJ 01911 ZC = 9,95Kč/m²

Srážky – se neuplatní

Přirážky: sousední největší obcí je Hodonín s počtem obyvatel 24728, uplatní se přirážka dle odst. 1.6.2 – 60%

Výpočet ceny pozemku:

a) BPEJ 01951

Základní cena ZC = 8,47Kč/m²

Upravená základní cena pozemku ZCU

ZCU = (8,47Kč/m² + 0,60 x 8,47Kč/m²) = 13,55Kč/m²

b) BPEJ 00850

Základní cena ZC = 10,08Kč/m²

Upravená základní cena pozemku ZCU

ZCU = (10,08Kč/m² + 0,60 x 10,08Kč/m²) = 16,13Kč/m²

c) BPEJ 00110

Základní cena ZC = 14,94Kč/m²

Upravená základní cena pozemku ZCU

ZCU = (14,94Kč/m² + 0,60 x 14,94Kč/m²) = 23,90Kč/m²

d) BPEJ 01911

Základní cena ZC = 9,95Kč/m²

Upravená základní cena pozemku ZCU

ZCU = (9,95Kč/m² + 0,60 x 9,95Kč/m²) = 15,92Kč/m²

Cena zemědělského pozemku:

13,55Kč/m² x 166m² + 16,13Kč/m² x 448m² + 23,90Kč/m² x 775m² + 15,92Kč/m² x 900m² = 42 326,04Kč

Zaokrouhleno dle § 50 – 42 330Kč

2.1.1.2 Pozemek p. č. PK 6268 o výměře 2613 m²

Dle přílohy č. 1 k Rozhodnutí o schválení návrhu komplexních pozemkových úprav je část pozemku o výměře 2613 m² využívána jako mez v poli a bude zapsána do katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha s využitím neplodná půda.

Základní cena se zjistí podle § 9, odst. (5) oceňovací vyhlášky podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášek 344/2015 Sb., 432/2016 Sb., 403/2017 Sb. a 288/2018 Sb., upravené přirážkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5 a vynásobí se koeficientem 0,25. Základní cena pro BPEJ 01951 ZC = 8,47Kč/m²

Základní cena pro k. ú. Mutěnice ZC = 8,70Kč/m²

Srážky – se neuplatní

Přirážky: sousední největší obcí je Hodonín s počtem obyvatel 24728, uplatní se přirážka dle odst. 1.6.2 – 60%

Výpočet ceny pozemku:

Základní cena ZC = 8,70Kč/m²

Upravená základní cena pozemku ZCU

ZCU = (8,70Kč/m² + 0,60 x 8,70Kč/m²) x 0,25 = 3,48Kč/m²

Cena pozemku:

3,48Kč/m² x 2613m² = 9 093,24Kč

Zaokrouhleno dle § 50 – 9 090Kč

2.1.1.3 Pozemek p. č. PK 6268 o výměře 4902 m²

42 330Kč + 9 090Kč = **51 420Kč**

Cena pozemku p. č. PK 6268 ke dni ocenění činí 51 420Kč.

2.1.1.4 Ocenění věcného břemene § 16b zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění

Jako věcné břemeno vážnoucí na oceňované nemovité věci je oceněno:

Nadzemní vedení VN

2.1.1.4.1 Popis věcného břemene

Při místním šetření a z mapových podkladů znalec zjistil, že nad jihozápadním cípem oceňovaného pozemku, v délce cca 45 m, je taženo nadzemní vedení VN 22 kV. Jedná se o stavbu jiného vlastníka. Uvedená technická infrastruktura omezuje částečně užívání pozemku a měla by být uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene se zápisem o omezení vlastnického (uživatelského) práva v katastru nemovitostí.

2.1.1.4.2 Ocenění věcného břemene

1. Právo tažení drátů elektrického vedení nad pozemkem p. č. PK 6268

Míra omezení vlastnického práva spočívá ve snížené využitelnosti pozemku nadzemním elektrickým vedením VN 22 kV v rozsahu 1,00m na každou stranu od osy elektrického vedení.

Dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. se služebnosti oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši ceny obvyklé, nebo ročního užítku zjištěného ze smlouvy, nebo rozhodnutí příslušného orgánu, není-li o více jak 1/3 nižší než cena obvyklá. Výše ročního užítku se pak násobí počtem let užívání práva, nejvíce však pěti.

Na základě průzkumu trhu znalec zjistil, že pronajímané zemědělské pozemky, v daném katastrálním území, jsou užívány zemědělskými společnostmi, nebo fyzickými osobami. Rozsah nájemného je velmi široký. Dle informací získaných znalce od zemědělských společností, hospodařících v daném katastrálním území, sjednávají tyto nájemné ve výši 2,5% (u pozemků orné půdy) a 3,5 % (u pozemků vinic) z ceny dle katastrálního území, která je stanovena vyhláškou č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů. Ceny stanovené touto vyhláškou jsou však využívány především pro výpočet daně z nemovitých věcí. Dle oceňovacího předpisu a odborné literatury (znaleckého standardu č. 4 znaleckého ústavu AREAS Brno, s.r.o.) se nájemné zjišťuje procentní sazbou z obvyklé ceny nemovité věci. Procentní sazba nájemného z obvyklé ceny zemědělských pozemků činí, dle znaleckého standardu, méně než 3,0%.

Vliv na výši nájemného má také druh podnikání, které je na pozemku umožněno, nebo již provozováno. Výše nájemného u zemědělských pozemků je primárně ovlivňována vhodností přírodních podmínek pro zemědělskou výrobu, uceleností pozemků, celkovou výměrou, přístupností, nabídkou a poptávkou v místě samém a také přáním vlastníků pronajímaných pozemků.

S ohledem na způsob užívání oceňovaného pozemku znalec stanovuje pro výpočet procentní sazbu 3,00%.

Pozemek není pronajímán na základě nájemní smlouvy. Roční užitek z nájemní smlouvy tedy nebylo možno zjistit. Vzhledem k uvedenému bude pro výpočet použit roční užitek z ceny obvyklé.

Průzkumem trhu v dané lokalitě bylo zjištěno, že ceny zemědělských pozemků, v lánech bez porostů, vzdálených od zastavěných území a bez možnosti napojení na inženýrské sítě se pohybují v rozmezí 21 – 43 Kč/m². Jako obvyklá cena pro daný pozemek byla v posudku stanovena cena 22 Kč/m². Nájemné by pak činilo: 0,03 x 22 Kč/m² = 0,66 Kč/m².

Plocha pro výpočet věcného břemene:

Geometrický plán se zaměřením věcného břemene nebyl znalci k dispozici, proto je plocha pro výpočet stanovena znalce z mapových podkladů: 85,00m²

Použité nájemné pro výpočet: 0,66Kč/m²

Výpočet ceny věcného břemene:

Roční jednotkové nájemné dosažitelné.....0,66 Kč/m²

Roční užitek z výměry 85,00m²56,10 Kč

Roční užitek zjištěný ze smlouvy0 Kč

Počet let užívání práva podle smlouvyneurčeno

Uvažovaný počet let práva užívání pro výpočet5 let

Cena věcného břemene (roční užitek x počet let)280,50 Kč

Věcné břemeno práva umístění stavby celkem zaokrouhleno.....280,00 Kč

2. Právo vstupu a vjezdu na pozemek p. č. PK 6268 za účelem odstranění poruchy, provedení oprav a rekonstrukce, kontroly a likvidace elektrického vedení.

Jde o povinnost umožnit provoz, údržbu a odstraňování poruch, provádění oprav a rekonstrukcí, kontrolu a likvidaci elektrovedu, a tím přístup na pozemek.

Plocha pro výpočet věcného břemene:

Geometrický plán se zaměřením věcného břemene nebyl znalci k dispozici, proto je plocha pro výpočet stanovena znalcem z mapových podkladů: 257,00m²

Použité nájemné pro výpočet: 0,66Kč/m²

Výpočet ceny věcného břemene:

Roční jednotkové nájemné dosažitelné.....	0,66 Kč/m ²
Roční užitek z výměry 257,00m ²	169,62 Kč
Roční užitek zjištěný ze smlouvy	0 Kč
Počet let užívání práva podle smlouvy	neurčeno
Uvažovaný počet let práva užívání pro výpočet	5 let
Cena věcného břemene (roční užitek x počet let)	848,10 Kč
Věcné břemeno práva vstupu a vjezdu na pozemek celkem zaokrouhleno.....	850,00 Kč

3 Rekapitulace ceny věcného břemene:

1. právo tažení elektrického vedení nad pozemkem p. č. PK 6268..... 280 Kč
2. právo vstupu, vjezdu na pozemek p. č. PK 6268..... 850 Kč

Zjištěná cena celkem 1130 Kč

2.1.1.5 Výsledná cena pozemku p. č. PK 6268

2.1.1.3 pozemek p. č. PK 6268	51 420 Kč
2.1.1.4 věcné břemeno na pozemku p. č. PK 6268	- 1 130 Kč
Cena celkem zjištěná celkem	50 290 Kč

Cena pozemku p. č. PK 6268 po odečtení věcného břemene ke dni ocenění činí 50 290Kč.

Cena nemovité věci, pozemku p. č. PK 6268, na LV 3039 v k. ú. Mutěnice, zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky platné ke dni ocenění, tj. 17. 3. 2019, činí 50 290Kč.

2.2 Stanovení ceny porovnávací metodou



1. Mutěnice

Pozemek o výměře 2906 m². Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek je situován v extravilánu obce, v lánu. Pozemek je přístupný přes zemědělské pozemky jiných vlastníků. Pozemek není v nájemním vztahu.

Nabídka: 2019

21Kč/m²



2. Čejkovice

Pozemky o výměře 3939 m². Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako ovocný sad, ostatní plocha. Pozemky jsou situovány v extravilánu obce a jsou přístupné z neuzpevněné komunikace.

Nabídka: 2019

35Kč/m²



3. Svatobořice-Mistřín

Pozemky o výměře 5068 m². Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda a ostatní plocha. Pozemky jsou situovány v extravilánu obce, v lánech a jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy. Pozemky jsou přístupné po obecní nezpevněných komunikacích a přes zemědělské pozemky jiných vlastníků.

Nabídka: 2019

43Kč/m²



4. Hovorany

Pozemek o výměře 18594 m². Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek je situován v extravilánu obce, v lánu a je zemědělsky intenzivně obhospodařován. Pozemek je přístupný po nezpevněné komunikaci a přes zemědělské pozemky jiných vlastníků.

Nabídka: 2019

25Kč/m²



5. Dubňany

Pozemky o výměře 4754 m². Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemky jsou situovány v extravilánu obce a jsou zemědělsky obhospodařovány. Pozemky jsou přístupné po nezpevněných komunikacích a přes zemědělské pozemky jiných vlastníků.

Nabídka: 2019

25Kč/m²

Informace byly získány z internetových stránek realitních kanceláří a vlastní databáze.

Nabídka na prodej zemědělských pozemků v oblasti Mutěnic (v okolí do 10 km), v extravilánech obcí, které nejsou určeny územním plánem k zastavění, se pohybuje v rozmezí 21Kč/m² až 200Kč/m², v závislosti na lokalitě, přístupu a příjezdu k pozemku, druhu, stavu a počtu trvalých porostů a staveb na pozemku, apod..

Na základě průzkumu současného trhu s obdobnými pozemky v dané lokalitě (Mutěnice), jak v realitních kancelářích, tak mezi majiteli srovnatelných nemovitostí vyplývá, že poptávka po zemědělských pozemcích určených pro zemědělskou výrobu odpovídá nabídce.

2.2.1 Orná půda, výměra 2289 m²

Porovnávání nemovité věci	Cena k porovnání Kč/m ²	Index odlišnosti lo					Upravená cena Kč/m ²
		zdroj Kzc	účel využití K1	poloha K2	tvar, velikost K3	ostatní K4	
1	21	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	19
2	35	0,85	1,00	1,00	1,01	1,05	28
3	43	0,85	1,00	1,01	0,98	1,00	37
4	25	0,85	1,00	0,99	1,16	1,00	19
5	25	0,85	1,00	1,04	0,98	1,00	21

Maximum: 37 Kč/m²
 Minimum: 19 Kč/m²
 Průměr: 25 Kč/m²

2.2.2 Neplodná půda, výměra 2613 m²

Porovnávané nemovité věci	Cena k porovnání Kč/m ²	Index odlišností lo					Upravená cena Kč/m ²
		zdroj Kzc	účel využití K1	poloha K2	tvár, velikost K3	ostatní K4	
1	21	0,90	1,25	1,00	1,00	1,01	15
2	35	0,85	1,25	1,00	1,01	1,05	22
3	43	0,85	1,25	1,01	0,98	1,01	29
4	25	0,85	1,25	0,99	1,16	1,01	15
5	25	0,85	1,25	1,04	0,98	1,01	17

Maximum: 29 Kč/m²
 Minimum: 15 Kč/m²
 Průměr: 20 Kč/m²

Za předpokladu, že porovnávaný objekt je zcela totožný s objektem porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00.

Přehled použitých koeficientů:

- Kzc (Koeficient redukce dle zdroje ceny) - ceny uváděné v realitních inzercích nelze vždy použít v plné výši. Realitní kanceláře většinou respektují přání prodávajícího, které bývá nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícím a v případě neúspěšné inzerce po delší době ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny k ceně nabídkové ($k_{zc} \leq 1,00$, v odborné literatuře se uvádí hodnota koeficientu od 0,65 – 1,00). Koeficient pro skutečně realizovanou cenu je roven 1,00. Při použití ceny z realitní inzerce uvedené včetně provize realitní kanceláře byl koeficient stanoven ve výši 0,85. Cena uvedená bez provize realitní kanceláře byla redukována koeficientem 0,90.
- K1 (Koeficient úpravy dle účelu využití) – porovnání dle možnosti využití pozemku v závislosti na platné územně plánovací dokumentaci
- K2 (Koeficient úpravy dle polohy) – porovnání dle velikosti a významu obce, lokality, ve které se pozemek nachází a přístupu nebo příjezdu k pozemku, po zvážení ekonomických, sociálních a přírodních vlivů.
- K3 (Koeficient úpravy dle velikosti a tvaru pozemku) – hodnocení tvaru a velikosti stavebních pozemků podle informací a fotodokumentace, které jsou součástí inzerce, vlastní databáze, katastru nemovitostí.
- K4 (Koeficient úpravy ostatní) – hodnocení porostů na pozemku a omezení využívání pozemků z hlediska staveb jiných vlastníků na pozemku, případně pod povrchem pozemku.

Cena zjištěná porovnávací metodou celkem:

Pozemek p. č. PK 6268

$C_p = 25,00 \text{ Kč/m}^2 \times 2289 \text{ m}^2 + 20,00 \text{ Kč/m}^2 \times 2613 \text{ m}^2 = 109\,485 \text{ Kč}$

Zaokrouhleno: 109 490 Kč

Cena zjištěná porovnávací metodou činí 109 490 Kč.

2.3 Vyhodnocení a stanovení ceny obvyklé

2.3.1 Vyhodnocení obvyklé ceny – pozemku p. č. PK 6268, LV 3039

Pro stanovení obvyklé ceny pozemku p. č. PK 6268 o výměře 4902 m², evidovaného v katastru nemovitostí v katastrálním území Mutěnice (kód 700444) na LV 3039, použil znalec metodu porovnávací, která vychází z cen obdobných nemovitých věcí zjištěných z průzkumu trhu, informací

z realitních kanceláří, katastru nemovitostí a vlastní databáze. Ceny porovnávaných nemovitých věcí jsou upraveny indexem odlišnosti. Porovnávací hodnota vyjadřuje v tomto případě průměrnou částku, za kterou jsou nemovité věci obdobného charakteru nabízeny k prodeji nebo byly prodány. Nabízené nemovité věci nejsou však dokladem skutečné prodejní ceny.

Jako další pomocná metoda ke stanovení obvyklé ceny byla použita cena zjištěná podle cenového předpisu pro oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláška), platnému k datu ocenění.

Porovnávací hodnota 109 490 Kč
Cena dle zákona č.151/1997 Sb. a prováděcích vyhlášek 51 420 Kč
Obvyklá cena je cena aktuálního trhu, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Její platnost je krátkodobá, v závislosti na poměru nabídky a poptávky. Odhad obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot, při zohlednění rozhodujících faktorů vztahujících se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, ale mohou rozhodující měrou hodnotu nemovité věci ovlivnit.

Oceňovaný pozemek se nachází v extravilánu obce Mutěnice, jihozápadně od zastavěné části obce Mutěnice, v lokalitě Vrchní díly, v lánu. Od nejbližšího místa souvisle zastavěné části obce Mutěnice je vzdálen, vzdušnou čarou, přibližně 1,26 km. K hranici pozemku není umožněn příjezd po zpevněné ani nezpevněné komunikaci. Je přístupný pouze přes sousední pozemky jiných vlastníků. Ke dni místního šetření se na pozemku nachází intenzivně obhospodařovaná orná půda bez trvalých porostů a ruderalizovaná travnatá mez v poli. Orná půda je využívána firmou Ing. Vojtěch Marek (IČO: 61301000), bez nájemní smlouvy. Nad jihozápadním cípem pozemku, v délce cca 45 m, jsou taženy elektrické dráty VN (E.ON Distribuce, a.s.).

Dle platného územního plánu obce Mutěnice je pozemek situován v nezastavěném území, část v ploše zemědělské označené „14a“ - zóně zemědělské prvovýroby a část v ploše přírodní označené „16a“ - zóně ochrany krajiny a není určen k zastavění.

Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že se k němu nevážou žádné povinnosti ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Na základě prohlídky nemovité věci, s přihlédnutím k charakteru, celkovému současnému stavu, účelu využití, umístění, atraktivnosti lokality, konfiguraci terénu, přístupu k pozemku a k situaci na trhu s obdobnými nemovitými věcmi v dané oblasti, v současné době činí, dle odhadu znalce, **obvyklá cena nemovité věci, pozemku p. č. PK 6268 o výměře 4902 m², evidované v katastru nemovitostí pro k. ú. Mutěnice (kód 700444) na LV 3039, k datu ocenění, tj. 17. 3. 2019:**

107 840 Kč.

slovy: **stosedmtisícósmsetčtyřicetkorun**

2.3.2 Příslušenství oceňované nemovité věci:

Příslušenství nemovité věci nebyla zjištěna.

2.3.3 Zjištěná práva a závady spojené s nemovitou věcí:

2.3.3.1 Cena práva exekutorského

Dle výpisu z katastru nemovitostí, ke dni ocenění, je vlastnické právo omezeno zástavními právy exekutorskými a exekučními příkazy k prodeji nemovitosti.

Tato práva však nejsou, s ohledem na účel, pro který se znalecký posudek zpracovává, ve výsledné obvyklé ceně nijak zohledněna.

2.3.3.2 Cena práva věcného břemene

Nad částí pozemku p. č. PK se nachází stavba jiného vlastníka, a to venkovní vedení VN 22 kV. Tato technická infrastruktura je pokládána za věcné břemeno, které vzniklo ze zákona, na základě stavebního povolení, i když, ke dni ocenění, není zapsáno, jako věcné břemeno omezující vlastnické (uživatelské) právo, v katastru nemovitostí.

Popis a ocenění věcných břemen viz odstavec 2.1.1.4 znaleckého posudku.

Cena práva věcného břemene činí:

1 130 Kč

Jiná práva nebo závady na nemovité věci, které nezaniknou prodejem v dražbě, nebyly z dokladů předložených znalci zjištěny.

2.3.4 Závěr – výsledná cena

Výsledná cena pozemku p. č. PK 6268 o celkové výměře 4902 m² evidovaného v katastru nemovitostí pro k. ú. Mutěnice (kód 700444) na LV 3039, včetně součástí a příslušenství, ke dni odhadu, tj. 17. 3. 2019, činí:

106 710 Kč

slovy: **stošesttisícisedmsetdesetkorun**



Poznámka:

Na trhu s nemovitostmi existuje cenový vývoj, který lze s jistou pravděpodobností v předvídat jen po určitou dobu. Vzhledem k současnému vývoji a pohybu cen je nutno obvyklou cenu aktualizovat nejpozději za 9 měsíců od doby ocenění.

V Hodoníně dne 20. 5. 2019

Ing. Jitka Koluchová

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 756/2000 pro základní obor ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 392-18/2019 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 392-18/2019.

V Hodoníně dne 20. 5. 2019

Ing. Jitka Koluchová

Přílohy:

1. výpis z KN ze dne 19. 2. 2019 pro LV 3039
2. kopie výřezu z katastrální mapy ze dne 28. 4. 2019, z www.cuzk.cz
3. situace
4. fotodokumentace

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

Příloha č.1

prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2019 18:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 6859/13 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586412 Mutěnice

Kat.území: 700444 Mutěnice

List vlastnictví: 3039

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hajná Jindra, Jižní 580/32, Slavonín, 78301 Olomouc		

B Nemovitosti

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

Parcela Díl Typ Výměra[m2] Původní kat. území

6268

4902

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- pohledávka ve výši 2 500,- Kč s příslušenstvím a náklady nalézacího řízení

5452 / 2862 C5 (3 z 5)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Vojenská nemocnice Olomouc, Sušilovo nám. 1/5,
Klášteří Hradisko, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 60800691

Povinnost k

Parcela: PK 6268

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Přerov 103 Ex-51606/2014 -14 ze dne 29.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni
29.10.2014. Zápis proveden dne 21.11.2014.

V-10112/2014-706

Pořadí k 29.10.2014 11:39

(A3 - 5452)

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 204.437,23 Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: PK 6268

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Brno-město 97EX-6859/2013 -41 ze dne 25.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni
25.11.2014. Zápis proveden dne 17.12.2014.

V-11093/2014-706

Pořadí k 25.11.2014 10:01

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 1

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2019 18:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín
at.území: 700444 Mutěnice

Obec: 586412 Mutěnice

List vlastnictví: 3039

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Hajná Jindra, Jižní 580/32, Slavonín, 78301 Olomouc,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-6859/2013 -9 Exekutorský
úřad Brno - město ze dne 10.10.2013; uloženo na prac. Brno-město
Z-25054/2013-702

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: PK 6268

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město 97EX-6859/2013 -18 ze
dne 11.10.2013; uloženo na prac. Hodonín
Z-12691/2013-706

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Hajná Jindra, Jižní 580/32, Slavonín, 78301 Olomouc,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-51606/2014 -7 pověřený
soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne
17.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.10.2014. Zápis proveden dne
31.10.2014; uloženo na prac. Přerov

Z-17465/2014-808

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Přerov
č.j.203 Ex 51606/14-34 ze dne 03.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni
31.05.2016. Zápis proveden dne 08.06.2016; uloženo na prac. Prostějov

Z-2529/2016-709

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: PK 6268

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov 103 Ex-51606/2014 -13 ze
dne 29.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.10.2014. Zápis proveden dne
31.10.2014; uloženo na prac. Hodonín

Z-7269/2014-706

o Schválené pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: PK 6268

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav č.j.
SPU-130933/2016 523204/Ši ze dne 02.08.2016. Právní moc ke dni 11.04.2017.
Právní účinky zápisu ke dni 15.06.2017. Zápis proveden dne 27.06.2017.

Z-3419/2017-706

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 2

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2019 18:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586412 Mutěnice

Kat.území: 700444 Mutěnice

List vlastnictví: 3039

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 816/1994.

POLVZ:1252/1994

Z-4201252/1994-706

Pro: Hajná Jindra, Jižní 580/32, Slavonín, 78301 Olomouc

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.02.2019 19:10:29

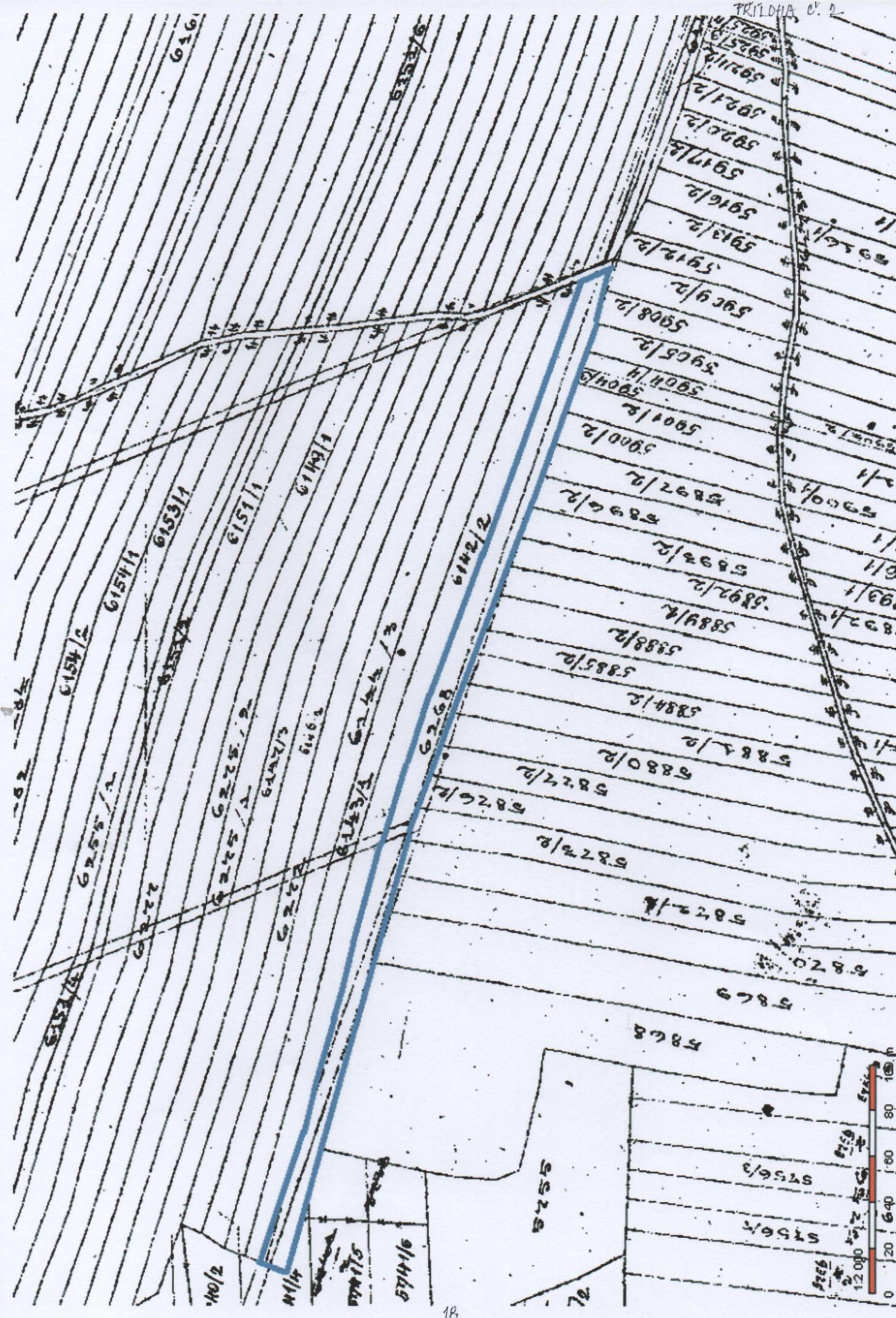
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

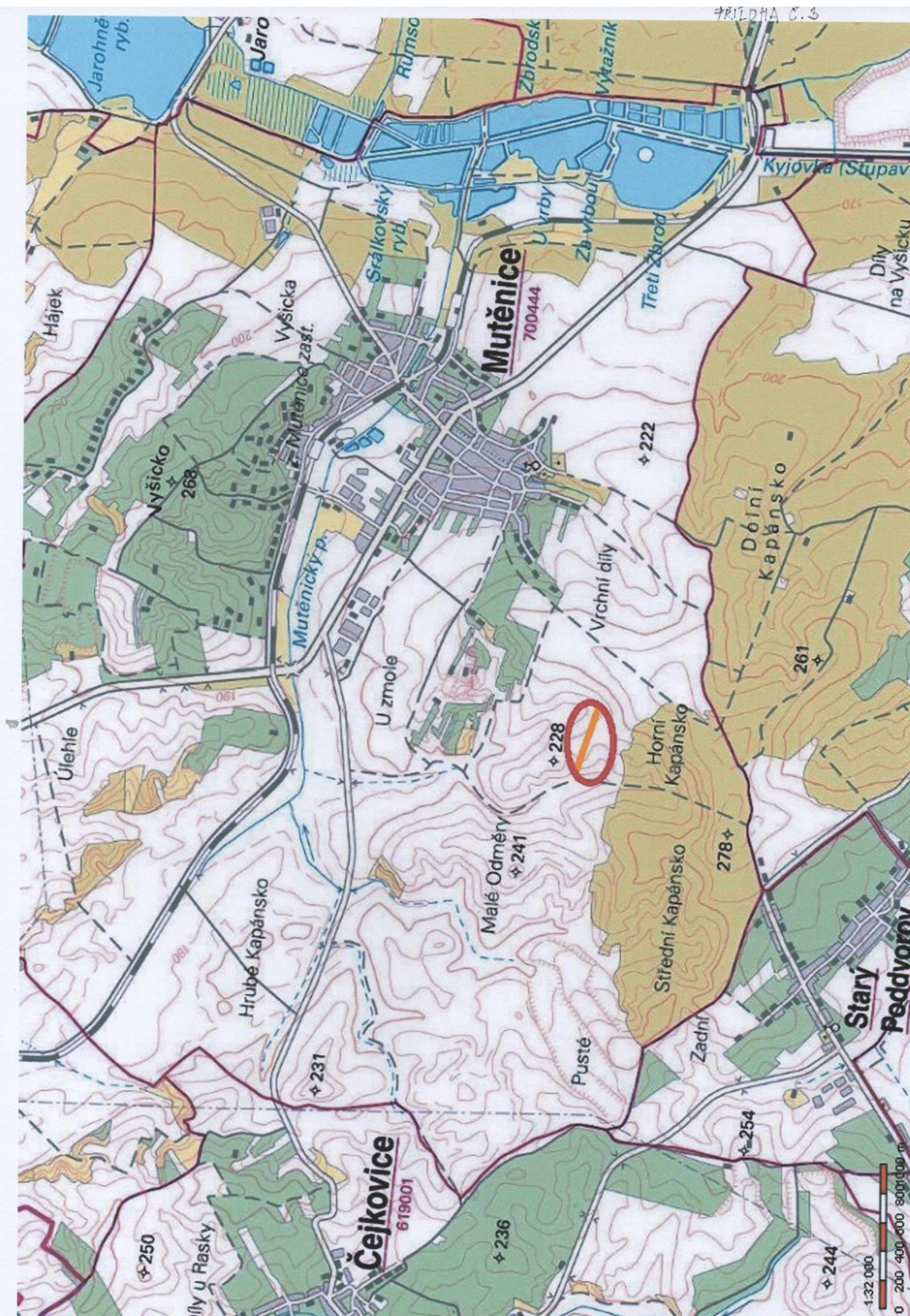
(4 z 5)

5453 / 2862 C5

(A3 - 5454)

TRILDA C. 2





TRÍLKA č.4

