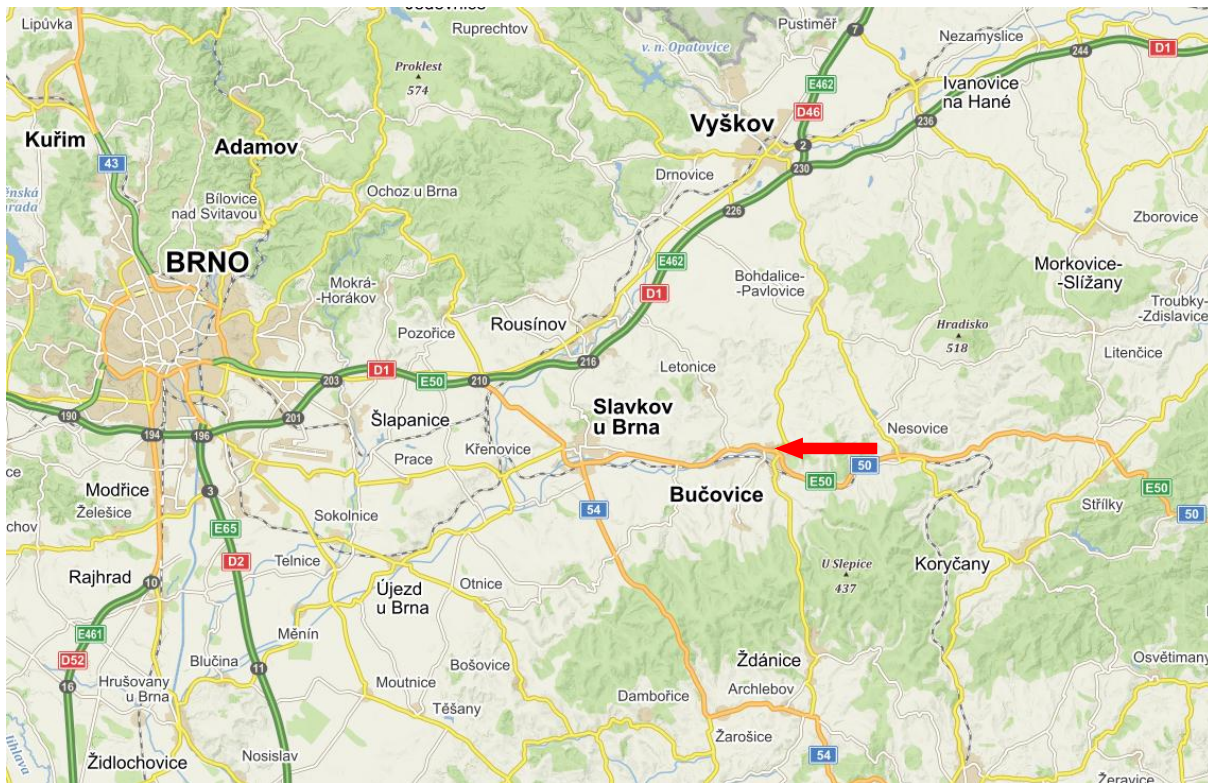


Znalecký posudek č. 6968 – 168/2019

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitosti

o obvyklé ceně podílu na nemovitých věcech – **pozemcích parcelní číslo 2601/198, 2603/32, 2632/57 a 2632/112** v katastrálním území Bučovice, obci Bučovice, okrese Vyškov



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s.

Křenová 299/26

602 00 Brno

Insolvence č.j. KSLB 76 INS 20176 / 2016

ze dne 5. 6. 2019

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech v insolvenčním řízení

Podle stavu ke dni 7. 6. 2019 posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Tyršova 1276/9

769 01 Holešov

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné podobě a jednom vyhotovení elektronicky ve formátu PDF.

V Holešově, dne 8. června 2019

A. Nález:**1. Znalecký úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 5. 6. 2019, insolvenční řízení č.j. KSLB 76 INS 20176 / 2016. Ukolem znalce je: „...**ocenění podílu na nemovitých věcech se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovité věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s nimi byly užívány....**“

Předmětem ocenění je podíl ve výši id. 1/9 na nemovitých věcech – pozemcích parcelní číslo 2601/198 – orná půda, parcelní číslo 2603/32 – ostatní plocha, ostatní komunikace, parcelní číslo 2632/57 – orná půda a parcelní číslo 2632/112 – orná půda v katastrálním území Bučovice, obci Bučovice, okres Vyškov.

2. Informace o nemovité věci:

Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Vyškov
Obec:	Bučovice
Katastrální území:	Bučovice

3. Podklady pro vypracování ocenění:

Dodané zadavatelem:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Bučovice, LV č. 1751 ze dne 4. 6. 2019

Zjištěné znalcem:

- 1) Mapa okolí a obce včetně panoramatických pohledů na oceňované nemovitosti
- 2) Informace o obci a okolí z internetových serverů
- 3) Kopie katastrální mapy, ortofoto dle cuzk.cz
- 4) Malý lexikon obcí 2018
- 5) Informace a sdělení získané z veřejných seznamů

4. Použitá literatura:

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- C. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

5. Metody zjištění hodnoty:**Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá**

V této části bude nejprve provedena analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi, bude tedy zjištěna srovnatelná cena, na základě které bude určena cena nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá - „obvyklá cena“. Definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Určení ceny porovnávacím způsobem vychází z informací zjištěných o realizovaných obchodech obdobného majetku. Jako relevantní se v tomto případě pokládají kupní smlouvy, informace účastníků trhu, spolupracujících znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří a vlastní databáze statistických údajů.

Postup pro oceňování pozemků porovnávacím způsobem:

Na základě skutečného užití oceňovaného pozemku bude zjištěna cena obdobných prodaných pozemků, pokud toto nebude možné tak cena nabídek obdobných pozemků, popřípadě kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen, tedy stáří do 12-ti měsíců, popřípadě 6-ti měsíců. U nabídkových cen je možné použít objektivizační koeficient v rozmezí 0,7 – 1,0 se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, nebo dobu zveřejnění nabídky.

Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u pozemků: lokalita, účel užití, vybavenost, velikost, komerční využití, charakter a úroveň zastavenosti, právní stav a zohlednění věcných práv.

Zjištěným cenám se následně přidělí body v rozmezí 1 až 3, vyjadřující míru shody s oceňovaným pozemkem a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jim přiřazených vah.

Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohu pozemku, vlastnické vztahy, právní vztahy a další širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit nebo zvýšit až o 20%.

Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovité věci. Cena obvyklá vychází z porovnávací ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi a to jak z již realizovaných obchodů, tak i nabídek. Neopomenutelnou součástí je také zohlednění ceny určené dle vyhlášky o oceňování majetku.

6. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1751 je

paní Dana Průšová, nar. dne 11. 6. 1956 id. 1/9
trvale bytem 463 65 Nové Město pod Smrkem, Mánesova 926

vlastníkem podílu ve výši id. 1/9 na oceňovaných nemovitých věcech - pozemcích parcelní číslo 2601/198 – orná půda o celkové výměře 2983,0 m², parcelní číslo 2603/32 – ostatní plocha, ostatní komunikace o celkové výměře 93,0 m², parcelní číslo 2632/57 – orná půda o celkové výměře 3277,0 m² a parcelní číslo 2632/112 – orná půda o celkové výměře 2902,0 m² v katastrálním území Bučovice, obci Bučovice, okres Vyškov.

7. Věcná břemena, závazky a omezení:

Dle listu vlastnictví nevážnou na oceňovaných nemovitých věcech žádná věcná břemena, ani omezení vlastnického práva. Finanční závazky vlastníků evidované na předloženém LV se do výsledné ceny podílu na nemovitostech dle tohoto posudku nezahrnují.

8. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Jedná se o zemědělské pozemky, přírodní živly tuto plochu neohrožují. Radonové riziko se neuvažuje.

9. Základní popis lokality:Obec

Oceňované nemovité věci leží na území katastru města Bučovice, které patří administrativně pod okres Vyškov a náleží pod Jihomoravský kraj. Bučovice jsou také obcí s rozšířenou působností. Obec Bučovice se rozkládá asi patnáct kilometrů jižně od Vyškova. Protéká zde řeka Litava. Bučovice se dělí na pět částí, konkrétně to jsou: Bučovice, Černčín, Kloboučky, Marefy a Vícemilice. V obci žije 6 468 obyvatel (malý lexikon obcí 2018).

Občanská vybavenost města se nachází v jeho centru. Ve městě Bučovice najdeme mateřskou i základní školu. Na náměstí je pošta, několik pohostinství, banka, policie, hasiči. V obci se nachází jeden supermarket a několik specializovaných obchodů. Z lékařské péče tu najdeme několik praktických lékařů a některá specializovaná pracoviště. Kompletní zdravotní péče se nachází v okresní nemocnici ve Vyškově. Nezaměstnanost v obci je průměrná.

Bučovice leží v průměrné výšce 230 metrů nad mořem. Celková katastrální plocha města je 3136 ha.

Posuzované nemovité věci

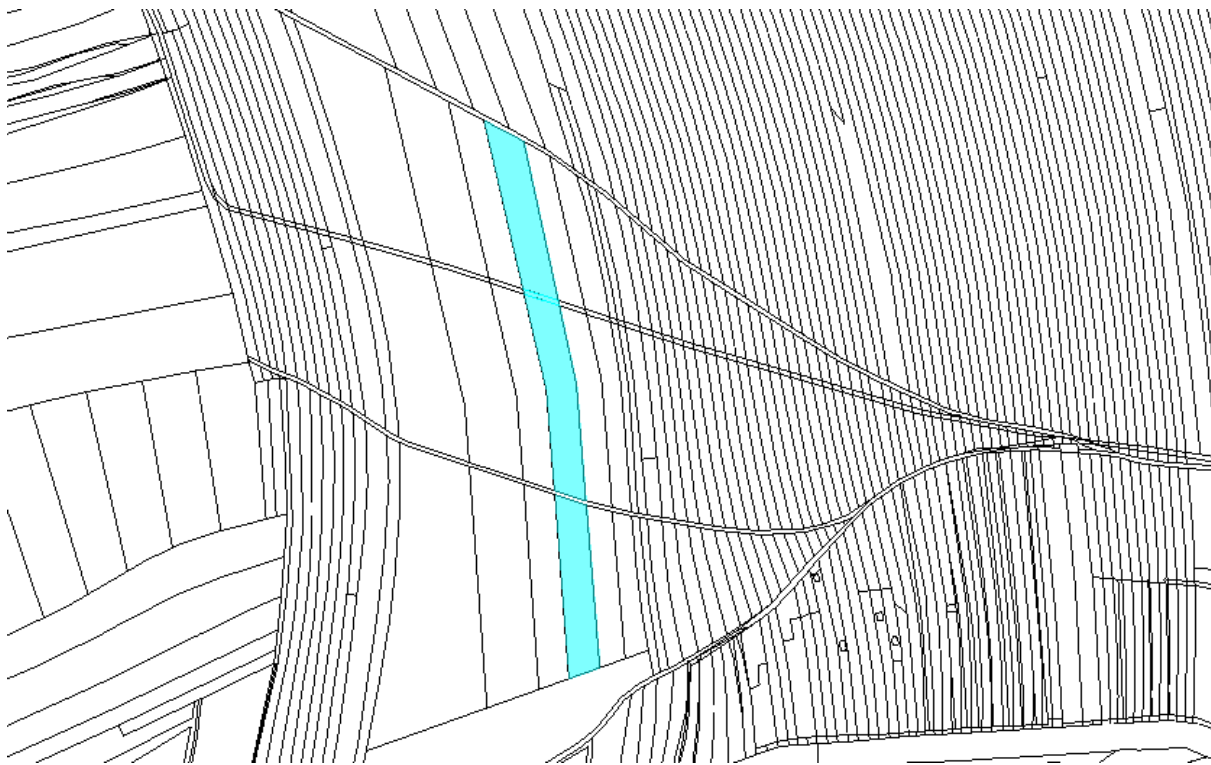
Předmětem ocenění je podíl na třech zemědělských pozemcích evidovaných jako orná půda i podíl na pozemku evidovaném jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Pozemky jsou součástí většího honu zemědělské půdy ležícího severozápadně od zastavěné části katastru Bučovice a jsou aktivně obhospodařovány. Parcela evidovaná jako ostatní komunikace je rovněž zaorána v honu. Ve veřejném rejstříku půdy LPIS jsou evidováni dva uživatelé – nájemci – posuzovaných parcel.

V případě zemědělské půdy jde o parcely bonitované půdně ekologickou jednotkou, v místě se uplatňují přírážky k ceně zemědělské půdy – 80 % a to 1.7.1 Obce s počtem 5 - 10 tis. obyvatel - území obce. Nebyly zjištěny skutečnosti pro aplikaci srážek se základní ceny.

Pozemky jsou užívány v souladu s evidencí v katastru nemovitostí a to jako zemědělské pozemky.

Obsah ocenění:

Pozemky parcelní číslo 2601/198, 2603/32, 2632/57 a 2632/112 v katastrálním území Bučovice, obec Bučovice, okres Vyškov, podíl ve výši id. 1/9.

10. Kopie katastrální mapy:

Pozemky zapsané na LV č. 1751 v katastrálním území Bučovice, obec Bučovice, okres Vyškov

B. Posudek:**Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá**

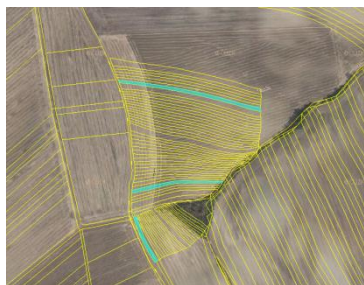
Pozemky parcelní číslo 2601/198, 2603/32, 2632/57 a 2632/112 v katastrálním území Bučovice, obci Bučovice, okres Vyškov, podíl ve výši id. 1/9

Předmětem ocenění je podíl ve výši id. 1/9 na třech zemědělských pozemcích a jednom pozemku evidovaném jako ostatní plocha, ostatní komunikace, které leží severozápadně od zastavěné části obce Bučovice. Všechny pozemky jsou součástí většího zemědělského honu, jsou aktivně obhospodařovány zemědělským způsobem nájemníky.

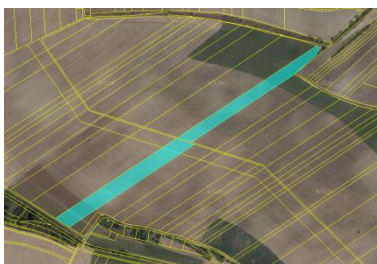
Celková plocha posuzovaných parcel činí 9.255,0 m², podíl ve výši id. 1/9 pak má výměru 1.028,0 m².

*Analýza trhu:***Uskutečněné prodeje obdobných pozemků v místě a okolí:**Prodej č. 1*Místo zveřejnění: KN**Datum prodeje: 20. 12. 2018**Číslo řízení: V-10107/2018-712*

Popis: Uskutečněný prodej pozemku orné půdy v katastrálním území Letonice. Pozemek je aktivně obhospodařován, nachází se na okraji zastavěné části obce. Dle platného územního plánu je určen k užívání jako zemědělská plocha. Celková plocha parcely 20.166,00 m². Celková kupní cena za nemovitost činila 504.150,00 Kč.

*Cena: 25,00 Kč/m²**Bodové zhodnocení dle míry shody: 2 – obdobný pozemek o dvojnásobné ploše*Prodej č. 2*Místo zveřejnění: KN**Datum prodeje: 8. 7. 2017**Číslo řízení: V-1974/2017-831*

Popis: Uskutečněný prodej velkého množství pozemků v sousedním katastrálním území Málkovice. Převážnou část pozemků tvořily pozemky zemědělské půdy, část pozemků evidována jako komunikace. Celková plocha pozemků je 96.230,00 m². Celková kupní cena činila 2.602.500,00 Kč za nemovitosti.

*Cena: 27,04 Kč/m²**Bodové zhodnocení dle míry shody: 3 – obdobné pozemky v sousedním katastrálním území*Prodej č. 3*Místo zveřejnění: KN**Datum prodeje: 2. 2. 2018**Číslo řízení: V-288/2018-831*

Popis: Uskutečněný prodej šesti zemědělských pozemků v obci Bučovice katastrálním území Černčín. Pozemky jsou aktivně obhospodařovány. Celková plocha pozemků činila 38.683,00 m². Celková kupní cena činila 1.160.490,00 Kč.

*Cena: 30,0 Kč/m²**Bodové zhodnocení dle míry shody: 3 – prodej zemědělských pozemků v obci Bučovice*

Vyhodnocení základní ceny a její úpravy:Výpočet váženého průměru cen z uvedených příkladů prodeje:

Označení	Cena Kč za m ²	Objektivizační koeficient	Bodové zhodnocení dle míry shody	Upravená cena Kč za m ²
Prodej č. 1	25,00	1,00	2	25,00
Prodej č. 2	27,04	1,00	3	27,04
Prodej č. 3	30,00	1,00	3	30,00
Vážený průměr základních cen v Kč za m²				27,64

Úprava základní ceny:1. Poloha pozemku vzhledem k jeho konkrétnímu účelu využití (hodnocení 0,8 – 1,2)

Prodej zemědělských pozemků v obci Bučovice nebo okolních obcích, srovnatelný stav.

2. Vlastnické vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Ocenění podílu na pozemcích. Uskutečněné prodeje celých parcel.

3. Právní vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Pozemky jsou v nájemních vztazích užívány jako zemědělské.

4. Širší vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky aktivně obhospodařovány zemědělským způsobem.

Vážený průměr upravených základních cen (Kč/m ²)		27,64
Číslo faktoru	Název faktoru	Hodnota faktoru
1	Poloha pozemku	1,00
2	Vlastnické vztahy	0,98
3	Právní vztahy	1,00
4	Širší vztahy	1,00
Upravená základní jednotková cena Kč za m ²		27,09

Základní upravená jednotková cena parcel dle metody srovnání činí 27,09 Kč/m².Cena podílu na pozemcích určená porovnáním činí: $9255 \cdot 27,09 \cdot 1/9 = 27.860,00$ Kč (zaokrouhleno).**Určení obvyklé ceny:**Obvyklá cena podílu na posuzovaném majetku je určena porovnávacím způsobem, výsledná cena podílu na posuzovaných parcelách určená touto metodou činí **27.860,00 Kč**.

Pozemky, jsou aktivně obhospodařovány zemědělským způsobem, nabyvatel podílu může vstoupit do existujícího nájemního vztahu. Výše skutečného nájemného není známa, obvyklé nájemné činí obvykle 4 % z ceny nemovité věci a to včetně daně z nemovitosti.

Při zohlednění všech těchto skutečností určuji srovnávací cenu podílu na posuzovaných pozemcích ve výši 26.750,00 Kč.

Obvyklá cena podílu na nemovitých věcech ke dni ocenění	id. 1/9	26.750,00 Kč
----------------------------------------------------------------	----------------	---------------------

C. Rekapitulace:

Obvyklou cenu podílu ve výši id. 1/9 na posuzovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 1751, tj. na pozemcích parcelní číslo 2601/198, 2603/32, 2632/57 a 2632/112 v katastrálním území Bučovice, obec Bučovice, okres Vyškov vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

26.750,00 Kč

Slovy: dvacetšesttisícšedmsetpadesát korun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 12. 1995, čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové zapsaná v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 6968 – 168/2019.

V Holešově, dne 8. června 2019

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

D. Přílohy:**Mapové podklady:**

Kopie katastrální mapy podložená ortofotem s pozemky zapsaných na LV č. 1751 v katastrálním území Bučovice, obec Bučovice, okres Vyškov.

A wide landscape view of a grassy field. In the foreground, there is a dense patch of tall, dry grass and some green weeds. A white marker post with a black band is visible on the right side. The field extends to a gentle slope in the background under a blue sky with scattered white clouds.

Informace z veřejného seznamu:

Okres: CZ0646 Vyškov	Obec: 592943 Bučovice	
Kat.území: 615161 Bučovice	List vlastnictví: 1751	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Karalová Marcela, Mánesova 927, 46365 Nové Město pod Smrkem		1/9
Kazdová Věra, Furchnachel 2000, Hamburk, Německo		1/9
Klement Břetislav, Jindřichovická 489, 46365 Nové Město pod Smrkem		1/3
Klement Oldřich, Revoluční 736, 68501 Bučovice		1/3
Průšová Dana, Mánesova 926, 46365 Nové Město pod Smrkem		1/9
B Nemovitosti		
Pozemky		
Parcela	Výměra[m2] Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
2601/198	2983 orná půda	zemědělský půdní fond
2603/32	93 ostatní plocha	ostatní komunikace
2632/57	3277 orná půda	zemědělský půdní fond
2632/112	2902 orná půda	zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu		

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Pozemková kniha vložka 2346/ čd. 278/38 Odevzdací listina ze dne 15.7.1926 D 43/26-11
čd. 1175/50 Kupní smlouva ze dne 20.8.1943. POLVZ:663/1988 Z-1300663/1988-712
Pro: Klement Oldřich, Revoluční 736, 68501 Bučovice RČ/IČO:
Klement Břetislav, Jindřichovická 489, 46365 Nové Město pod
Smrkem
o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu v Liberci 35D-659/2005 -23 ze
dne 21.06.2006. Právní moc ke dni 19.07.2006. Z-8249/2006-712
Pro: Karalová Marcela, Mánesova 927, 46365 Nové Město pod Smrkem RČ/IČO:
Průšová Dana, Mánesova 926, 46365 Nové Město pod Smrkem
Kazdová Věra, Furchnachel 2000, Hamburk, Německo

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2601/198	30100	2874
	30110	109
2632/57	30100	3277
2632/112	30100	1016
	30800	17
	31901	331
	31911	812
	31941	726

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.06.2019 14:00:41