

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 23562/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

- I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1769/2** - vodní plocha, LV č. 552, v k.ú. Kněžpole u Uherského Hradiště, obec Kněžpole, okres Uherské Hradiště.
- II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 68** - orná půda, LV č. 595, v k.ú. Místřice II, obec Místřice, okres Uherské Hradiště.
- III)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1187/279** - orná půda, pozemku **p.č. 1187/288** - orná půda, pozemku **p.č. 1188/20** - zahrada a pozemku **p.č. 1684/105** - ostatní plocha, LV č. 1118, vše v k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště.
- IV)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 2529** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 286** - zahrada, LV č. 641, vše v k.ú. Huštěnovice, obec Huštěnovice, okres Uherské Hradiště.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 06214/15-173

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s
§336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23.2.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 21 stran a 29 stran příloh.

V Praze, dne 3.3.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 8.2.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 06214/15-173**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1769/2** - vodní plocha, LV č. 552, v k.ú. Kněžpole u Uherského Hradiště, obec Kněžpole, okres Uherské Hradiště.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 68** - orná půda, LV č. 595, v k.ú. Mistřice II, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1187/279** - orná půda, pozemku **p.č. 1187/288** - orná půda, pozemku **p.č. 1188/20** - zahrada a pozemku **p.č. 1684/105** - ostatní plocha, LV č. 1118, vše v k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště.

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 2529** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 286** - zahrada, LV č. 641, vše v k.ú. Huštěnovice, obec Huštěnovice, okres Uherské Hradiště.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 06214/15-173**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „*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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „*Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „*Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.*“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 23.2.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 552, pro k.ú. Kněžpole u Uherského Hradiště, obec Kněžpole, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 8.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Kněžpole u Uherského Hradiště, obec Kněžpole, okres Uherské Hradiště, vyhotovená objednavatelem dne 8.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 595, pro k.ú. Mistřice II, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 8.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Mistřice II, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, vyhotovená objednavatelem dne 8.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1118, pro k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 8.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, vyhotovená objednavatelem dne 8.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 641, pro k.ú. Huštěnovice, obec Huštěnovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem dne 8.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Huštěnovice, obec Huštěnovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovená objednavatelem dne 8.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Kněžpole
Katastrální území: Kněžpole u Uherského Hradiště (667102)

List vlastnictví číslo: 552

Vlastník:

Bláhová Věra
Červená cesta 1628, 68604 Kunovice

Podíl: 3/36

Nemovitě věci evidované na LV č. 595, k.ú. Mistřice II

Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Mistřice
Katastrální území: Mistřice II (696099)

List vlastnictví číslo: 595

Vlastník:

Bláhová Věra
Červená cesta 1628, 68604 Kunovice

Podíl: 3/36

Nemovitě věci evidované na LV č. 1118, k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště

Kraj: Zlínský
Obec: Uherské Hradiště
Katastrální území: Jarošov u Uherského Hradiště (657565)

List vlastnictví číslo: 595

Vlastník:

Bláhová Věra Podíl: 3/36
Červená cesta 1628, 68604 Kunovice

Nemovitě věci evidované na LV č. 641, k.ú. Huštěnovice

Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Huštěnovice
Katastrální území: Huštěnovice (649996)

List vlastnictví číslo: 641

Vlastník:

Bláhová Věra Podíl: 1/6
Červená cesta 1628, 68604 Kunovice

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovité věci evidované na LV č. 552, k.ú. Kněžpole u Uherského Hradiště

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1769/2 - vodní plocha, v k.ú. Kněžpole u Uherského Hradiště, obec Kněžpole, okres Uherské Hradiště, který je situován v odlehlé, jižní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Na části pozemku se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 595, k.ú. Mistřice II

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 68 - orná půda, v k.ú. Mistřice II, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště, který je situován v odlehlé, severozápadní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdáván a je součástí zemědělských honů.

III) Nemovité věci evidované na LV č. 1118, k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1187/279 - orná půda, pozemku p.č. 1187/288 - orná půda, pozemku p.č. 1188/20 - zahrada a pozemku p.č. 1684/105 - ostatní plocha, vše v k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, které jsou situovány v severovýchodní části katastrálního území.

Pozemky p.č. 1187/279 a p.č. 1187/288 tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích.

Pozemky p.č. 1188/20 a p.č. 1684/105 tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1684/101 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 760 01 Zlín.

Pozemky jsou zemědělsky obdávány a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků p.č. 1188/20 a p.č. 1684/105 se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 641, k.ú. Huštěnovice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 2529 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 286 - zahrada, vše v k.ú. Huštěnovice, obec Huštěnovice, okres Uherské Hradiště.

Pozemek p.č. 2529 se nachází v odlehlé, východní části katastrálního území s přístupem po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2527 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Huštěnovice, č.p. 92, 687 03 Huštěnovice. Pozemek je zemědělsky obdáván a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 286 je situován v okrajové části zastavěného území obce s přístupem po nezpevněných pozemcích p.č. 285 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 287/2 - zahrada, které jsou ve vlastnictví podílového vlastníka předmětu ocenění (**přístup není právně zajištěn**).

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Kněžpole nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení. Dle platného územního plánu obce Kněžpole (zveřejněného na aktuálních [www stránkách města Uherské Hradiště](http://www.mesto-uherske-hradieste.cz)) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných: „B1 - plochy bydlení individuální.“ Na pozemku (při jeho levé střední hranici - pohled od pozemku p.č. 287/2) je

situována přízemní, dřevěná vedlejší stavba se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, za kterou se nachází přízemní vedlejší stavba s pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Na tuto navazuje přístřešek smíšené konstrukce s valbovou střechou krytou taškou pálenou, který je z větší části situován na pozemku p.č. 285, ve vlastnictví jiného subjektu.

Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství pozemku p.č. 286, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- zídka

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Komparativní metoda - pozemky vedené v ÚP jako „BI - plochy individuálního bydlení“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - zemědělské pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Komparativní metoda - pozemky vedené v ÚP jako „BI - plochy individuálního bydlení“

1) 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.

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)

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, příhraničí, 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 apod.),
- 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Huštěnovice, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 40/2, LV 1405

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

839.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2020 11:08:35. Zápis proveden dne 25.01.2021.

V-7572/2020-711

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 40/2, LV 1405

2) Pozemek, k.ú. Huštěnovice, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 42/2, LV 1407

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

920.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2021 08:34:36. Zápis proveden dne 05.03.2021.

V-983/2021-711

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 42/2, LV 1407

3) Pozemky, k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 1838, LV 1306

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2021 10:15:40. Zápis proveden dne 10.12.2021.

V-8108/2021-711

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1838, LV 1306; 1839, LV 1306

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ využitelnosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Huštěnovice, okres Uherské Hradiště				839 000,- Kč	839,00 m ²
1,00	0,79	1,20	1,30	811,42 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Huštěnovice, okres Uherské Hradiště				920 000,- Kč	920,00 m ²
1,00	0,84	1,20	1,30	763,13 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště				2 000 000,- Kč	1 142,00 m ²
1,15	1,00	1,20	1,30	976,21 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavební\ využitelnosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m²: 763,13 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 850,25 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 976,21 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 850,- Kč

Jednotkové množství: $\times$ 1,00 m²

Porovnávací hodnota: $=$ 850,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 850,- Kč

Komparativní metoda - zemědělské pozemky

1) 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.

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)

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, přihraničí, 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 apod.),
- 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Huštěnovice, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 2469, LV 1038

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

40.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2021 15:00:00. Zápis proveden dne 08.09.2021.

V-5755/2021-711

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

2469, LV 1038

2) Pozemek, k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 2235, LV 1048

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

252.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2020 08:54:52. Zápis proveden dne 04.08.2020.

V-3905/2020-711

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

2235, LV 1048

3) Pozemek, k.ú. Kněžpole u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 148/2, LV 104

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

54.180,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2021 15:00:26. Zápis proveden dne 12.02.2021.

V-425/2021-711

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

148/2, LV 104

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Huštěnovice, okres Uherské Hradiště		40 500,- Kč	1 687,00 m ²
1,00	0,95	25,27 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště		252 600,- Kč	10 104,00 m ²
1,00	0,85	29,41 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Kněžpole u Uherského Hradiště, okres Uherské Hradiště		54 180,- Kč	1 935,00 m ²
1,00	0,90	31,11 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ² :	25,27 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	28,60 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	31,11 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	29,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 29,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 29,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 552, k.ú. Kněžpole u Uherského Hradiště

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

II) Nemovité věci evidované na LV č. 595, k.ú. Mistřice II

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

III) Nemovité věci evidované na LV č. 1118, k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 641, k.ú. Huštěnovice

IV.a) pozemek p.č. 2529

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

IV.b) pozemek p.č. 286

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- pozemek v ÚP veden v plochách stabilizovaných „BI - bydlení individuální“
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 8.2.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 06214/15-173**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1769/2** - vodní plocha, LV č. 552, v k.ú. Kněžpole u Uherského Hradiště, obec Kněžpole, okres Uherské Hradiště.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 68** - orná půda, LV č. 595, v k.ú. Mistřice II, obec Mistřice, okres Uherské Hradiště.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1187/279** - orná půda, pozemku **p.č. 1187/288** - orná půda, pozemku **p.č. 1188/20** - zahrada a pozemku **p.č. 1684/105** - ostatní plocha, LV č. 1118, vše v k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště.

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 2529** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 286** - zahrada, LV č. 641, vše v k.ú. Huštěnovice, obec Huštěnovice, okres Uherské Hradiště.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 552, k.ú. Kněžpole u Uherského Hradiště

Pozemek p.č. 1769/2	
Výměra pozemku	171 m ²
Cena za m ² stanovená komparativní metodou	29,- Kč/m ²
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	4 959,- Kč
Obvyklá cena id. spol. podílu ve výši 3/36 k pozemku (zaokrouhleno)	400,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 595, k.ú. Mistrice II

Pozemek p.č. 68	
Výměra pozemku	655 m ²
Cena za m ² stanovená komparativní metodou	29,- Kč/m ²
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	18 995,- Kč
Obvyklá cena id. spol. podílu ve výši 3/36 k pozemku (zaokrouhleno)	1 600,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV č. 1118, k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště

Pozemky p.č. 1187/279, p.č. 1187/288, p.č. 1188/20 a p.č. 1684/105	
Výměra pozemků	465 m ²
Cena za m ² stanovená komparativní metodou	29,- Kč/m ²
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	13 485,- Kč
Obvyklá cena id. spol. podílu ve výši 3/36 k pozemkům (zaokrouhleno)	1 000,- Kč

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 641, k.ú. Huštěnovice

Pozemek p.č. 2529	
Výměra pozemku	2.891 m ²
Cena za m ² stanovená komparativní metodou	29,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	83 839,- Kč
Obvyklá cena id. spol. podílu ve výši 1/6 k pozemku (zaokrouhleno)	14 000,- Kč

Pozemek veden v ÚP jako „BI - bydlení individuální“ p.č. 286	
Výměra pozemku	242 m ²
Cena za m ² stanovená komparativní metodou	850,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	205 700,- Kč
Obvyklá cena id. spol. podílu ve výši 1/6 k pozemku (zaokrouhleno)	34 000,- Kč

Obvyklá cena id. spol. podílu ve výši 1/6 k pozemkům na LV č. 641 činí:

14 000,- + 34 000,- = **48 000,- Kč**

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

400,- + 1 600,- + 1 000,- + 48 000,- = **51 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	51 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

51 000,– Kč

Cena slovy: padesátjedentisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 3.3.2022

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

pozemek p.č. 1769/2



pozemek p.č. 1769/2



pozemek p.č. 1684/105



pozemek p.č. 1188/20



pozemky p.č. 1187/288 a p.č. 1187/279



pozemky p.č. 1187/288 a p.č. 1187/279



pozemek p.č. 286



pozemek p.č. 286



pozemek p.č. 286



pozemek p.č. 286



pozemek p.č. 2529



pozemek p.č. 2529



F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 3.3.2022

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com