

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19596

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky Stošíkovice na Louce (okr. Znojmo)

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Stošíkovice na Louce, k.ú. Stošíkovice na Louce

Adresa: Stošíkovice na Louce, 671 61 Stošíkovice na Louce

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 17553/14 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

129 000 Kč

Stav ke dni: 15.4.2020

Datum místního šetření: 1.4.2020

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 15.4.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. 3681 (orná půda), parc. č. 4151 (ovocný sad), parc. č. 4289 (ovocný sad), parc. č. 4290 (ostatní plocha), parc. č. 4291 (ovocný sad), parc. č. 4307 (vinice), parc. č. 4345 (ostatní plocha), parc. č. 4381 (vinice) a parc. č. 4578 (ovocný sad) v kat. území Stošíkovice na Louce, obec Stošíkovice na Louce, okres Znojmo, zapsáno na LV 139.

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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 potencionálních 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 potencionálních 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 exekčním 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 oblíby.“

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 21.2.2020 pod č.j. 144 EX 17533/14-69.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 1.4.2020.

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 Stošíkovice na Louce cca 18 km severozápadně od města Hrušovany nad Jevišovkou a cca 11 km severovýchodně od města Znojmo. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Hrušovanech nad Jevišovkou a ve Znojmě. Do obce vede silnice III. třídy.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ garáže
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ nákupní zóna
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	☒ jiné
		☐ plyn	☒ ostatní
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:

2771	Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno
4189	Fusek Zdeněk, č. p. 121, 67162 Oleksovice
4591	Obec Stošíkovice na Louce, č. p. 12, 67161 Stošíkovice na Louce

Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí cca 800 m jihovýchodně a cca 1,3 km severně od okraje zastavěné části obce Stošíkovice na Louce. Jedná se o soubor pozemků tvaru úzkých pásů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda, ovocný sad, ostatní plocha a vinice o výměře 30 625 m². Pozemek parc. č. 3681 je na severovýchodní straně ohraničený zpevněnou cestou a nachází se v lánu. Pozemek parc. č. 4151 je na jižní straně ohraničený nezpevněnou cestou. Pozemek parc. č. 4578 je na jižní straně ohraničený nezpevněnou cestou. Soubor pozemků parc. č. 4289, parc. č. 4290, parc. č. 4291, parc. č. 4307, parc. č. 4345 a parc. č. 4381 je na severní straně ohraničený nezpevněnou cestou. Na pozemcích parc. č. 4345 a parc. č. 4290 se nachází nezpevněná cesta. Na pozemcích parc. č. 4578, parc. č. 4289 a parc. č. 3681 se nachází orná půda. Na pozemku parc. č. 4291 se nachází ovocný sad. Na pozemcích parc. č. 4307, parc. č. 4151 a parc. č. 4381 se nacházejí vinice. Pozemky jsou mírně svažité. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2771, který je ve vlastnictví Jihomoravského kraje a nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4189, který je ve vlastnictví pana Zdenka Fuseka a parc. č. 4591, který je ve vlastnictví obce Stošíkovice na Louce.

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

Příslušenstvím oceňované nemovité věci jsou konstrukce vinic. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost nebylo do dne zpracování posudku reagováno.

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 pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2771, který je ve vlastnictví Jihomoravského kraje a nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 4189, který je ve vlastnictví pana Zdenka Fuseka a parc. č. 4591, který je ve vlastnictví obce Stošíkovice na Louce.

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.

OBSAH

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Stošíkovice na Louce (okr. Znojmo)

Pozemky (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Stošíkovice na Louce (okr. Znojmo)

OCENĚNÍ

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Stošíkovice na Louce (okr. Znojmo)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Moravský Krumlov - Polánka, Zdroj: www.sreality.cz – ID: 10020047				
Popis:	K prodeji pozemek vedený jako orná půda o celkové výměře 1,02 ha v katastrálním území Polánka - Moravský Krumlov. Pozemek je obdélníkové tvaru. Přístup po obecní nezpevněné cestě. Pozemky jsou obhospodařovány na základě 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. -					1,10
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]	
319 000	10 270	31,06	1,01	31,37	

Název:	Moravský Krumlov, Zdroj: www.sreality.cz – ID: 723535				
Popis:	K prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda o celkové výměře 29 716 m ² v k.ú. Polánky u Moravského Krumlova. Pozemky tvoří pruhy v honu. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva.				
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. -					1,10
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]	
891 480	29 716	30,00	1,01	30,30	

Název:	Moravský Krumlov - Polánka, Zdroj: www.sreality.cz – ID: 10020046				
Popis:	K prodeji pozemek vedený jako orná půda o celkové výměře 1,9 ha v k.ú. Polánka - Moravský Krumlov. Pozemek je obdélníkové tvaru. Přístup po obecní nezpevněné a zpevněné komunikaci. Pozemky jsou obhospodařovány na základě 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. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
599 000	19 446	30,80	1,01	31,11

Název: Hrabětice, **Zdroj:** www.sreality.cz – **ID:** 3058757212

Popis: K prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Hrabětice. Celkem výměra je 3 662 m².

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. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
109 860	3 662	30,00	1,06	31,80

Název: Trstěnice, **Zdroj:** www.sreality.cz – **ID:** 3829522012

Popis: K prodeji podíl 1/20 na pozemku v k.ú. Trstěnice u Moravského Krumlova. Na Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako vinice. Celkem k prodeji 220 m².

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 600	220	30,00	0,97	29,10

Zjištěná průměrná jednotková cena

30,74 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	3681	20 000	31,00	1 / 6	103 333
ovocný sad	4578	2 170	31,00	1 / 6	11 212
Obvyklá cena před korekcí ceny					114 545
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	68 727,00
Celková výměra pozemků		22 170	Hodnota pozemků celkem		68 727

Pozemky (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Stošíkovice na Louce (okr. Znojmo)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Morkůvky, Zdroj: www.sreality.cz – ID: 0948				
Popis: K prodeji soubor pozemků nacházející se v obci Morkůvky. Pozemky (vinice) o celkové výměře 4 541 m ² jsou obhospodařovány s nájemním vztahem.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,05	
možnost zastavění poz. -			0,95	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,20	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
227 050	4 541	50,00	1,21	60,50

Název: Kyjov, Zdroj: www.sreality.cz – ID: Npo0227				
Popis: Na prodej pozemek vinice a sad v zahrádkářské lokalitě v Újezd - Vrchní Čtvrť. Na pozemku dřevěná chatička, pozemek udržovaný s vinicí s několika set hlavami.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,05	
možnost zastavění poz. -			0,95	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,15	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
150 000	2 707	55,41	1,16	64,28

Název: Starovičky, Zdroj: www.sreality.cz – ID: 2217819740				
Popis: K prodeji vinice v obci Starovičky u Hustopečí o výměře 3 270 m ² . Vinice je osázena Sv. Vavřincem. Na pozemku není pachtovní smlouva.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,95	
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]
279 000	3 270	85,32	0,88	75,08

Název:	Hrotovice, Zdroj: www.sreality.cz – ID: V3330Z007			
Popis:	K prodeji rovinatý pozemek o výměře 3 321 m ² vedený jako ovocný sad v k.ú. Hrotovice. K pozemku vede obecní cesta navazující na asfaltovou silnici. Pozemek je osázen ovocnými stromy a není zatížen žádným nájemním vztahem.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,95	
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]
300 000	3 321	90,33	0,88	79,49

Zjištěná průměrná jednotková cena	69,84 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]
ovocný sad	4151	2 760	70,00	1 / 6	32 200
ovocný sad	4289	1 378	70,00	1 / 6	16 077
ostatní plocha	4290	1 802	70,00	1 / 6	21 023
ovocný sad	4291	237	70,00	1 / 6	2 765
vinice	4307	1 877	70,00	1 / 6	21 898
ostatní plocha	4345	189	70,00	1 / 6	2 205
vinice	4381	212	70,00	1 / 6	2 473
Obvyklá cena před korekcí ceny					98 641
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	59 184,60
Celková výměra pozemků		8 455	Hodnota pozemků celkem		59 185

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Stošíkovice na Louce (okr. Znojmo)

68 727,- Kč

Pozemky (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Stošíkovice na Louce (okr. Znojmo)

59 184,60 Kč

Hodnota pozemku

127 912 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 28 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

129 000 Kč

slovy: Jednostodvacetdevěttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina):

A) na pozemcích parc. č. 3681 (orná půda) a parc. č. 4578 (ovocný sad) v kat. území Stošíkovice na Louce, obec Stošíkovice na Louce, okres Znojmo, zapsáno na LV 139,

B) na pozemcích parc. č. 4151 (ovocný sad), parc. č. 4289 (ovocný sad), parc. č. 4290 (ostatní plocha), parc. č. 4291 (ovocný sad), parc. č. 4307 (vinice), parc. č. 4345 (ostatní plocha) a parc. č. 4381 (vinice) v kat. území Stošíkovice na Louce, obec Stošíkovice na Louce, okres Znojmo, zapsáno na LV 139.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

A) nezjištěno,

B) konstrukce vinic.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši 69.000,- Kč,

B) v objektivní zaokrouhlené výši 60.000,- Kč.

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

A, B) nezjištěny.

V Praze 15.4.2020

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

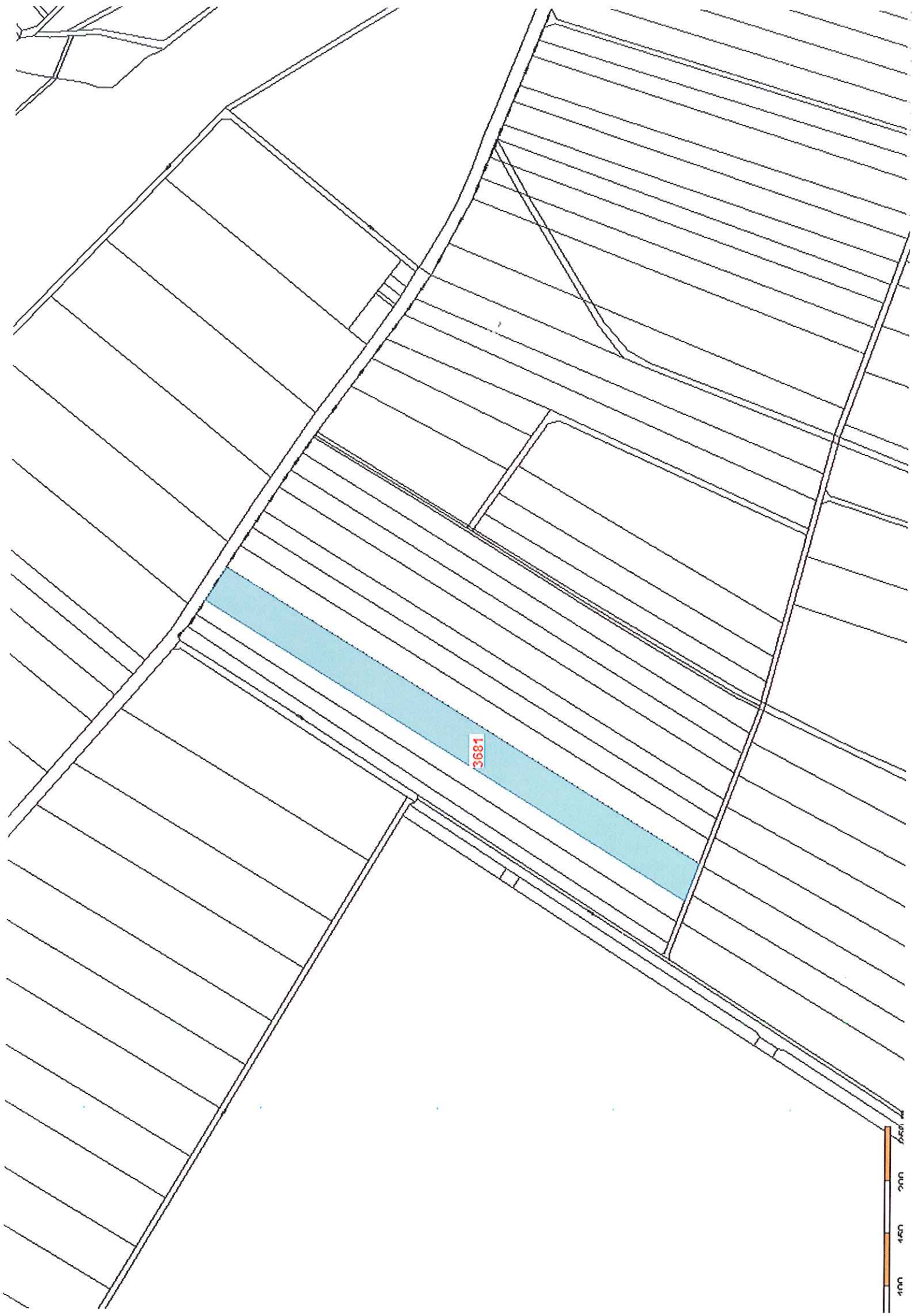
Znalecká doložka:	Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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 Ing. Lukáš Hofbauer 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.
--------------------------	--

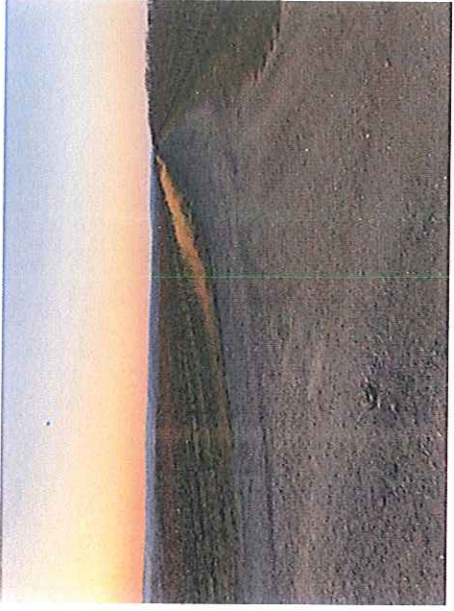
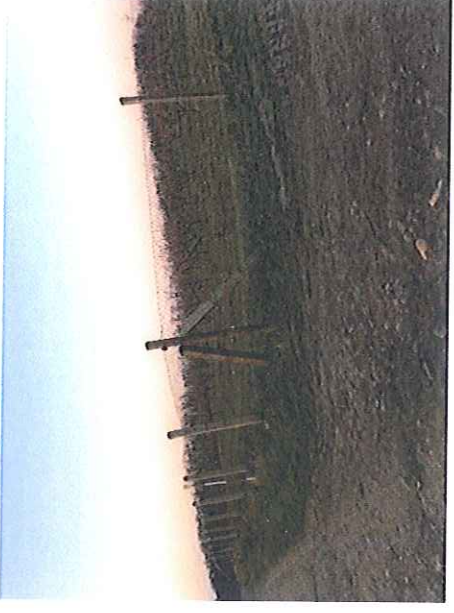
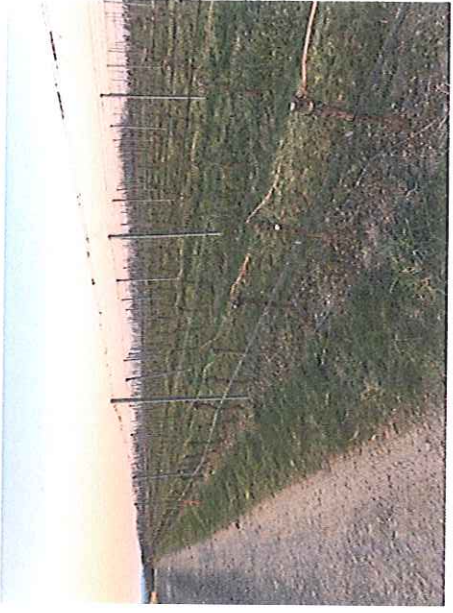
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19596 znaleckého deníku.

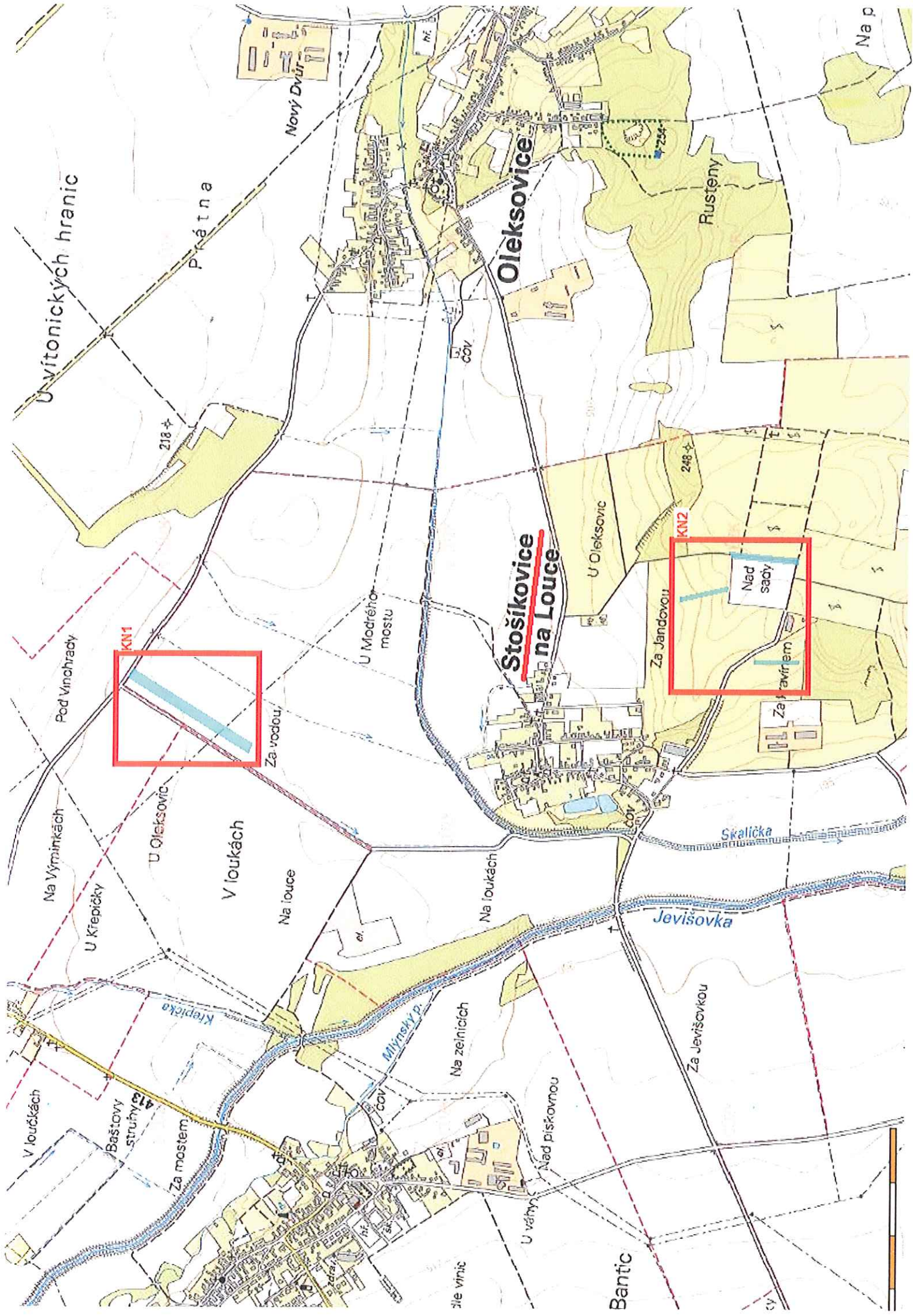
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

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









úvratnických hranic

Prátna

Nový Dvůr

Oleksovice

Rustěny

Na p

KN1

Stošíkovice
na Louce

KN2

Nad sady

Za travírem

Pod Vinohrady

Na Výminkách

U Křepičky

U Oleksovic

V loukách

Na louce

Za vodou

U Modrého mostu

U Oleksovic

Za Jandovou

Skalička

Jevišovka

Za Jevišovkou

Na zelnicích

Nad pískovnou

Bantic

zle vinic

Za mostem

Baštovy struhy

V loukách

U váh

Na zelnicích

Na loukách

Na louce

U Oleksovic

U Oleksovic

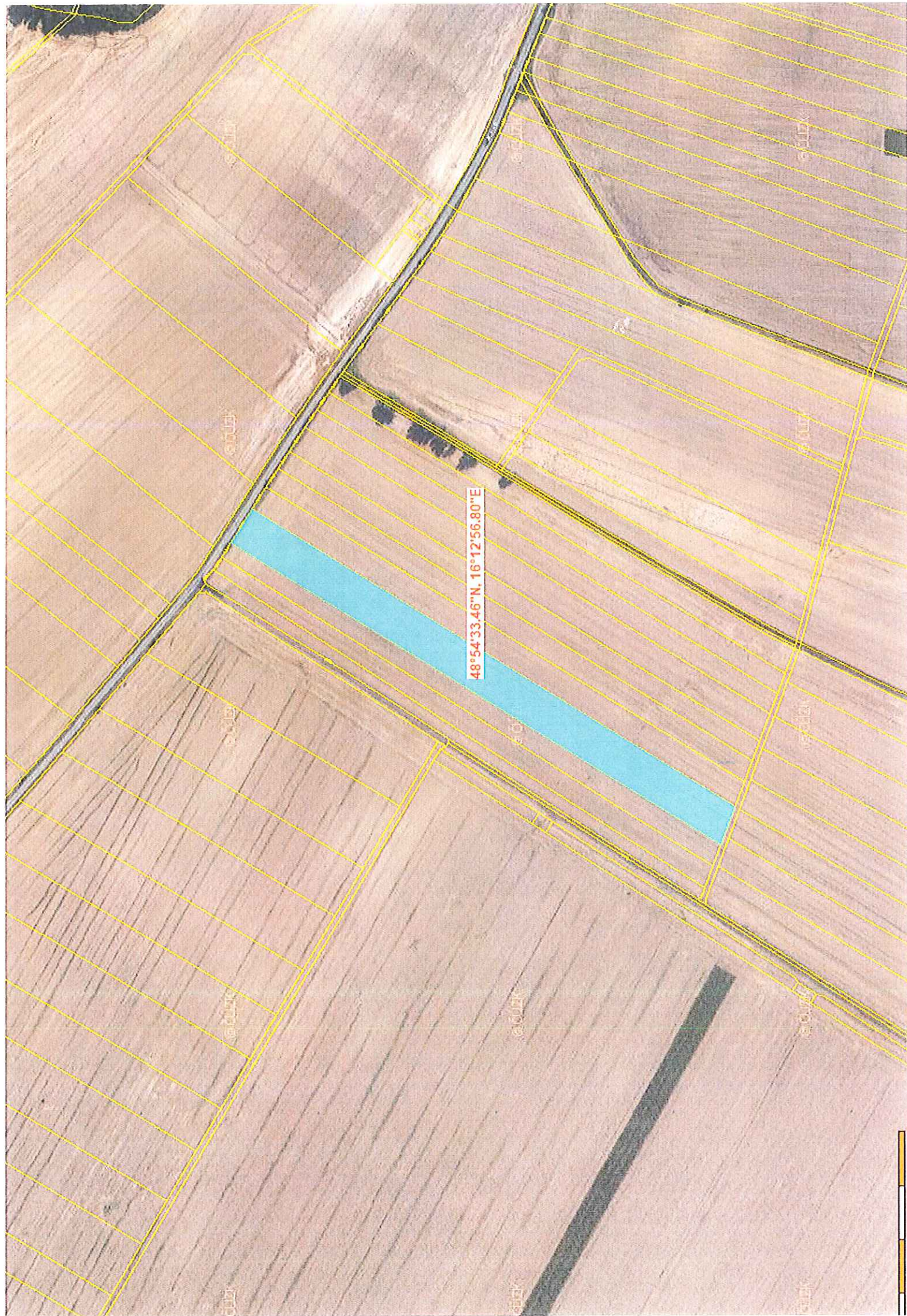
U Oleksovic

U Oleksovic

U Oleksovic

U Oleksovic





48°54'33.46"N, 16°12'56.80"E