

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3121-1.24/19

o obvyklé ceně nemovité věci pozemkové parcely orné půdy p.č. 1848/75 vedené na LV 67 pro k.ú. a obec Dolní Bojanovice, okres Hodonín

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.,
insolvenční dlužník Anna a Josef Benadovi
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

určení možně dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci pozemkové parcely orné půdy p.č. 1848/75 vedené na LV 67 pro k.ú. a obec Dolní Bojanovice, okres Hodonín za účelem insolvenčního řízení

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 29.8. 2019 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 5 včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 30.8. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

ocenit obvyklou cenou nemovitou věc pozemkové parcely orné půdy p.č. 1848/75 vedené na LV 67 pro k.ú. a obec Dolní Bojanovice, okres Hodonín

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemková parcela orné půdy p.č. 1848/75 vedená na LV 67 pro k.ú. a obec Dolní Bojanovice, okres Hodonín
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Bojanovice 696 17 Dolní Bojanovice
LV:	67
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Dolní Bojanovice
Katastrální území:	Dolní Bojanovice
Počet obyvatel:	2 983

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29. 8.2019 za přítomnosti bez přítomnosti jiné osoby.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Hodonín ze dne 25.7.2019 pro k.ú. Dolní Bojanovice LV 67 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností/ věcná břemena
- pořízená kopie katastrální mapy k.ú. Dolní Bojanovice v M 1:2000
- geometrický plán vyznačení rozsahu věcných břemen nezbytného přístupu pro vlastníky a uživatele okolních pozemků
- provedení cenové analýzy druhu nemovitých věcí v daném místě a aktuálním čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Josef Benada, r.č. 761105/1745	1/2
LUKROM plus s.r.o., IČO: 25329979	1/2

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci pozemkové parcely orné půdy předložil objednatel výše uvedené podklady. Zpracovatel posudku provedl další šetření za účelem získání potřebných informací o statutu a využitelnosti oceňované pozemkové parcely. Z tohoto šetření je jasné, že oceňovaná pozemková parcela je i nadále vedena jako zemědělská půda bez výhledu jiného využití. Pozemková parcela je položena v lánu zemědělské půdy jako součást úzkých pruhů parcel stejného druhu typických pro tento region/viz. kopie katastrální mapy/. Lán je umístěn na jihozápadním okraji k.ú. obce. Pozemkové parcely tohoto zemědělského lánu jsou z jižní strany přístupné z okresní komunikace vedoucí západně na Josefov a Prušánky. Severně je lán ohraničen pozemky vodní plochy a nivy toku/potoku/ Prušánka. Povrchově jde o území velmi mírně zvlněné s náklonem k severní straně.

Oceňovaná pozemková parcela i sousední pozemkové parcely jsou zemědělsky obhospodařovány. Pozemková parcela byla získána insolvenčním dlužníkem na základě Rozhodnutí pozemkového úřadu v roce 1996.

Pozemková parcela je součástí k.ú. obce Dolní Bojanovice. Obec je položena ve volném nezastavěném území zemědělském západně od bývalého okresního města Hodonín. V ostatním okolí jsou obce jen místního významu, Mikulčice a Moravská nová Ves jižně. Obec Dolní Bojanovice je přístupná jen po silnici.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Druh a výměr pozemkové parcely dle LV 67

- orná půda p.č. 1848/75 1 627 m²

2. Výpočet obvyklé ceny, způsob ocenění - zdůvodnění

Způsob ocenění

Pozemková parcela bude oceněna obvyklou cenou porovnáním na základě provedené realitní analýzy v daném místě a aktuálním čase za použití elektronických médií v oblasti trhu s nemovitostmi a realitní veřejností - realitní kanceláře. Ostatní známé metody ocenění nejsou pro tento typ nemovité věci vhodný pro jejich malou vypovídací hodnotu v souvislosti s trhem nemovitých věcí.

Provedenou cenovou analýzou - statistikou s nabízenými prodeji porovnatelných pozemkových parcel určených územním plánem sídla nadále pro zemědělskou půdu - orná půda byly nalezeny celkem 3 porovnatelné pozemkové parcely, v samotné obci Dolní Bojanovice jedna nabídka. Dále porovnávací tabulka nabídek:

lokalita /místo/	druh	výměra pozemku /m2/	ceny za 1m2 pozemku/ Kč/m2/
Dolní Bojanovice	orná	3 215	25,00
Mikulčice	-, -	1 155	26,00
Čejkovice	-, -	3 939	27,00

Potom obvyklá cena pozemkové parcely v daném místě a aktuálním čase:

- orná půda	26,00Kč/m2
-------------	------------

Výpočet:

Pozemková parcela orné půdy p.č. 1848/75

$$1.627 \text{ m}^2 * 26,00 \text{ Kč/m}^2 = 42.302,- \text{ Kč}$$

Takto získaná obvyklá cena nemovité věci pozemkové parcely se upraví z důvodu, že ceny zahrnuté do výpočtu obvyklé ceny jsou cenami dosud v nabídkách prodeje, nikoliv ceny realizovaných prodeje. Dále je třeba uvažovat s náklady na provize, právní služby, poplatky, daně a konečně možné smluvní dohody stran obchodu. V tomto případě pro pozemkové parcely cca 5 %, potom:

42.302,- Kč * /1,00-0,05/ = **40.187,- Kč.**

C. CENOVÉ VYJÁDRĚNÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník je podílovým spoluvlastníkem ideální 1/2 pozemkové parcely orné půdy p.č. 1848/75 v k.ú. Dolní Bojanovice. Proto bude obvyklá cena z tohoto důvodu tržně optimalizována, protože podílové spoluvlastnictví insolvenčního dlužníka k nemovité věci pozemkové parcely není majoritní. Pro ideální 1/2 podílového spoluvlastnictví je ze zkušenosti /empiricky/ určen korekční tržní koeficient ve výši 0,900. Potom obvyklá cena ideální 1/2 podílového spoluvlastnictví:

40.187,- Kč * 1/2 * 0,900 =

18.084,- Kč.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOU VĚCÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o oceňované pozemkové parcele orné půdy p.č. 1848/75 v k.ú. Dolní Bojanovice se konstatuje, že na pozemkovou parcelu jsou v souvislosti s insolvenčním dlužníkem uvalena mimo toto insolvenční další četná zástavní práva exekutorská, z rozhodnutí správního orgánu, zákonná a četná exekuční řízení v různém stádiu. Tyto právní závady nemají vliv na určení obvyklé ceny.

Avšak v souvislosti oceňovanou pozemkovou parcelou jsou v její prospěch i neprospěch zřízena věcná břemena práva nezbytného přístupu pro vlastníky a uživatele okolních pozemků. Jde o zřízení recipročních práv nezbytného přístupu vždy obou sousedních pozemkových parcel na jejich jižním konci s vjezdem z okresní komunikace. Jelikož jde o reciproční práva výhodná vždy pro sousední pozemkové parcely navzájem, nevytváří uvalení věcných břemen žádnou ekonomickou újmu nebo naopak výhodu. Věcná břemena nebudou proto z tohoto důvodu oceňována.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním navrhuje, aby obvyklá cena ideální 1/2 nemovité věci pozemkové parcely parcel orné půdy p.č.1848/75 v k.ú. a obec Dolní Bojanovice, okres Hodonín byla určena k datu podání znaleckého posudku na částku

18.084,- Kč

tj. slovy: osmnácttisícosmdesátčtyři korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Hodonín ze dne 25.7.2019 pro k.ú. Dolní Bojanovice LV 67 /přiloženy jen rozhodující strany výpisu č. 1 a 24, výpis obsahuje 24/.
- informační mapa položení obce Dolní Bojanovice
- kopie katastrální mapy k.ú. Dolní Bojanovice v M 1:2 000 v lokalitě položení pozemkové parcely
- grafická část geodetického plánu vyznačující rozsah vzájemných věcných břemen

V Praze 30.8. 2019

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3121-1.24/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3121-1.24/19.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2019 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586137 Dolní Bojanovice

kat.území: 628701 Dolní Bojanovice

List vlastnictví: 67

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Benada Josef, Dr. E. Beneše 21/6, 39101 Sezimovo Ústí	761105/1745	1/2
LUKROM plus s.r.o., č.p. 81, 76311 Lípa	25329979	1/2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1848/75	1627	orná půda		zemědělský půdní fond

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo nezbytného přístupu pro vlastníky a uživatele okolních pozemků v rozsahu dle GP 633-174/96

Oprávnění pro

Parcela: 1848/75

Povinnost k

Parcela: 1848/74

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 2398/1996 ze dne 20.06.1996.

POLVZ:207/1997

Z-1100207/1997-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo nezbytného přístupu pro vlastníky a uživatele okolních pozemků v rozsahu dle GP 633-174/96

Oprávnění pro

Parcela: 1848/75

Povinnost k

Parcela: 1848/76

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 2398/1996 ze dne 20.06.1996.

POLVZ:207/1997

Z-1100207/1997-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo nezbytného přístupu pro vlastníky a uživatele okolních pozemků v rozsahu dle GP 633-174/96

Oprávnění pro

Parcela: 1848/74, Parcela: 1848/76

Povinnost k

Parcela: 1848/75

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 2398/1996 ze dne 20.06.1996.

POLVZ:207/1997

Z-1100207/1997-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2019 00:00:00

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586137 Dolní Bojanovice

at.území: 628701 Dolní Bojanovice

List vlastnictví: 67

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

Povinnost k

Benada Josef, Dr. E. Beneše 21/6, 39101 Sezimovo

Ústí, RČ/IČO: 761105/1745

Parcela: 1848/75

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město 134 EX-06079/2019 - 014 ze dne 10.07.2019. Právní účinky zápisu ke dni 10.07.2019. Zápis proveden dne 12.07.2019; uloženo na prac. Hodonín

Z-3314/2019-706

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Benada Josef, Dr. E. Beneše 21/6, 39101 Sezimovo Ústí,

RČ/IČO: 761105/1745

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. KSCB 28 INS-11035/2019 -A-6 ze dne 22.07.2019. Právní účinky zápisu ke dni 23.07.2019. Zápis proveden dne 24.07.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-4838/2019-713

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu 635/1996 ze dne 20.2.1996.

POLVZ:373/1996

Z-1100373/1996-706

Pro: Benada Josef, Dr. E. Beneše 21/6, 39101 Sezimovo Ústí

RČ/IČO: 761105/1745

o Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 14.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 16.05.2019. Zápis proveden dne 26.06.2019.

V-3753/2019-706

Pro: LUKROM plus s.r.o., č.p. 81, 76311 Lípa

RČ/IČO: 25329979

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

1848/75

00100

1627

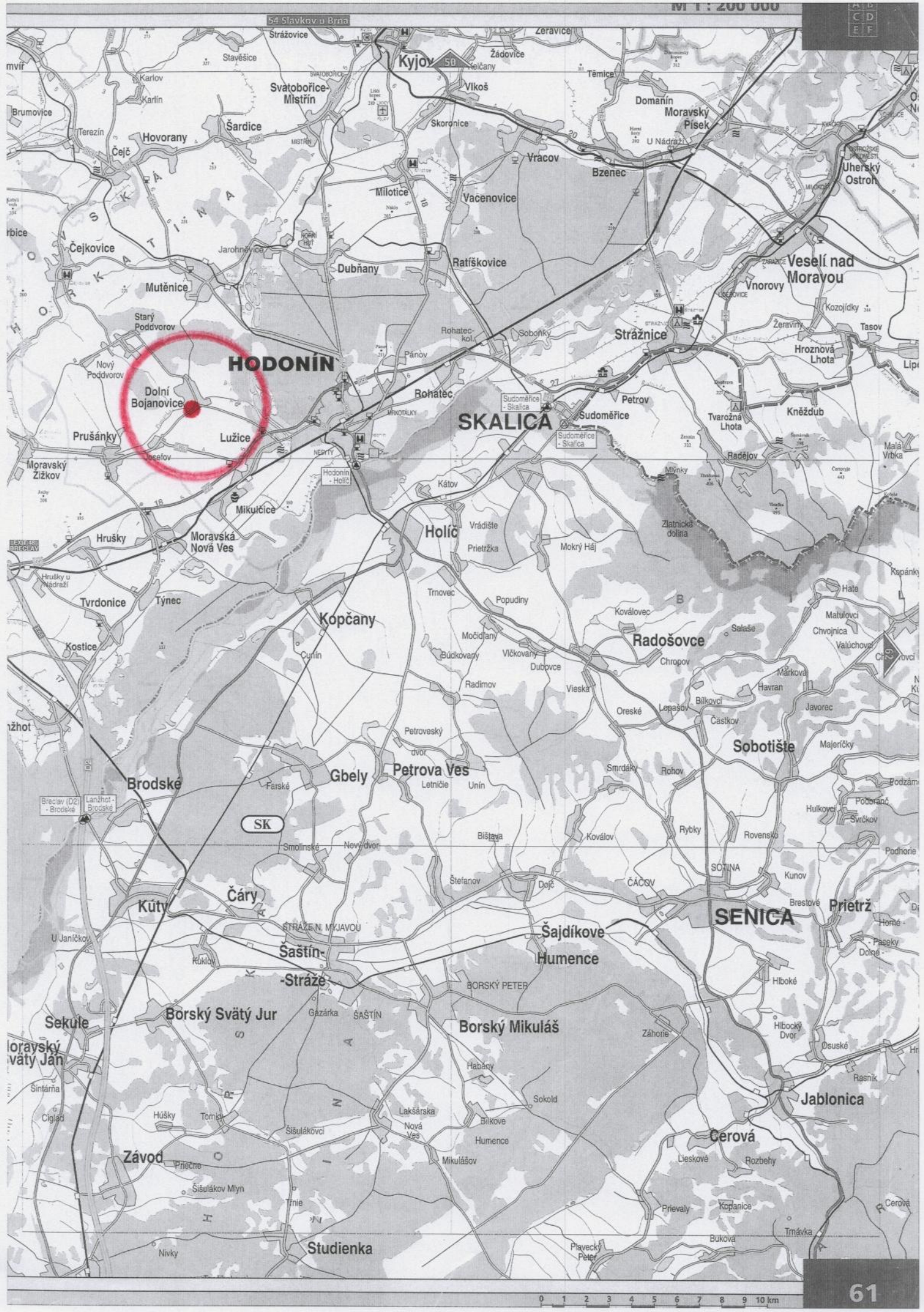
okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

yhotovil:

Vyhotoveno: 25.07.2019 09:18:19

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD



54 Slavkov u Brna

M 1 : 200 000

A
B
C
D
E
F

HODONÍN

SKALICA

SENICA



347

K. V. JOSEF

1849/1

(2485)

1848
103

1848
102

1848
101

1848
100

1848
99

1848
98

1848
97

1848
96

1848
95

1848
94

1848
93

1848
92

1848
91

1848
90

1848
89

1848
88

1848
87

1848
86

1848
85

1848
84

1848
83

1848
82

1848
81

1848
80

1848
79

1848
78

1848
77

1848
76

1848
75

1848
74

1848
72

1848
70

1848
104

1848
103

1848
90

1848
89

1848
88

1848
87

1848
86

1848
85

1848
84

1848
83

1848
82

1848
81

1848
80

1848
79

1848
78

1848
77

1848
76

1848
75

1848
74

1848
72

1848
70

1847/1

