

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17372-2014/2022

| | |
|--|--|
| Zadavatel znaleckého posudku: | Exekutorský úřad Nový Jičín Mgr. David Bolom, soudní exekutor Dobrovského 35/1, 741 01 Nový Jičín |
| Číslo jednací: | 205 EX 635/21-71 |
| Účel znaleckého posudku: | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení. |
| Obor, odvětví, specializace: | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti |
| Adresa předmětu ocenění: | Čechyně, Rousínov, okres Vyškov |
| Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: | 05.10.2022 |
| Zpracováno ke dni: | 05.10.2022 |
| Zhotovitel: | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.10.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2658 v obci Rousínov, okres Vyškov, katastrální území Čechyně.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Pozemek parc. č. 2658 |
| Adresa předmětu ocenění: | Čechyně, Rousínov, okres Vyškov |
| Kraj: | Jihomoravský kraj |
| Okres: | Vyškov |
| Obec: | Rousínov |
| Ulice: | |
| Katastrální území: | Čechyně |

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 05.10.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kusník Pavel, Kroužek 83, 68301 Rousínov

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 2658 v obci Rousínov, okres Vyškov, katastrální území Čechyně.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o zemědělský pozemek parc. č. 2658 o celkové výměře 9999 m², který společně se sousedními pozemky tvoří širší lán zemědělsky využívaných polností.

Dle LPIS je pozemek obhospodařován Zemědělským družstvem Rousínov, nicméně ze sdělení zástupce družstva vyplývá, že již pozemek družstvem obhospodařován není a není ani uzavřena žádná nájemní ani pachtovní smlouva. Pozemek je obhospodařován soukromým zemědělcem, panem Petrem Železným, pouze na základě ústí dohody s majitelem pozemku, panem Kusníkem.

Pozemek je přístupný pouze přes sousední pozemky a nevede k němu žádná přístupová cesta. Sklon je mírně svažitý.

Dle územního plánu je pozemek regulován jako zemědělská půda. V blízkosti se nenachází žádná zástavba.

Pozemek se nachází jižně od dálnice D1, přibližně 2,7 km jihovýchodně od centra města Rousínov.

Nebylo zjištěno žádné příslušenství, které by bylo součástí oceňovaného pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.10.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

| | |
|--------------------|--------------|
| Kraj: | Jihomoravský |
| Okres: | Vyškov |
| Obec: | Rousínov |
| Katastrální území: | Čechyně |
| Počet obyvatel: | 5 730 |

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

| | |
|---|---------|
| Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území: | 80,00% |
| Celková úprava ceny: | 80,00 % |

| Název | Parcelní číslo | BPEJ | Výměra [m ²] | JC [Kč/m ²] | Úprava [%] | UC [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|------------------------------------|----------------|-------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|-------------------|
| orná půda | 2658 | 30810 | 9 999 | 12,88 | 80,00 | 23,18 | 231 776,82 |
| Zemědělský pozemek oceněný dle § 6 | | | | | | | |
| Celkem: | | | 9 999 m ² | | | | 231 776,82 |

Pozemek - zjištěná cena celkem = **231 776,82 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek 231 777,- Kč

Výsledná cena - celkem: **231 777,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **231 780,- Kč**

slovy: Dvěstětřicetjednatisícsetosmdesát Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 2658 v katastrálním území Čechyně

| Čechyně, Rousínov, okres Vyškov | | | | |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------|--|
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - jiné |
| Oceňovaný objekt | Čechyně, Rousínov, okres Vyškov | 9999 m ² | zemědělské využití | mírně svažité, obhospodařovaný, jeden celek, výlučné vlastnictví |
| 1 | Bučovice, okres Vyškov | 5310 m ² | zemědělské využití | obhospodařovaný, podílové vlastnictví |
| 2 | Bučovice, okres Vyškov | 13086 m ² | zemědělské využití | obhospodařovaný, převážně jeden celek, výlučné vlastnictví |
| 3 | Rousínov, okres Vyškov | 3346 m ² | zemědělské využití | obhospodařované, více malých celků, výlučné vlastnictví |
| 4 | Bučovice, okres Vyškov | 5259 m ² | zemědělské využití | obhospodařovaný, jeden celek, výlučné vlastnictví |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcii na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 jiné | K1 x ... x K4 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|----------------------------|-------------|-------------------|---------------|---------|---------------|---|
| 1 | 35,51 Kč | 1 | 35,51 Kč | 1 | 1.05 | 1 | 0.9 | 0.945 | 37,58 Kč |
| 2 | 38,21 Kč | 1 | 38,21 Kč | 1 | 0.97 | 1 | 0.97 | 0.9409 | 40,61 Kč |
| 3 | 53,80 Kč | 1 | 53,80 Kč | 1 | 1.08 | 1 | 0.95 | 1.026 | 52,44 Kč |
| 4 | 56,09 Kč | 1 | 56,09 Kč | 1 | 1.05 | 1 | 1 | 1.05 | 53,42 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | 46,01 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | 37,58 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | 53,42 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | 8,09 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | 37,92 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | 54,10 Kč |
| K1 - Koeficient úpravy: lokalita | | | | | | | | | |
| K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku | | | | | | | | | |
| K3 - Koeficient úpravy: účel užití | | | | | | | | | |
| K4 - Koeficient úpravy: jiné | | | | | | | | | |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | |

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 46,01 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 9999 \text{ m}^2 \\
 & \hline
 & = 460\,060 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

460 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

231 780 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

460 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2658 v obci Rousínov, okres Vyškov, katastrální území Čechyně.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

460 000,- Kč

Slovy: čtyřistašedesáttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan Chroust, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.10.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Jan Chroust

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17372-2014/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

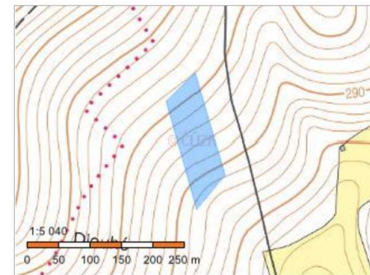
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 2658 |
| Obec: | Rousínov [593559] |
| Katastrální území: | Čechyně [618934] |
| Číslo LV: | 479 |
| Výměra [m ²]: | 9999 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | orná půda |



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Kusník Pavel, Kroužek 83, 68301 Rousínov | |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 30810 | 9999 |

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

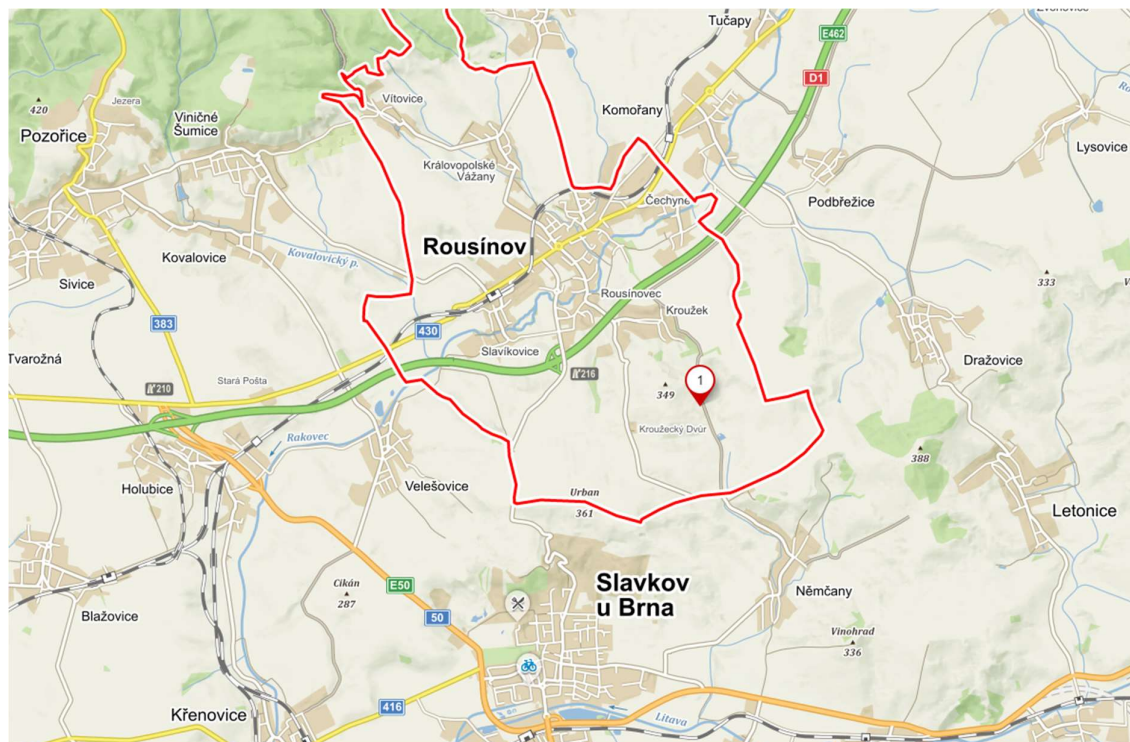
Jiné zápisy

| Typ |
|--|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Zahájení exekuce - Kusník Pavel |
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh |

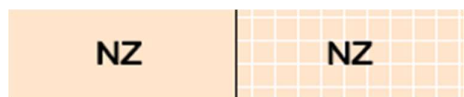
Ortofoto mapa



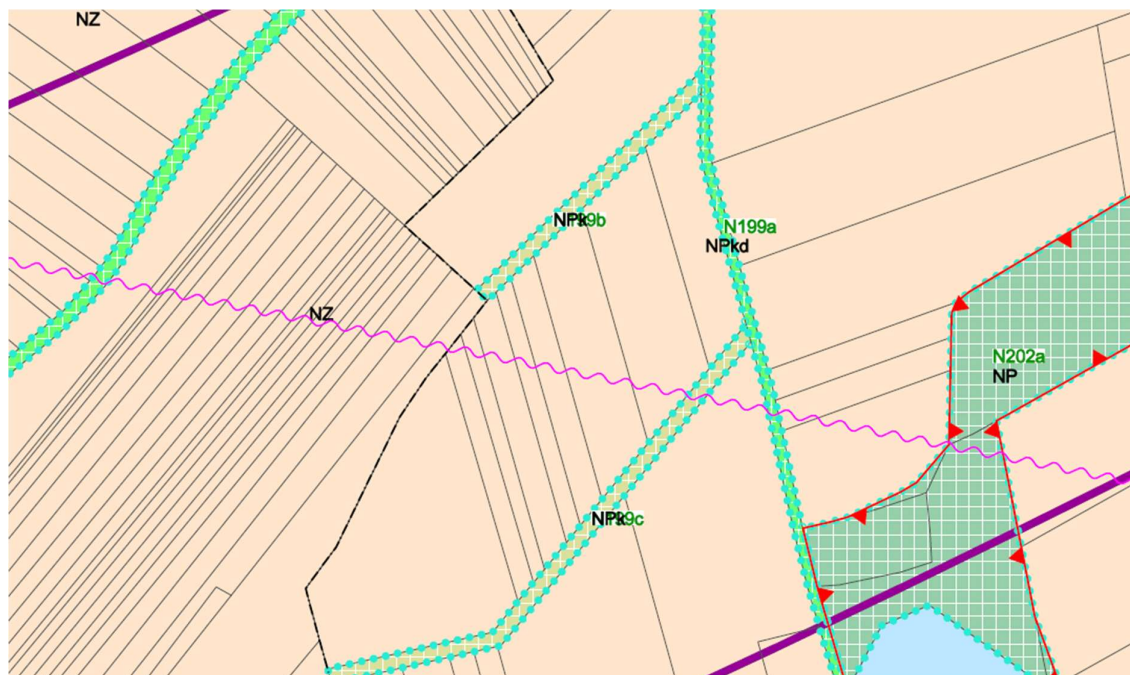
Mapa



Výřez z územního plánu



plochy zemědělské



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

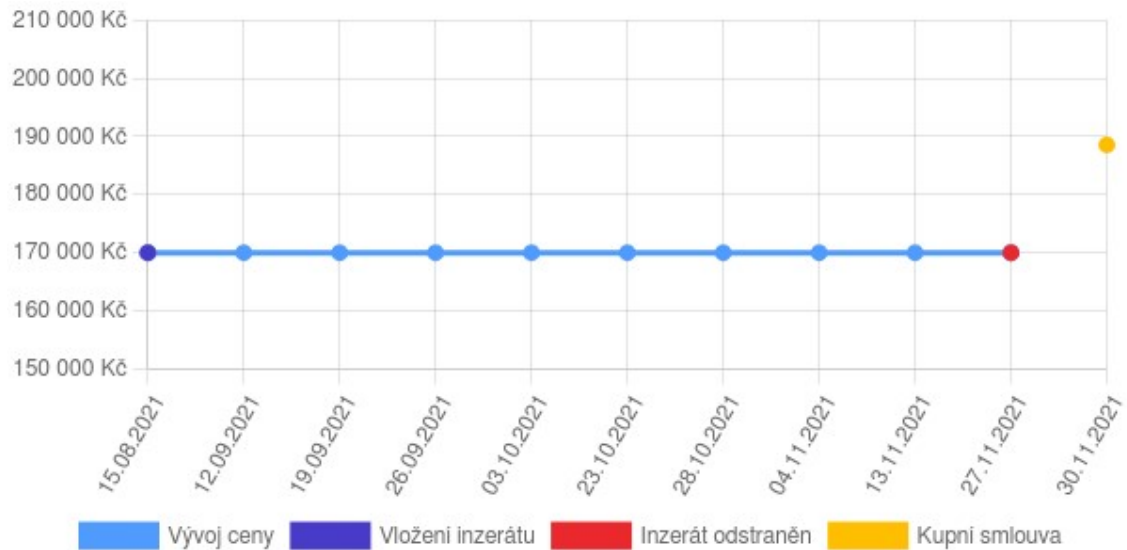


Pozemek, 5310 m², Bučovice, okres Vyškov

Celková cena: 188 541 Kč

Lokalita: Bučovice, okres Vyškov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitostí(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

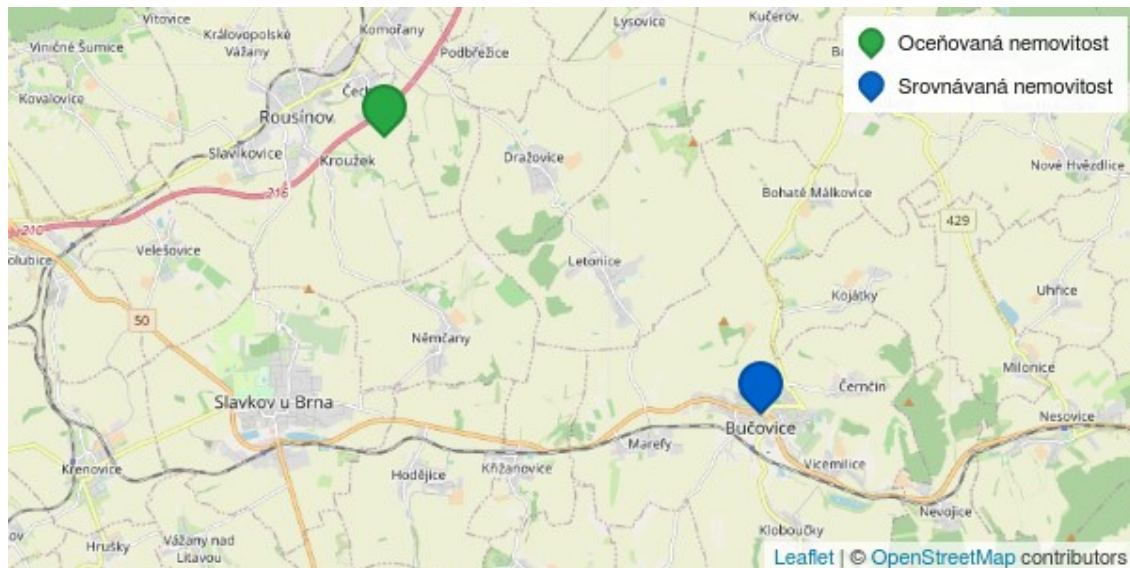
| | | | |
|-----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|
| Lokalita | Bučovice, okres Vyškov | Cena dle KS | 188 541 Kč |
| Číslo řízení | V-9938/2021-712 | Datum podpisu KS | 30.11.2021 |
| Plocha pozemku | 5310 m ² | Druh pozemku | Zemědělský pozemek |

Prodej zemědělských pozemků v Bučovicích Dovolují si Vám nabídnout exkluzivně k prodeji pozemky ležící v KÚ Bučovice a Marefy. V katastrálním území Bučovice se jedná o prodej 1/2 spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. 3336/1, zapsaném na LV 1541. Celková výměra tohoto pozemku činí 1 988 m². Nabízený podíl má výměru 994 m². V KÚ Marefy jde také o prodej 1/2 spoluvlastnického podílu. Zde na pozemku zapsaném na LV 196 - konkrétně 533/36. Zde je celková výměra pozemku 8 633 m². Nabízený podíl má pak výměru 4 316 m². Oba pozemky jsou v katastrálním území jako orná půda. Více informací Vám ráda poskytnu na telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

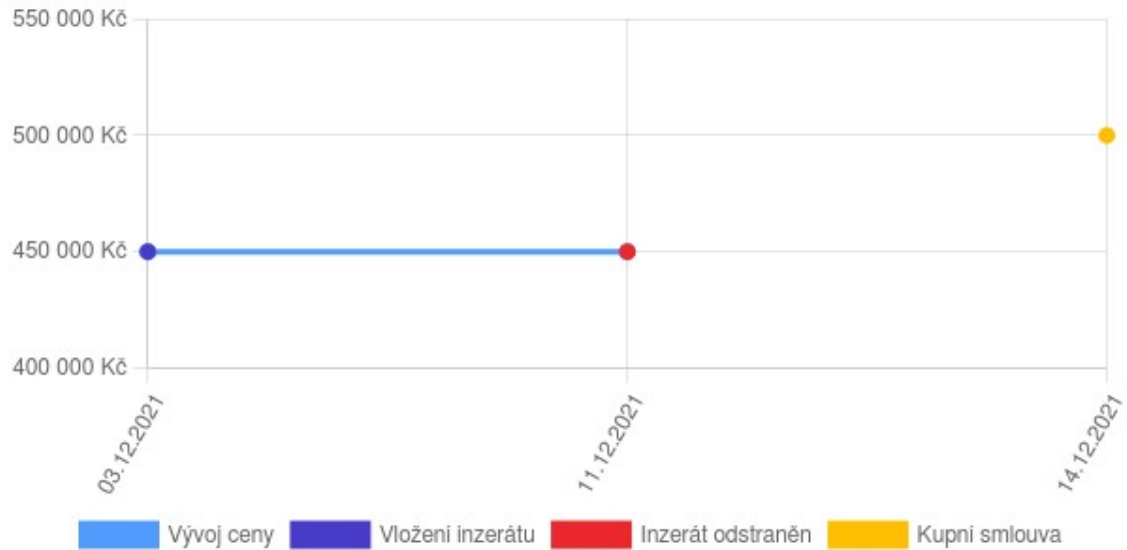


Pozemek, 13086 m², Bučovice, okres Vyškov

Celková cena: 500 000 Kč

Lokalita: Bučovice, okres Vyškov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

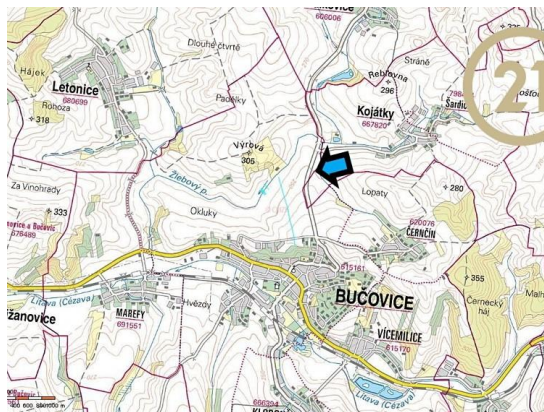


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

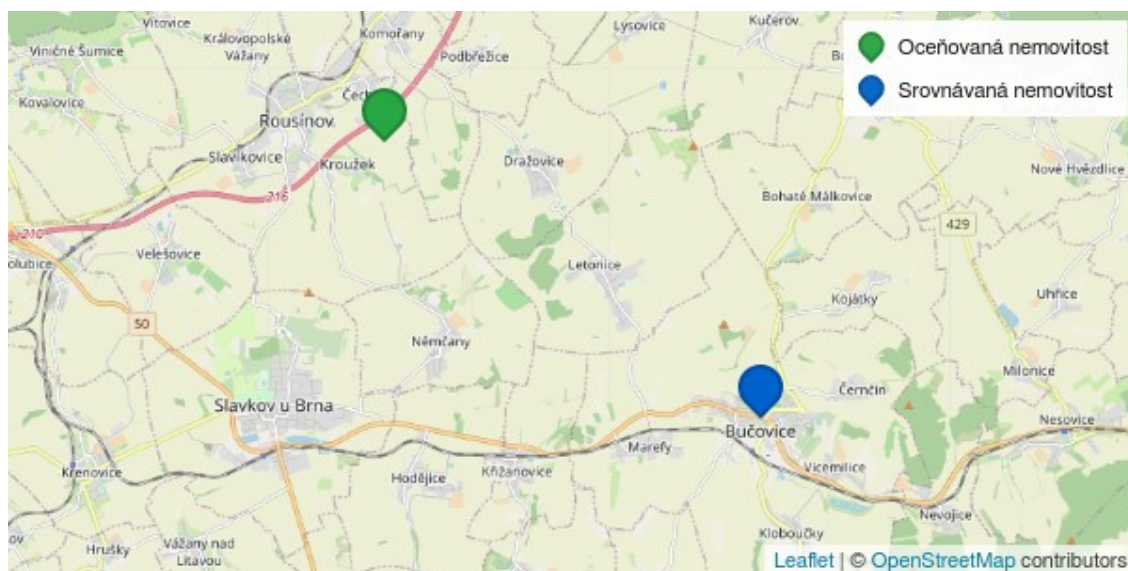
| | | | |
|-----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|
| Lokalita | Bučovice, okres Vyškov | Cena dle KS | 500 000 Kč |
| Číslo řízení | V-10464/2021-712 | Datum podpisu KS | 14.12.2021 |
| Plocha pozemku | 13086 m ² | Druh pozemku | Zemědělský pozemek |
| Provize | + provize RK | | |

Nabízíme k prodeji investiční příležitost, zemědělské pozemky v katastrálním území Bučovice, obec Bučovice. Předmětem prodeje je soubor parcel zemědělské půdy, kde část je v blízkosti hlavní silnice a nově modernizované železnice, která jedná o odkupu malé části pozemku. Většina parcel je v celku bonita se pohybuje kolem 13 BPEJ. Celková výměra činí 13.086 m², z toho 12.516 m² je zapsaných v LPISu, na této ploše se hospodáří. Pozemky jsou přístupné z místní hlavní komunikace a z vedlejších komunikací. V případě zájmu neváhejte kontaktovat makléře Aleše Kavína, tel.: 602 613 657, e-mail: ales.kavin@century21.cz. Cena pozemku: 450.000 Kč, plus provize RK

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

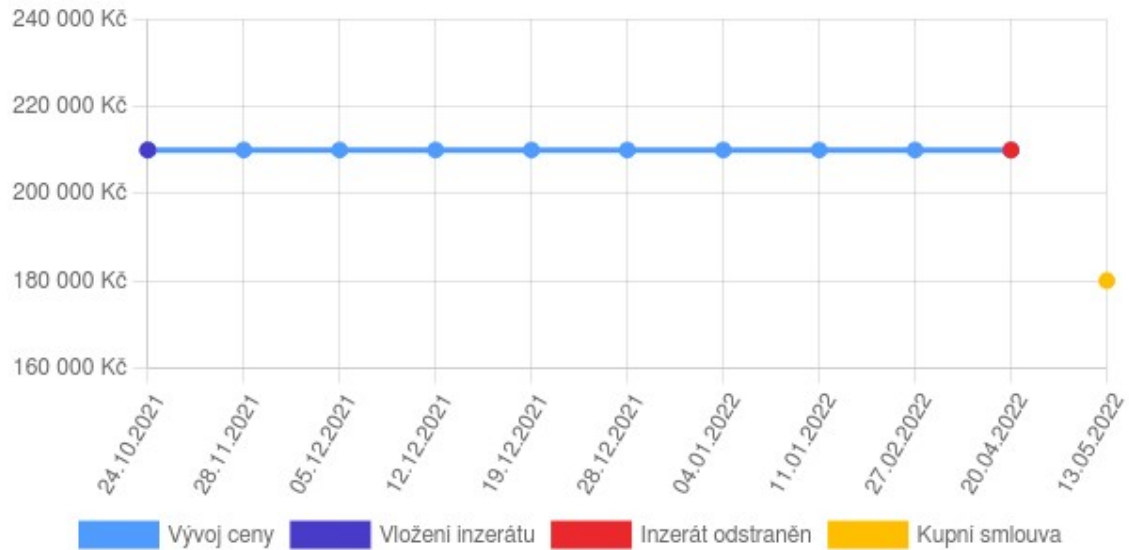


Pozemek, 3346 m², Rousínov, okres Vyškov

Celková cena: 180 000 Kč

Lokalita: Rousínov, okres Vyškov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

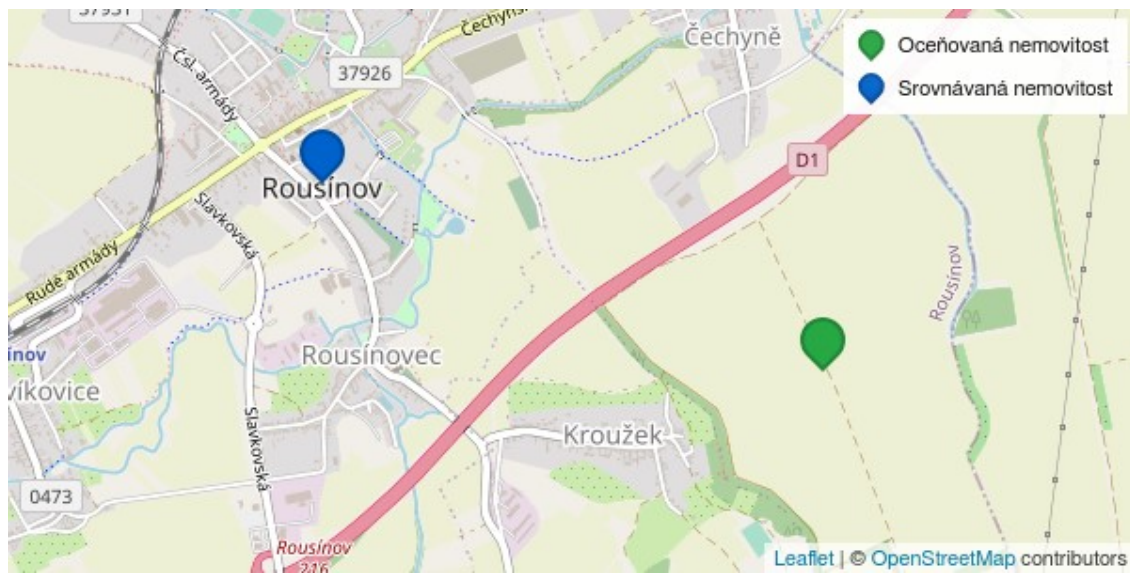
| | | | |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|------------------|
| Lokalita | Rousínov, okres Vyškov | Cena dle KS | 180 000 Kč |
| Číslo řízení | V-3485/2022-712 | Datum podpisu KS | 13.05.2022 |
| Plocha pozemku | 3346 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Druh pozemku | Zemědělský pozemek | | |

Nabízíme k prodeji ornou půdu o celkové ploše 3346 m². Výměra se skládá z 6 parcel, 2 parcely se uvádí jako ostatní plocha, zbylé 4 parcely orná půda. Na pozemky je příjezd z obecní komunikace. Pokud přemýšlíte o investici do nemovitosti, máte jedinečnou příležitost zainvestovat do zemědělských pozemků, které neustále stoupají na ceně. Pro více informací a domluvení prohlídky neváhejte kdykoliv kontaktovat makléře.

4. Fotodokumentace

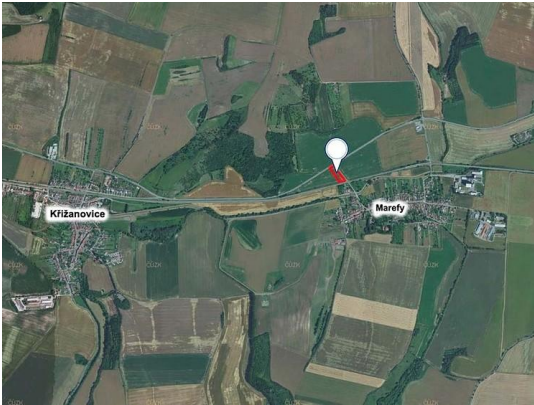


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

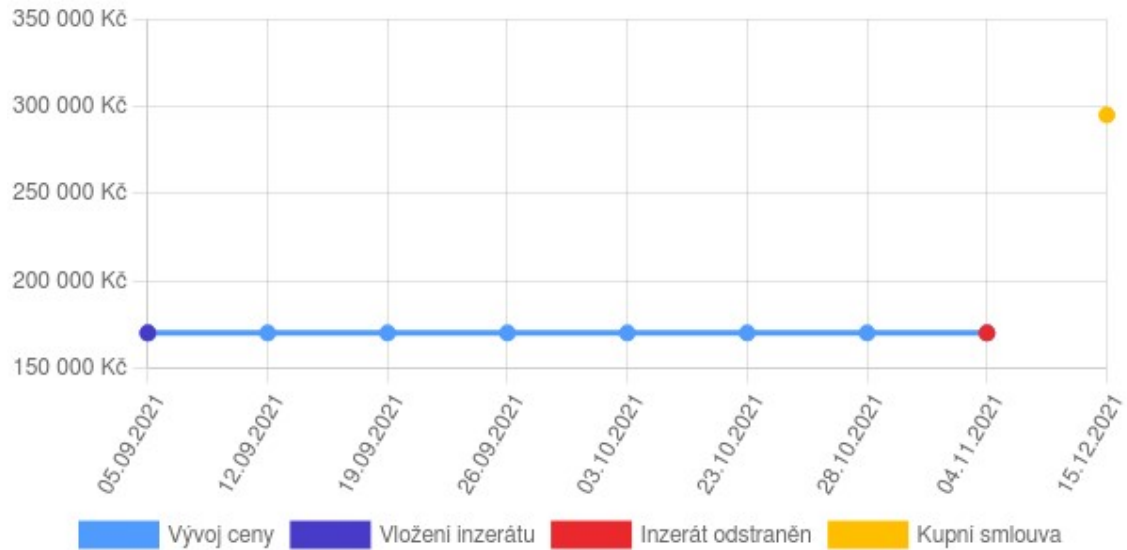


Pozemek, 5259 m², Bučovice, okres Vyškov

Celková cena: 295 000 Kč

Lokalita: Bučovice, okres Vyškov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

| | | | |
|-----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|
| Lokalita | Bučovice, okres Vyškov | Cena dle KS | 295 000 Kč |
| Číslo řízení | V-10493/2021-712 | Datum podpisu KS | 15.12.2021 |
| Plocha pozemku | 5259 m ² | Druh pozemku | Zemědělský pozemek |

Prodej orné půdy v KÚ Marefy Dovoluji si Vám nabídnout exkluzivně k prodeji zemědělský pozemek ležící v KÚ Marefy, okres Vyškov. K prodeji je pozemek s celkovou výměrou 5 259 m² a v katastru nemovitostí je veden jako orná půda. Jde o pozemek 489/6, zapsaný na LV 197. Marefy jsou součástí obce Bučovice od kterých leží cca 2,5 km západním směrem. Pozemek je prodáván v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Více informací je možné získat na telefonním čísle nebo e-mailové adrese

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

