

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1410-161/2019

O ceně spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/202 na pozemcích uvedených na LV 245 v obci Bojkovice, katastrální území Bojkovice.

Objednavatel znaleckého posudku:

ALFA insolvenční v.o.s.
Olšany u Prostějova 462
798 14 Olšany u Prostějova

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti jako podklad
pro účely insolvenčního řízení.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 1.12.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný



Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Ve Vídově dne: 9.12.2019

A. NÁLEZ

1. Zadání

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu nemovitostí - spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/202 na pozemcích uvedených na LV 245 v obci Bojkovice, katastrální území Bojkovice, jako podklad pro účely insolvenčního řízení.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. ”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 1.12.2019, ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné stavby a trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávnou uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky na LV 245
Adresa předmětu ocenění:	katastrální území Bojkovice 687 71 Bojkovice
LV:	245

Kraj:	Zlínský
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Bojkovice
Katastrální území:	Bojkovice
Počet obyvatel:	4 374

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.12.2019 bez přítomnosti spolumajitelky a insolvenční správkyně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. LV 245 pro katastrální území Bojkovice, obec Bojkovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený dne 6.10. 2019 dálkovým přístupem
- Náhled katastrální mapy, pro katastrální území Bojkovice, obec Bojkovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený dne 1.12. 2019
- Údaje a podklady dodané objednatelem

5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla znalci doložena.

6. Celkový popis nemovité věci

Město Bojkovice leží ve východní části bývalého okresu Uherské Hradiště v blízkosti státní hranice se Slovenskem v podhůří Bílých Karpat. Rozkládá se v údolí řeky Olšavy u jejího soutoku s řekou Koménkou v nadmořské výšce 301 m n. m. Prochází jím krajská silnice II/495, která spojuje Uherský Brod se Slavičínem a Bylnicí. Ta se zde kříží s méně frekventovanou silnicí II/496 spojující Luhačovice s mezinárodní komunikací E/50. Z Bojkovic dále vychází dvě silnice III. třídy - na sever do Rudimova a dále do Slavičina a na jih přes Krhov a Bzovou k silnici E/50. Přes město vede od roku 1888 železniční trať - Vlárská dráha - z Brna přes Kyjov, Bzenec, Veselí nad Moravou, Kunovice, Uherský Brod a Újezdec u Luhačovic a z Bojkovic dále do Slavičina, Bylnice a Vlárským průsmykem do Trenčianské Teplé. Okolní terén je kopcovitý a poměrně hustě zalesněný. Nad městem stojí na kamenném ostrohu jeho hlavní dominanta - zámek Nový Světlov. K městu jsou přidruženy další tři menší obce - Bzová, Krhov a Přechovice. Společně s nimi mají v současné době Bojkovice 4 472 obyvatel (z toho přímo v Bojkovicích žije 3 716). Katastrální území Bojkovic s připojenými obcemi zaujímá plochu 4 187 ha.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/202 na pozemcích uvedených na LV 245 v obci Bojkovice, katastrální území Bojkovice. Pozemky se nacházejí v extravilánu obce. Pozemky jsou využívány jako lesní s lesními trvalými porosty. Pro ocenění bylo využito LHO, která je veřejně přístupná. Jedná se o pozemky bez možnosti napojení na inženýrské sítě nacházející se v obci. Přístup k pozemkům - nevede k nim z větší části žádná zpevněná a nezpevněná příjezdová komunikace či cesta. Pozemky nejsou oploceny.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky na LV 245
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Lesní porosty
 - 1.3. Lesní porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky na LV 245

1.1. pozemky

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1092/272	2H4	908	4,81		4,81	4 367,48
lesní pozemek	1092/274	2H4	554	4,81		4,81	2 664,74
lesní pozemek	1092/350	2H4	7 338	4,81		4,81	35 295,78
lesní pozemek	1092/359	2H4	330	4,81		4,81	1 587,30
lesní pozemek	1092/365	2H4	1 027	4,81		4,81	4 939,87
lesní pozemek	1092/380	2H4	132	4,81		4,81	634,92
lesní pozemek	1092/394	2H4	47	4,81		4,81	226,07
lesní pozemek	1557/1	2H4	109 392	4,81		4,81	526 175,52
lesní pozemek	1557/66	2H4	1 687	4,81		4,81	8 114,47
lesní pozemek	1557/67	2H4	409	4,81		4,81	1 967,29
lesní pozemek	1557/69	2H4	331	4,81		4,81	1 592,11
lesní pozemek	2193/7	2B4	133	4,65		4,65	618,45
lesní pozemek	2215/2	2B4	9	4,65		4,65	41,85
lesní pozemek	2333/1	2B4	1 997	4,65		4,65	9 286,05
lesní pozemek	2333/10	2B4	11	4,65		4,65	51,15
lesní pozemek	2334/2	2B4	525	4,65		4,65	2 441,25
lesní pozemek	2410/6	2B4	388	4,65		4,65	1 804,20
lesní pozemek	2410/8	2B4	104	4,65		4,65	483,60
lesní pozemek	2410/10	2B4	9 140	4,65		4,65	42 501,00
lesní pozemek	2433/9	2B4	1 352	4,65		4,65	6 286,80
lesní pozemek	2438/1	2B4	16 274	4,65		4,65	75 674,10
lesní pozemek	2438/5	2B4	3 155	4,65		4,65	14 670,75
lesní pozemek	2438/12	2B4	2 705	4,65		4,65	12 578,25
lesní pozemek	2438/17	2B4	7 471	4,65		4,65	34 740,15
lesní pozemek	2466/1	2B4	345 647	4,65		4,65	1 607 258,55
lesní pozemek	2466/7	2B4	4 090	4,65		4,65	19 018,50
lesní pozemek	2539/1	2B4	136 904	4,65		4,65	636 603,60
lesní pozemek	2539/45	2B4	13 692	4,65		4,65	63 667,80
lesní pozemek	2539/53	2B4	33 885	4,65		4,65	157 565,25
lesní pozemek	2539/56	2B4	46 337	4,65		4,65	215 467,05
lesní pozemek	2976/101	2B4	300	4,65		4,65	1 395,00

Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 746 274 m²

3 489 718,90

1.2. Lesní porosty

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: LV 245	61 077,50	55	9,00	3	50 %	17,55	7,90	482 512,25
BR - bříza bradavičnatá na pozemku p.č.: LV 245	48 862,00	55	9,00	2	40 %	4,13	1,49	72 804,38
OL - olše lepkavá na pozemku p.č.: LV 245	6 107,75	55	9,00	3	5 %	4,13	0,19	1 160,47
TP - topol lina na pozemku p.č.: LV 245	6 107,75	55	9,00	6	5 %	4,13	0,19	1 160,47
Cena lesního porostu celkem:								557 637,57

Lesní porosty - zjištěná cena celkem = **557 637,57 Kč**

1.3. Lesní porosty

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: LV 245	605 395,43	50	10,00	1	97 %	24,66	23,92	14 481 058,69
MD - modřín evropský na pozemku p.č.: LV 245	18 723,57	50	10,00	1	3 %	14,57	0,44	8 238,37
Cena lesního porostu celkem:								14 489 297,06

Lesní porosty - zjištěná cena celkem = **14 489 297,06 Kč**

Pozemky na LV 245 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **3 489 718,90 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Lesní porosty 557 637,57 Kč

1.3. Lesní porosty 14 489 297,06 Kč

Porosty na pozemku - celkem + **15 046 934,63 Kč**

Pozemky na LV 245 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **18 536 653,53 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 2 / 202

Pozemky na LV 245 - zjištěná cena celkem = **183 531,22 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemky na LV 245	183 531,20 Kč
1.1. Oceňované pozemky	34 551,67 Kč
1.2. Lesní porosty	5 521,16 Kč
1.3. Lesní porosty	143 458,39 Kč
	= 183 531,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

183 531,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

183 530,- Kč

slovy: Jednoosmdesáttřítisícpěťsettřicet Kč

2. Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, při hranicích, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní a pod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd.)

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Po nemovitostech uvedeného typu, uvedené velikosti, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka stejná jako nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti a způsobu využití jsem názoru, že předmět ocenění je dobře obchodovatelný.**

Stanovená cena celkem:

– spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/202 na uvedených na LV 245 v obci Bojkovice,
katastrální území Bojkovice **183 530,- Kč.**

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí celkem:

183 530, -Kč.

(Cena slovy: jednoosmdesáttřítisícipěťsettřicetkorun českých)

D. ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech stejná jako nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na dobré úrovni. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za dobře **obchodovatelnou**. S ohledem na umístění, přístupu k pozemku, tvaru, výměře a výše uvedeným skutečnostem stanovují obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši ceny administrativní, která je v daném případě nejobjektivnější.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou. V tomto případě stanovil znalec cenu administrativní za cenu obvyklou vzhledem ke skutečnosti, že objekty k porovnání nabízené na trhu s nemovitostmi nejsou zcela objektivní pro tento případ.

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný



Ve Vícově dne: 9.12.2019

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.1.2012, č.j.Spr 344/2011 – 34 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a dále v oboru stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1410-161/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 161/2019.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrálních map

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1408-159/2019

O ceně spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/202 na pozemcích uvedených na LV 2430 v obci Bojkovice, katastrální území Bojkovice.

Objednavatel znaleckého posudku:

ALFA insolvenční v.o.s.
Olšany u Prostějova 462
798 14 Olšany u Prostějova

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti jako podklad
pro účely insolvenčního řízení.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 1.12.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný



Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 35 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Ve Vídově dne: 9.12.2019

A. NÁLEZ

1. Zadání

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu nemovitostí - spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/202 na pozemcích uvedených na LV 2430 v obci Bojkovice, katastrální území Bojkovice, jako podklad pro účely insolvenčního řízení.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. ”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 1.12.2019, ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné stavby a trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávnou uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky na LV 2430
Adresa předmětu ocenění:	katastrální území Bojkovice 687 71 Bojkovice
LV:	2430

Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Bojkovice
Katastrální území: Bojkovice
Počet obyvatel: 4 374

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 223,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **574,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.12.2019 bez přítomnosti spolumajitelky a insolvenční správkyně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. LV 2430 pro katastrální území Bojkovice, obec Bojkovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený dne 6.10. 2019 dálkovým přístupem
- Náhled katastrální mapy, pro katastrální území Bojkovice, obec Bojkovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený dne 1.12. 2019
- Údaje a podklady dodané objednatelem

5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla znalci doložena.

6. Celkový popis nemovité věci

Město Bojkovice leží ve východní části bývalého okresu Uherské Hradiště v blízkosti státní hranice se Slovenskem v podhůří Bílých Karpat. Rozkládá se v údolí řeky Olšavy u jejího soutoku s řekou Koménkou v nadmořské výšce 301 m n. m. Prochází jím krajská silnice II/495, která spojuje Uherský Brod se Slavičínem a Bylnicí. Ta se zde kříží s méně frekventovanou silnicí II/496 spojující Luhačovice s mezinárodní komunikací E/50. Z Bojkovic dále vychází dvě silnice III. třídy - na sever do Rudimova a dále do Slavičina a na jih přes Krhov a Bzovou k silnici E/50. Přes město vede od roku 1888 železniční trať - Vlárská dráha - z Brna přes Kyjov, Bzenec, Veselí nad Moravou, Kunovice, Uherský Brod a Újezdec u Luhačovic a z Bojkovic dále do Slavičina, Bylnice a Vlárským průsmykem do Trenčianské Teplé. Okolní terén je kopcovitý a poměrně hustě zalesněný. Nad městem stojí na kamenném ostrohu jeho hlavní dominanta - zámek Nový Světlov. K městu jsou přidruženy další tři menší obce - Bzová, Krhov a Přechkovice. Společně s nimi mají v současné době Bojkovice 4 472 obyvatel (z toho přímo v Bojkovicích žije 3 716). Katastrální území Bojkovic s připojenými obcemi zaujímá plochu 4 187 ha.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/202 na pozemcích uvedených na LV 2430 v obci Bojkovice, katastrální území Bojkovice. Pozemky se nacházejí z větší části v extravilánu obce, pozemky p.č. 810/1 a 810/2 v intravilánu obce (veřejná zeleň). Pozemky jsou z větší části využívány k zemědělským účelům jako trvalý travní porost a orná půda. Jedná se o pozemky bez možnosti napojení na inženýrské sítě nacházející se v obci. Přístup k pozemkům - nevede k nim žádná zpevněná a nezpevněná příjezdová komunikace či cesta, pouze k některým pozemkům vede zpevněná cesta či komunikace. Pozemky nejsou oploceny.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky na LV 2430

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky na LV 2430

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	574,-	0,255 1,000	146,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	810/1	26	146,37	3 805,62
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	810/3	332	146,37	48 594,84
Ostatní stavební pozemky - celkem				358	52 400,46

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	515/113	62021	36	6,19	40,00	8,67	312,12
orná půda	515/113	62024	5	4,05	40,00	5,67	28,35
ovocný sad	515/183	62021	851	6,19	40,00	8,67	7 378,17
ovocný sad	515/183	64167	5 840	1,32	40,00	1,85	10 804,00
ovocný sad	515/184	64167	656	1,32	40,00	1,85	1 213,60
ovocný sad	515/185	62024	163	4,05	40,00	5,67	924,21
ovocný sad	515/189	64167	2 819	1,32	40,00	1,85	5 215,15
ovocný sad	1092/3	62021	6 073	6,19	40,00	8,67	52 652,91
ovocný sad	1092/3	64167	5 792	1,32	40,00	1,85	10 715,20
trvalý travní porost	1092/7	62021	211	6,19	40,00	8,67	1 829,37
trvalý travní porost	1092/7	62024	289	4,05	40,00	5,67	1 638,63
trvalý travní porost	1092/7	64167	101	1,32	40,00	1,85	186,85
trvalý travní porost	1092/43	62024	848	4,05	40,00	5,67	4 808,16
trvalý travní porost	1092/54	62024	346	4,05	40,00	5,67	1 961,82
trvalý travní porost	1092/86	62021	189	6,19	40,00	8,67	1 638,63
trvalý travní porost	1092/86	64167	24	1,32	40,00	1,85	44,40
ovocný sad	1092/89	64167	348	1,32	40,00	1,85	643,80
ovocný sad	1092/91	64167	519	1,32	40,00	1,85	960,15
trvalý travní porost	1092/94	64167	110	1,32	40,00	1,85	203,50
trvalý travní porost	1092/95	64167	613	1,32	40,00	1,85	1 134,05
trvalý travní porost	1092/96	64167	15	1,32	40,00	1,85	27,75
trvalý travní porost	1092/97	64167	119	1,32	40,00	1,85	220,15
trvalý travní porost	1092/100	62021	74	6,19	40,00	8,67	641,58
trvalý travní porost	1092/100	62024	304	4,05	40,00	5,67	1 723,68
trvalý travní porost	1092/114	62021	1	6,19	40,00	8,67	8,67
trvalý travní porost	1092/114	62031	490	6,19	40,00	8,67	4 248,30
trvalý travní porost	1092/115	62021	63	6,19	40,00	8,67	546,21
trvalý travní porost	1092/115	62024	66	4,05	40,00	5,67	374,22
trvalý travní porost	1092/115	62031	479	6,19	40,00	8,67	4 152,93
trvalý travní porost	1092/118	62024	188	4,05	40,00	5,67	1 065,96
trvalý travní porost	1092/119	62024	175	4,05	40,00	5,67	992,25
trvalý travní porost	1092/268	62041	256	5,31	40,00	7,43	1 902,08
trvalý travní porost	1092/268	64067	2	1,26	40,00	1,76	3,52
trvalý travní porost	1092/419	62041	579	5,31	40,00	7,43	4 301,97
trvalý travní porost	1092/419	64067	1 013	1,26	40,00	1,76	1 782,88
orná půda	1142/121	62031	179	6,19	40,00	8,67	1 551,93
trvalý travní porost	1233/218	62041	42	5,31	40,00	7,43	312,06
trvalý travní porost	1416/12	62411	820	7,16	40,00	10,02	8 216,40
trvalý travní porost	1417/7	62411	51	7,16	40,00	10,02	511,02
trvalý travní porost	1417/8	62411	8	7,16	40,00	10,02	80,16
trvalý travní porost	1417/8	62454	149	4,04	40,00	5,66	843,34
trvalý travní porost	1460/7	62041	107	5,31	40,00	7,43	795,01
trvalý travní porost	1460/9	62041	507	5,31	40,00	7,43	3 767,01
trvalý travní porost	1461/14	62451	8	6,27	40,00	8,78	70,24
trvalý travní porost	1500/24	64077	2	1,26	40,00	1,76	3,52
trvalý travní porost	1528/1	62051	150	5,31	40,00	7,43	1 114,50
trvalý travní porost	1528/4	62051	830	5,31	40,00	7,43	6 166,90

trvalý travní porost	1557/2	62051	3 201	5,31	40,00	7,43	23 783,43
orná půda	1858/3	62051	9	5,31	40,00	7,43	66,87
orná půda	1859/3	62051	17	5,31	40,00	7,43	126,31
orná půda	1866/4	62021	16	6,19	40,00	8,67	138,72
orná půda	1866/4	62051	4	5,31	40,00	7,43	29,72
orná půda	1867/6	62021	110	6,19	40,00	8,67	953,70
trvalý travní porost	1870/13	62024	892	4,05	40,00	5,67	5 057,64
trvalý travní porost	1870/19	62051	206	5,31	40,00	7,43	1 530,58
trvalý travní porost	1870/21	62024	13	4,05	40,00	5,67	73,71
trvalý travní porost	1870/21	62051	730	5,31	40,00	7,43	5 423,90
trvalý travní porost	1870/274	62051	5	5,31	40,00	7,43	37,15
trvalý travní porost	1870/289	62051	8	5,31	40,00	7,43	59,44
orná půda	1882/6	62021	44	6,19	40,00	8,67	381,48
orná půda	2133/7	62004	348	4,78	40,00	6,69	2 328,12
trvalý travní porost	2133/19	62004	53	4,78	40,00	6,69	354,57
trvalý travní porost	2133/26	62004	27	4,78	40,00	6,69	180,63
trvalý travní porost	2133/26	65600	57	10,34	40,00	14,48	825,36
orná půda	2135/1	62004	139	4,78	40,00	6,69	929,91
orná půda	2135/1	65600	21	10,34	40,00	14,48	304,08
orná půda	2137/3	62004	30	4,78	40,00	6,69	200,70
orná půda	2137/3	65600	105	10,34	40,00	14,48	1 520,40
orná půda	2138/2	62004	123	4,78	40,00	6,69	822,87
orná půda	2142/7	62004	52	4,78	40,00	6,69	347,88
orná půda	2150/3	65600	96	10,34	40,00	14,48	1 390,08
orná půda	2150/24	65600	147	10,34	40,00	14,48	2 128,56
orná půda	2150/44	65600	159	10,34	40,00	14,48	2 302,32
trvalý travní porost	2181/2	62444	89	4,04	40,00	5,66	503,74
trvalý travní porost	2184/3	62444	71	4,04	40,00	5,66	401,86
trvalý travní porost	2186/5	62444	98	4,04	40,00	5,66	554,68
trvalý travní porost	2188/6	62444	75	4,04	40,00	5,66	424,50
trvalý travní porost	2206/5	62444	13	4,04	40,00	5,66	73,58
trvalý travní porost	2214/3	62444	8	4,04	40,00	5,66	45,28
trvalý travní porost	2432/3	64068	59	1,25	40,00	1,75	103,25
trvalý travní porost	2435/3	64068	287	1,25	40,00	1,75	502,25
trvalý travní porost	2436/2	64068	496	1,25	40,00	1,75	868,00

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 40 318 m²

204 492,58

Pozemky na LV 2430 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **256 893,04 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 202

Pozemky na LV 2430 - zjištěná cena celkem

= **2 543,50 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemky na LV 2430

2 543,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

2 543,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 540,- Kč

slovy: Dvatisícepětsetčtyřicet Kč

2. Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, při hranicích, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní a pod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd.)

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Po nemovitostech uvedeného typu, uvedené velikosti, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka stejná jako nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti a způsobu využití jsem názoru, že předmět ocenění je průměrně obchodovatelný.**

Stanovená cena celkem:

– spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/202 na uvedených na LV 2430 v obci Bojkovice,
katastrální území Bojkovice **2 540,- Kč.**

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí celkem:

2 540,-Kč.

(Cena slovy: dvatisícepětsetčtyřicetkorun českých)

D. ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve

vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech stejná jako nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za průměrně **obchodovatelnou**. S ohledem na umístění, přístupu k pozemku, tvaru, výměře a výše uvedeným skutečnostem stanovují obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši ceny administrativní, která je v daném případě nejobjektivnější.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou. V tomto případě stanovil znalec cenu administrativní za cenu obvyklou vzhledem ke skutečnosti, že objekty k porovnání nabízené na trhu s nemovitostmi nejsou zcela objektivní pro tento případ.

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný



Ve Vícově dne: 9.12.2019

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.1.2012, č.j.Spr 344/2011 – 34 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a dále v oboru stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1408-159/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 159/2019.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrálních map

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1409-160/2019

O ceně spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/202 na pozemcích uvedených na LV 2478 v obci Bojkovice, katastrální území Bojkovice.

Objednavatel znaleckého posudku:

ALFA insolvenční v.o.s.
Olšany u Prostějova 462
798 14 Olšany u Prostějova

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti jako podklad
pro účely insolvenčního řízení.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 1.12.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný



Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 34 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Ve Vídově dne: 9.12.2019

A. NÁLEZ

1. Zadání

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu nemovitostí - spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/202 na pozemcích uvedených na LV 2478 v obci Bojkovice, katastrální území Bojkovice, jako podklad pro účely insolvenčního řízení.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. ”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 1.12.2019, ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné stavby a trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávnou uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

2. Základní informace

1. Intravilán obce Bojkovice / LV 2478

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. St. 1310/2, 1142/31, 1142/33, 1142/34
Adresa předmětu ocenění:	katastrální území Bojkovice 687 71 Bojkovice

Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Bojkovice
Katastrální území: Bojkovice
Počet obyvatel: 4 374
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,223,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 574,00 \text{ Kč/m}^2$

2.Extravilán obce Bojkovice / LV 2478

Název předmětu ocenění: Pozemky na LV 2478, kromě pozemků v intravilánu obce Bojkovice
Adresa předmětu ocenění: katastrální území Bojkovice
687 71 Bojkovice

Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Bojkovice
Katastrální území: Bojkovice
Počet obyvatel: 4 374

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,223,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 574,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.12.2019 bez přítomnosti spolumajitelky a insolvenční správkyně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. LV 2478 pro katastrální území Bojkovice, obec Bojkovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený dne 6.10. 2019 dálkovým přístupem
- Náhled katastrální mapy, pro katastrální území Bojkovice, obec Bojkovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený dne 1.12. 2019
- Údaje a podklady dodané objednatelem

5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla znalci doložena.

6. Celkový popis nemovité věci

Město Bojkovice leží ve východní části bývalého okresu Uherské Hradiště v blízkosti státní hranice se Slovenskem v podhůří Bílých Karpat. Rozkládá se v údolí řeky Olšavy u jejího soutoku s řekou Koménkou v nadmořské výšce 301 m n. m. Prochází jím krajská silnice II/495, která spojuje Uherský Brod se Slavičínem a Bylnicí. Ta se zde kříží s méně frekventovanou silnicí II/496 spojující Luhačovice s mezinárodní komunikací E/50. Z Bojkovic dále vychází dvě silnice III. třídy - na sever do Rudimova a dále do Slavičina a na jih přes Krhov a Bzovou k silnici E/50. Přes město vede od roku 1888 železniční trať - Vlárská dráha - z Brna přes Kyjov, Bzenec, Veselí nad Moravou, Kunovice, Uherský Brod a Újezdec u Luhačovic a z Bojkovic dále do Slavičina, Bylnice a Vlárským průsmekem do Trenčianské Teplé. Okolní terén je kopcovitý a poměrně hustě zalesněný. Nad městem stojí na kamenném ostrohu jeho hlavní dominanta - zámek Nový Světlov. K městu jsou přidruženy další tři menší obce - Bzová, Krhov a Přechovice. Společně s nimi mají v současné době Bojkovice 4 472 obyvatel (z toho přímo v Bojkovicích žije 3 716). Katastrální území Bojkovic s připojenými obcemi zaujímá plochu 4 187 ha.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/202 na pozemcích uvedených na LV 2478 v obci Bojkovice, katastrální území Bojkovice. Pozemky se nacházejí z větší části v extravilánu obce, pozemky p.č. St. 1310/2, 1142/31, 1142/33, 1142/34 v intravilánu obce (stavební pozemek a pozemky tvořící jednotný funkční celek). Pozemky jsou z větší části využívány jako komunikace - cesty nezpevněné a vodní toky. Jedná se o pozemky bez možnosti napojení na inženýrské sítě nacházející se v obci. Pozemky nejsou oploceny.

7. Obsah znaleckého posudku

Intravilán obce Bojkovice / LV 2478

1. Pozemky p.č. St. 1310/2, 1142/31, 1142/33, 1142/34

Extravilán obce Bojkovice / LV 2478

1. Pozemky na LV 2478 kromě pozemků v intravilánu obce Bojkovice

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Intravilán obce Bojkovice / LV 2478

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,964}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,954}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. Pozemky p.č. St. 1310/2, 1142/31, 1142/33, 1142/34

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,990}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,980}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	574,-	0,980		562,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 1310/2	58	562,52	32 626,16
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1142/31	563	562,52	316 698,76
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1142/33	59	562,52	33 188,68
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1142/34	549	562,52	308 823,48

Stavební pozemky - celkem	1 229		691 337,08
Pozemky p.č. St. 1310/2, 1142/31, 1142/33, 1142/34 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=		691 337,08 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*		2 / 202

Pozemky p.č. St. 1310/2, 1142/31, 1142/33, 1142/34 - zjištěná cena celkem = 6 844,92 Kč

Extravilán obce Bojkovice / LV 2478

1. Pozemky na LV 2478 kromě pozemků v intavilánu obce Bojkovice

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,126$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	574,-	0,126	1,000	72,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1029/2	340	72,32	24 588,80
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1029/3	403	72,32	29 144,96
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1029/18	50	72,32	3 616,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1029/36	12	72,32	867,84
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2143/1	233	72,32	16 850,56
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2333/6	234	72,32	16 922,88
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2334/7	65	72,32	4 700,80
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2334/8	50	72,32	3 616,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	2409/39	534	72,32	38 618,88
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	2409/40	80	72,32	5 785,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	2409/5	195	72,32	14 102,40
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	2409/8	293	72,32	21 189,76
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5344/1	929	72,32	67 185,28
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5344/2	674	72,32	48 743,68
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5344/63	891	72,32	64 437,12
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5344/69	162	72,32	11 715,84
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5344/71	127	72,32	9 184,64
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5344/72	27	72,32	1 952,64
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5344/85	198	72,32	14 319,36

§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5344/88	211	72,32	15 259,52
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5344/122	1 517	72,32	109 709,44
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5346/95	60	72,32	4 339,20
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5346/127	170	72,32	12 294,40
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5347/3	330	72,32	23 865,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5347/9	2	72,32	144,64
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5350/13	65	72,32	4 700,80
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5350/16	3	72,32	216,96
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5350/18	2	72,32	144,64
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5356/2	5	72,32	361,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5357/31	21	72,32	1 518,72
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5357/35	17	72,32	1 229,44
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5358/17	1 363	72,32	98 572,16
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5363/3	3 205	72,32	231 785,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5365/5	93	72,32	6 725,76
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	5365/9	393	72,32	28 421,76
Ostatní stavební pozemky - celkem			12 954		936 833,28

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	6,69	0,25			40 %	2,34
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1618/29	1 808	2,34		4 230,72
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2179	1 549	2,34		3 624,66
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2207/4	206	2,34		482,04
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	5502/1	1 880	2,34		4 399,20
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	5502/36	1 606	2,34		3 758,04
Jiné pozemky - celkem			7 049			16 494,66

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	574,-	0,06	1,00			34,44
§ 8 odst. 6 - pozemky močálů, mokřad a bažin						
§ 8 odstavec 6	6,69	0,25	1,00		40 %	2,34
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	2133/6	551		34,44	18 976,44
§ 8 odstavec 6	vodní plocha	2142/2	757		2,34	1 771,38
§ 8 odstavec 6	vodní plocha	2142/6	16		2,34	37,44
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	5423/43	2 930		34,44	100 909,20
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	5423/46	128		34,44	4 408,32
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	5423/52	370		34,44	12 742,80
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	5423/59	34		34,44	1 170,96
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	5423/60	6		34,44	206,64
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	5423/65	1 447		34,44	49 834,68
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	5427/40	754		34,44	25 967,76
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	5427/42	263		34,44	9 057,72
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	5427/43	171		34,44	5 889,24
§ 8 odstavec 6	vodní plocha	5501/1	674		2,34	1 577,16
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 8 101 m ²						232 549,74
Pozemky na LV 2478 kromě pozemků v intavilánu obce Bojkovice -						= 1 185 877,68 Kč
výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						
Úprava ceny vlastnickým podílem						* 2 / 202
Pozemky na LV 2478 kromě pozemků v intavilánu obce Bojkovice -						= 11 741,36 Kč
- zjištěná cena celkem						

C. REKAPITULACE

Intravilán obce Bojkovice / LV 2478

1. Pozemky p.č. St. 1310/2, 1142/31, 1142/33, 1142/34

6 844,90 Kč

Intravilán obce Bojkovice / LV 2478 - celkem:

6 844,90 Kč

Extravilán obce Bojkovice / LV 2478

1. Pozemky na LV 2478 kromě pozemků v intravilánu obce Bojkovice

11 741,40 Kč

Extravilán obce Bojkovice / LV 2478 - celkem:

11 741,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

18 586,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

18 590,- Kč

slovy: Osmnáctisícpětsetdevadesát Kč

2. Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, při hranicích, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní a pod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd.)

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Po nemovitostech uvedeného typu, uvedené velikosti, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka stejná jako nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti a způsobu využití jsem názoru, že předmět ocenění je průměrně obchodovatelný.**

Stanovená cena celkem:

– spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/202 na uvedených na LV 2478 v obci Bojkovice,
katastrální území Bojkovice **18 590,- Kč.**

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí celkem:

18 590, -Kč.

(Cena slovy: osmnácttisícpětsetdevadesátkorun českých)

D. ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech stejná jako nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za průměrně **obchodovatelnou**. S ohledem na umístění, přístup k pozemku, tvaru, výměře a výše uvedeným skutečnostem stanovují obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši ceny administrativní, která je v daném případě neobjektivnější.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou. V tomto případě stanovil znalec cenu administrativní za cenu obvyklou vzhledem ke skutečnosti, že objekty k porovnání nabízené na trhu s nemovitostmi nejsou zcela objektivní pro tento případ.

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný



Ve Vícově dne: 9.12.2019

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.1.2012, č.j.Spr 344/2011 – 34 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a dále v oboru stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1409-160/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 160/2019.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrálních map

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1407-158/2019

O ceně spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/202 na pozemcích p.č. 2712 a 2641 v obci Bojkovice, katastrální území Krhov u Bojkovic.

Objednavatel znaleckého posudku:

ALFA insolvenční v.o.s.
Olšany u Prostějova 462
798 14 Olšany u Prostějova

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti jako podklad
pro účely insolvenčního řízení.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 1.12.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný



Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Ve Vídově dne: 8.12.2019

A. NÁLEZ

1. Zadání

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu nemovitostí - spoluvlastnického podílu ve výši id. 2/202 na pozemcích p.č. 2712 a 2641 v obci Bojkovice, katastrální území Krhov u Bojkovic, jako podklad pro účely insolvenčního řízení.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. ”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 1.12.2019, ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné stavby a trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávnou uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 2712 a 2641
Adresa předmětu ocenění:	katastrální území Krhov u Bojkovic 687 71 Bojkovice
LV:	365, 444

Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Bojkovice
Katastrální území: Krhov u Bojkovic
Počet obyvatel: 4 374

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.12.2019 bez přítomnosti spolumajitelky a insolvenční správkyně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpisy z katastru nemovitostí č. LV 365 a LV 444 pro katastrální území Krhov u Bojkovic, obec Bojkovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovené dne 6.10. 2019 dálkovým přístupem
- Náhled katastrální mapy, pro katastrální území Krhov u Bojkovic, obec Bojkovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený dne 1.12. 2019
- Údaje a podklady dodané objednatelem

5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla znalci doložena.

6. Celkový popis nemovité věci

Město Bojkovice leží ve východní části bývalého okresu Uherské Hradiště v blízkosti státní hranice se Slovenskem v podhůří Bílých Karpat. Rozkládá se v údolí řeky Olšavy u jejího soutoku s řekou Koménkou v nadmořské výšce 301 m n. m. Prochází jím krajská silnice II/495, která spojuje Uherský Brod se Slavičínem a Bylnicí. Ta se zde kříží s méně frekventovanou silnicí II/496 spojující Luhačovice s mezinárodní komunikací E/50. Z Bojkovic dále vychází dvě silnice III. třídy - na sever do Rudimova a dále do Slavičina a na jih přes Krhov a Bzovou k silnici E/50. Přes město vede od roku 1888 železniční trať - Vlárská dráha - z Brna přes Kyjov, Bzenec, Veselí nad Moravou, Kunovice, Uherský Brod a Újezdec u Luhačovic a z Bojkovic dále do Slavičina, Bylnice a Vlárským průsmykem do Trenčianské Teplé. Okolní terén je kopcovitý a poměrně hustě zalesněný. Nad městem stojí na kamenném ostrohu jeho hlavní dominanta - zámek Nový Světlov. K městu jsou přidruženy další tři menší obce - Bzová, Krhov a Přechovice. Společně s nimi mají v současné době Bojkovice 4 472 obyvatel (z toho přímo v Bojkovicích žije 3 716). Katastrální území Bojkovic s připojenými obcemi zaujímá plochu 4 187 ha.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/202 na pozemcích p.č. 2712 a 2641 v obci Bojkovice, katastrální území Bojkovice. Pozemky se nacházejí v extravilánu obce. Dle dostupných nejsou využívány k zemědělským ani jiným účelům, jedná se dle výpisu z KN o neplodnou půdu. Pozemky bez možnosti napojení na inženýrské sítě nacházející se v obci. Přístup k pozemkům - nevede k nim žádná zpevněná a nezpevněná příjezdová komunikace či cesta. Pozemky nejsou oploceny.

7. Obsah znaleckého posudku

Pozemek p.č. 2712 / LV 365

1. Pozemek p.č. 2712

Pozemek p.č. 2641 / LV 444

1. Pozemek p.č. 2641

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemek p.č. 2712 / LV 365

1. Pozemek p.č. 2712

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	4,35	0,25			40 %	1,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2712	251	1,52		381,52
Jiný pozemek - celkem				251		381,52
Pozemek p.č. 2712 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	381,52 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	2 / 202

Pozemek p.č. 2712 - zjištěná cena celkem = **3,78 Kč**

Pozemek p.č. 2641 / LV 444

1. Pozemek p.č. 2641

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	4,35	0,25			40 %	1,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	2641	224	1,52		340,48
Jiný pozemek - celkem				224		340,48
Pozemek p.č. 2641 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	340,48 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	2 / 202

Pozemek p.č. 2641 - zjištěná cena celkem = **3,37 Kč**

C. REKAPITULACE

Pozemek p.č. 2712 / LV 365

1. Pozemek p.č. 2712

3,80 Kč

Pozemek p.č. 2712 / LV 365 - celkem:

3,80 Kč

Pozemek p.č. 2641 / LV 444

1. Pozemek p.č. 2641

3,40 Kč

Pozemek p.č. 2641 / LV 444 - celkem:

3,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

7,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

10,- Kč

slovy: Deset Kč

2. Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, při hraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní a pod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd.)

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky

za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Po nemovitostech uvedeného typu, uvedené velikosti, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti a způsobu využití jsem názoru, že předmět ocenění je průměrně obchodovatelný.**

Stanovená cena celkem:

– spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/202 na pozemcích p.č. 2712 a 2641 v obci Bojkovice, katastrální území Krhov u Bojkovic **10,- Kč.**

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí celkem:

10, -Kč.

(Cena slovy: desetkorun českých)

D. ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za průměrně **obchodovatelnou**. S ohledem na umístění, přístupu k pozemku, tvaru, výměře a výše uvedeným skutečnostem stanovují obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši ceny administrativní, která je v daném případě nejobjektivnější.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou. V tomto případě stanovil znalec cenu administrativní za cenu obvyklou vzhledem ke skutečnosti, že objekty k porovnání nabízené na trhu s nemovitostmi nejsou zcela objektivní pro tento případ.

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný



Ve Vídově dne: 8.12.2019

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.1.2012, č.j.Spr 344/2011 – 34 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a dále v oboru stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1407-158/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 158/2019.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Výpisy z katastru nemovitostí
Kopie katastrálních map

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1406-157/2019

O ceně spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/3 na pozemcích p.č. 3501/2, 5585, 5635, 5908/1 a 5908/2 v obci Pitín, katastrální území Pitín.

Objednavatel znaleckého posudku:

ALFA insolvenční v.o.s.
Olšany u Prostějova 462
798 14 Olšany u Prostějova

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti jako podklad
pro účely insolvenčního řízení.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 1.12.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný



Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Ve Vídově dne: 8.12.2019

A. NÁLEZ

1. Zadání

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu nemovitostí - spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/3 na pozemcích p.č. 3501/2, 5585, 5635, 5908/1 a 5908/2 v obci Pitín, katastrální území Pitín, jako podklad pro účely insolvenčního řízení.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. ”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 1.12.2019, ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné stavby a trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávnou uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 3501/2, 5585, 5635, 5908/1 a 5908/2
Adresa předmětu ocenění:	katastrální území Pitín 687 71 Pitín
LV:	496
Kraj:	Zlínský

Okres: Uherské Hradiště
Obec: Pitín
Katastrální území: Pitín
Počet obyvatel: 906

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.12.2019 bez přítomnosti spolumajitelky a insolvenční správkyně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. LV 496 pro katastrální území Pitín, obec Pitín, okres Uherské Hradiště, vyhotovený dne 6.10. 2019 dálkovým přístupem
- Náhled katastrální mapy, pro katastrální území Pitín, obec Pitín, okres Uherské Hradiště, vyhotovený dne 1.12. 2019
- Údaje a podklady dodané objednatelem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Dolina, [REDACTED], podíl: 1 / 3
Vlastimil Koníček, č. p. [REDACTED] podíl: 1 / 3
Jindřiška Radová, [REDACTED], podíl: 1 / 3

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla znalci doložena.

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Pitín se nachází při horním toku řeky Olšavy, 5 km východně od města Bojkovice. V současnosti se v obci nachází veřejný vodovod i plynovod, kanalizace, mateřská škola, základní škola pro první stupeň, veřejná knihovna, kulturní zařízení, tělocvična, 2 víceúčelová hřiště, prodejny potravin i smíšeného zboží a pohostinství. Květnovou událostí vesnice jsou stanislavské hody. K dodržovaným tradicím se řadí únorová obchůzka s pochováváním basy a karnevalem, v předvelikonočním období je to „tragačování“, v dubnu stavění a v květnu kácení máje. Dopravu v obci zajišťují autobusové i vlakové spoje.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/3 na pozemcích p.č. 501/2, 5585, 5635, 5908/1 a 5908/2 v obci Pitín, katastrální území Pitín. Pozemky se nacházejí v extravilánu obce. Ve skutečnosti jsou využívány k zemědělským účelům jako trvalý travní porost a lesní pozemky. Při ocenění lesních pozemků a lesních porostů bylo využito podkladů z LHO, které jsou veřejně přístupné. Jedná se o pozemky bez možnosti napojení na inženýrské sítě nacházející se v obci. Přístup k pozemkům - nevede k nim žádná zpevněná a nezpevněná příjezdová komunikace či cesta. Pozemky nejsou oploceny.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek p.č. 3501/2
2. Pozemek p.č. 5908/1
3. Pozemek p.č. 5908/2
4. Pozemek p.č. 5585
 - 4.1. Oceňované pozemky
 - 4.2. Trvalé porosty
5. Pozemek p.č. 5635
 - 5.1. Oceňované pozemky
 - 5.2. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek p.č. 3501/2

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	3501/2	72451	8 166	4,81	40,00	6,73	54 957,18

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 8 166 m² **54 957,18**

Pozemek p.č. 3501/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 54 957,18 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 3

Pozemek p.č. 3501/2 - zjištěná cena celkem = 18 319,06 Kč

2. Pozemek p.č. 5908/1

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	5908/1	72451	1 512	4,81	40,00	6,73	10 175,76

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 1 512 m² **10 175,76**

Pozemek p.č. 5908/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 10 175,76 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 3

Pozemek p.č. 5908/1 - zjištěná cena celkem = 3 391,92 Kč

3. Pozemek p.č. 5908/2

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	5908/2	72451	379	4,81	40,00	6,73	2 550,67

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 379 m² **2 550,67**

Pozemek p.č. 5908/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **2 550,67 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 3**

Pozemek p.č. 5908/2 - zjištěná cena celkem = **850,22 Kč**

4. Pozemek p.č. 5585

4.1. pozemky

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	5585	3B2	3 773	7,01		7,01	26 448,73
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 3 773 m ²							26 448,73

4.2. Trvalé porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mytní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa + c] * Ba * Z$					Cena	
DBZ - dub zimní na pozemku p.č.: 5585			89	5	10,000	140
3 245	86	73,76	30,70		0,503	
$Ha = [(73,76 - 30,70) * 0,503 + 30,70] * 10,00 * 86 \% = 45,0289 \text{ Kč/m}^2$					146 108,87	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]$				*		0,745
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*		1,000
DBZ - dub zimní - celkem				=	108 851,11	

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena
BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 5585	89	6	10,000	140	
				(max 120)	
189	5	23,56	19,43	0,864	
$Ha = [(23,56 - 19,43) * 0,864 + 19,43] * 10,00 * 5 \% = 1,1499 \text{ Kč/m}^2$					216,93
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$				*	0,845
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
BO - borovice lesní - celkem				=	183,31

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena
HB - habr obecný na pozemku p.č.: 5585	89	8	10,000	140	
189	5	51,84	26,83	0,600	
$Ha = [(51,84 - 26,83) * 0,600 + 26,83] * 10,00 * 5 \% = 2,0918 \text{ Kč/m}^2$					394,62
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$				*	0,745
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
HB - habr obecný - celkem				=	293,99

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena
BK - buk lesní na pozemku p.č.: 5585	89	5	10,000	140	
113	3	77,32	26,83	0,606	
$Ha = [(77,32 - 26,83) * 0,606 + 26,83] * 10,00 * 3 \% = 1,7228 \text{ Kč/m}^2$					195,00
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$				*	0,745
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
BK - buk lesní - celkem				=	145,28

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 5585	89	6	10,000	140	
				(max 120)	
38	1	52,11	14,29	0,728	
$Ha = [(52,11 - 14,29) * 0,728 + 14,29] * 10,00 * 1 \% = 0,4182 \text{ Kč/m}^2$					15,78
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]$				*	0,845

Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):	*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem	=	13,33
Celkem - lesní porosty	=	109 487,02 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	109 487,02 Kč
Pozemek p.č. 5585 - rekapitulace		
4.1. Pozemky:		26 448,73 Kč
Pozemek p.č. 5585 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	135 935,75 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Pozemek p.č. 5585 - zjištěná cena celkem	=	45 311,92 Kč

5. Pozemek p.č. 5635

5.1. pozemky

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	5635	2N1	5 910	2,36		2,36	13 947,60
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 5 910 m ²							13 947,60

5.2. Trvalé porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mytní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena	
HB - habr obecný na pozemku p.č.: 5635			95	5	9,000	100
2 955	50	63,97	26,83		0,943	
$Ha = [(63,97 - 26,83) * 0,943 + 26,83] * 9,00 * 50 \% = 27,8339 \text{ Kč/m}^2$					82 249,17	
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				*	0,975	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000	
HB - habr obecný - celkem				=	80 192,94	

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mytní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						Cena
DBZ - dub zimní na pozemku p.č.: 5635			95	5	9,000	100
						(min 120)
2 660	45	65,41	30,70		0,726	

Ha=[(65,41-30,70)*0,726+30,70]*9,00*45 % = 22,6393 Kč/m ²		60 209,22
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]	*	0,875
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):	*	1,000
DBZ - dub zimní - celkem	=	52 683,07

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z									Cena

BK - buk lesní na pozemku p.č.: 5635	296	5	56,82	95	26,83	6	9,000	100	
							0,943		
Ha=[(56,82-26,83)*0,943+26,83]*9,00*5 % = 2,4800 Kč/m ²									732,84
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]							*		0,975
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):							*		1,000
BK - buk lesní - celkem							=		714,52

Celkem - lesní porosty	=	133 590,53 Kč
------------------------	---	---------------

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	133 590,53 Kč
---------------------------------------	---	---------------

Pozemek p.č. 5635 - rekapitulace		
5.1. Pozemky:		13 947,60 Kč

Pozemek p.č. 5635 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	147 538,13 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3

Pozemek p.č. 5635 - zjištěná cena celkem	=	49 179,38 Kč
--	---	--------------

C. REKAPITULACE

1. Pozemek p.č. 3501/2	18 319,10 Kč
2. Pozemek p.č. 5908/1	3 391,90 Kč
3. Pozemek p.č. 5908/2	850,20 Kč
4. Pozemek p.č. 5585	45 311,90 Kč
4.1. Oceňované pozemky	8 816,24 Kč
4.2. Trvalé porosty	36 495,67 Kč
	= 45 311,90 Kč
5. Pozemek p.č. 5635	49 179,40 Kč
5.1. Oceňované pozemky	4 649,20 Kč
5.2. Trvalé porosty	44 530,17 Kč
	= 49 179,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

117 052,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

117 050,- Kč

slovy: Jednostosedmnácttisícadesát Kč

2. Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, při hraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní a pod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd.)

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Po nemovitostech uvedeného typu, uvedené velikosti, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka stejná jako nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti a způsobu využití jsem názoru, že předmět ocenění je průměrně obchodovatelný.**

Stanovená cena celkem:

– spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/3 na pozemcích p.č. 3501/2, 5585, 5635, 5908/1 a 5908/2 v obci Pitín, katastrální území Pitín **117 050,- Kč.**

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí celkem:

117 050, -Kč.

(Cena slovy: jednostosedmnácttisícadesátkorun českých)

D. ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech stejná jako nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za průměrně **obchodovatelnou**. S ohledem na umístění, přístupu k pozemku, tvaru, výměře a výše uvedeným skutečnostem stanovuji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši ceny administrativní, která je v daném případě nejobjektivnější.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou. V tomto případě stanovil znalec cenu administrativní za cenu obvyklou vzhledem ke skutečnosti, že objekty k porovnání nabízené na trhu s nemovitostmi nejsou zcela objektivní pro tento případ.

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný



Ve Vícově dne: 8.12.2019

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.1.2012, č.j.Spr 344/2011 – 34 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a dále v oboru stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1406-157/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 157/2019.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrálních map

Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Brně

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 11507 / 2020 Ev. číslo: 969412e4-b3df-4669-b030-6383d98c7a5d
 Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 742523025
 Věc: posudky k čj. KSBR 54 INS 21433/2019-Radová Jindřiška

Odesílatel:

ID schránky: id8yyfh Typ datové schránky: PO
 Osoba: ALFA insolvenční v.o.s. Adresa: Olšany u Prostějova 462, 79814 Olšany u Prostějova, CZ

Dodáno do DS dne: 15.01.2020 13:35:05 **Odesláno do DS dne:** 15.01.2020 13:35:05

Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
 Sp.zn. příjemce: Sp.zn. odesílatele:
 Lhůta končí: K rukám: Ne
 Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky:

Podpis je platný
 Podepsal: Informační systém datových schránek - produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 3
 Sériové číslo certifikátu: 5070fd Platnost: 30.10.2019 - 18.11.2020
 Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK
 Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 15.01.2020 13:35:05)
 Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 15.01.2020 13:16:48
 Datum a čas autom. ověření: 15.01.2020 13:42:22

Počet podaných příloh:5

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		Pozemky na LV 245, Bojkovice.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
2		Pozemky na LV 2430, Bojkovice.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
3		Pozemky na LV 2478, Bojkovice.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
4		Pozemky p.č. 2712 a 2641, Krhov u Bojkovic.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
5		Pozemky v kat.území Pitín.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					

Čas ověření příloh: 15.01.2020 13:42:22 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaheno vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude
 Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí
 Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést
 Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry – velikost, formát, škodlivý kód.

² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.