

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19474

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky Návojná (okr. Zlín)
Katastrální údaje:	Kraj Zlínský, okres Zlín, obec Návojná, k.ú. Návojná
Adresa:	Návojná, 763 32 Návojná
OBJEDNAVATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3
	JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 144 EX 15391/11 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

273 000 Kč

Stav ke dni: 20.3.2020

Datum místního šetření: 26.2.2020

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 20.3.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. St. 228/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (zem. stav, LV 402), parc. č. St. 275/3 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (jiná st., LV 402), parc. č. 723/7 (ostatní plocha), parc. č. 723/17 (ostatní plocha), parc. č. 723/27 (ostatní plocha) a parc. č. 1291/5 (trvalý travní porost) v kat. území Návojná, obec Návojná, okres Zlín, zapsáno na LV 234.

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 prodejích 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 přikládaná 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 prodejích 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 ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 23.1.2020 pod č.j. 144 EX 15391/11-77.

Výpis z katastru nemovitostí.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán obce Návojná.

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 Návojná se nachází cca 2 km východně od města Brumov-Bylnice a cca 8 km jihovýchodně od města Valašské Klobouky. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Brumov-Bylnici a ve Valašských Kloboukách. Do obce vede silnice III. třídy a železniční trať.

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

Celkový popis

Oceňovaný pozemek parc. č. 1291/5 se nachází cca 550 m jihovýchodně od okraje zastavěné části obce Návojná. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 2 867 m². Pozemek není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Na travnatém pozemku se nacházejí listnaté porosty. Pozemek je svažité k severovýchodní straně. V době oceňování byl pozemek nevyužívaný. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha zemědělská.

Oceňované pozemky parc. č. St. 228/1, parc. č. St. 275/3, parc. č. 723/7, parc. č. 723/17 a parc. č. 723/27 se nacházejí na západním okraji zastavěné části obce Návojná na okraji místního areálu Ekologické farmy. Jedná se o soubor sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha o výměře 477 m². Na pozemcích parc. č. St. 228/1 a parc. č. 275/3 se nacházejí zanedbatelné části staveb Ekologické farmy, které nejsou předmětem ocenění. Ostatní pozemky jsou travnaté a využívány jako nezpevněná cesta. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemcích cizích vlastníků.

Přípojky IS jsou v dosahu do cca 100 m. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha výroby a skladování v zastavitelném území.

Pozemky se nacházejí v CHKO Bílé Karpaty.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Možný pronájem oceňovaných pozemků byl konfrontován telefonickým dotazem na příslušný Obecní úřad, kde o možném pronájmu neměli bližší informace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemcích cizích vlastníků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Pozemky se nacházejí v CHKO Bílé Karpaty.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Návojná (okr. Zlín)

Pozemky (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Návojná (okr. Zlín)

OCENĚNÍ

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Návojná (okr. Zlín)

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek parc. č. 1291/5 se nachází cca 550 m jihovýchodně od okraje zastavěné části obce Návojná. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 2 867 m². Pozemek není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Na travnatém pozemku se nacházejí listnaté porosty. Pozemek je svažité k severovýchodní straně. V době oceňování byl pozemek nevyužívaný. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Návojná, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00264			
Popis:	Na prodej trvalý travní porost - 27 860 m ² a 2 lesní pozemky - 3 456 m ² v k.ú. Návojná. Dle vlastníka jsou pozemky bez nájemní 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]
650 000	31 323	20,75	0,92	19,09

Název:	Křekov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3011			
Popis:	Na prodej pozemky v podílovém spoluvlastnictví 1/6 o výměře 2 184 m ² . V současné době jsou některé pozemky obhospodařovány a zahrnuty v LPIS.			
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 -			1,02	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
54 700	2 184	25,05	0,94	23,55

Název: Horní Lideč, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 506527324

Popis: K prodeji pozemek o výměře 3 302 m² vedený jako orná půda v k.ú. Horní Lideč.

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 -	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
59 436	3 302	18,00	0,94	16,92

Název: Bohuslavice nad Vlárí, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 2150

Popis: K prodeji dva pozemky o celkové rozloze 4 315 m² v obci Bohuslavice nad Vlárí. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a z části jsou zapsány v LPIS. Pozemky jsou obhospodařovány bez platného nájemního vztahu.

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 -	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
99 000	4 315	22,94	0,94	21,56

Název: Slavičín, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 1969

Popis: K prodeji zemědělský pozemek o výměře 5 035 m² v obci Divnice. V Katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda a je z převážné části zahrnut v LPIS.

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 -	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
125 900	5 035	25,00	0,94	23,50

Zjištěná průměrná jednotková cena	20,92 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]
trvalý travní porost	1291/5	2 867	21,00		60 207
Celková výměra pozemků		2 867	Hodnota pozemků celkem		60 207

Pozemky (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Návojná (okr. Zlín)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. St. 228/1, parc. č. St. 275/3, parc. č. 723/7, parc. č. 723/17 a parc. č. 723/27 se nacházejí na západním okraji zastavěné části obce Návojná na okraji místního areálu Ekologické farmy. Jedná se o soubor sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha o výměře 477 m². Na pozemcích parc. č. St. 228/1 a parc. č. 275/3 se nacházejí zanedbatelné části staveb Ekologické farmy, které nejsou předmětem ocenění. Ostatní pozemky jsou travnaté a využívané jako nezpevněná cesta. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemcích cizích vlastníků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Tlumačov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: PP_kom.2604m2			
Popis:	K prodeji soubor pozemků určených ke komerční výstavbě, které se nachází v okrajové části Tlumačova. Je zde dopravní spojení vlakem a autem. K pozemku vede panelová komunikace. Dle územní plánu obce Tlumačov je určen jako plocha pro výrobu nebo skladování. Výměra činí 1 938 m ² . Inženýrské sítě jsou v dosahu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			0,80	
možnost zastavění poz. -			0,97	
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]
1 395 000	1 938	719,81	0,58	417,49

Název:	Kelč, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 0043			
Popis:	Na prodej stavební pozemek o celkové výměře 994 m ² v centru města Kelč. Přípojky elektřiny, vodovodu, kanalizace jsou na pozemku, přípojka plynovodu se nachází na hranici. Na pozemku proběhla demolice původní stavby s č.p.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,85	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			0,80	
možnost zastavění poz. -			0,97	
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]
899 000	994	904,43	0,55	497,44

Název:	Zubří, Zdroj: www.sreality.cz - ID: P3			
Popis:	Na prodej pozemek v obci Zubří o výměře 2 582 m ² . Pozemek je určen územním plánem jako zóna výroby a skladování s přípustným využitím také stavby občanské vybavenosti apod. Pozemek je velmi mírně svažité k jihu, navazuje na průmyslový areál. Příjezd po asfaltové komunikaci. Možnost napojení na inženýrské sítě: vedení městského vodovodního řádu na pozemku, napojení na městskou kanalizaci přes komunikaci, elektro z trafostanice, plyn se nachází na začátku ulice.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,80	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			0,80	
možnost zastavění poz. -			0,97	
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]
1 962 320	2 582	760,00	0,51	387,60

Název:	Slavičín - Divnice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: N11194			
Popis:	Na prodej stavební pozemek pro komerční účely v průmyslovém areálu poblíž města Slavičín. V areálu se nachází řada firem a společností převážně výrobního a skladovacího charakteru. Pozemek má plochu 7 922 m ² a nachází se poblíž vjezdu z hlavní komunikace do celého areálu. K pozemku přiléhá asfaltová komunikace a všechny inženýrské sítě. Pozemek je vhodný např. pro výstavbu průmyslové haly pro výrobu, skladování atd. Pro bližší informace mě neváhejte kontaktovat.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,80	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			0,80	
možnost zastavění poz. -			0,97	
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]
7 525 900	7 922	950,00	0,51	484,50

Zjištěná průměrná jednotková cena

446,76 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 sračka. 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 [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 228/1	8	447,00		3 576
zastavěná plocha a nádvoří	St. 275/3	1	447,00		447
ostatní plocha	723/7	37	447,00		16 539
ostatní plocha	723/17	46	447,00		20 562
ostatní plocha	723/27	385	447,00		172 095
Celková výměra pozemků		477	Hodnota pozemků celkem		213 219

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Návojná (okr. Zlín) 60 207,- Kč

Pozemky (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Návojná (okr. Zlín) 213 219,- Kč

Hodnota pozemku

273 426 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 30 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 9, 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

273 000 Kč

slovy: Dvěstěsedmdesátřítisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou:

- pozemku parc. č. 1291/5 (trvalý travní porost) v kat. území Návojná, obec Návojná, okres Zlín, zapsáno na LV 234 v objektivní zaokrouhlené výši **60.000,- Kč**,

- pozemků parc. č. St. 228/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (zem. stav, LV 402), parc. č. St. 275/3 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (jiná st., LV 402), parc. č. 723/7 (ostatní plocha), parc. č. 723/17 (ostatní plocha) a parc. č. 723/27 (ostatní plocha) v kat. území Návojná, obec Návojná, okres Zlín, zapsáno na LV 234 v objektivní zaokrouhlené výši **213.000,- Kč**.

V Praze 20.3.2020

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

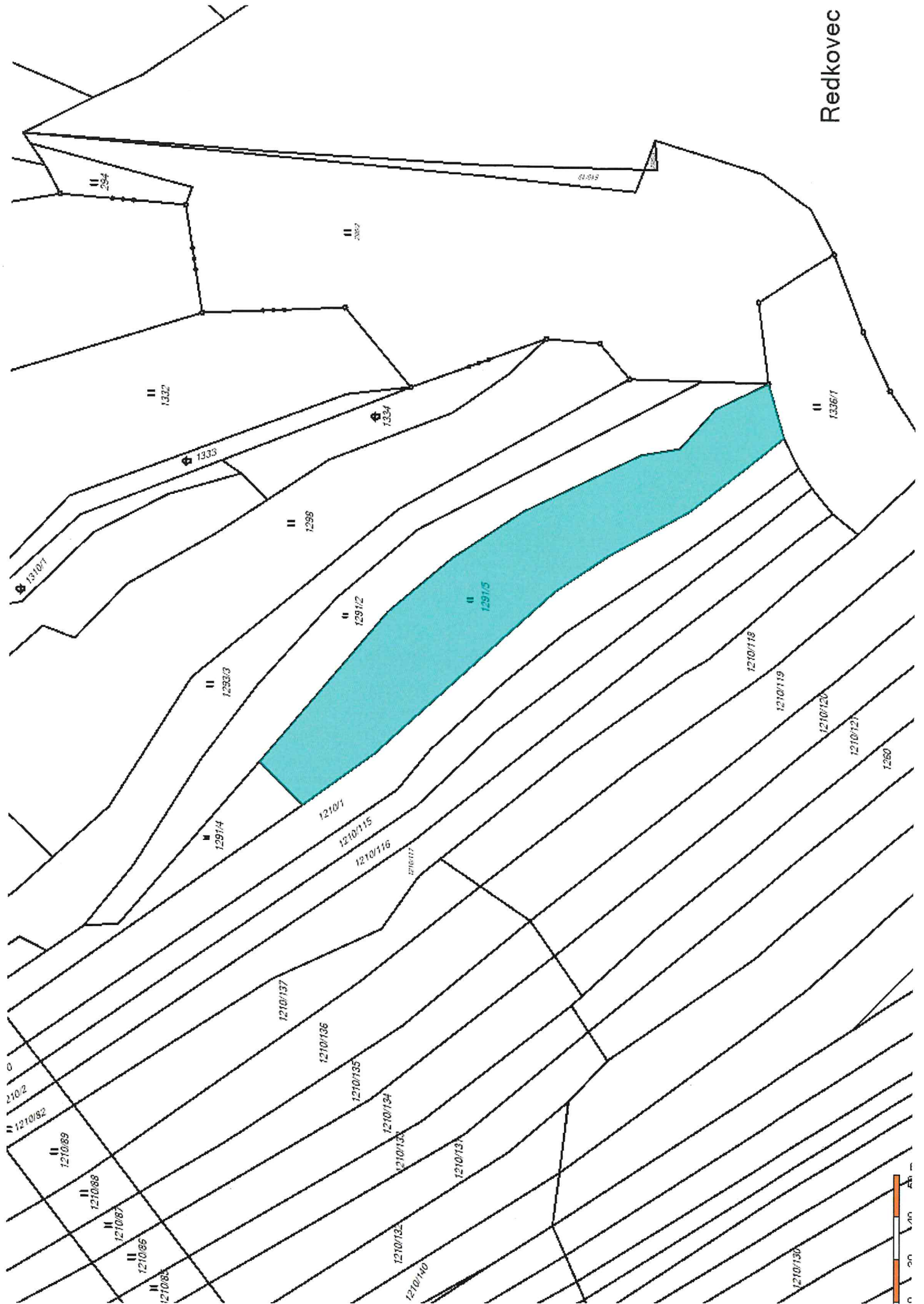
Znalecká doložka:	Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Jakub Chrástecký. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
--------------------------	--

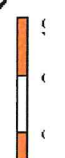
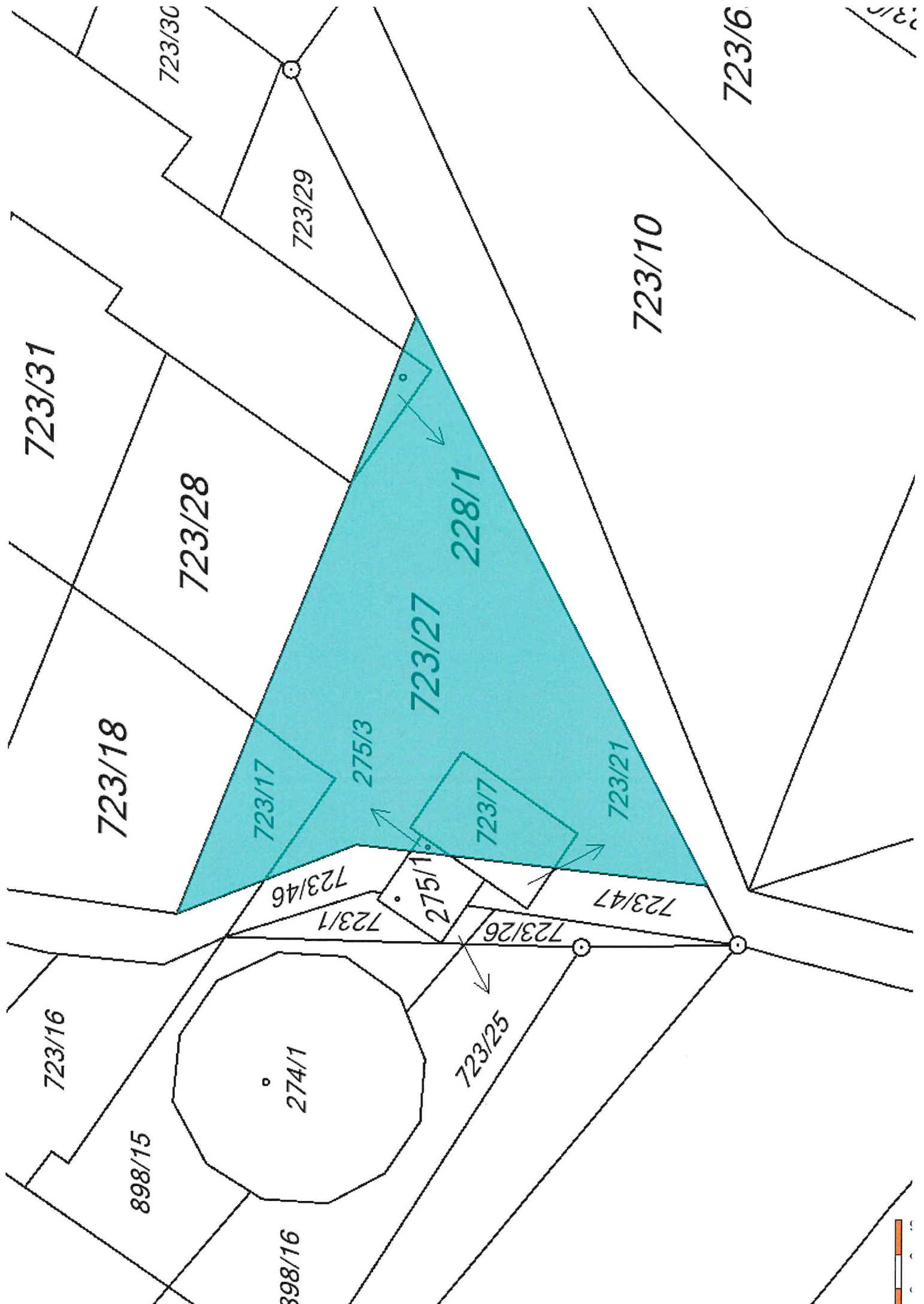
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19474 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	6
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	2

Redkovec





Nedašova Lhota

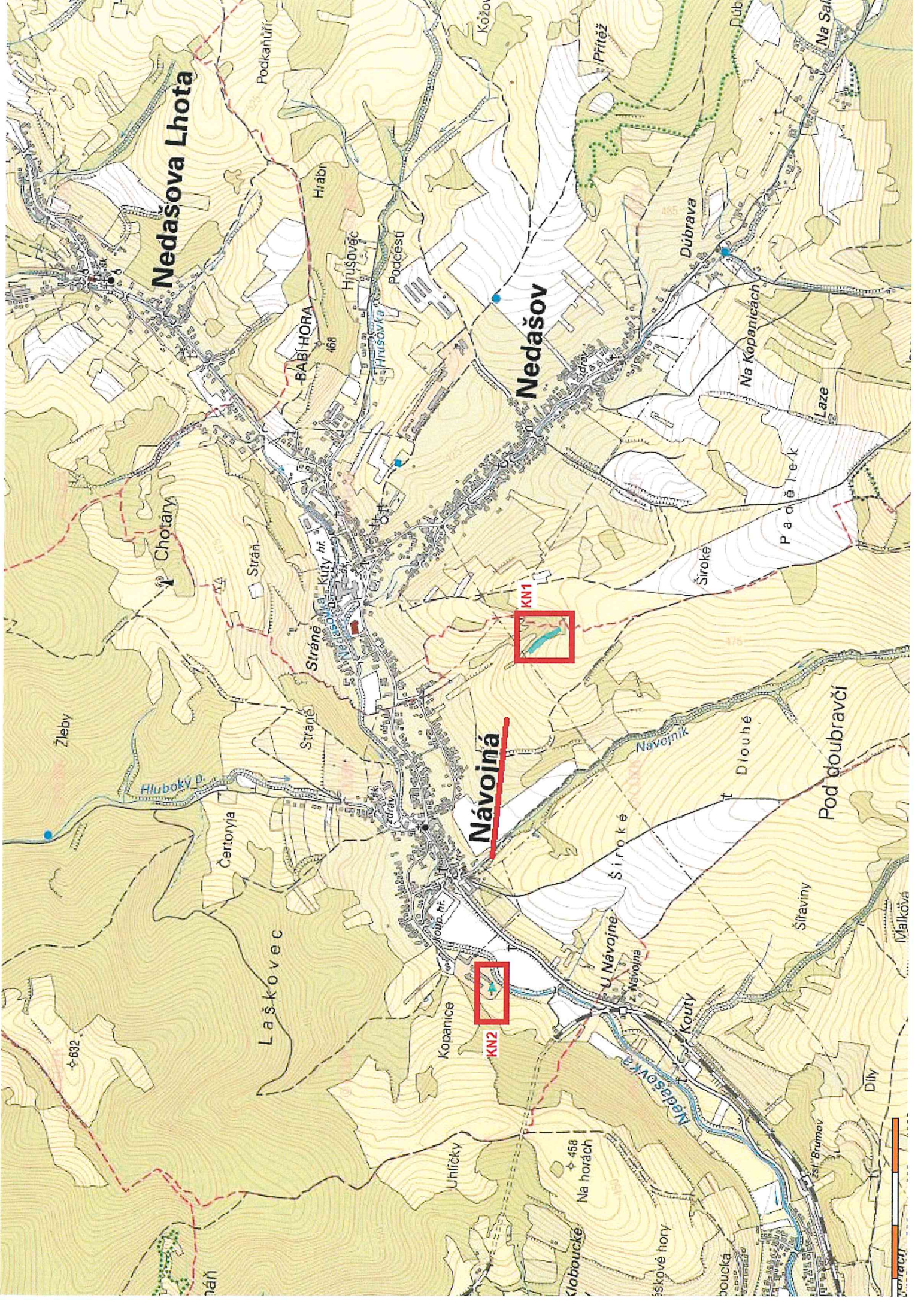
Nedašov

Návojná

BABÍ HORA

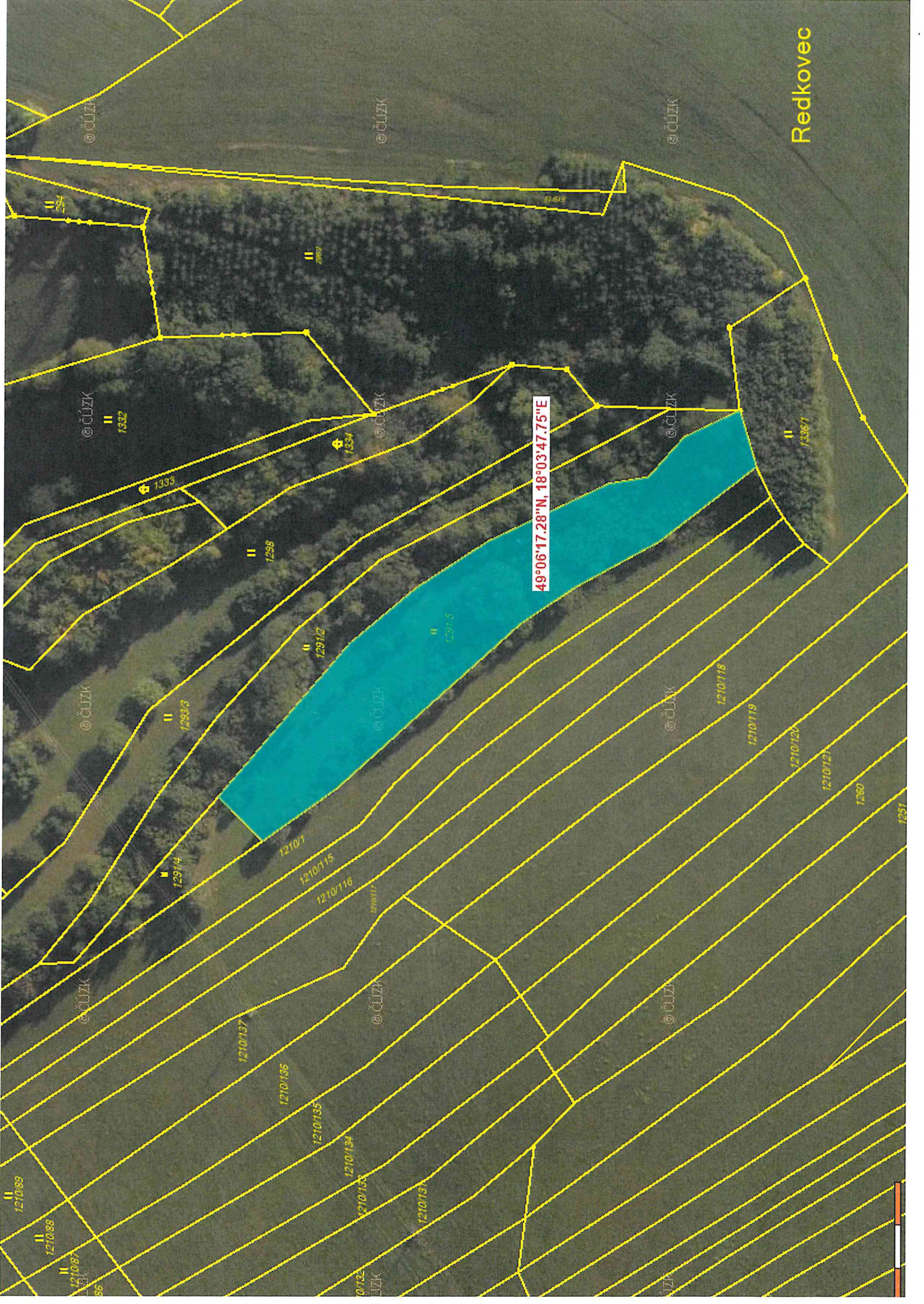
KN1

KN2



Redkovec

49°06'17.28"N, 18°03'47.75"E



121089
121088
121087
121086

129114

129913

1333

1332

1324

12101

1210115

1210116

1210137

1210136

1210135

1210134

1210133

1210131

1298

12912

12915

1334

1210118

1210119

1210120

1210121

1280

1251

13367

ČUŽK

ČUŽK

ČUŽK

ČUŽK

ČUŽK

ČUŽK

ČUŽK

ČUŽK

ČUŽK

ČUŽK

ČUŽK

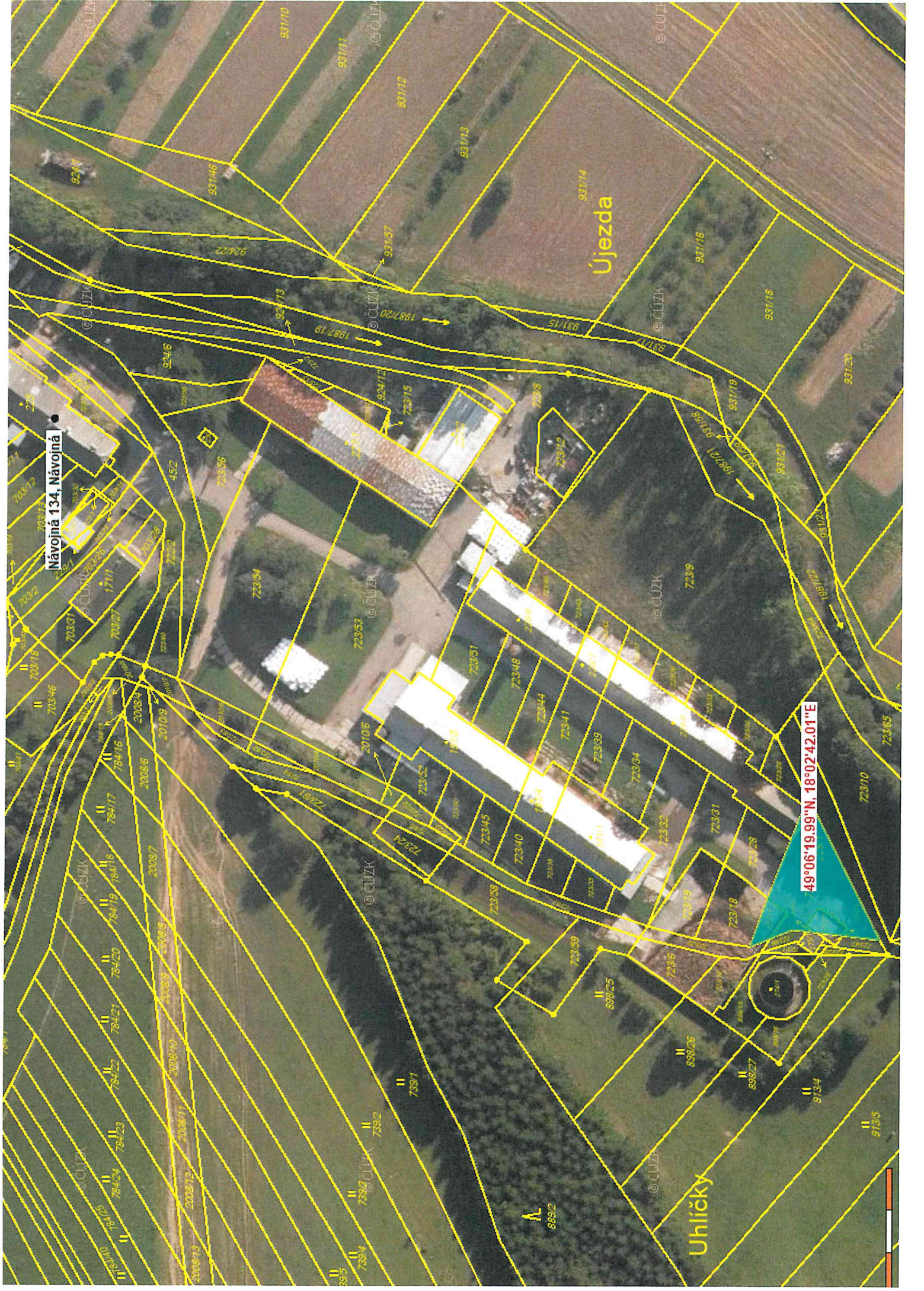
ČUŽK

ČUŽK

ČUŽK

ČUŽK





Návojná 134, Návojná

Újezda

49°06'19.99"N, 18°02'42.01"E

Uhlíčky

