

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: 15424-292/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3034** - orná půda, pozemku **p.č. 3179** - orná půda a pozemků ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) **p.č. 1471, p.č. 1634, p.č. 2189, p.č. 2190 a p.č. 2397**, vše v k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín.

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 484/16-22**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 7.12.2016 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 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 14 stran a 14 stran příloh.

V Praze, dne 15.2.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 24.11.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 484/16-22**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3034** - orná půda, pozemku **p.č. 3179** - orná půda a pozemků ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (**PK**) **p.č. 1471, p.č. 1634, p.č. 2189, p.č. 2190 a p.č. 2397**, vše v k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín.

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 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 určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 7.12.2016, 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., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 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 7.12.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Michaely Hrubanové.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 948, pro k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 24.11.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, dne 26.1.2017, pro k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín, pod číslem PÚ 41/2017-705.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 7.12.2016, 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 obce Tlumačov.

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: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Tlumačov
Katastrální území: Tlumačov na Moravě (767590)

List vlastnictví číslo: 948

Vlastníci:

1. Holubcová Jana Podíl: 1/8
Jasenická 512, 75501 Vsetín
2. Mičková Jaroslava Podíl: 1/8
Gajdošova 2159/36b, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
3. Ohnutek Jiří Podíl: 3/4
č. p. 33, 68713 Březolupy

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3034** - orná půda, pozemku **p.č. 3179** - orná půda a pozemků ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (**PK**) **p.č. 1471, p.č. 1634, p.č. 2189, p.č. 2190 a p.č. 2397**, vše v k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín.

Pozemek **p.č. 3034** - orná půda je situovaný ve východní části katastrálního území s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 3037 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek **p.č. 3179** - orná půda je situovaný ve východní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek (**PK**) **p.č. 1471** je situovaný v západní části katastrálního území s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2603 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek (**PK**) **p.č. 1634** je situovaný v západní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek (**PK**) **p.č. 2189** a **p.č. 2190** jsou situovány v severozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku (**PK**) p.č. 2189 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek (**PK**) **p.č. 2397** je situovaný v severozápadní části katastrálního území s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2432/52 - ostatní plocha a přes pozemek p.č.

2432/27 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví státu. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

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
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 6, 8

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Tlumačov

Název okresu: Zlín

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy 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	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,500,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 677,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 6 – Zemědělské pozemky**Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 60 %

Úprava celkem:

+ 60 % ×

1,600

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
3034	Orná půda - část	30810	6 205	12,88	20,6080	127 872,64
3034	Orná půda - část	31010	2 181	16,52	26,4320	57 648,19
3179	Orná půda	30810	12 696	12,88	20,6080	261 639,17
1471	Pozemek (PK) - část	35900	215	10,08	16,1280	3 467,52
1471	Pozemek (PK) - část	36401	2 655	6,35	10,1600	26 974,80
1471	Pozemek (PK) - část	32701	222	7,48	11,9680	2 656,90
1634	Pozemek (PK)	35900	1 284	10,08	16,1280	20 708,35
2189	Pozemek (PK)	36300	3 942	6,03	9,6480	38 032,42
2190	Pozemek (PK)	36300	673	6,03	9,6480	6 493,10
2397	Pozemek (PK) - část	35900	3 165	10,08	16,1280	51 045,12
Součet:			33 238			596 538,21

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního tokuZákladní cena upravená: ZCU = ZC × 0,06 = 40,6200 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2397	Pozemek (PK) - část	75	3 046,50

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

× 1 / 8

Cena po úpravě:

= 74 948,09 Kč

Pozemky – zjištěná cena:**74 948,09 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:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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)

1) Pozemek Žlutava, okres Zlín

Podíl 1/4 zemědělských pozemků KÚ Žlutava, okres Zlín. Parcely č. 800/43, 815/1, 834/27, 834/31 mají charakter orné půdy, trvalého travního porostu a ostatní plochy. Zapsáno na LV č. 778.

Výměra podílu 1/4 činí 545 m².

Nabídková CENA: 7 100,- Kč

2) Pozemek Střížovice, okres Kroměříž

Zemědělské pozemky k.ú. Střížovice u Kvasic, okres Kroměříž. Parcely č. 320/2 a 350/1 mají charakter trvalého travního porostu. Celková výměra 3.300 m². Zapsáno na LV č. 163. Přístupová cesta k pozemkům vede.

Nabídková CENA: 49 500,- Kč

3) Pozemek Vrbka, okres Kroměříž

Soubor pozemků v malé podhorské obci Vrbka, která se rozprostírá jižním směrem od města Kroměříž pod severními vrcholky Chřibů o výměře 3.542 m². Půda je nyní obhospodařována zemědělskou společností. Pozemky jsou z velké části zahrnuty v LPIS – možnost dotace.

Nabídková CENA: 88 500,- Kč

4) Pozemek Otrokovice, okres Zlín

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 a také prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost), katastrální území – Otrokovice a Sazovice, kde celková výměra je cca 2 hektary. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání.

Nabídková CENA: 164 300,- Kč

5) Pozemek Tečovice, okres Zlín

Pozemky ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda), katastrální území – Tečovice, kde celková výměra je více než 0,5 hektaru. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání.

Nabídková CENA: 191 250,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky předmětu ocenění:

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

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 13,- do 23,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených hodnoty a to ve výši **20,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Žlutava, okres Zlín		7 100,- Kč	545,00 m ²
1,00	1,05	12,41 Kč	1,0
Pozemek Střížovice, okres Kroměříž		49 500,- Kč	3 300,00 m ²
1,00	1,05	14,29 Kč	1,0
Pozemek Vrbka, okres Kroměříž		88 500,- Kč	3 542,00 m ²
1,00	1,05	23,80 Kč	1,0
Pozemek Otrokovice, okres Zlín		164 300,- Kč	6 572,00 m ²
1,00	1,05	23,81 Kč	1,0
Pozemek Tečovice, okres Zlín		191 250,- Kč	7 650,00 m ²
1,00	1,05	23,81 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	12,41 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	19,62 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	23,81 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	20,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 20,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 20,- Kč/m²

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpenžitelná 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 obecně poptávka po obdobných pozemcích dané cenové kategorie je menší. Četnost realizovaných obchodů je minimální. V obdobných lokalitách není na trhu nabídka srovnatelných pozemků nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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%.

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 13,- do 23,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr hodnot adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **20,- Kč/m²**.

Zemědělské pozemky	
Výměra pozemků	33.313 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	20,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	666 260,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k pozemkům (zaokrouhleno)	70 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	74 950,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	70 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (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

70 000,- Kč

Cena slovy: sedmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Michaela Hrubanová
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 15.2.2017

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. 15424-292/2017 samostatné evidence znaleckého ústavu.

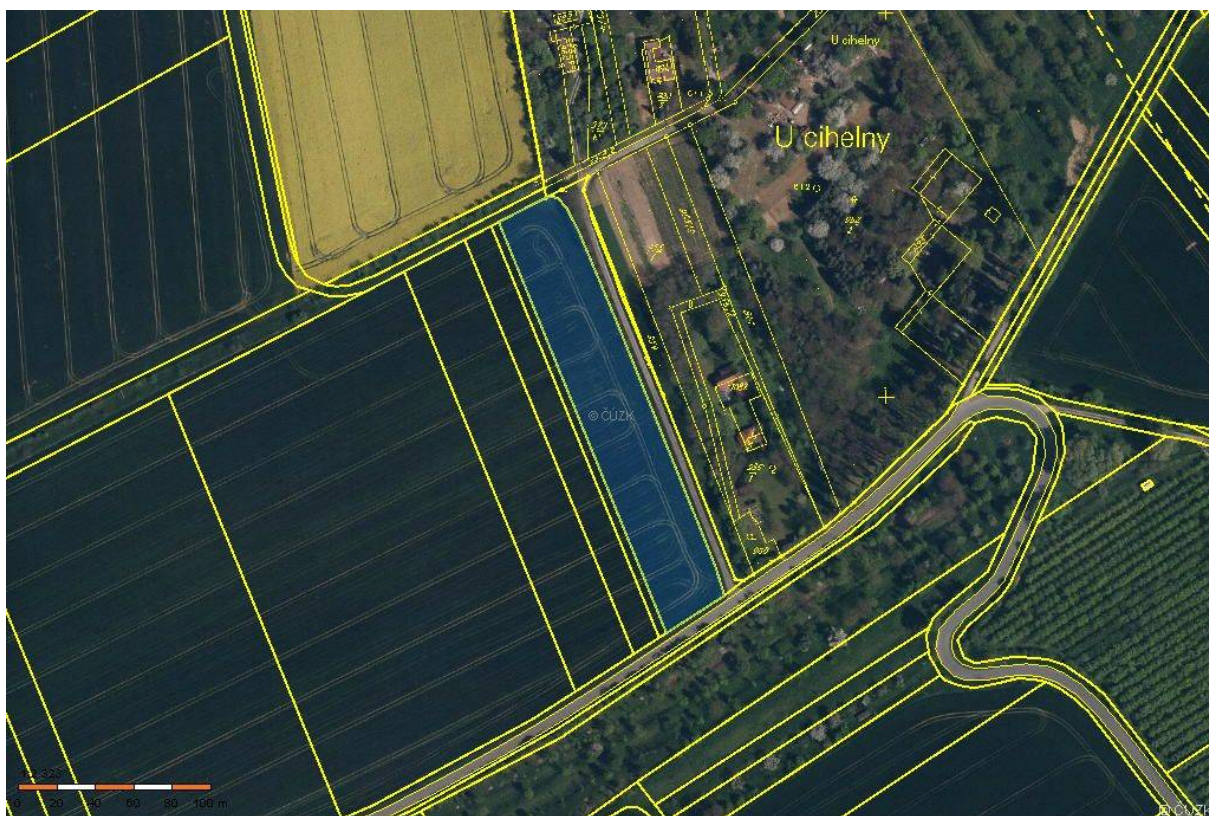
.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Ortofoto mapa parcely 3034
Ortofoto mapa parcely 3179
Ortofoto mapa parcely PK 1471
Ortofoto mapa parcely PK 2397
Ortofoto mapa parcely PK 1634
Ortofoto mapa parcely PK 2189

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy

Ortofoto mapa parcely 3034



Ortofoto mapa parcely 3179



Ortofoto mapa parcely PK 1634



