

Okres:Břeclav
Obec :Drnholec, Novosedly

ZNALECKÝ POSUDEK č.3724/83/2014

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

pozemků v k.ú. a obci Drnholec a k.ú.Novosedly na Moravě a obci Novosedly, okres Břeclav

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
 Kateřinská 482
 128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
 Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
 Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 24.února 2014.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.924 pro k.ú.Drnholec, okres Břeclav ze dne 17.1.2014, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)List vlastnictví č.1145 pro k.ú.Novosedly na Moravě, okres Břeclav ze dne 17.1.2014, vyhotoveno dálkovým přístupem
- c)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.924 pro k.ú.Drnholec, okres Břeclav ze dne 17.1.2014

Vlastnické právo:

DINAH CZ a. s., Myslíkova 283/28, Nové Město, 12000 Praha

List vlastnictví č.1145 pro k.ú.Novosedly na Moravě, okres Břeclav ze dne 17.1.2014

Vlastnické právo:

DINAH CZ a. s., Myslíkova 283/28, Nové Město, 12000 Praha

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitostí bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 21.února 2014.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

1. Pozemky v k.ú. a obci Drnholec, okres Břeclav - LV č.924.

Předmětné nemovitosti jsou zemědělské pozemky - orná půda v k.ú. a obci Drnholec, okres Břeclav, které jsou umístěny přibližně západně mimo zastavěnou část obce Drnholec (viz mapa). Městys Drnholec patří územě do okresu Břeclav a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Mikulov. Obec Drnholec se rozkládá asi třicetpět kilometrů západně od Břeclavi a patnáct kilometrů severozápadně od města Mikulov. Z turistického hlediska patří do unikátního a UNESCOm chráněného Lednicko-Valtického areálu. Úředně žije v katastru této obce, jež se honosí titulem městys, zhruba 1670 obyvatel. Protéká zde řeka Dyje. Obec je vzdálená přibližně 6 km od rakouských hranic. Školáci mají v obci možnost navštěvovat základní školu vyššího stupně a mateřská škola slouží pro mladší děti. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Drnholec mají ordinaci tři praktičtí lékaři a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městys Drnholec leží v průměrné výšce 178 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1249. Celková katastrální plocha obce je

3465 ha, z toho orná půda zabírá 68 %. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce. Obec Drnholec je významnou vinohradnickou usedlostí.

Jedná se o zemědělské pozemky p.č.8446 – orná půda o výměře 15327 m², p.č.8645 – orná půda o výměře 12869 m², p.č.8696 – orná půda o výměře 10850 m². Celkem 39 046 m².

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

2. Pozemky v k.ú.Novosedly na Moravě a obci Novosedly, okres Břeclav - LV č.1145.

Předmětné nemovitosti jsou zemědělské pozemky - orná půda v k.ú.Novosedly na Moravě a obci Novosedly, okres Břeclav, které jsou umístěny mimo zastavěnou část obce Novosedly (viz mapa). Vesnice Novosedly leží administrativně v okrese Břeclav a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Mikulov. Obec Novosedly se rozkládá asi třicet dva kilometrů západně od Břeclavi a jedenáct kilometrů západně od města Mikulov. Z turistického hlediska patří do unikátního a UNESCOm chráněného Lednicko-Valtického areálu. Úředně žije v katastru této středně velké vesnice zhruba 1160 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 4 km od rakouských hranic. Místní i přespolní děti naleznou v obci jednu základní školu nižšího stupně a mateřská škola slouží pro mladší děti. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Novosedly má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Vesnicí prochází železnice a je zde i železniční stanice. Vesnice Novosedly leží v průměrné výšce 173 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1276. Celková katastrální plocha obce je 1688 ha, z toho orná půda zabírá 55 %. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce. Významnou část katastru obce Novosedly zabírají vinohrady.

Jedná se o zemědělské pozemky p.č.5115/13 – orná půda o výměře 12601 m², p.č.5248/19 – orná půda o výměře 15995 m², p.č.5280/7 – orná půda o výměře 11000 m², p.č.6718 – orná půda o výměře 1900 m², p.č.6875 – orná půda o výměře 7125 m², p.č.7001 – orná půda o výměře 11500 m². Celkem 60 121 m².

Celková výměra zemědělských pozemků v k.ú.Drnholec a v k.ú.Novosedly na Moravě, okres Břeclav je 99 167 m².

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny pozemků v k.ú. a obci Drnholec a k.ú. Novosedly na Moravě a obci Novosedly, okres Břeclav

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Zemědělské pozemky, Litobratřice, 3 213 m², **21,- Kč/m², cena 67 834,- Kč**

Nabízíme Vám k prodeji zemědělskou půdu v katastrálním území Litobratřice a Dolenice. Jedná se o dva lesní pozemky o výměře 360 a 470 m². Dále orná půda v k.ú. Litobratřice o výměře 193 m² a orná půda v k.ú. Dolenice o výměře 2 190 m². Celková výměra činí 3 213 m².

Zemědělské pozemky, Našiměřice, 2 285 m², **21,- Kč/m², cena 48 000,- Kč**

Nabízíme prodej pole o rozloze 2285 m² u obce Našiměřice. Příjezd k pozemku po obecní komunikaci. Vhodný k zemědělské výrobě.

Zemědělské pozemky, Přísnovice, 5 758 m², **50,- Kč/m², cena 287 900,- Kč**

Orná půda 5758 m², Přísnovice, Brno venkov. Exkluzivně nabízíme čtyři samostatné pozemky v katastrálním území Přísnovice v okrese Brno venkov. Pozemky jsou situovány u hlavní silnice mezi Přísnovicemi a Vranovicemi. Na pozemek je přístup z asfaltové komunikace, sítě nejsou v dosahu. V současné době je pozemek pronajat zemědělským družstvem.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

pozemky v k.ú.Drnholec - 1 171 380,- Kč (30,- Kč/m²)

pozemky v k.ú.Novosedly na Moravě - 1 803 630,- Kč (30,- Kč/m²)

Celkem 2 975 010,- Kč (30,- Kč/m²)

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3724/83/2014 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.88/2014.

V Hradci Králové dne 24.února 2014.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.924 pro k.ú.Drnholec, okres Břeclav

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2014 12:03:05

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584444 Drnholec

Kat.území: 632520 Drnholec

List vlastnictví: 924

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
DINAH CZ a. s., Myslíkova 283/28, Nové Město, 12000 Praha	28162943	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
8446	15327	orná půda		zemědělský půdní fond	
8645	12869	orná půda		zemědělský půdní fond	
8696	10850	orná půda		zemědělský půdní fond	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

1) k zajištění pohledávky ve výši jistiny 1.100.000,00 Kč

2) zajištění smluvní pokuty pro případ prodlení, ve výši 10% z dlužné částky

RBD servisní s.r.o., Sněženková	Parcela: 8446	V-4225/2013-704
498, Horní Staré Město, 54102	Parcela: 8645	V-4225/2013-704
Trutnov, Česká republika, RČ/IČO: 28763378	Parcela: 8696	V-4225/2013-704

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.12.2013.

V-4225/2013-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě -3331/2009 -Fo /oprava rozhodnutí č.j. 3824/2009-FO ze dne 26.10.2009/ ze dne 16.09.2009. Právní moc ke dni 02.10.2009.

Z-4213/2009-736

Pro: DINAH CZ a. s., Myslíkova 283/28, Nové Město, 12000 Praha

RČ/IČO: 28162943

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
8446	00501	13222
	02113	2105

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2014 12:03:05

Obec: 584444 Drnholec

List vlastnictví: 924

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

8645	06200	12869
8696	00501	10850

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 17.01.2014 12:16:58

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 2

List vlastnictví č.1145 pro k.ú.Novosedly na Moravě, okres Břeclav

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2014 12:03:05

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584746 Novosedly

Kat.území: 706973 Novosedly na Moravě

List vlastnictví: 1145

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
DINAH CZ a. s., Myslíkova 283/28, Nové Město, 12000 Praha	28162943	

B Nemovitosti

Pozemky		Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela					
P	5115/13	12601	orná půda		zemědělský půdní fond
	5248/19	15995	orná půda		zemědělský půdní fond
	5280/7	11000	orná půda		zemědělský půdní fond
	6718	1900	orná půda		zemědělský půdní fond
	6875	7125	orná půda		zemědělský půdní fond
	7001	11500	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Věcné břemeno chůze a jízdy

za účelem údržby a oprav

JMP Net, s.r.o., Plynárenská 499/1, Parcela: 5115/13 Z-1615/2013-736
Zábrdovice, 65702 Brno, RČ/IČO:
27689841

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě Poz.
2470/02-202.2-Rý / Dodatek zn.:1323/04-202.2-Rý ze dne 12.03.2004 / ze dne
25.07.2002. Právní moc ke dni 13.09.2002; uloženo na prac. Břeclav

Z-2281/2002-736

Listina Ohlášení přechodu oprávnění z věcného břemene podle § 151p obč. zák. - souhlasné
prohlášení ze dne 21.06.2013; uloženo na prac. Břeclav

Z-1615/2013-736

o Věcné břemeno chůze a jízdy

za účelem údržby a oprav

Vodovody a kanalizace Břeclav, Parcela: 5115/13 Z-2281/2002-736
a.s., Čechova 1300/23, 69002
Břeclav, RČ/IČO: 49455168

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě Poz.
2470/02-202.2-Rý / Dodatek zn.:1323/04-202.2-Rý ze dne 12.03.2004 / ze dne
25.07.2002. Právní moc ke dni 13.09.2002; uloženo na prac. Břeclav

Z-2281/2002-736

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2014 12:03:05

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584746 Novosedly

Kat.území: 706973 Novosedly na Moravě

List vlastnictví: 1145

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

1) k zajištění pohledávky ve výši jistiny 1.100.000,00 Kč

2) zajištění smluvní pokuty pro případ prodlení, ve výši 10% z dlužné částky

RBD servisní s.r.o., Sněženková	Parcela: 5115/13	V-4225/2013-704
498, Horní Staré Město, 54102	Parcela: 5248/19	V-4225/2013-704
Trutnov, Česká republika, RČ/IČO:	Parcela: 5280/7	V-4225/2013-704
28763378	Parcela: 6718	V-4225/2013-704
	Parcela: 6875	V-4225/2013-704
	Parcela: 7001	V-4225/2013-704

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.12.2013.

V-4225/2013-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D	Jiné zápisy - Bez zápisu
---	--------------------------

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-12493/2013-704

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2008.

V-984/2008-736

Pro: DINAH CZ a. s., Myslikova 283/28, Nové Město, 12000 Praha

RČ/IČO: 28162943

o Smlouva kupní ze dne 11.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2008.

V-986/2008-736

Pro: DINAH CZ a. s., Myslikova 283/28, Nové Město, 12000 Praha

RČ/IČO: 28162943

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
5115/13	02110	12601
5248/19	00600	12445
	05500	3550
5280/7	00600	11000
6718	00501	1900
6875	05800	7125
7001	02110	11500

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 Břeclav, kód: 704.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2014 12:03:05

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584746 Novosedly

Kat.území: 706973 Novosedly na Moravě

List vlastnictví: 1145

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 17.01.2014 12:19:30

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

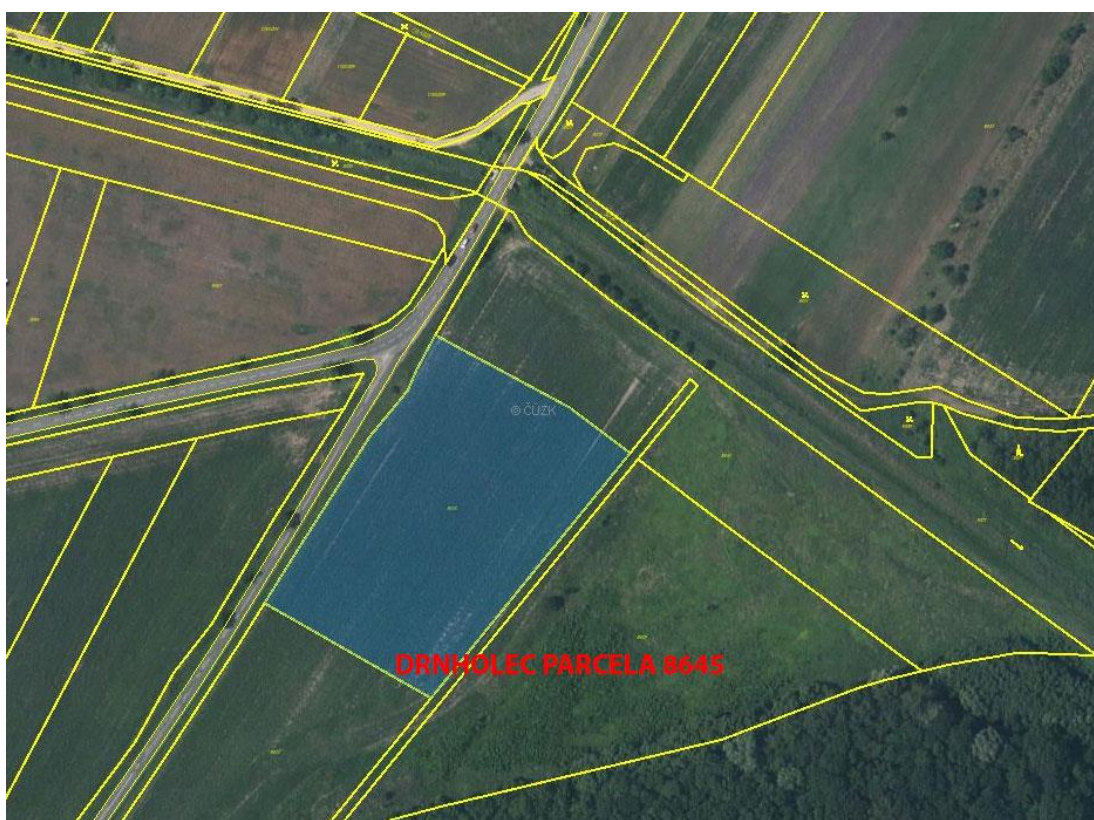
Vyhotoveno dálkovým přístupem

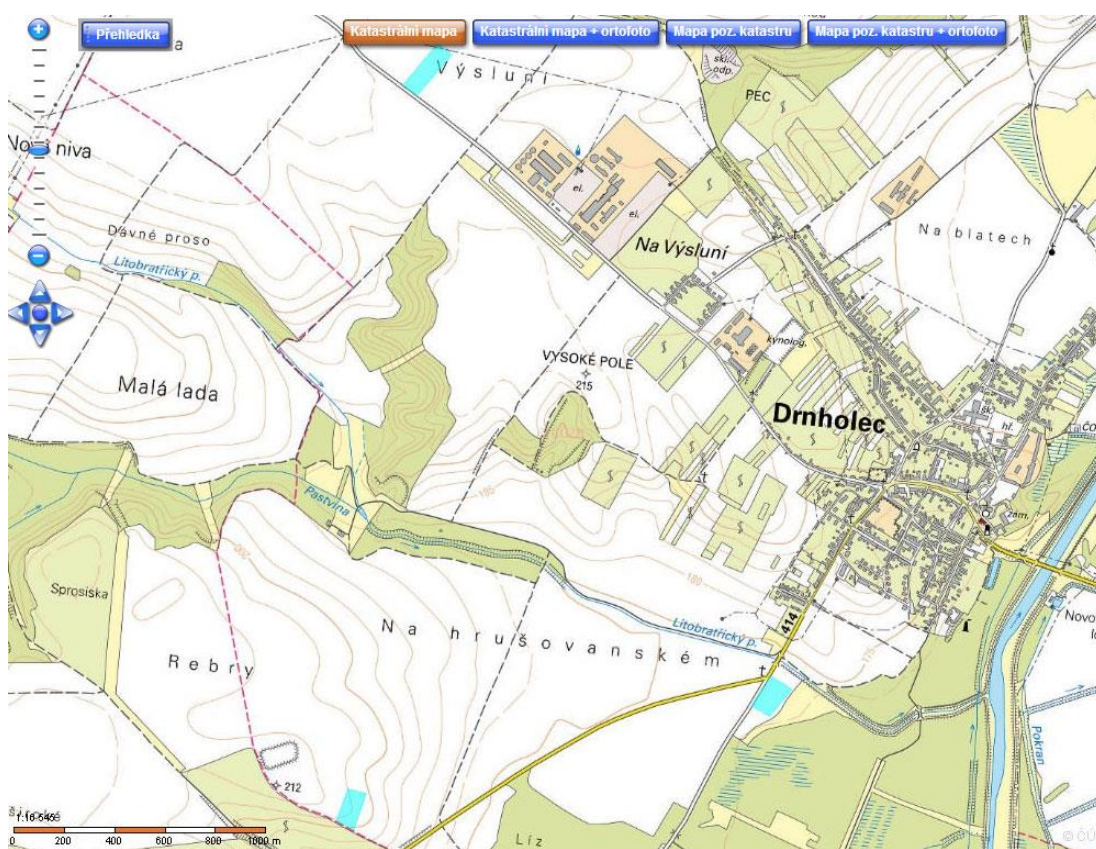
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 3

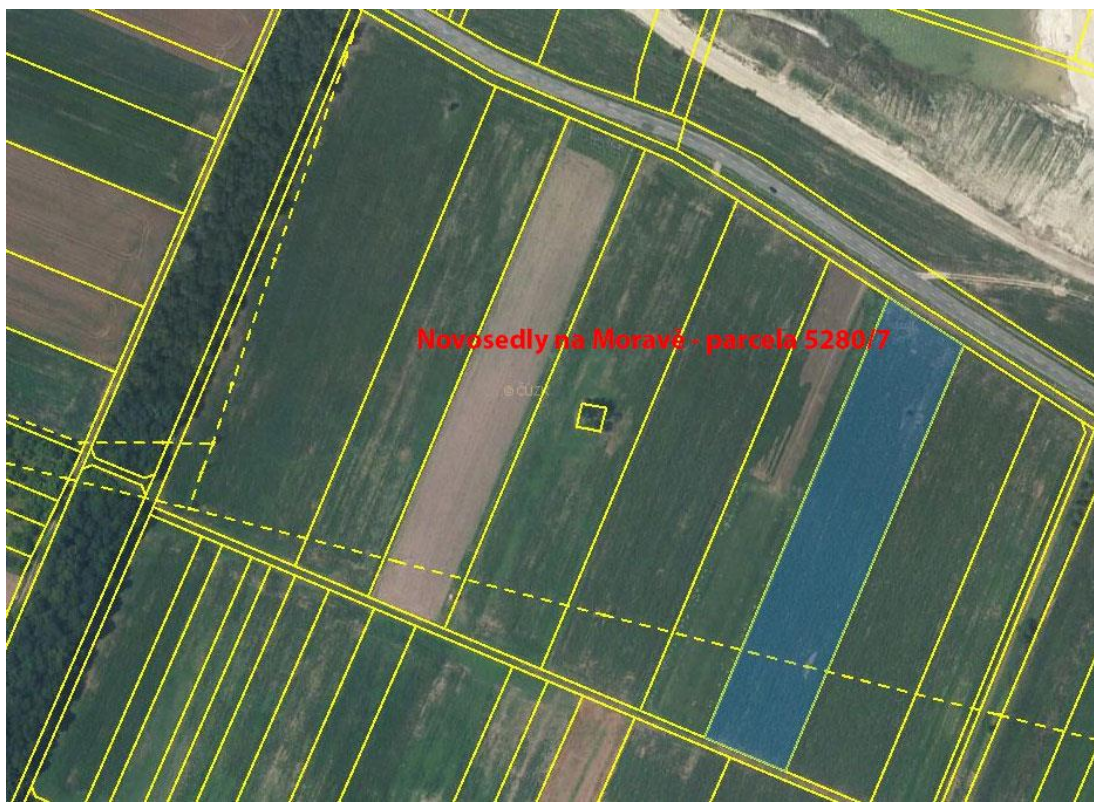
Kopie katastrální mapy pro k.ú.Drnholec, okres Břeclav



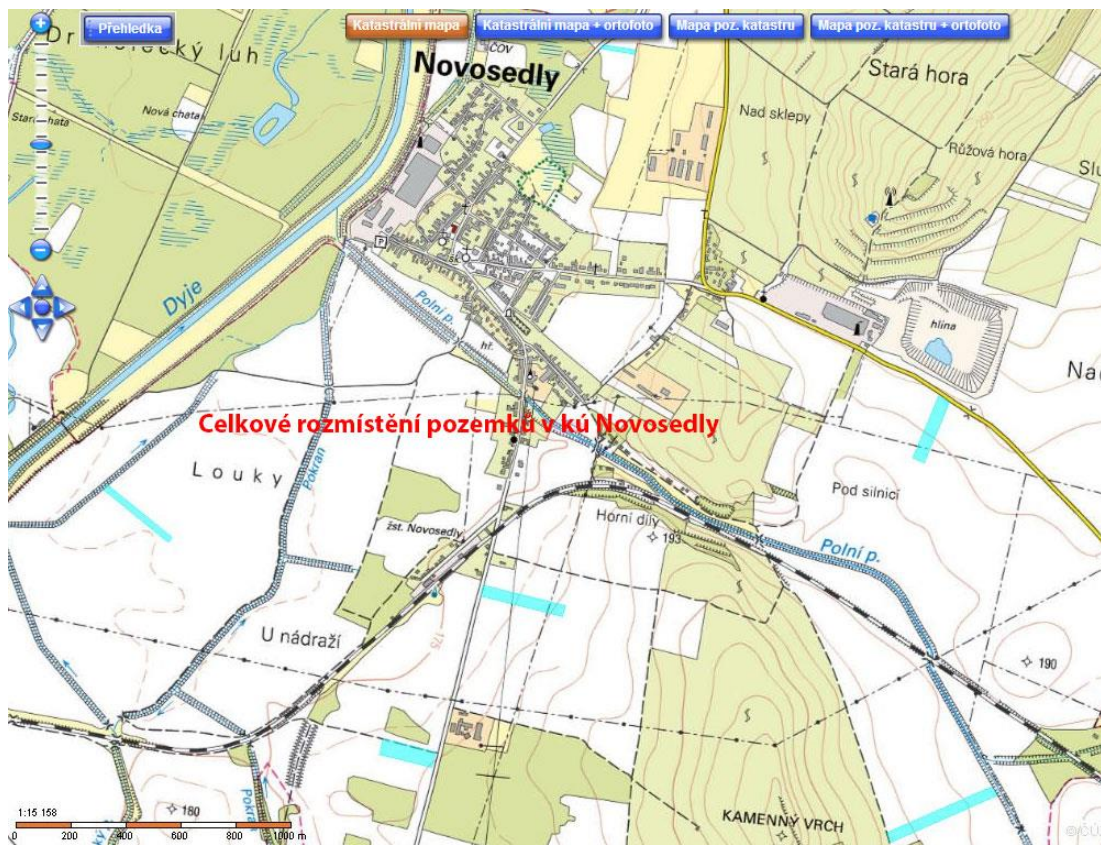


Kopie katastrální mapy pro k.ú. Novosedly na Moravě, okres Břeclav









Mapa

