

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 12786-2256/2015

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemků evidovaných na LV č. 891 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), v k.ú. Bohuslavice u Kyjova, obec Kyjov, okres Hodonín.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 474/14-17

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 10.12.2015 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 16 stran a 37 stran příloh.

V Praze, dne 10.12.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 7.12.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. 149 EX 474/14-17, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 120/1 - zahrada, pozemku p.č. 122/1 - zahrada, pozemku p.č. 122/2 - zahrada, pozemku p.č. 126/88 - ostatní plocha, pozemku p.č. 126/89 - ostatní plocha, pozemku p.č. 126/91 - ostatní plocha, pozemku p.č. 791/14 - orná půda, pozemku p.č. 791/27 - orná půda, pozemku p.č. 791/29 - orná půda, pozemku p.č. 791/31 - orná půda, pozemku p.č. 791/32 - orná půda, pozemku p.č. 791/34 - orná půda, pozemku p.č. 1111 - orná půda, pozemku p.č. 1116 - orná půda, pozemku p.č. 1118/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1119/1 - vinice, pozemku p.č. 1406/1 - orná půda a pozemku p.č. 1406/2 - orná půda, vše v k.ú. Bohuslavice u Kyjova, obec Kyjov, okres Hodonín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

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 přikládána 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 určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 10.12.2015, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno 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. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 10.12.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingrálka a Ing. Štěpána Orálka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 891, pro k.ú. Bohuslavice u Kyjova, obec Kyjov, okres Hodonín, vyhotovený objednavatelem dne 7.12.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Bohuslavice u Kyjova, obec Kyjov, okres Hodonín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 10.12.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plán města Kyjov.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu 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: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Kyjov
Katastrální území: Bohuslavice u Kyjova (606588)

List vlastnictví číslo: 891

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Majsárek Jiří Ing.
Václava Balého 23/3, Radotín, 15300 Praha 5 | Podíl: 1/8 |
| 2. Majsárek Zbyněk
Boleslavova 1524/18, Nusle, 14000 Praha 4 | Podíl: 1/8 |
| 3. Střípková Dagmar
Karla Sedláka 1220/2, 78401 Litovel | Podíl: 2/4 |
| 4. Zácha Karel
č. p. 340, 58833 Stonařov | Podíl: 1/4 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 120/1 - zahrada, pozemku p.č. 122/1 - zahrada, pozemku p.č. 122/2 - zahrada, pozemku p.č. 126/88 - ostatní plocha, pozemku p.č. 126/89 - ostatní plocha, pozemku p.č. 126/91 - ostatní plocha, pozemku p.č. 791/14 - orná půda, pozemku p.č. 791/27 - orná půda, pozemku p.č. 791/29 - orná půda, pozemku p.č. 791/31 - orná půda, pozemku p.č. 791/32 - orná půda, pozemku p.č. 791/34 - orná půda, pozemku p.č. 1111 - orná půda, pozemku p.č. 1116 - orná půda, pozemku p.č. 1118/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1119/1 - vinice, pozemku p.č. 1406/1 - orná půda a pozemku p.č. 1406/2 - orná půda, vše v k.ú. Bohuslavice u Kyjova, obec Kyjov, okres Hodonín.

Pozemky p.č. 120/1, p.č. 122/1, p.č. 122/2, p.č. 126/88, p.č. 126/89, p.č. 791/27, p.č. 791/29, p.č. 791/31 a p.č. 791/32 jsou situovány v okrajové části města Kyjov. Pozemky tvoří funkční celek a jsou přístupné po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 126/98 - ostatní plocha a p.č. 791/16 - orná půda, které jsou ve vlastnictví: Město Kyjov, Masarykovo náměstí 30/1, 69701 Kyjov.

Pozemky p.č. 126/91, p.č. 791/14 a p.č. 791/34 jsou situovány v okrajové části města Kyjov. Pozemky tvoří funkční celek a jsou přístupné po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 126/98 - ostatní plocha a p.č. 791/16 - orná půda, které jsou ve vlastnictví: Město Kyjov, Masarykovo náměstí 30/1, 69701 Kyjov.

Pozemky p.č. 1111 a p.č. 1116 jsou situovány v okrajové části města Kyjov. Pozemky tvoří funkční celek a jsou přístupné po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1229/60 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Kyjov, Masarykovo náměstí 30/1, 69701 Kyjov.

Pozemky p.č. 1118/1 a p.č. 1119/1 jsou situovány v okrajové části města Kyjov. Pozemky tvoří funkční celek a jsou přístupné po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1229/60 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Kyjov, Masarykovo náměstí 30/1, 69701 Kyjov a přes pozemky jiných vlastníků.

Pozemky p.č. 1406/1 a p.č. 1406/2 jsou situovány v okrajové části města Kyjov. Pozemky tvoří funkční celek a jsou přístupné po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1504 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Kyjov, Masarykovo náměstí 30/1, 69701 Kyjov.

Dle informací ČSÚ ve městě Kyjov je možné napojení na tyto inženýrské sítě elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Kyjov jsou pozemky zahrnuty v plochách jako:

- pozemek p.č. 120/1 - „bydlení - smíšené obytné“
- pozemek p.č. 122/1 - „bydlení - smíšené obytné“
- pozemek p.č. 122/2 - „bydlení - smíšené obytné“
- pozemek p.č. 126/88 - „účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty“
- pozemek p.č. 126/89 - „účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty“
- pozemek p.č. 126/91 - „účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty“
- pozemek p.č. 791/14 - „plochy zemědělské produkční“
- pozemek p.č. 791/27 - „plochy zemědělské produkční“
- pozemek p.č. 791/29 - „plochy zemědělské produkční“
- pozemek p.č. 791/31 - „plochy zemědělské produkční“
- pozemek p.č. 791/32 - „plochy zemědělské produkční“
- pozemek p.č. 791/34 - „plochy zemědělské produkční“
- pozemek p.č. 1111 - „plochy zemědělské - rekreační“
- pozemek p.č. 1116 - „plochy zemědělské - rekreační“
- pozemek p.č. 1118/1 - „plochy zemědělské - rekreační“
- pozemek p.č. 1119/1 - „plochy zemědělské - rekreační“
- pozemek p.č. 1406/1 - „plochy zemědělské - rekreační“
- pozemek p.č. 1406/2 - „plochy zemědělské - rekreační“

Informace získány z www stránek města Kyjov.

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/8 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,02
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,06
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,870$$

Ocenění

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Pozemky – § 4, 6, 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Kyjov

Název okresu: Hodonín

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,350,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,045,97 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_p = 0,870$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,835$

§ 9 odst. 4 – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 262,0155 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
120/1	Zahrada	168	44 018,60
122/1	Zahrada	352	92 229,46
122/2	Zahrada	77	20 175,19
	Součet:	597	156 423,25

Index trhu: $I_T = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	0,07
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,02
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,935$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,898$

§ 9 odst. 4 – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 281,7843 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1111	Orná půda	61	17 188,84
1116	Orná půda	214	60 301,84
1118/1	Trvalý travní porost	28	7 889,96
1119/1	Vinice	37	10 426,02
1406/1	Orná půda	241	67 910,02
1406/2	Orná půda	705	198 657,93
Součet:		1 286	362 374,61

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
2 Charakter a zastavěnost území	III. V kat. úz. sídelní části obce v nezastavěném území	-0,15
3 Povrchy	II. S nezpevněným povrchem	-0,05
4 Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,60

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,180$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 188,2746 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
126/88	Ostatní plocha	68	12 802,67
126/89	Ostatní plocha	83	15 626,79
126/91	Ostatní plocha	38	7 154,43
Součet:		189	35 583,89

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – vlastní území	+	120 %	
Úprava celkem:	+	120 %	×

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
791/14	Orná půda	31951	681	9,31	20,4820	13 948,24
791/27	Orná půda	31951	201	9,31	20,4820	4 116,88
791/29	Orná půda	31951	256	9,31	20,4820	5 243,39
791/31	Orná půda	31951	176	9,31	20,4820	3 604,83
791/32	Orná půda	31951	180	9,31	20,4820	3 686,76
791/34	Orná půda	31951	36	9,31	20,4820	737,35
Součet:			1 530			31 337,45

Součet cen všech typů pozemků: = **585 719,20 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 8
Cena po úpravě:	=	73 214,90 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **73 214,90 Kč**

C. REKAPITULACE

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 postíženy 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 obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

I) Pozemky vedeny v ÚP jako „bydlení - smíšené obytné“ p.č. 120/1, p.č. 122/1 a p.č. 122/2

Kladné stránky předmětu ocenění:

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- dle platného územního plánu obce Kyjov jsou oceňované pozemky vedeny v plochách „bydlení - smíšené obytné“

Záporné stránky předmětu ocenění:

- přístup je po nezpevněné, veřejné komunikaci
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 400,- Kč do 600,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 400,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 597 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 238 800,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 k výše uvedeným nemovitým věcem. 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. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/8 předmětu ocenění ve výši **25 000,- Kč** (zaokrouhleno).

II) Pozemky vedeny v ÚP jako „plochy zemědělské - rekreační“

a) Pozemky p.č. 1111 a p.č. 1116

Kladné stránky předmětu ocenění:

- přístup je po zpevněné, veřejné komunikaci
- dle platného územního plánu obce Kyjov jsou oceňované pozemky vedeny v plochách „plochy zemědělské - rekreační“

Záporné stránky předmětu ocenění:

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 50,- Kč do 100,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 75,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 275 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 20 625,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 k výše uvedeným nemovitým věcem. 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. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/8 předmětu ocenění ve výši **2 000,- Kč** (zaokrouhлено).

b) Pozemky p.č. 1118/1, p.č. 1119/1, p.č. 1406/1 a p.č. 1406/2

Kladné stránky předmětu ocenění:

- dle platného územního plánu obce Kyjov jsou oceňované pozemky vedeny v plochách „plochy zemědělské - rekreační“

Záporné stránky předmětu ocenění:

- přístup přes nezpevněné komunikace
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 50,- Kč do 100,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 50,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 1.011 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 50 550,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 k výše uvedeným nemovitým věcem. 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. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/8 předmětu ocenění ve výši **5 000,- Kč** (zaokrouhleno).

III) Pozemky vedeny v ÚP jako „plochy zemědělské - produkční“ p.č. 791/14, p.č. 791/27, p.č. 791/29, p.č. 791/31, p.č. 791/32 a p.č. 791/34

Kladné stránky předmětu ocenění:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky předmětu ocenění:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 10,- Kč do 20,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 15,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 1.530 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 22 950,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/8 oceňovaných nemovitých věcí ve výši **2 000,- Kč** (zaokrouhleno).

IV) Pozemky komunikací p.č. 126/88, p.č. 126/89 a p.č. 126/91

Srovnatelné pozemky komunikací se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k pozemku p.č. 126/88, p.č. 126/89 a p.č. 126/91 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **4 000,- Kč** (zaokrouhleno).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

25 000,- + 2 000,- + 5 000,- + 2 000,- + 4 000,- = **40 000,- Kč** (zaokrouhleno)

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	73 210,- 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 porovnáním činí

40 000,- Kč

Cena slovy: čtyřicettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 10.12.2015

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

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 12786-2256/2015 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Ortofoto mapa parcely 1119/1

Ortofoto mapa parcely 1406/2

Ortofoto mapa parcely 791/14

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Ortofoto mapa parcely 1119/1



Ortofoto mapa parcely 1406/2



Ortofoto mapa parcely 791/14

