

Znalecký posudek č.1574-14

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

KSPH 55 INS 580/2011 - Jana Prochasková

Předmět ocenění:	Spoluvlastnický podíl ve výši id. ¼ na pozemcích p.č.2070/5, p.č.2115/70, p.č.2115/106, p.č.2115/197, p.č.2636/19, p.č.2755/25, p.č.2758/80, p.č.2758/162, p.č.2758/216, včetně příslušenství a trvalých porostů		
	LV č.:	287	Kraj: Jihomoravský
	K.Ú.:	Višňové	Obec: Višňové
Adresa nemovitosti:	Není		
Vlastník :	Adámek Ladislav, 126 E.Rte. Apt 12 B, N3 07644 Lodi, Spojené státy	Podíl:	1/4
	Hubáčková Bohumila, Višňové č.p.317, 671 38		1/2
	Prochasková Jana, U Dobré Vody 273, Humny, 273 08 Pchery		1/4
Objednatel odhadu:	JUDr. Marek Pavlovský Ph.D. insolvenční správce Plzeňská 4 - Anděl, 150 00 Praha 5		
Účel ocenění :	Zjištění obvyklé ceny nemovitosti ke dni místního šetření		
Datum místního šetření:	11.7.2014	Datum ke kterému je posudek vypracován:	11.7.2014
Zvláštní požadavky objednatele :	nejsou		
Odhad vypracoval :	Ing. Martin Šotola, Stavbařů 44, 586 06 Jihlava		
Datum vyhotovení :	23.7.2014		
V Jihlavě dne :	23.7.2014		2

Počet stran odhadu včetně titulní strany a příloh :

12

Počet provedení odhadu :

3

Seznam příloh

- př.č.1 – fotodokumentace
- př.č.2 – katastrální mapa, situační mapa
- př.č.3 – výpis z katastru nemovitostí LV č.287

Podklady pro vypracování odhadu

- Výsledky místního šetření z 11.7.2014.
- Informace realitních kanceláří v místě a čase a internetové realitní servery
- Kopie katastrální mapy
- Zákon č.151/1997 Sb.
- Výpis z katastru nemovitostí z 28.11.2013, LV 3151, k.ú. a obec Višňové
- Výpis LHO
- Metodika vyhl.č.441/2013 Sb.

Obvyklá cena

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.

Poloha a širší vztahy

Jedná se o spoluvlastnický podíl na pozemcích zemědělské půdy a lesních pozemcích s trvalým lesním porostem, nalézajících se v k.ú. Višňové, severně cca 1 km od zastavěného okraje obce Višňové a severně v blízkosti provozního areálu firmy Agroservis, 1. zemědělská a.s. Višňové, cca 15 km severně od města Znojmo. Jedná se o tři pásové řemenové sousední pozemky tvořené v jednom pásu sousedními navazujícími parcelami p.č.2758/80, p.č.2756/216 – orná půda, p.č.2758/162 – lesní pozemek, p.č.2075/25 – lesní pozemek. Druhý řemenový pozemkový pás tvoří parcely p.č.2115/197- orná půda a soudení navazující lesní pozemek p.č.2070/5. Třetí řemenový pozemek je tvořený zemědělskými parcelami orné půdy p.č.2115/70 při samotném areálu Agroservisu a zpevněné komunikace a od původně navazující parcely p.č.2115/106 ji odděluje parcela se zemědělskou kruhovou stavbou. Všechny tři pásové pozemky jsou ke dni ocenění zemědělsky obhospodařované (parcely orné půdy) mají mírně svažitý charakter a s výjimkou p.č.2115/70 nejsou přístupné z veřejné komunikace. Parcely nejsou zatíženy existencí vzdušného vedení VN a VVN a nenacházejí se na nich žádné stavby či jiná omezení. Předpokládá se běžné pronajmutí pro zemědělskou činnost. Lesní parcely plošně nevýznamné s existujícím porostem, jehož faktický stav odpovídá údajům z LHO poskytnutým Odborem životního prostředí MÚ Znojmo a jež je blíže popsán následně v ocenění, jsou součástí rozličných lesních úzkých remízů v polích převážně se SV svažitostí do žlebu s potokem vyjma p.č.2636/19.

Výčet rizik nemovitosti

- Nemovitost je zapsána na LV
- K nemovitosti je po právní stránce bezproblémový přístup
- Na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena, pachtý či jiná omezení
- Nemovitost je zatížena exekucí
- Nemovitost se nenachází v záplavovém území dle povodňového plánu a nebyla v minulosti zaplavena
- Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem
- Zemědělské pozemky jsou obhospodařované
- Lesní porosty odpovídají stavu v LHO

Ocenění pozemků a trvalého lesního porostu

Ocenění za použití metodiky vyhl.č, 441/2013 Sb.

Obsah posudku

1. Ocenění pozemků zemědělských
 - 1.1. Zemědělské pozemky
2. Ocenění lesních pozemků a porostů
 - 2.0. Lesní pozemky
 - 2.1. Lesní porost na p.č.2755/25
 - 2.2. Lesní porost na p.č.2070/5
 - 2.3. Lesní porost na p.č.2636/19

Základní informace

Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Višňové
Katastrální území: Višňové
Počet obyvatel: 1 100

1. Ocenění pozemků

1.1. Zemědělské pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2115/70	42 914	20,00	2,99		2,99	59,80
orná půda	2115/106	41 310	2 356,00	8,64		8,64	20 355,84
orná půda	2115/106	42 914	1 748,00	2,99		2,99	5 226,52
orná půda	2115/197	42 911	787,00	5,67		5,67	4 462,29
orná půda	2115/197	43 214	975,00	2,94		2,94	2 866,50
orná půda	2758/80	43 214	2 644,00	2,94		2,94	7 773,36
orná půda	2758/162	43 214	1 590,00	2,94		2,94	4 674,60
orná půda	2758/216	43 214	553,00	2,94		2,94	1 625,82
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			10 673,00 m ²				47 044,73

Zemědělské pozemky - zjištěná cena = 47 044,73 Kč

Vzhledem k zjištěné ceně pozemků a jednotkových cen dle PBEJ a metodiky vyhl.č.441/2013 Sb. lze konstatovat, že ke dni ocenění převyšuje poptávka po zemědělské půdě a obchodovaná a nabízená cena ke dni ocenění v místě se pohybuje v rozmezí 100 – 150 % výše než takto zjištěná cena zemědělských pozemků. Pak tedy obvyklá cena zemědělských pozemků celkem stanovena:

$$47.044,73 \text{ Kč} \times 2,50 = 117.611,83 \text{ Kč}$$

Cena obvyklá zaokrouhleně : 120.000,-Kč

2. Ocenění lesních pozemků trvalých porostů

2.0 Lesní pozemky

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	2070/5	2B5	83,00	4,65		4,65	385,95
lesní pozemek	2636/19	2D1	86,00	7,33		7,33	630,38
lesní pozemek	2755/25	2L1	554,00	6,35		6,35	3 517,90
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem							4 534,23

Lesní pozemky - zjištěná cena = 4 534,23 Kč

2.1. Lesní porost na p.č.2755/25

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²] Zastoupení	Stáří [let] Jedn. cena [Kč/m ²]	Bonita	Zakmenění Uprav. jedn. c.	Cena [Kč]
akát trnovník	554,00 97 %	51 5,74	6	10,00 5,57	3 085,78
olše lepkavá	554,00 2 %	51 2,18	2	10,00 0,04	22,16
javor klen	554,00 1 %	51 20,19	1	10,00 0,20	110,80

Cena lesního porostu celkem: 3 218,74

Lesní porost na p.č.2755/25 - zjištěná cena 3 218,74 Kč

2.2. Lesní porost na p.č.2070/5

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²] Zastoupení	Stáří [let] Jedn. cena [Kč/m ²]	Bonita	Zakmenění Uprav. jedn. c.	Cena [Kč]
akát trnovník	83,00 100 %	38 9,64	7	10,00 9,64	800,12

Cena lesního porostu celkem: 800,12

Lesní porost na p.č.2070/5 - zjištěná cena 800,12 Kč

2.3. Lesní porost na p.č.2636/19

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²] Zastoupení	Stáří [let] Jedn. cena [Kč/m ²]	Bonita	Zakmenění Uprav. jedn. c.	Cena [Kč]
-------	--	--	--------	------------------------------	-----------

akát trnovník	86,00	38	7	9,00	
	100 %	9,64		8,68	746,48
Cena lesního porostu celkem:					746,48
Lesní porost na p.č.2636/19 - zjištěná cena					746,48 Kč

Vzhledem k zjištěné ceně lesních pozemků a trvalých porostů dle metodiky vyhl.č.441/2013 Sb. lze konstatovat, že ke dni ocenění obchodovaná a nabízená cena v místě se pohybuje v rozmezí 180 – 250 tis. Kč/ ha vč. lesního porostu v závislosti na druhu porostu, zakmenění, bonitě, poškození a stáří porostu Pak tedy obvyklá cena lesních pozemků vč. porostů stanovena:

$$200.000,-\text{Kč} \times 0,0723 \text{ ha} = 14.460,- \text{Kč}$$

Cena obvyklá zaokrouhleně : 15.000,-Kč

Závěr

Na základě analýzy v místě a čase s porovnáním obdobných nabízených nemovitostí a s použitím výše uvedených metod ocenění stanovuji obvyklou cenu nemovitosti – podílu ve výši ideální 1/4 na pozemcích p.č.2070/5, p.č.2115/70, p.č.2115/106, p.č.2115/197, p.č.2636/19, p.č.2755/25, p.č.2758/80, p.č.2758/162, p.č.2758/216, včetně příslušenství a trvalých porostů, vše k.ú. a obec Višňové, včetně ceny závad – bez závad proto oceňuji 0,- Kč ve výši :

$$135.000,-\text{Kč} \times 1/4 = 33.750,-\text{Kč}$$

Přičemž tržní cena podílu menšího než 50 % celku stanovena na 80% své matematicky vyjádřené hodnoty u nemovitostí s převahou pozemků zemědělských, pak tedy :

$$33.750,-\text{Kč} \times 0,80 = 27.000,-\text{Kč}$$

Obvyklá cena – věcná hodnota zaokrouhleně ke dni ocenění :	30.000,-Kč
Slovy:“Třicettisíckorunčeských“	

V Jihlavě dne 23.7.2014



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998 pod č.j. Spr. 638/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán pod č.1574-14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

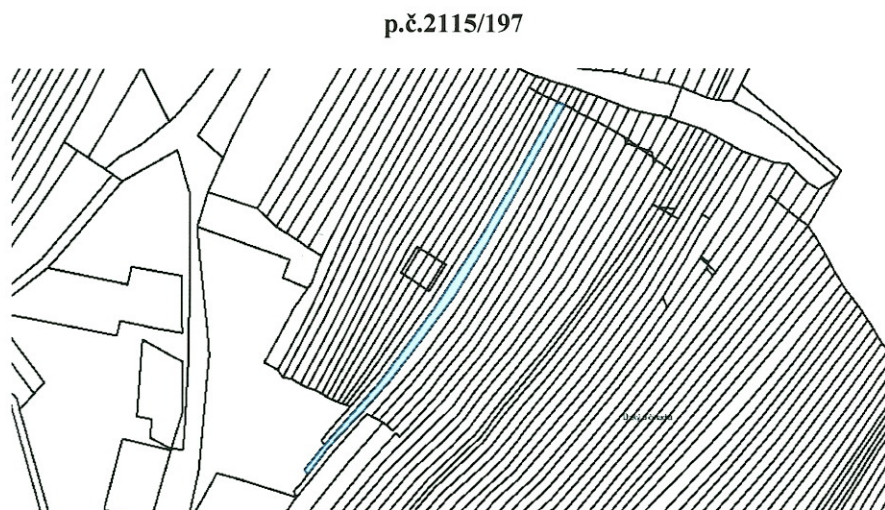
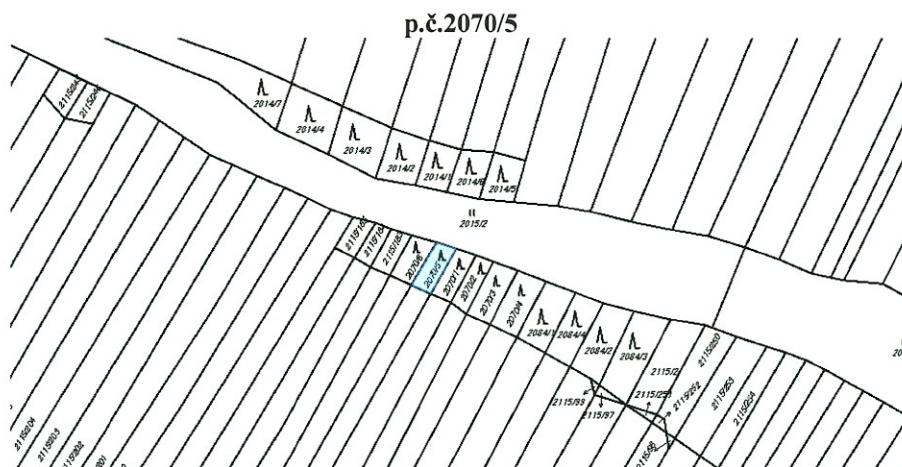
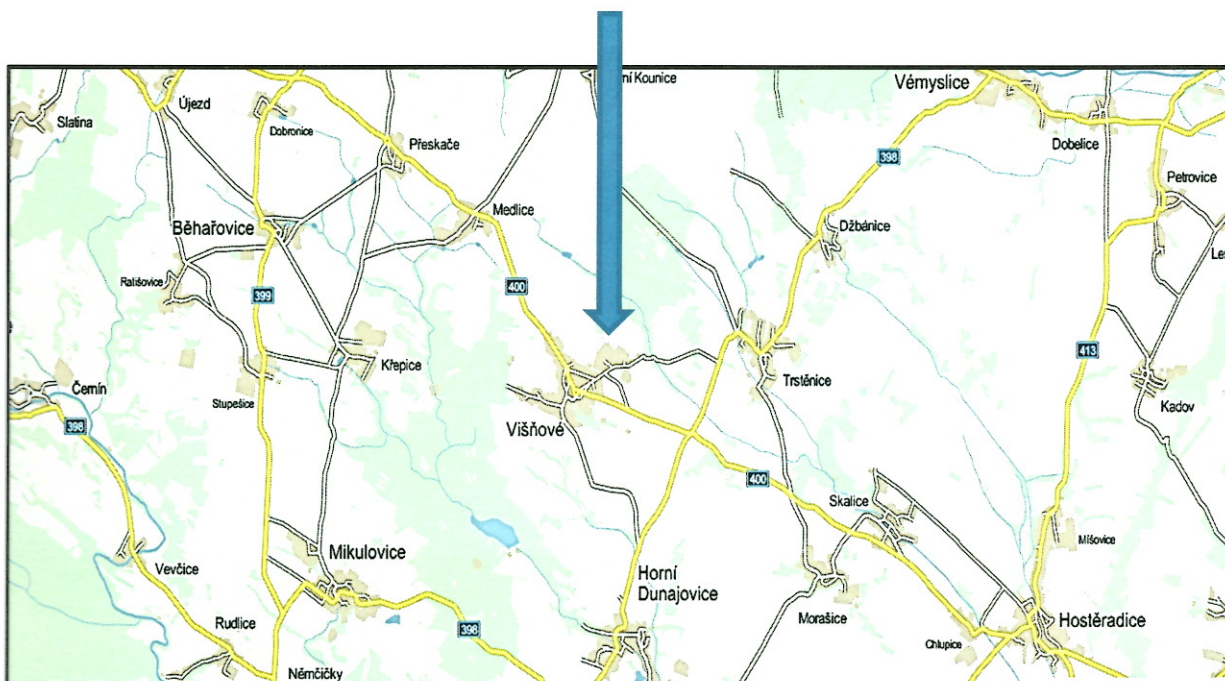
V Jihlavě dne 23.7.2014


Ing. Martin Šotola

Příloha č.1:Fotodokumentace

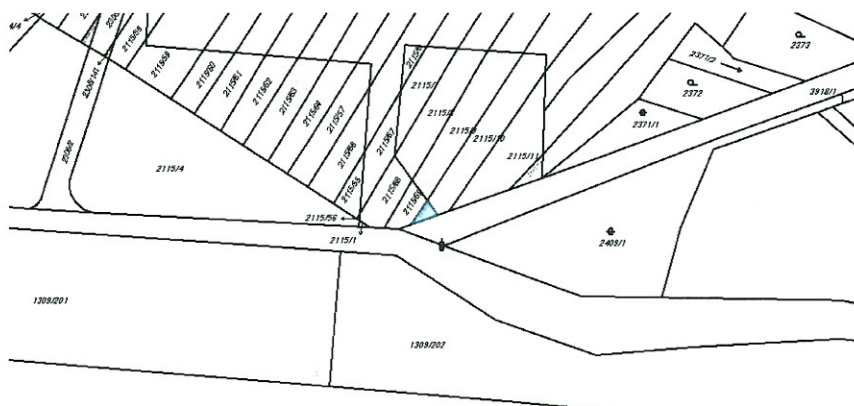


Příloha č.2 : katastrální mapa, situační mapa

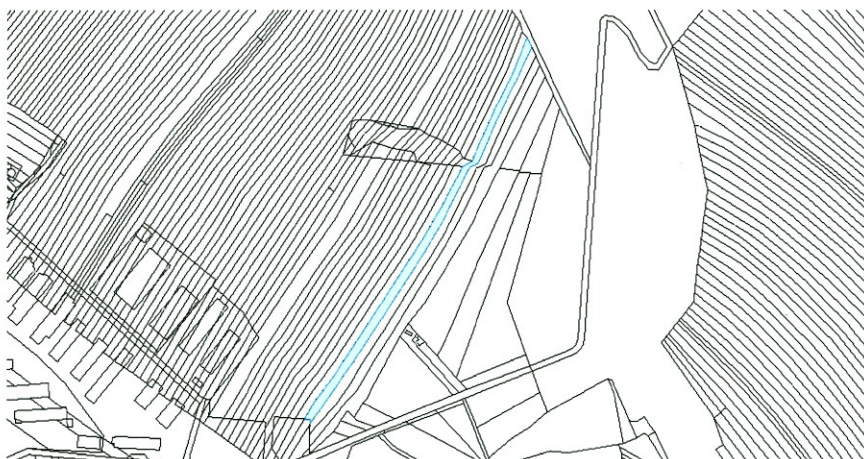


Příloha č.2 : katastrální mapa

p.č.2115/70



p.č.2115/106

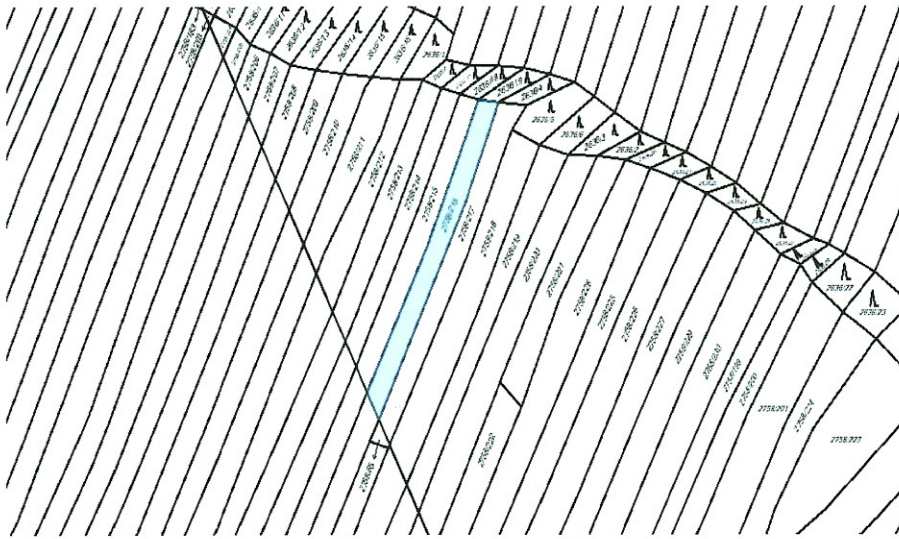


p.č.2755/25, p.č.2758/162, p.č.2636/19



Příloha č.2 : katastrální mapa

p.č.2758/216



p.č.2758/80



Příloha č.3: Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2013 14:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595071 Višňové

st.území: 782602 Višňové

List vlastnictví: 287

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Adámek Ladislav, 126 E.Rte.46, Apt.21B, N3 07644 Lodi, Spojené státy	480108	1/4
Hubáčková Bohumila, č.p. 317, 67138 Višňové	775205/4717	1/2
Prochasková Jana, U Dobré Vody 273, Humny, 27308 Pchery	426201/147	1/4

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2070/5		83 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
2115/70		20 orná půda		zemědělský půdní fond
2115/106		4104 orná půda		zemědělský půdní fond
2115/197		1762 orná půda		zemědělský půdní fond
2636/19		86 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
2755/25		554 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
2758/80		2644 orná půda		zemědělský půdní fond
2758/162		1590 orná půda		zemědělský půdní fond
2758/216		553 orná půda		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Igor Olma, Svitavy

oprávněný: PPF B1 B.V. , s.r.o., Nizozemí

Prochasková Jana, U Dobré Vody 273, Humny, 27308 Pchery, RČ/IČO: 426201/147

Z-9786/2010-203

listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 59 EXE 851/2010-12 ze dne 16.09.2010.; uloženo na prac. Kladno

Z-9786/2010-203

Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Tomáš Vrána, EÚ Přerov

oprávněný: Komerční investiční a úvěrní společnost DOMOV, s.r.o., IČ: 27142339

Prochasková Jana, U Dobré Vody 273, Humny, 27308 Pchery, RČ/IČO: 426201/147

Z-11638/2010-203

listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 55 EXE 1029/2010-11 ze dne 01.11.2010.; uloženo na prac. Kladno

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