

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5459-516/2019

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 5818, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Velké Pavlovice, obec Velké Pavlovice, okres Břeclav (LV č. 11483)

Objednatel posudku:

Milena Bódiová
insolvenční správce
č.j. KSBR 27 INS 4524/2019
Stodolní 835/17
702 00 Ostrava

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovité věci pro insolvenční řízení **sp. zn. KSBR 27 INS 4524/2019**

Podle stavu ke dni 19. 8. 2019 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 9 stran. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě 10. 9. 2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc (spoluvlastnický podíl), včetně součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem v insolvenční nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou

2. Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: Pozemek Velké Pavlovice
Okres: Břeclav
Obec: Velké Pavlovice
Katastrální území: Velké Pavlovice

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 11483 pro k.ú. Velké Pavlovice ze dne 17. 7. 2019

Kopie katastrální mapy.

Prohlídka znalce na místě samém dne 19.8.2019

4. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je v KN na LV č. 11483 zapsán:

Vyšinka Radek, Herčíkova 2492/4, Královo Pole, 61200 Brno

Omezení vlastnického práva na LV č. 11483:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Zahájení exekuce - Vyšinka Radek

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

5. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází v okrese Břeclav, v obci Velké Pavlovice, na okraji zastavěného území, poblíž stavby rodinného domu č.p. 340, v lánu vinic. Na pozemku se nachází vinice – cca 500 hlav v 6-ti řádcích (různé odrůdy). Vinice je na pozemku cca od roku 1974.

6. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších souvislostí
- Srovnávané nemovité věci

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Popis nemovitých věcí na LV č. 11483

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
5818	1774	vinice		zemědělský půdní fond

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitostí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovitosti a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

V současné době se v obci Velké Pavlovice a okolí (Břeclavsko) běžně obchoduje se zemědělskými pozemky (vinicemi). Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 10 – 40,- Kč/m²** dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, bonity, možného dalšího využití, apod. Skutečnost, že pomalu dochází k růstu cen, znalec zohlednil v koeficientu „*korekce na typ transakce*“. Příklady obdobných nemovitostí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena nabídková / realizovaná	korekce ceny na pramen	výměra	redukovaná cena za m ²	objektivizační koeficient	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Dolní Dunajovice	46 760	1,05	1 169	42	1,00	42,00
pozemek 2	Velké Pavlovice	35 600	1,00	1 617	22	1,00	22,02
pozemek 3	Perná	128 000	1,00	3 200	40	1,00	40,00
pozemek 4	Dolní Dunajovice	40 000	1,00	3 242	12	1,00	12,34
pozemek 5	Velké Pavlovice	52 230	1,00	1 741	30	1,00	30,00
průměrná indexovaná hodnota							29,27
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)							29,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
1 774	29,00	51 446

Srovnávací hodnota pozemku (orientační) činí: 51 446,- Kč

Srovnávací hodnota pozemku (zaokrouhleno) činí: 51 000,- Kč

C. Rekapitulace

1) Obvyklou cenu nemovitých věcí: pozemku parc.č. 5818, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Velké Pavlovice, obec Velké Pavlovice, okres Břeclav (LV č. 11483), odhaduji ve výši

51 000,- Kč

Slovy: padesát-jeden-tisíc-korun-českých

V Ostravě, 10. 9. 2019

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5459-516/2019 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace

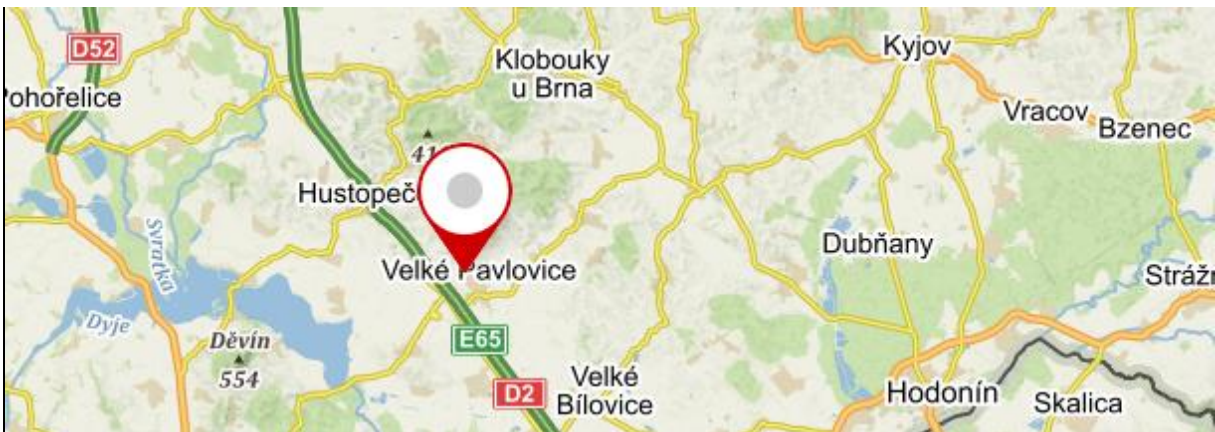
Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Pozemek vinice, Dolní Dunajovice

Realizovaná cena: 46 760,- Kč (tj. 40,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 1 169 m²

Zemědělský pozemek parc.č. 6668

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 11/2017

Nemovitá věc č. 2

Pozemek vinice, Velké Pavlovice

Realizovaná cena: 35 600,- Kč (tj. 22,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 1 617 m²

Zemědělský pozemek parc.č. 6160

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2018

Nemovitá věc č. 3

Pozemek vinice, Perná

Realizovaná cena: 128 000,- Kč (tj. 40,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 3 200 m²

Zemědělský pozemek parc.č. 1079/18

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 10/2018

Nemovitá věc č. 4

Pozemek vinice, Dolní Dunajovice

Realizovaná cena: 40 000,- Kč (tj. 12,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 3 242 m²

Zemědělské pozemky parc.č. 5844, 6016 a 6019

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2019

Nemovitá věc č. 5

Pozemek vinice, Velké Pavlovice

Realizovaná cena: 52 230,- Kč (tj. 117,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 1 741 m²

Zemědělský pozemek parc.č. 6045

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2019