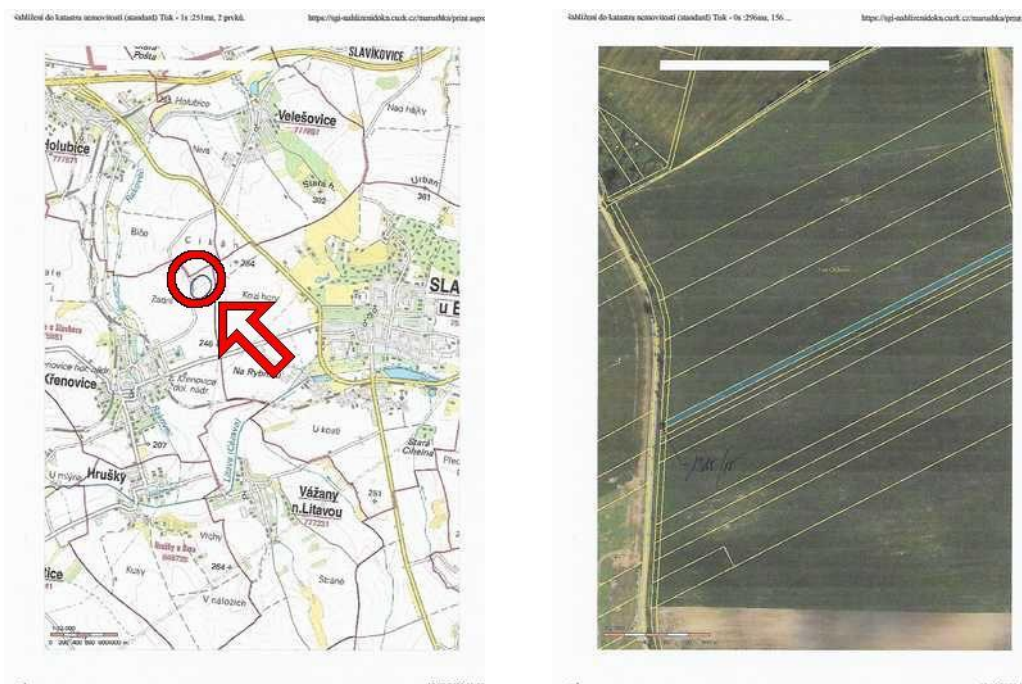


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6641-95/2022

Obor/odvětví/specializace: ...



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé pozemků zapsaných na LV 835 v k.ú. Křenovice u Slavkova

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6641

OBVYKLÁ CENA	id.1/3: 21 000 Kč
---------------------	--------------------------

Počet stran: 14

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9.9.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 12.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocení pozemky zapsané na LV 835 v k.ú. Křenovice u Slavkova jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.9.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) výpis z LV 835

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Křenovice, k.ú. Křenovice u Slavkova
Adresa nemovité věci: Křenovice, 683 52 Křenovice

Vlastnické a evidenční údaje

Lenka Stodolová, Řepinská 670, 181 00 Praha 8, LV: 5207, podíl: 1 / 3

Místopis

Obec Křenovice na trase Slavkov u Brna - Brno asi 3 km západně od Slavkova Obec se základní občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou. Pozemky na SV okraji katastru obce na hranici s k.ú. Slavkov u Brna a Holubice.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Celkový popis nemovité věci

Zemědělské pozemky ve stávajících obhospodařovaných lánech po levé straně silnice mezi Slavkovem u Brna a Holubicemi. Pozemky bez závad.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici,.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky na LV 1175

Porovnávací metoda

Zemědělské pozemky určeny pouze k zemědělské prvovýrobě. Obvyklá cena pozemků v místě a čase: 50,- Kč/m². Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky v podílovém spoluvlastnictví odhadují jejich cenu na 30,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemky Holubice			
Popis:	Prodej pole 48 989 m ² Holubice, okres Vyškov 1 178 730 Kč (24 Kč za m ²) prodej zemědělského pozemku v katastrálním území Holubice, o celkové výměře 16839 m ² . Pozemky patří pod: LV 1095 (podíl 11/32), parcelní číslo 1887. Na pozemku evidujeme pachtovní smlouvu. Celková cena za pozemky je: 1 178 798 Kč (70Kč/m ²)			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
velikost pozemku - oceňované pozemky			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - podobné, podíl 11/32			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 178 730	48 989	24,06	0,90	21,65



Název:	pozemky Kobeřice			
Popis:	Prodej pole 33 544 m ² Kobeřice u Brna, okres Vyškov 1 912 008 Kč (57 Kč za m ²) k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda, lesní pozemek a ostatní plocha o celkové výměře 33544 m ² v katastrálním území Kobeřice			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - podobné pozemky ale v podíl. spoluvlastnictví			0,70	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.



[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 912 008	33 544	57,00	0,63	35,91

Minimální jednotková porovnávací cena	22 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	1315/15	34	30,00	1 / 3	340
orná půda	1315/33	2 110	30,00	1 / 3	21 100
Celková výměra pozemků	648 108	Hodnota pozemků celkem	21 440		

4.2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	21 440 Kč
-----------------	-----------

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- pozemky ve spoluvlastnictví

<p>Obvyklá cena id.1/3: 21 000 Kč slovy: Dvacetjednatisíc Kč</p>
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu podílu id. 1/3 pozemků zapsaných na LV 835 v k.ú. Křenovice u Slavkova odhaduji na částku 21 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

id.-1/3: 21 000 Kč

slovy: Dvacetjednatisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

výpis z LV - soupis pozemků
situování

2
2

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6641.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6641-95/2022 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 12.9.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 6641-95/2022

	počet stran A4 v příloze:
výpis z LV - soupis pozemků	2
situování	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2022 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: insolvenční řízení, č.j.: MSPH 96 INS 9985 / 2021 pro Petr Janíček, Ing. DiS

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593214 Křenovice
 Kat.území: 675881 Křenovice u Slavkova List vlastnictví: 835
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kuchtová Marie, Havlíčkova 312, 68352 Křenovice		1/3
Stodolová Lenka, Řepínská 670/3, Bohnice, 18100 Praha 8	525926/211	1/3
Venerová Linda, Cvikovská 2872, 47001 Česká Lípa	765206/2374	1/3

B Nemovitosti					
<i>Pozemky</i>					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1315/15		34 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené		
1315/33		2110 orná půda		zemědělský půdní fond	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM
 Nedostatečně identifikovaný vlastník
 Povinnost k
 Parcela: 1315/15, Parcela: 1315/33
- o Zahájeny pozemkové úpravy
 Povinnost k
 Parcela: 1315/15, Parcela: 1315/33
 Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav SPU 112391/2022 ze dne 31.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2022 07:33:10. Zápis proveden dne 06.04.2022.
 Z-1606/2022-712

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Pozemková kniha vložka 122/ č.d.1057/45 odevzdací listina ze dne 27.9.1944 D 419/43-10.
 POLVZ:214/1987 Z-4500214/1987-712
 Pro: Kuchtová Marie, Havlíčkova 312, 68352 Křenovice RČ/IČO:
- o Usnesení soudu o dědictví Okresního v Blansku 60 D-1275/2012 -51 ze dne 27.05.2022.
 Právní moc ke dni 27.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2022 13:28:20. Zápis proveden dne 03.06.2022.
 V-3866/2022-712
 Pro: Venerová Linda, Cvikovská 2872, 47001 Česká Lípa RČ/IČO: 765206/2374

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2022 15:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593214 Křenovice

Území: 675881 Křenovice u Slavkova

List vlastnictví: 835

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Číslo:

Usnesení soudu o dědictví Okresního v Kroměříži 27 D-9/2012 -59 ze dne 13.07.2022. Právní účinky ke dni 15.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2022 13:14:34. Zápis proveden dne 26.07.2022.

V-5252/2022-712

Pro: Stodolová Lenka, Řepinská 670/3, Bohnice, 18100 Praha 8

RČ/IČO: 525926/211

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1315/33	20610	1606
	20700	34
	22011	470

Uvedená 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.

vytvořil:
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.09.2022 15:44:05

