

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1053-78/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Parcela č. 532/6 o výměře 4911 m² orná půda, **parcela č. 599** o výměře 2122 m² trvalý travní porost, zapsané na LV č. 104, pro k.ú. Rozstání pod Kojálem, obec Rozstání, okres Prostějov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

Znalec:	ZUOM, a.s.
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice

Zadavatel:	EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Adresa:	Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	180 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 15 včetně příloh

Vyhotovení číslo:1/2

Podle stavu ke dni: 21.4.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 14.05.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitostí** ve vlastnictví pana Rostislava Šmehlíka: : **parcela č. 532/6** o výměře 4911 m² orná půda, **parcela č. 599** o výměře 2122 m² trvalý travní porost, zapsané na LV č. 104, pro k.ú. Rozstání pod Kojálem, obec Rozstání, okres Prostějov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů pro konání veřejné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.04.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a vlastníka a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele a IS (pachtovní smlouva)

informace a podklady z prohlídky/místního šetření

informace a fotodokumentace (pořízená na místě) poskytnuté spoluvlastníkem

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Rozstání, k.ú. Rozstání pod Kojálem
Adresa nemovité věci: Rozstání, 798 62 Rozstání

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník: Šmehlík Rostislav, č. p. 45, 798 62 Rozstání

Obec: Rozstání [589977]

Katastrální území: Rozstání pod Kojálem [742490]

Číslo LV: 104 (pouze část je předmětem tohoto ZP)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných pozemků a pořízení fotodokumentace proběhlo 21.4.2021. Vlastník byl přítomen prohlídce předmětu ocenění. Vlastník umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Fotodokumentace může zachycovat i části sousedních pozemků a příjezdové cesty ve vlastnictví jiných vlastníků.

Místopis

Obec Rozstání se nachází v okrese Prostějov v Olomouckém kraji. V obci OÚ, pošta (partner), MŠ, ZŠ, obecní hospoda, obchod COOP, řeznictví, Sokol, SDH.

Situace

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

Přístup přes pozemky

st. 29, 148, 150, 595/5, Šmehlík Rostislav, č. p. 45, 79862 Rozstání - přes jiné, vlastní pozemky 2057
jiné p.č. jiný vlastník (orná půda)

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v jihozápadní části obce, v k.ú. Rozstání pod Kojálem. Okolí tvoří obdobné pozemky využívané k zemědělské činnosti a navazují na zastavěnou část obce. Pozemky jsou přístupné a navazují na další pozemky z LV č. 104 a dále přes pozemky jiných vlastníků. Pozemky jsou obdélníkového tvaru a jsou součástí většího, obdělávaného půdního celku dalších vlastníků, k datu ocenění jsou propachtovány a využívány k zemědělské činnosti. Oceňované pozemky leží na hranici současného zastavěného území a jsou vedeny jako orná půda resp. trvalý travní porost. Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků ve vlastnictví jiných vlastníků. Vzhledem k umístění pozemků představuje obvyklá cena pozemků v místě a čase částku 25,- Kč/m².

IS byl poskytnuta „Pachtovní smlouva“, uzavřená mezi vlastníkem a zemědělským družstvem AGRO Rozstání. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a s pachtovným ve výši 1,5% z průměrné základní ceny zemědělského pozemku stanovené pro katastrální území zvláštním právním předpisem. Výpovědní lhůta činí pět let. Pachtovné za rok 2017 činí cca 400,-Kč. V současné době převyšuje částku 500,-Kč/rok. Výnos z pachtu oceňovaných pozemků je hodnocen jako zanedbatelný.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Zemědělský půdní fond.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu. Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Zahájení exekuce - Šmehlík Rostislav.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Pozemky propachtovány. Výpovědní lhůta je 5 let.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky p.č. 532/6, p.č. 599

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. 532/6, 599

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Rozstání 798 62 Rozstání
LV:	104
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Prostějov
Obec:	Rozstání
Katastrální území:	Rozstání pod Kojálem
Počet obyvatel:	626

1. Pozemky p.č. 532/6, p.č. 599

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	532/6	72614	4 911	3,27		3,27	16 058,97
trvalý travní porost	599	74811	1 758	4,30		4,30	7 559,40
trvalý travní porost	599	72614	364	3,27		3,27	1 190,28
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			7 033 m ²				24 808,65

Pozemky p.č. 532/6, p.č. 599 - zjištěná cena celkem = 24 808,65 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. 532/6, 599

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 7 033,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Zemědělské pozemky			
Lokalita:	Bousín, okres Prostějov			
Popis:	Zemědělské pozemky o celkové výměře 3083 m ² ve vesničce Repechy. Vesnice se nachází v okrese Prostějov, kraj Olomoucký. Všechny nabízené pozemky jsou zemědělského charakteru a na katastru nemovitostí jsou vedeny jako trvalý travní porost a orná půda. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány. Repechy jsou názvem katastrálního území.			
Pozemek:	3 083,00 m ²			
Užitná plocha:	3 083,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Menší výměra. Dál od obce.			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 28.2.2021	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
77 100	3 083	25	1,00	25



Zdroj: INEM.cz

Název:	Prodej pozemků.			
Lokalita:	Žďárná, okres Blansko			
Popis:	Pozemky ve výlučném vlastnictví. Jedná se o dvě parcely které leží v katastrálním území Žďárná. Celková výměra činí 5111 m ² .			
Pozemek:	5 111,00 m ²			
Užitná plocha:	5 111,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 28.2.2021	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
143 108	5 111	28	1,00	28



Zdroj: INEM.cz

Název:	Prodej pozemků.			
Lokalita:	Sloup v Moravském krasu, v okrese Blansko			
Popis:	Pozemky v katastrálním území Sloup v Moravském krasu, v okrese Blansko, LV 112, podíl 1/4 o výměře 1624 m ² Parcela č.1076 - o výměře 1494 m ² (orná půda) Parcela č.1067 - o výměře 649 m ² (lesní pozemek) Parcela č.1327 - o výměře 4353 m ² (orná půda) Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi.			
Pozemek:	1 624,00 m ²			
Užitná plocha:	1 624,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Jedná se o podíl 1/4.			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena
k 7.2.2021	[m ²]	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
36 979	1 624	23	1,00	23



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	23 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	25 Kč/m²
Výměra pozemku	7 033,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	175 825 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Pozemky p.č. 532/6, p.č. 599	24 808,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 24 808,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 24 810,- Kč

slovy: Dvacetčtyřitisícsmsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

24 810 Kč

slovy: Dvacetčtyřitisícsmsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. 532/6, 599

175 825,- Kč

Porovnávací hodnota

175 825 Kč

Silné stránky

+ navazuje na ostatní pozemky na LV č. 104

Slabé stránky

- menší výměra
- minimální výnos z pachtu
- výpovědní lhůta Pachtovní smlouvy 5 let

Obvyklá cena

180 000 Kč

slovy: Jednostoosmdesáttisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitostí** ve vlastnictví pana Rostislava Šmehlíka: : **parcela č. 532/6** o výměře 4911 m² orná půda, **parcela č. 599** o výměře 2122 m² trvalý travní porost, zapsané na LV č. 104, pro k.ú. Rozstání pod Kojálem, obec Rozstání, okres Prostějov, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

180 000 Kč

slovy: Jednoosmdesát tisíc Kč

Určená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. V určené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1053-78/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 14.05.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti, obce	1
Kopie katastrální mapy	1







