

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2686-36/19



o ceně obvyklé zemědělských pozemků p.č. 2611/1, 2611/2, 2611/3, 2612/1, 2612/2, 2612/3, 2613, 2614/1, 2614/2, 2614/3, 2615, 2616, 2617, zapsaných na LV č. 536

k.ú. a obec Mutěnice, okres Hodonín, kraj Jihomoravský

Objednatel posudku: Jindřich Robek
Díly 1194, 696 11 Mutěnice

Účel posudku: Odhad ceny obvyklé (pro podklad k provedení dražby)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 7.6. 2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín
tel.: 737263904

Posudek obsahuje včetně titulního listu 12 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vsetíně dne 14.6. 2019

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny obvyklé	3
1.2. Základní pojmy	3
1.3. Rozsah znaleckého posudku o ceně obvyklé.....	4
II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
2.1. Výchozí data objednatele	4
2.2. Výchozí data vlastníka	4
2.3. Podklady pro zpracování.....	4
2.4. Posouzení právního stavu.....	4
III. METODY OCENĚNÍ	5
3.1. Metoda věcné hodnoty	5
3.2. Metoda výnosové hodnoty	5
3.3. Metoda srovnávací.....	5
IV. VLASTNÍ OCENĚNÍ	5
4.1. Nález	5
4.2. Odhad hodnoty srovnávací metodou.....	6
4.4. Odhad ceny obvyklé	9
V. REKAPITULACE	11
VI. ZNALECKÁ DOLOŽKA	12
VII. POUŽITÁ LITERATURA	12
VIII. PŘÍLOHY	12

I. ÚVOD

1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny obvyklé

- a) Tento materiál je zpracován na základě informací poskytnutých v písemné a ústní formě objednatelem, jakož i z podkladů a výpočtů zjištěných zpracovatelem.
- b) Vlastnická práva byla prověřena v rámci podkladů a údajů předaných objednatelem.
- c) Předpokládá se, že vlastník se bude starat o nemovitosti odpovědně a s péčí dobrého hospodáře.
- d) Znalecký posudek o ceně obvyklé je zpracován podle podmínek trhu v době ocenění a zpracovatel neodpovídá za případné změny na trhu nemovitostí v následující době.
- e) Znalecký posudek o ceně obvyklé respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.
- f) Zpracovatel prohlašuje, že znalecký posudek o ceně obvyklé zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti a že v současné době ani v budoucnu nebude mít prospěch nebo účast v podnikání, které je předmětem tohoto znaleckého posudku.

1.2. Základní pojmy

Následující pojmy jsou uváděny ve významu používaného v metodice znaleckého posudku o ceně obvyklé. Nejde o převzetí žádného konkrétního výkladu zahraničních nebo tuzemských autorů.

Cena reprodukční pořizovací - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota - reprodukční cena, snižena o přiměřené opotřebení, případně dále snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věcí.

Výnosová hodnota - je předpokládaná míra finančních výnosů po zdanění, které lze získat při provozování daného majetku v úplném vlastnictví s péčí řádného hospodáře, ve srovnání s alternativními možnostmi investování při srovnatelné míře návratnosti.

Srovnávací hodnota – vyjadřuje hodnotové srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány nebo jsou k datu ocenění nabízeny k prodeji.

Cena obvyklá - je cena, která by byla dosažena při prodejích 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

1.3. Rozsah znaleckého posudku o ceně obvyklé

Tento znalecký posudek o ceně obvyklé obsahuje:

- zjištění srovnávací hodnoty
- zjištění ceny obvyklé

II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Výchozí data objednatele

Jméno: Jindřich Robek
Adresa: Díly 1194, 696 11 Mutěnice

2.2. Výchozí data vlastníka

Jméno: Miroslav Jagoš
Adresa: Ořechová 1230, 696 11, Mutěnice

2.3. Podklady pro zpracování

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.6. 2019
- Katastrální mapa
- Informace sdělené zástupcem vlastníka
- Místní prohlídka nemovitosti dne 7.6. 2019

2.4. Posouzení právního stavu

Předmětem ocenění je vybraný soubor zemědělských pozemků - p.č. 2611/1, 2611/2, 2611/3, 2612/1, 2612/2, 2612/3, 2613, 2614/1, 2614/2, 2614/3, 2615, 2616, 2617 - situovaný na okraji obce Mutěnice, k.ú. Mutěnice, zapsaný na LV č. 536. Pozemky jsou dostupné z obecní komunikace – p.č. 7657 – vlastník Obec Hovorany.

V evidenci katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda a ostatní plocha/ostatní komunikace.

Dle územního plánu obce Mutěnice jsou pozemky situovány v zóně 14C - vinohradnická (pozemky slouží pro zemědělství, převážně pro vinohradnické hospodaření).

Dle sdělení objednatele je uzavřena Nájemní smlouva na užívání pozemků – po dražbě přejde na vydražitele.

Zástavní právo smluvní - povinnost k p.č. 2611/1, 2611/2, 2611/3, 2612/1, 2612/2, 2612/3, 2613, 2614/1, 2614/2, 2614/3, 2615, 2616, 2617 - oprávnění pro Ing. Petr Holešínský, Pod Kněží horou 1445, 696 81, Bzenec.

Zástavní právo exekutorské - povinnost k p.č. 2611/1, 2611/2, 2611/3, 2612/1, 2612/2, 2612/3, 2613, 2614/1, 2614/2, 2614/3, 2615, 2616, 2617 - oprávnění pro Ing. Miroslav Žiška, 687 11, Topolná č.p. 305.

Zástavní právo zákonné - povinnost k p.č. 2611/1, 2611/2, 2611/3, 2612/1, 2612/2, 2612/3, 2613, 2614/1, 2614/2, 2614/3, 2615, 2616, 2617 - oprávnění pro ČR-Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, 602 00, Brno.

Nařízení předběžného opatření – povinnost k p.č. 2611/1, 2611/2, 2611/3, 2612/1, 2612/2, 2612/3, 2613, 2614/1, 2614/2, 2614/3, 2615, 2616, 2617.

Zahájení exekuce – Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – povinnost k p.č. 2611/1, 2611/2, 2611/3, 2612/1, 2612/2, 2612/3, 2613, 2614/1, 2614/2, 2614/3, 2615, 2616, 2617.

2.4.1. Rizika

Nejsou známy žádné právní vady oceňovaného majetku, které by měly vliv na výši ceny obvyklé.

III. METODY OCENĚNÍ

3.1. Metoda věcné hodnoty

Věcnou hodnotou se rozumí časově reprodukční cena všech stavebních objektů, ke které se připočítá tržní hodnota pozemků tvořících se stavbami funkční celek. Tato metoda nebyla uplatněna, protože předmětem ocenění jsou pouze pozemky.

3.2. Metoda výnosové hodnoty

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na její schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou. Tato metoda vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí, kdy předpoklad jejich komerčního pronájmu v současném stavu není reálný, nebyla uplatněna.

3.3. Metoda srovnávací

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

IV. VLASTNÍ OCENĚNÍ

4.1. Nález

Jde převážně o mírně svažité pozemky orné půdy a ostatní plochy, situované na okraji obce Mutěnice (viniční trať Úlehle), z větší části užívané jako vinice - cca 51 369 m² (součástí těchto pozemků jsou pěstitelské celky sestávající z keřů vinné révy a příslušenství), vinná réva byla vysazena v roce 2002 (jde tedy o 16. leté porosty), odrůdová skladba Cabernet Sauvignon, Frankovka, Ryzlink rýnský, Sauvignon, z hlediska využití ve velmi dobrém stavu.

Pozemky jsou dostupné z obecní komunikace, jsou převážně situované v souvislých půdních blocích mezi pozemky jiných vlastníků. Jedná se o běžný způsob využití – převážně vinice.

Pol.č.	Parc.č.	Druh pozemku	Výměra m ²
1	2611/1	orná půda	10 132
2	2611/2	ostatní plocha/ost. komunikace	111
3	2611/3	orná půda	4 930
4	2612/1	orná půda	10 319
5	2612/2	ostatní plocha/ost. komunikace	111
6	2612/3	orná půda	4 541
7	2613	orná půda	13 113
8	2614/1	orná půda	6 518
9	2614/2	ostatní plocha/ost. komunikace	110
10	2614/3	orná půda	4 129
11	2615	orná půda	6 907
12	2616	ostatní plocha/ost. komunikace	628
13	2617	ostatní plocha/ost. komunikace	3 439

4.2. Odhad hodnoty srovnávací metodou

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Cena obvyklá nemovitostí srovnávací metodou je odhadovaná na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňovaných nemovitostí a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

a) Vinice

1. Vinice, obec Nenkovice, okres Hodonín



Jde o svažité, zemědělské pozemky (dva pozemky s vinicí a jeden pozemek s trvalým travním porostem). Pozemky si vzájemně sousedí. Výměra 3 969 m², cena 198 450,-Kč, tj. 50,-Kč/m².

2. Vinice, obec Strachotín, okres Břeclav



Jde o zemědělské pozemky v evidenci KN zanesené jako orná půda a vinice. Výměra 31 420 m², cena 2 042 300, tj. 65,- Kč/m².

3. Vinice, obec Velké Bílovice, okres Břeclav



Jde o zemědělské pozemky – vinice, viniční trať Obory, vinařská oblast Velkopavlovická. Odrůdová skladba – Pálava, Rulanské bílé, Ryzlink rýnský, Ryzlink vlašský a Hibernál. Asfaltová příjezdová cesta je přímo u vinice. Celková výměra 43 823 m², cena 3 000 000,-Kč tj. 68,-Kč/m².

4. Vinice, obec Klentnice, okres Břeclav



Jde o pozemek vinice, viniční trať Nad svatým Leopoldem (pozemek je připravený k výsadbě nové vinice). Výměra 3 725 m², cena 530 000,- Kč, tj. 142,-Kč/m².

Jde o zemědělské pozemky užívané převážně jako vinice, situované v obdobných lokalitách, výměry jsou menší.

Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků - vinic je určena na základě analýzy níže uvedených srovnávacích nemovitostí. Interval, v němž se pohybují prodejní ceny 1 m² pozemků-vinic použitých pro srovnání, je přibližně od 50,- Kč/m² do 142,- Kč/m².

	Oceňov. Mutěnice	Srovnáv. Nenkovice	Srovnáv. Strachotín	Srovnáv. V. Bílovice	Srovnáv. Klentnice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
Prodejní cena celkem [Kč]		198.450	2.042.300	3.000.000	530.000
Plocha pozemku [m ²]	51.369	3.969	31.420	43.823	3.725
Jednotková cena [Kč/m ²]		50	65	68	142
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Datum prodeje	.....	čvn.19	čvn.19	čvn.19	čvn.19
Korekce pro datum prodeje	.....	1,00	1,00	1,00	1,00
Korekce nabídkové ceny	.....	0,90	0,90	0,90	0,90
FYZICKÉ ASPEKTY					
Druh pozemku	.....	srov.	srov.	srov.	srov.
Funkční využití nemovitosti	.....	srov.	srov.	srov.	srov.
Lokalita/přístupnost	.....	srov.	srov.	srov.	srov.
Velikost	.....	menší	menší	menší	menší
Jednotková cena po adjustaci	73	45	59	62	128
Hodnota objektu	3.764.900				

Zaokrouhleno na 3 760 000,- Kč.

b) Zemědělské pozemky

1. Pole, obec Mutěnice, okres Hodonín



Jde o pozemek orné půdy, který se nachází v lokalitě zvané Padělky pod Srálkem. Výměra 2 906 m², cena 60 000,-Kč, tj. 21,-Kč/m².

2. Zemědělské pozemky, obec Čejkovice, okres Hodonín



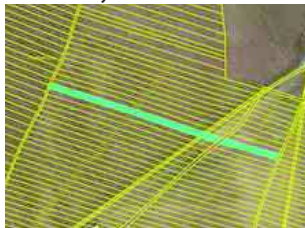
Jde o zemědělské pozemky (ovocný sad a ostatní plochu). Výměra 3 939 m², cena 106 353, tj. 27,- Kč/m².

3. Pole, obec Dubňany, okres Hodonín



Jde o zemědělské pozemky evidované v KN jako orná půda. K pozemkům je zajištěn velmi dobrý přístup. Výměra 4 754 m², cena 119 000,-Kč tj. 25,-Kč/m².

4. Pole, obec Dolní Bojanovice, okres Hodonín



Jde o pozemky evidované v KN jako orná půda a ostatní plocha. Výměra 3 215 m², cena 96 450,- Kč, tj. 30,-Kč/m².

Porovnávací hodnota oceňovaných zemědělských pozemků je určena na základě analýzy výše uvedených srovnávacích nemovitostí. Interval, v němž se pohybují prodejní ceny 1 m² zemědělských pozemků použitých pro srovnání, je přibližně od 21,- Kč/m² do 30,- Kč/m².

	Oceňov. Mutěnice	Srovnáv. Mutěnice	Srovnáv. Čejkovice	Srovnáv. Dubňany	Srovnáv. D. Bojanovice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
Prodejní cena celkem [Kč]		60.000	106.353	119.000	96.450
Plocha pozemku [m ²]	13.619	2.906	3.939	4.757	3.215
Jednotková cena [Kč/m ²]		21	27	25	30
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Datum prodeje	.....	čvn.19	čvn.19	čvn.19	čvn.19
Korekce pro datum prodeje	.....	1,00	1,00	1,00	1,00
Korekce nabídkové ceny	.....	0,90	0,90	0,90	0,90
FYZICKÉ ASPEKTY					
Druh pozemku	.....	srov.	srov.	srov.	srov.
Funkční využití nemovitosti	.....	srov.	srov.	srov.	srov.
Lokalita/přístupnost	.....	srov.	srov.	srov.	srov.
Velikost	.....	menší	menší	menší	menší
Jednotková cena po adjustaci	20	16	21	20	23
Hodnota objektu	273.690				

Zaokrouhleno na 270 000,-Kč.

Srovnávací hodnota	4 030 000,- Kč
---------------------------	-----------------------

4.4. Odhad ceny obvyklé

Pro odhad ceny obvyklé byly využity tyto zjištěné hodnoty:

srovnávací hodnota	4 030 000,- Kč
---------------------------	-----------------------

Posouzením předmětných nemovitostí lze konstatovat, že jde o pozemky vhodné pro zemědělské využití - z větší části využívané jako vinice, nacházejí se na okraji obce, dostupnost je dobrá – z obecní komunikace. Při stanovení ceny obvyklé bylo významně přihlédnuto k výše uvedeným hlediskům.

Silné stránky:

- poloha na okraji obce
- dobrý přístup z veřejně přístupné komunikace
- velikost pozemků a využití (vinice)

Pro konečný odhad ceny obvyklé byla použita jednotková cena ve výši:

a) **73,- Kč/m²** u pozemků využívaných jako vinice, zapsaných v evidenci KN jako orná půda a ostatní plocha/ostatní komunikace

b) **20,- Kč/m²** u ostatních zemědělských pozemků - orné půdy a ostatní plochy

Tyto ceny odpovídají objektivizované tržní hodnotě dle cenového porovnání a tržní hodnotě pozemků obdobného využití situovaných ve srovnatelných lokalitách.

Pol.č.	Parc.č.	Druh pozemku	Výměra m ²	Cena Kč/m ²	Tržní hodnota Kč
1a	2611/1	orná půda	10.030	73	732.190
1b	2611/1	orná půda	102	20	2.040
2	2611/2	ostatní plocha/ost. komunikace	111	73	8.103
3a	2611/3	orná půda	4.900	73	357.700
3b	2611/3	orná půda	30	20	600
4a	2612/1	orná půda	10.130	73	739.490
4b	2612/1	orná půda	189	20	3.780
5	2612/2	ostatní plocha/ost. komunikace	111	73	8.103
6a	2612/3	orná půda	4.530	73	330.690
6b	2612/3	orná půda	11	20	220
7a	2613	orná půda	12.950	73	945.350
7b	2613	orná půda	163	20	3.260
8a	2614/1	orná půda	1.670	73	121.910
8b	2614/1	orná půda	4.848	20	96.960
9a	2614/2	ostatní plocha/ost. komunikace	60	73	4.380
9b	2614/2	ostatní plocha/ost. komunikace	50	20	1.000
10a	2614/3	orná půda	3.110	73	227.030
10b	2614/3	orná půda	1.019	20	20.380
11a	2615	orná půda	300	73	21.900
11b	2615	orná půda	6.607	20	132.140
12a	2616	ostatní plocha/ost. komunikace	28	73	2.044
12b	2616	ostatní plocha/ost. komunikace	600	20	12.000
13	2617	ostatní plocha/ost. komunikace	3.439	73	251.047
Celkem			64.988		4.022.317

Zaokrouhleno na 4 020 000,- Kč.

Na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu (velikost, poloha, možnost využití, posouzení současného trhu s nemovitostmi apod.), odhaduji cenu obvyklou ve výši 4 000 000,- Kč, což představuje průměrnou jednotkovou cenu ve výši 61,55 Kč/m². Toto je bezpečná hodnota předmětných pozemků pro účely bankovní zástavy. Závady nebyly zjištěny.

Cena obvyklá	4 020 000,- Kč
---------------------	-----------------------

V. REKAPITULACE

Nemovitost: Pozemky p.č. 2611/1, 2611/2, 2611/3, 2612/1, 2612/2, 2612/3, 2613, 2614/1, 2614/2, 2614/3, 2615, 2616, 2617, k.ú. a obec Mutěnice, okres Hodonín

Vlastník: Miroslav Jagoš
Adresa: Ořechová 1230, 696 11, Mutěnice
List vlastnictví: 536

1. Srovnávací hodnota	celkem	4 030 000,- Kč
------------------------------	---------------	-----------------------

2. Odhad obvyklé ceny		
pozemku - prům. cena za m ² 73/20,- Kč/m ²	celkem	4 000 000,- Kč

Závěr znalce:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy a využití odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí následovně:

Závady nebyly zjištěny.

obvyklá cena– k datu ocenění

4 020 000,- Kč

(slovy: čtyři miliony dvacet tisíc korun českých)

Ve Vsetíně dne 14.6. 2019

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín

VI. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999, č.j. Spr 3419/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2686-36/19 znaleckého deníku.

VII. POUŽITÁ LITERATURA

- [1] Ross, F.W. - Brachmann, R. - Holzner, P.: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Consultinvest, 1993
- [2] Bradáč, A. - Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s., Praha 1996
- [3] Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha 1996
- [4] Drozen, F. - Ryska, J. - Vacek, A. a kol.: Oceňování majetku, VŠE Praha, Praha 1997
- [5] Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, IV. přepracované a doplněné vydání, CERM, s.r.o., Brno 1998
- [6] Jokl, M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, IOM VŠE Praha, Praha 1999
- [7] Jokl, M.V. - Jokl, M.P. - Jokl, D.J. a kol. : Oceňování nemovitostí, Verlag Dashofer, Praha 1999
- [8] Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress Praha 2012
- [9] Ort, P.: Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, Leges Praha 2013

VIII. PŘÍLOHY

<i>příloha č. 1 -</i>	<i>výpis z katastru nemovitostí</i>
<i>příloha č. 2 -</i>	<i>katastrální mapa</i>
<i>příloha č. 3 -</i>	<i>fotodokumentace</i>
<i>příloha č. 4 -</i>	<i>orientační mapka</i>