

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18439

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky (k.ú. Dolní Němčí a k.ú. Vlčnov)
LV č. 1154 Kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Dolní Němčí, k.ú. Dolní Němčí
LV č. 667 Kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Vlčnov, k.ú. Vlčnov

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3
JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa objednavatele: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.
Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 144 EX 17383/15 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

51 000 Kč

Stav ke dni:

29.7.2019

Datum místního šetření:

17.7.2019

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 28

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 29.7.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina):

- na pozemku parc. č. 2635 (orná půda) v kat. území Dolní Němčí, obec Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 1154,

- na pozemku parc. č. 4710/170 (orná půda) v kat. území Vlčnov, obec Vlčnov, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 667.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 7.6.2019 pod č.j. 144 EX 17383/15-56.

Výpis z katastru nemovitostí.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012.

Místopis

Obec Dolní Němčí se nachází cca 7 km jihozápadně od města Uherský Brod a cca 13 km jihozápadně od města Uherské Hradiště. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Uherském Hradišti a v Uherském Brodu. Do obce vede silnice III. třídy.

Obec Vlčnov se nachází cca 3 km západně od města Uherský Brod a cca 13 km jihovýchodně od města Uherské Hradiště. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Uherském Hradišti a v Uherském Brodu. Do obce vedou silnice II. a III. třídy.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	Vlastník:
3111	Zlínský kraj
4710/225	obec Vlčnov

Celkový popis

Oceňovaný pozemek parc. č. 2635 se nachází cca 800 m západně od okraje zastavěné části obce Dolní Němčí. Jedná se o zemědělský pozemek tvaru úzkého pásu. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 7 112 m². Pozemek je na jižní straně ohraničený zpevněnou cestou a nachází se v lánu. Pozemek je svažité k jihozápadní straně. V době oceňování byl pozemek udržovaný a využíván. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3111, který je ve vlastnictví Zlínského kraje.

Oceňovaný pozemek parc. č. 4710/170 se nachází cca 400 m východně od okraje zastavěné části obce Dolní Němčí a cca 3,5 km jižně od obce Vlčnov. Jedná se o zemědělský pozemek tvaru úzkého pásu. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 5 222 m². Pozemek je na východní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. V době

oceňování byl rovinný pozemek udržovaný a využíván. K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4710/225, který je ve vlastnictví obce Vlčnov.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemek parc. č. 2635 je pronajímaný společností Agro Okluky a.s. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku parc. č. 2635 vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3111, který je ve vlastnictví Zlínského kraje.

K pozemku parc. č. 4710/170 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4710/225, který je ve vlastnictví obce Vlčnov.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Pozemek parc. č. 2635 je pronajímaný společností Agro Okluky a.s. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

OBSAH

LV č. 1154

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dolní Němčí (okr. Uherské Hradiště)

LV č. 667

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vlčnov (okr. Uherské Hradiště)

Nájemní smlouva (k LV č. 1154)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva

OCENĚNÍ

LV č. 1154

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dolní Němčí (okr. Uherské Hradiště)

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek parc. č. 2635 se nachází cca 800 m západně od okraje zastavěné části obce Dolní Němčí. Jedná se o zemědělský pozemek tvaru úzkého pásu. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 7 112 m². Pozemek je na jižní straně ohraničený zpevněnou cestou a nachází se v lánu. Pozemek je svažitý k jihozápadní straně. V době oceňování byl pozemek udržovaný a využíváný. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3111, který je ve vlastnictví Zlínského kraje.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Slavkov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: B31057IB				
Popis: K prodeji zemědělský pozemek v katastrálním území Slavkov u Uherského Brodu. Předmětem prodeje je jedna parcela trvalého travního porostu o výměře 12 707 m ² . Pozemek leží uvnitř lánu, je přístupný z obecní komunikace, je aktivně obhospodařovaný a je přihlášený v LPIS. Na pozemku neváznou žádné právní vady.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
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 -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
317 675	12 707	25,00	0,92	23,00

Název: Suchov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: B30326MZK				
Popis: K prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Suchov. Předmětem prodeje je podíl 1/6 a prodávaná výměra činí 11 063 m ² . Jedná se o pozemky orné půdy, TTP, vodní a ostatní plochy. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány a přihlášeny v LPIS.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,05	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
298 701	11 063	27,00	0,97	26,19

Název: Velká nad Veličkou, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 678211

Popis: K prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda, trvalý travní porost, ovocný sad a ostatní plocha o celkové výměře 50 723 m² v katastrálním území Velká nad Veličkou a Javorník nad Veličkou. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
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 -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 191 991	50 723	23,50	0,92	21,62

Název: Nová Lhota, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 669211

Popis: K prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda o celkové výměře 26 055 m² v katastrálním území Nová Lhota u Veselí nad Moravou. Pozemky ve zjednodušené evidenci. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. Pozemky jsou obhospodařovány bez pachtovní smlouvy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
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 -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
625 320	26 055	24,00	0,92	22,08

Zjištěná průměrná jednotková cena

23,22 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2635	7 112	23,00	1 / 4	40 894
Obvyklá cena před korekcí ceny					40 894
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,70	=	28 625,80
Celková výměra pozemků		7 112	Hodnota pozemků celkem		28 626

LV č. 667

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vlčnov (okr. Uherské Hradiště)

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek parc. č. 4710/170 se nachází cca 400 m východně od okraje zastavěné části obce Dolní Němčí a cca 3,5 km jižně od obce Vlčnov. Jedná se o zemědělský pozemek tvaru úzkého pásu. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 5 222 m². Pozemek je na východní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný a využíváný. K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4710/225, který je ve vlastnictví obce Vlčnov.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Slavkov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: B31057IB			
Popis:	K prodeji zemědělský pozemek v katastrálním území Slavkov u Uherského Brodu. Předmětem prodeje je jedna parcela trvalého travního porostu o výměře 12 707 m ² . Pozemek leží uvnitř lánu, je přístupný z obecní komunikace, je aktivně obhospodařovaný a je přihlášený v LPIS. Na pozemku neváznou žádné právní vady.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
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 -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
317 675	12 707	25,00	0,92	23,00

Název:	Suchov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: B30326MZK			
Popis:	K prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Suchov. Předmětem prodeje je podíl 1/6 a prodávaná výměra činí 11 063 m ² . Jedná se o pozemky orné půdy, TTP, vodní a ostatní plochy. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány a přihlášeny v LPIS.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,05	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
298 701	11 063	27,00	0,97	26,19

Název:	Velká nad Veličkou, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 678211			
Popis:	K prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda, trvalý travní porost, ovocný sad a ostatní plocha o celkové výměře 50 723 m ² v katastrálním území Velká nad Veličkou a Javorník nad Veličkou. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
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 -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 191 991	50 723	23,50	0,92	21,62

Název:	Nová Lhota, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 669211			
Popis:	K prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda o celkové výměře 26 055 m ² v katastrálním území Nová Lhota u Veselí nad Moravou. Pozemky ve zjednodušené evidenci. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. Pozemky jsou obhospodařovány bez pachtovní smlouvy.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
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 -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
625 320	26 055	24,00	0,92	22,08

Zjištěná průměrná jednotková cena	23,22 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikostí pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	4710/170	5 222	23,00	1 / 4	30 027
Obvyklá cena před korekcí ceny					30 027
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,70	=	21 018,90
Celková výměra pozemků		5 222	Hodnota pozemků celkem		21 019

Nájemní smlouva (k LV č. 1154)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/4 na pozemku parc. č. 2635 pro společnost Agro Okluky a.s. podle smlouvy č. 336/2016 ze dne 14.12.2015.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

Nájem:

Výměra: 7 112,00 m²

Jednotková cena: 0,11 Kč/m²

Sjednané nájemné: 7 112,00 m² * 0,11 Kč/m² = 790,- Kč/rok

Ocenění se provede podle § 16b odst. 2) zákona č. 151/97 Sb., jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

790,- Kč/rok * 100 % = 790,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 790,- Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

790,- Kč * 5 let = 3 950,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 3 950,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV č. 1154

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dolní Němčí (okr. Uherské Hradiště) 28 625,80 Kč

LV č. 667

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vlčnov (okr. Uherské Hradiště) 21 018,90 Kč

Nájemní smlouva (k LV č. 1154)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva 3 950,- Kč

Hodnota pozemku	49 645 Kč
Věcné břemeno	3 950 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 12 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

51 000 Kč

slovy: Padesátjednatísíc Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina):

A) na pozemku parc. č. 2635 (orná půda) v kat. území Dolní Němčí, obec Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 1154,

B) na pozemku parc. č. 4710/170 (orná půda) v kat. území Vlčnov, obec Vlčnov, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 667.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

A, B) nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovitosti (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **30.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **21.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch společnosti Agro Okluky a.s. Znalec považuje nájemné (66,- Kč za měsíc) ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

B) nezjištěny.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **26.050,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **21.000,- Kč**.

V Praze 29.7.2019

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

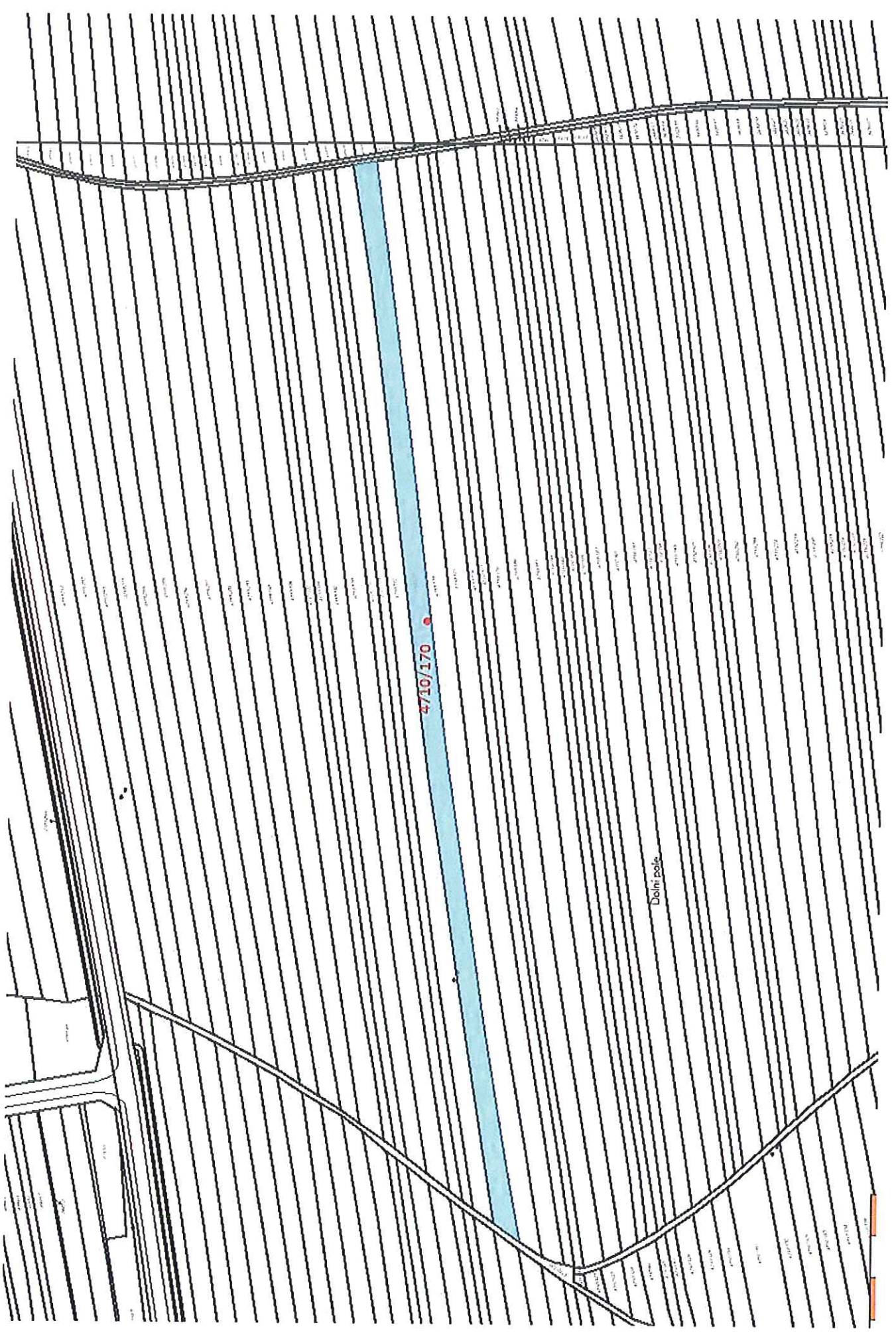
Znalecká doložka:	<p>Znalecká doložka:</p> <p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Jakub Chrástecký.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18439 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

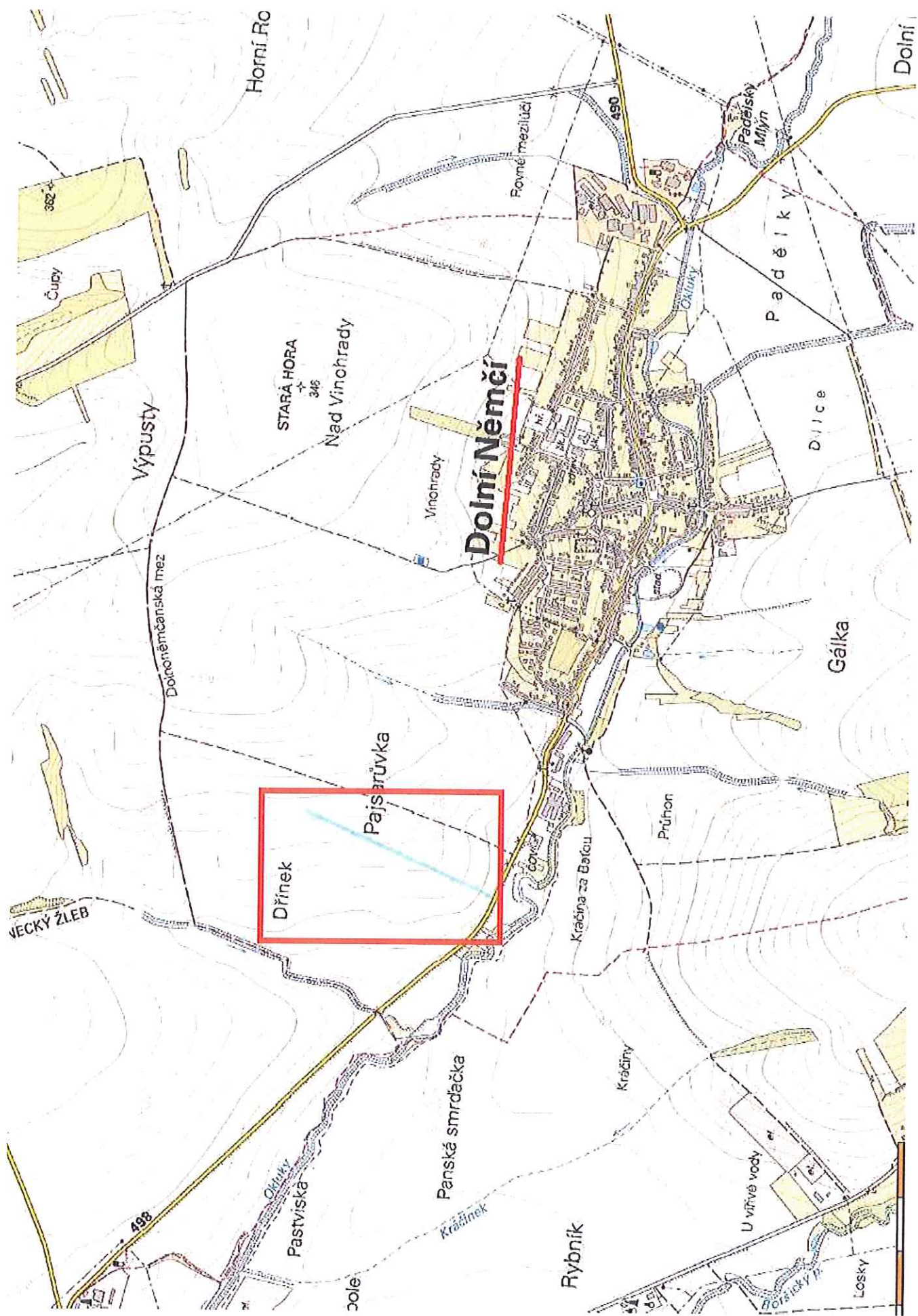
Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1154, k.ú. Dolní Němčí	11
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 667, k.ú. Vlčnov	11
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	2
Ortofotomapa	2





4710/170

Detail plate



Horní Ro

Dolní

Výpusty

STARÁ HORA
346
Nad Vinohrady

Dolní Němčí

Padeřický

Dřice

Gálka

Dříněk

Pajsarůvka

VECKÝ ŽLEB

Kračina za Baťou

Průhon

Panská smrdáčka

Rybník

U višňové vody

Pastvicka

Kračíněk

Kračiny

Bořický H.

Losky

498

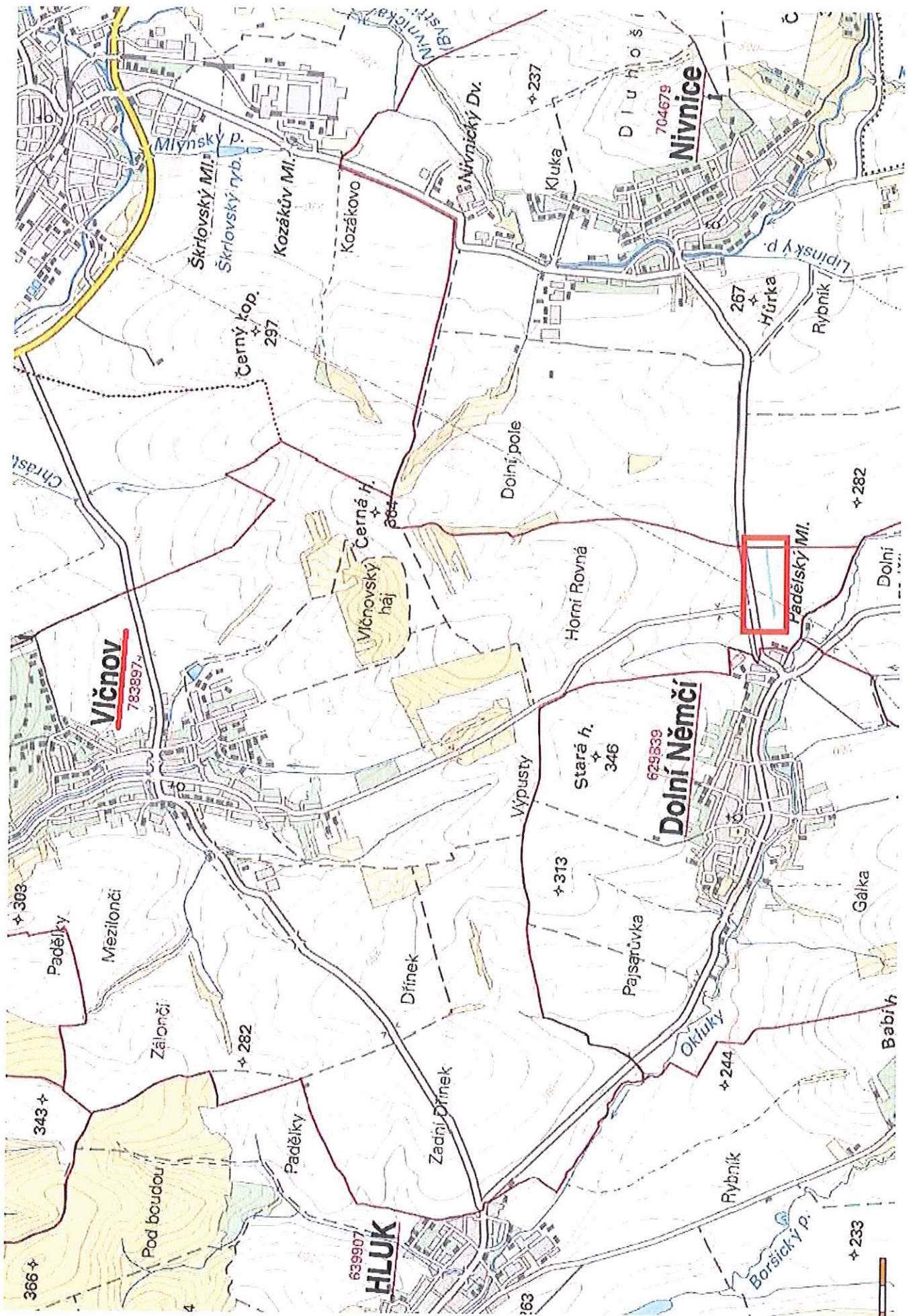
490

Rovněmezilúci

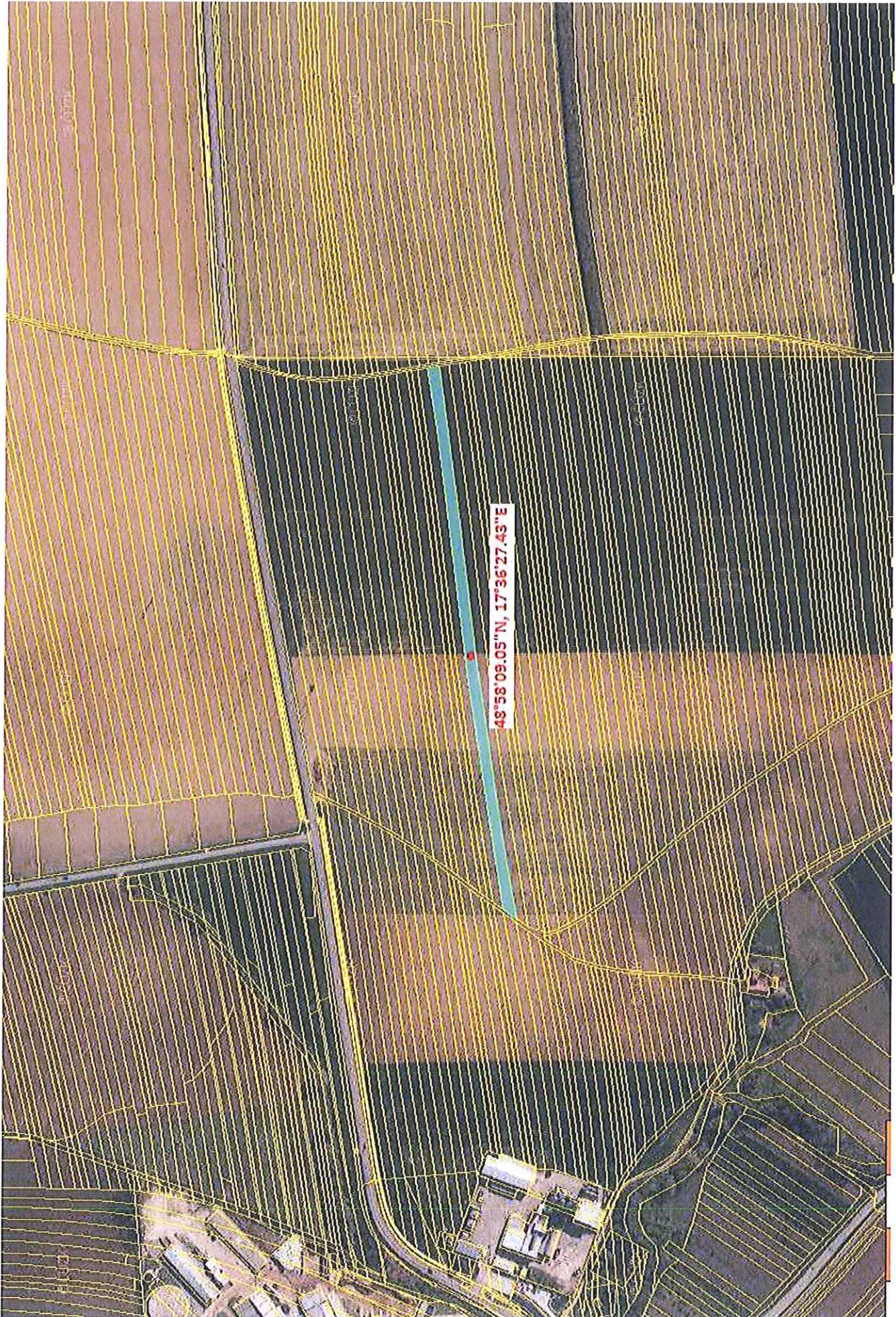
382

Čupy

žole







48°58'09.05"N, 17°36'27.45"E