

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6235-145/2019

pozemku p.č.2161/3 v k.ú. a obci Vnorovy

NEMOVITÁ VĚC:	pozemek na LV 2648 v k.ú. Vnorovy
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Vnorovy, k.ú. Vnorovy
Adresa:	Vnorovy, 696 61 Vnorovy

Vlastnické údaje:	Marie Kočíšová
Adresa:	Na Zahradách 3170, 69002 Břeclav

OBJEDNAVATEL:	Dražební společnost Morava s.r.o.
Adresa:	Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL :	Ing. Jaroslav Fojtů
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
	IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
	DIČ: CZ5704152201 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	odhad obvyklé ceny jako podklad pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	18 500 Kč
---------------------	------------------

Stav ke dni: 4.11.2019

Datum místního šetření: 4.11.2019

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 11.11.2019 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemek p.č.2161/3 zapsaný na LV 2648 v k.ú. Vnorovy jako podklad pro insolvenční řízení

Přehled podkladů

1) SÚP obce v platném znění

Místopis

Město Vnorovy na trase Veselí nad Moravou-Břeclav asi 16 km jižně od Uherského Hradiště. Oceňovaný pozemek na pravém břehu řeky Moravy na hranici s k.ú. Zarazice ve stávajících zemědělsky obhospodařovaných lánech. Pozemek z hlediska SÚP určen pouze k zemědělskému využití, část pozemku v ochranném pásmu vedení VN.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
		☒ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - samota		
Přístup k pozemku:	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

2740 Obec Vnorovy, Hlavní 750, 69661 Vnorovy

Celkový popis

Pozemky p.č.2161/3 orná půda o výměře 741 m² v rámci zemědělsky obhospodařovaných lánů.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

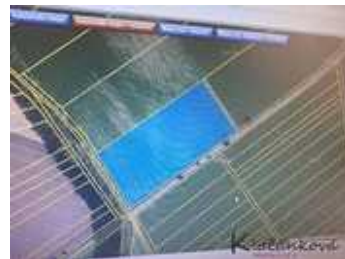
Pozemek LV 2648

Porovnávací metoda

Propočet obvyklé ceny proveden z nabídky místních RK . Obvyklá cena podobných pozemků v místě a čase : do 30,- Kč/m². Vzhledem k tomu, že se pozemek nachází v záplavové zóně odhaduji obvyklou cenu na částku 25,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemky zemědělské Nezdenice				
Popis: Prodej pole 12 845 m ² Nezdenice, okres Uherské Hradiště 513 800 Kč (40 Kč za m ²) Nabízíme k prodeji pozemek-orná půda o celkové rozloze 12 845 m ² v k.ú.Nezdenice.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňovaný zemědělský pozemek menší výměry		1,10		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - podobné pozemky		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný pouze pozemek v podílovém spoluvlastnictví		0,70		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
513 800	12 845	40,00	0,69	27,60



Název: pozemek zemědělský Nezdenice
Popis: Prodej pole 12 433 m² Nezdenice 683 815 Kč (55 Kč za m²)
 Prodej 1 parcely orné půdy o celkové výměře 12433 m² v katastrálním území Nezdenice

Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší výměry		1,10		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. - podobné pozemky		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek v podílovém spoluvlastnictví		0,70		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
683 815	12 433	55,00	0,69	37,95

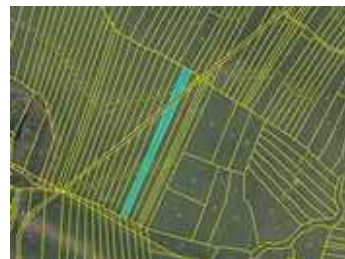


Název: pozemky Bzenec

Popis: Prodej pole 4 062 m² Bzenec 101 550 Kč (25 Kč za m²)
Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Bzenec, okres Hodonín. Jedná se o prodej 2 parcel orné půdy a jedna menší parcela ostatní plochy. Celková výměra činí 4.062 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost - podobné pozemky	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky v podíl. spoluvlastnictví	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
101 550	4 062	25,00	0,63	15,75

Název: pozemek Bzenec

Popis: Prodej pole 2 627 m² Bzenec, okres Hodonín
52 540 Kč (20 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji ornou půdu - dle Ú.P. plocha zemědělská.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - podobný pozemek	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
52 540	2 627	20,00	0,90	18,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

24,83 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2161/3	741	25,00		18 525

Celková výměra pozemků	741	Hodnota pozemků celkem	18 525
-------------------------------	------------	-------------------------------	---------------

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

18 525 Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemku p.č.2161/3 zapsaného na LV 2648 v k.ú. Vnorovy odhaduji na částku: 18 500,- Kč

Obvyklá cena

18 500 Kč

slovy: Osmnácttisícpětset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

V Bystřici pod Hostýnem 11.11.2019

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6235-145/2019 znaleckého deníku.

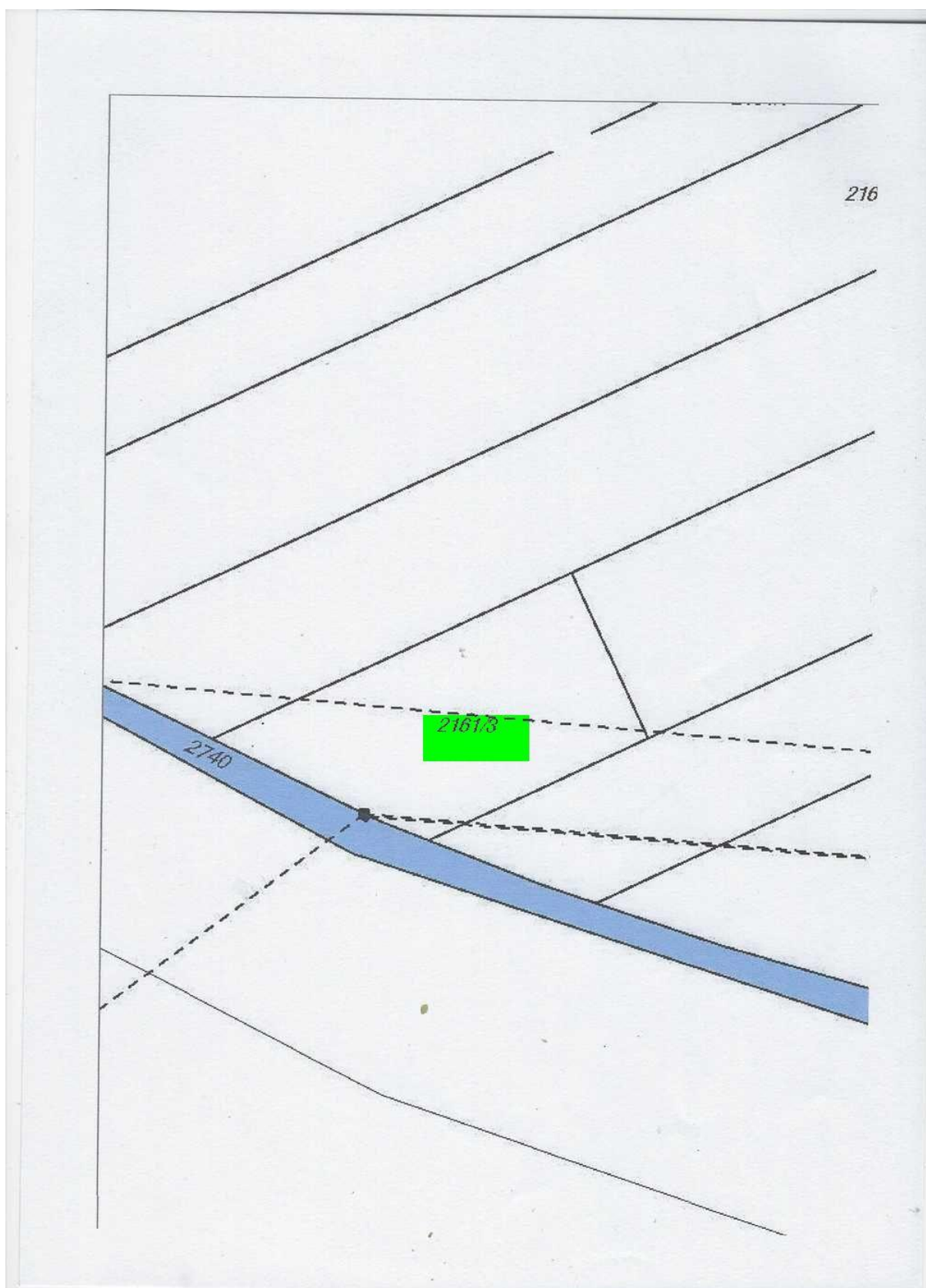
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6235.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
situování pozemků	2
výpis z LV - 1.str.	1



p.č.5199/262 a p.č.5197/270



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2019 16:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 52 INS 16271 / 2015 pro Petr Janíček, Ing. DiS

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586757 Vnorovy

Kat.území: 784206 Vnorovy

List vlastnictví: 2648

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kočišová Marie, Na Zahradách 3170/1a, 69002 Břeclav	635628/7498	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2161/3	741	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 Nařízení exekuce

Povinnost k

Kočišová Marie, Na Zahradách 3170/1a, 69002 Břeclav,
RČ/IČO: 635628/7498

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Hodoníně 12 Nc-1822/2003 ze dne 19.08.2003; uloženo na prac. Hodonín

Z-9144/2003-706

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Kočišová Marie, Na Zahradách 3170/1a, 69002 Břeclav,
RČ/IČO: 635628/7498

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Hodoníně 1 Nc-1216/2004 -8 ze dne 11.11.2004. Právní moc ke dni 22.06.2005; uloženo na prac. Hodonín

Z-1890/2005-706

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Kočišová Marie, Na Zahradách 3170/1a, 69002 Břeclav,
RČ/IČO: 635628/7498

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Hodoníně 1 Nc-1514/2004 ze dne 28.12.2004; uloženo na prac. Hodonín

Z-2618/2005-706

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Kočišová Marie, Na Zahradách 3170/1a, 69002 Břeclav,
RČ/IČO: 635628/7498

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Hodoníně 2 Nc-1112/2006 -5 ze dne 12.06.2006; uloženo na prac. Hodonín

Z-11375/2006-706

o Nařízení exekuce

Povinnost k

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