

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19517

NEMOVITÉ VĚCI:

LV č. 332	Pozemky Mouchnice (okr. Hodonín)
Katastrální údaje:	Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Mouchnice, k.ú. Mouchnice
Adresa:	Mouchnice, 683 33 Mouchnice
LV č. 62	Pozemky Nemotice (okr. Vyškov)
Katastrální údaje:	Kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Nemotice, k.ú. Nemotice
Adresa:	Nemotice, 683 33 Nemotice

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK

Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor

Adresa: Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 197 EX 18327/15 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

13 200 Kč

Stav ke dni: 27.3.2020

Datum místního šetření: 27.2.2020

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 19

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 27.3.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina):

- na pozemcích parc. č. 524/55 (orná půda) a parc. č. 524/72 (trvalý travní porost) v kat. území Mouchnice, obec Mouchnice, okres Hodonín, zapsáno na LV 332,

- na pozemcích parc. č. 1398/3 (ostatní plocha) a parc. č. 1608/33 (orná půda) v kat. území Nemotice, obec Nemotice, okres Vyškov, zapsáno na LV 62.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekčním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora Mgr. Alana Havlice, soudní exekutor o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 29.1.2020 pod č.j. 197 EX 18327/15-174 a -175.

Výpis z katastru nemovitostí.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012.

Místopis

Obec Mouchnice se nachází cca 1 km západně od města Koryčany a cca 11 km severně od města Kyjov na rozhraní Chřibů a Ždánického lesa. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Brně a v Kyjově. Mouchnicemi protéká řeka Kyjovka. Obcí vede železniční trať Nemotice - Koryčany.

Obec Nemotice se nachází cca 39 km východně od města Brno a cca 14 km severně od města Kyjov na řece Kyjovka. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Brně a v Kyjově.

Obě obce jsou od sebe vzdálené cca 1 km.

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

Přístup přes pozemky:

1398/10. Obec Nemotice, č. p. 66, 68333 Nemotice

Celkový popis

Oceňované pozemky parc. č. 524/55 a parc. č. 524/72 se nacházejí cca 450 m severně od okraje zastavěné části obce Mouchnice. Jedná se o sousedící zemědělské pozemky dohromady tvořící obdélníkový tvar. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a trvalý travní porost o výměře 2 758 m². Pozemek není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Pozemky jsou svažité k severovýchodní straně. V době oceňování byly pozemky udržované a využívány. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Pozemky parc. č. 524/55 a parc. č. 524/72, k.ú. Mouchnice se nacházejí v Přírodním parku Ždánický les.

Oceňované pozemky parc. č. 1398/3 a parc. č. 1608/33 se nacházejí cca 250 m východně od okraje zastavěné části obce Nemotice. Jedná se o sousedící pozemky tvaru úzkého pásu. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha a orná půda o výměře 1 163 m². Pozemky jsou na jižní straně ohraničené nezpevněnou cestou a nacházejí se v lánu. Na pozemku parc. č. 1398/3 se nacházejí listnaté porosty. Pozemky jsou svažité k západní straně. V době oceňování byly pozemky částečně využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1398/10, který je ve vlastnictví obce Nemotice.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost bylo odpovězeno, že společnost AGRONET Nesovice a paní Zuzana Ošťádalová nemají na pozemky uzavřenou žádnou nájemní smlouvu.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům parc. č. 1398/3 a parc. č. 1608/33 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1398/10, který je ve vlastnictví obce Nemotice.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Pozemky parc. č. 524/55 a parc. č. 524/72, k.ú. Mouchnice se nacházejí v Přírodním parku Ždánický les.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

LV č. 332

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Mouchnice (okr. Hodonín)

LV č. 62

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nemotice (okr. Hodonín)

Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

OCENĚNÍ

LV č. 332

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Mouchnice (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. 524/55 a parc. č. 524/72 se nacházejí cca 450 m severně od okraje zastavěné části obce Mouchnice. Jedná se o sousedící zemědělské pozemky dohromady tvořící obdélníkový tvar. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a trvalý travní porost o výměře 2 758 m². Pozemek není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Pozemky jsou svažité k severovýchodní straně. V době oceňování byly pozemky udržované a využívané. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Lovčice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00403					
Popis: K prodeji orná půda v k.ú. Lovčice u Kyjova. Jedná se o dvě parcely, které spolu nesousedí. Zemědělsky využíváno na základě nájemní smlouvy. Příjezd po obecní komunikaci.					
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			0,97		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			0,95		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
180 000	5 386	33,42	0,88	29,41	

Název: Kojátky, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 703278					
Popis: K prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda a vodní plocha o celkové výměře 94 281 m ² v katastrálním území Kojátky a Černčín. Pozemky tvoří pruhy v honu. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci. Pozemky jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy.					
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			0,97		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
3 111 273	94 281	33,00	0,92	30,36	

Název: Ždánice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3743366748				
Popis: Na prodej pozemky ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel v k.ú. Nová Cerekev a Proseč-Obořiště, kde celková výměra je 3 800 m ² . Dle LPIS je aktuálně půda v užívání.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
133 000	3 800	35,00	0,92	32,20

Název: Kyjov - Bohuslavice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 054-105-325486				
Popis: K prodeji pozemky orné půdy v katastrálním území Bohuslavice u Kyjova. Jde o 11 667 m ² orné půdy a 425 m ² ostatní plochy, cesty. Pozemky jsou obdělávány a z poloviny přihlášeny v LPIS.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			0,95	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
425 000	12 092	35,15	0,88	30,93

Zjištěná průměrná jednotková cena	30,73 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtena jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	524/55	351	31,00	1 / 6	1 814
trvalý travní porost	524/72	2 407	31,00	1 / 6	12 436
Obvyklá cena před korekcí ceny					14 250
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,65	=	9 262,50
Celková výměra pozemků		2 758	Hodnota pozemků celkem		9 263

LV č. 62

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nemotice (okr. Hodonín)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. 1398/3 a parc. č. 1608/33 se nacházejí cca 250 m východně od okraje zastavěné části obce Nemotice. Jedná se o sousedící pozemky tvaru úzkého pásu. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha a orná půda o výměře 1 163 m². Pozemky jsou na jižní straně ohraničené nezpevněnou cestou a nacházejí se v lánu. Na pozemku parc. č. 1398/3 se nacházejí listnaté porosty. Pozemky jsou svažité k západní straně. V době oceňování byly pozemky částečně využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1398/10, který je ve vlastnictví obce Nemotice.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Lovčice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00403				
Popis: K prodeji orná půda v k.ú. Lovčice u Kyjova. Jedná se o dvě parcely, které spolu nesousedí. Zemědělsky využíváno na základě nájemní smlouvy. Příjezd po obecní komunikaci.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			0,95	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
180 000	5 386	33,42	0,88	29,41

Název: Kojátky, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 703278				
Popis: K prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda a vodní plocha o celkové výměře 94 281 m ² v katastrálním území Kojátky a Černčín. Pozemky tvoří pruhy v honu. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci. Pozemky jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 111 273	94 281	33,00	0,92	30,36

Název: Ždánice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3743366748				
Popis: Na prodej pozemky ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel v k.ú. Nová Cerekev a Proseč-Obořiště, kde celková výměra je 3 800 m ² . Dle LPIS je aktuálně půda v užívání.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
133 000	3 800	35,00	0,92	32,20

Název: Kyjov - Bohuslavice, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 054-105-325486

Popis: K prodeji pozemky orné půdy v katastrálním území Bohuslavice u Kyjova. Jde o 11 667 m² orné půdy a 425 m² ostatní plochy, cesty. Pozemky jsou obdělávány a z poloviny přihlášeny v LPIS.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
425 000	12 092	35,15	0,88	30,93

Zjištěná průměrná jednotková cena

30,73 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je

nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1398/3	252	31,00	1 / 6	1 302
orná půda	1608/33	911	31,00	1 / 6	4 707
Obvyklá cena před korekcí ceny					6 009
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,65	=	3 905,85
Celková výměra pozemků		1 163	Hodnota pozemků celkem		3 906

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV č. 332

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Mouchnice (okr. Hodonín)

9 262,50 Kč

LV č. 62

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nemotice (okr. Hodonín)

3 905,90 Kč

Hodnota pozemku

13 168 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetření. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 11 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

13 200 Kč

slovy: Třinácttisícdvěřestě Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina):

A) na pozemcích parc. č. 524/55 (orná půda) a parc. č. 524/72 (trvalý travní porost) v kat. území Mouchnice, obec Mouchnice, okres Hodonín, zapsáno na LV 332,

B) na pozemcích parc. č. 1398/3 (ostatní plocha) a parc. č. 1608/33 (orná půda) v kat. území Nemotice, obec Nemotice, okres Vyškov, zapsáno na LV 62.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

A, B) nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovitosti (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši 9.300,- Kč.

B) v objektivní zaokrouhlené výši 3.900,- Kč.

IV. Známa věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A, B) nezjištěny.

V Praze 27.3.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Jakub Chrástěcký. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19517 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 332, k.ú. Mouchnice

7

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 62, k.ú. Nemotice

7

Kopie katastrální mapy

2

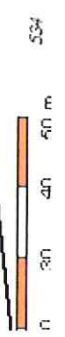
Mapa oblasti

1

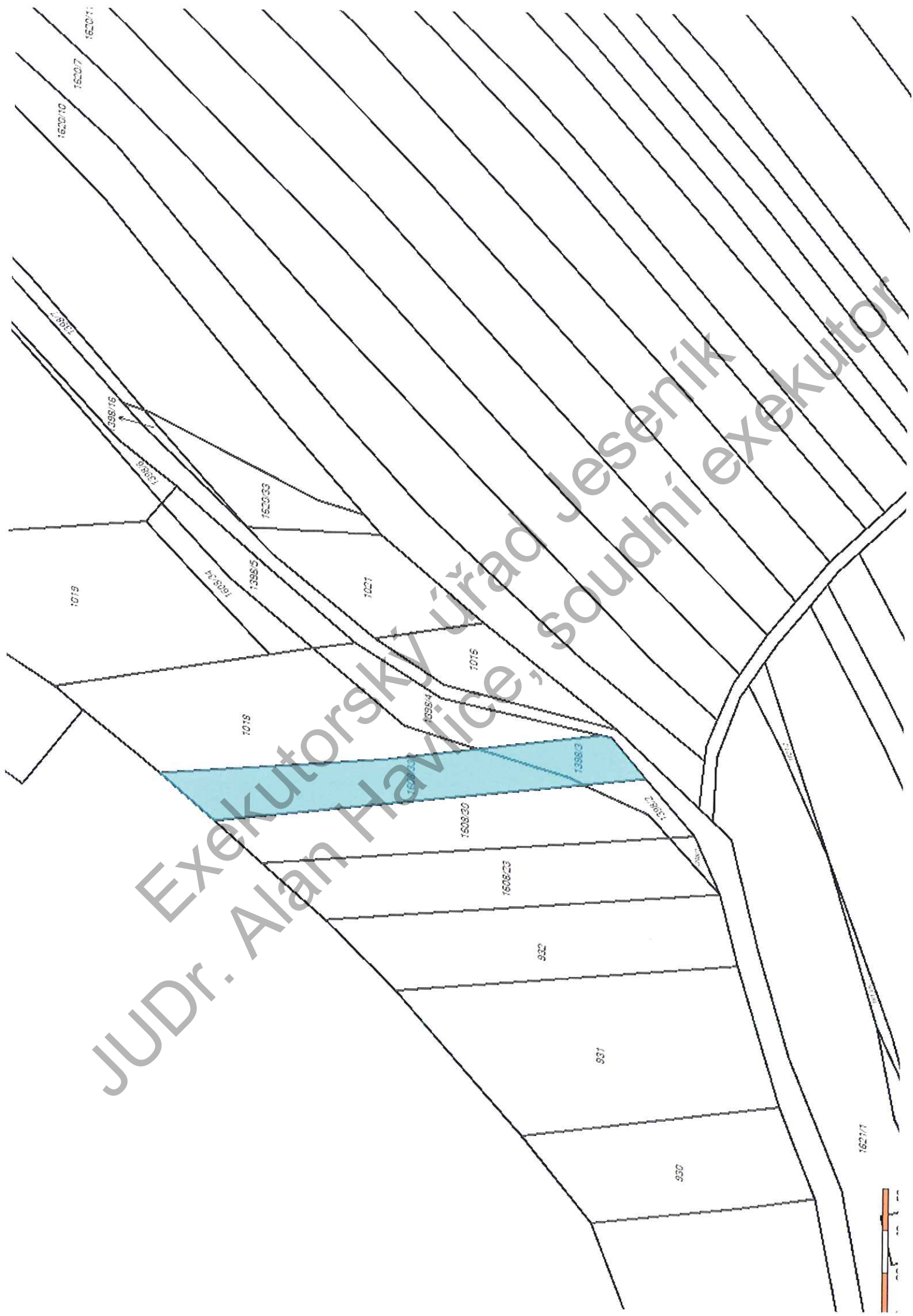
Ortofotomapa

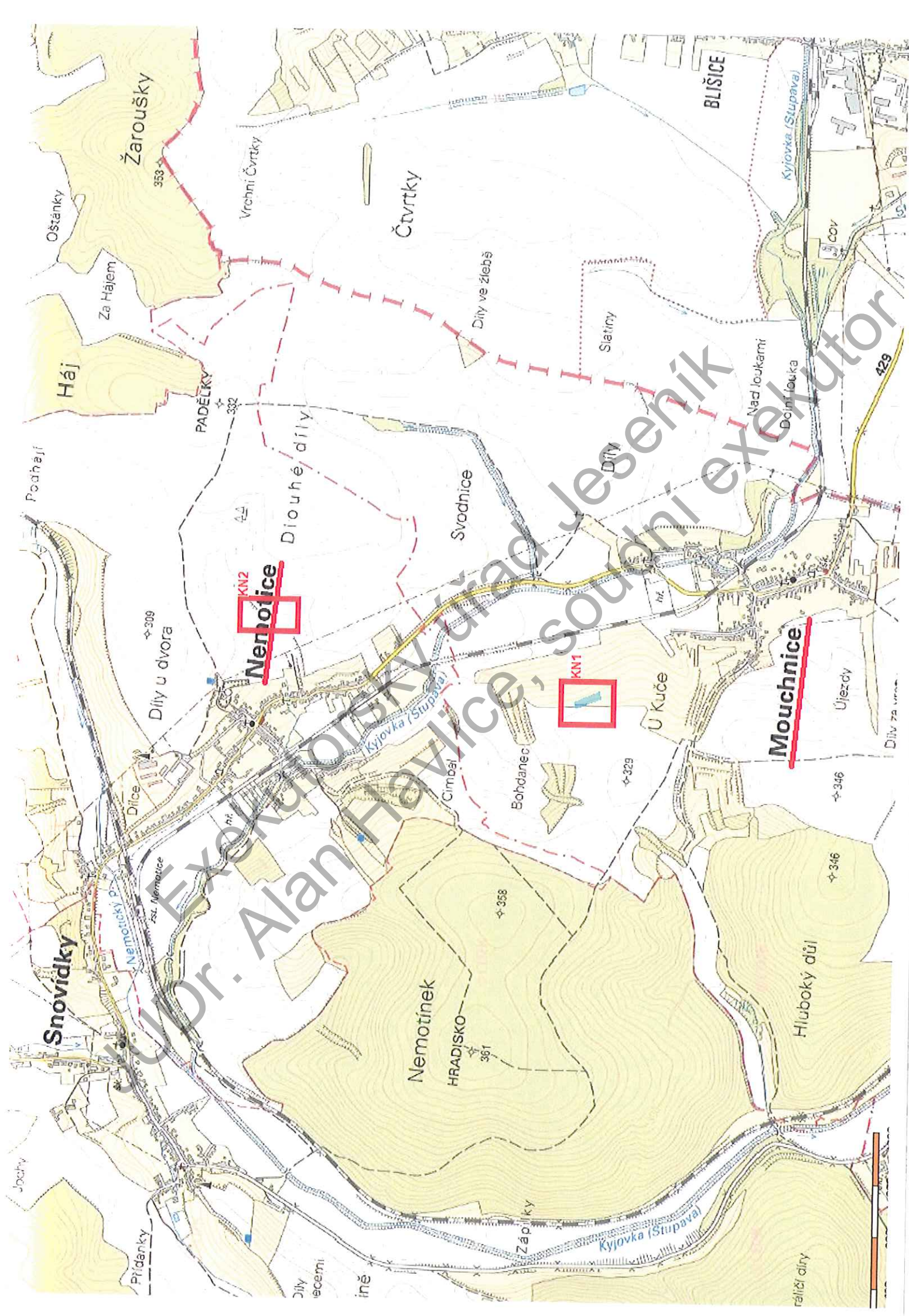
2

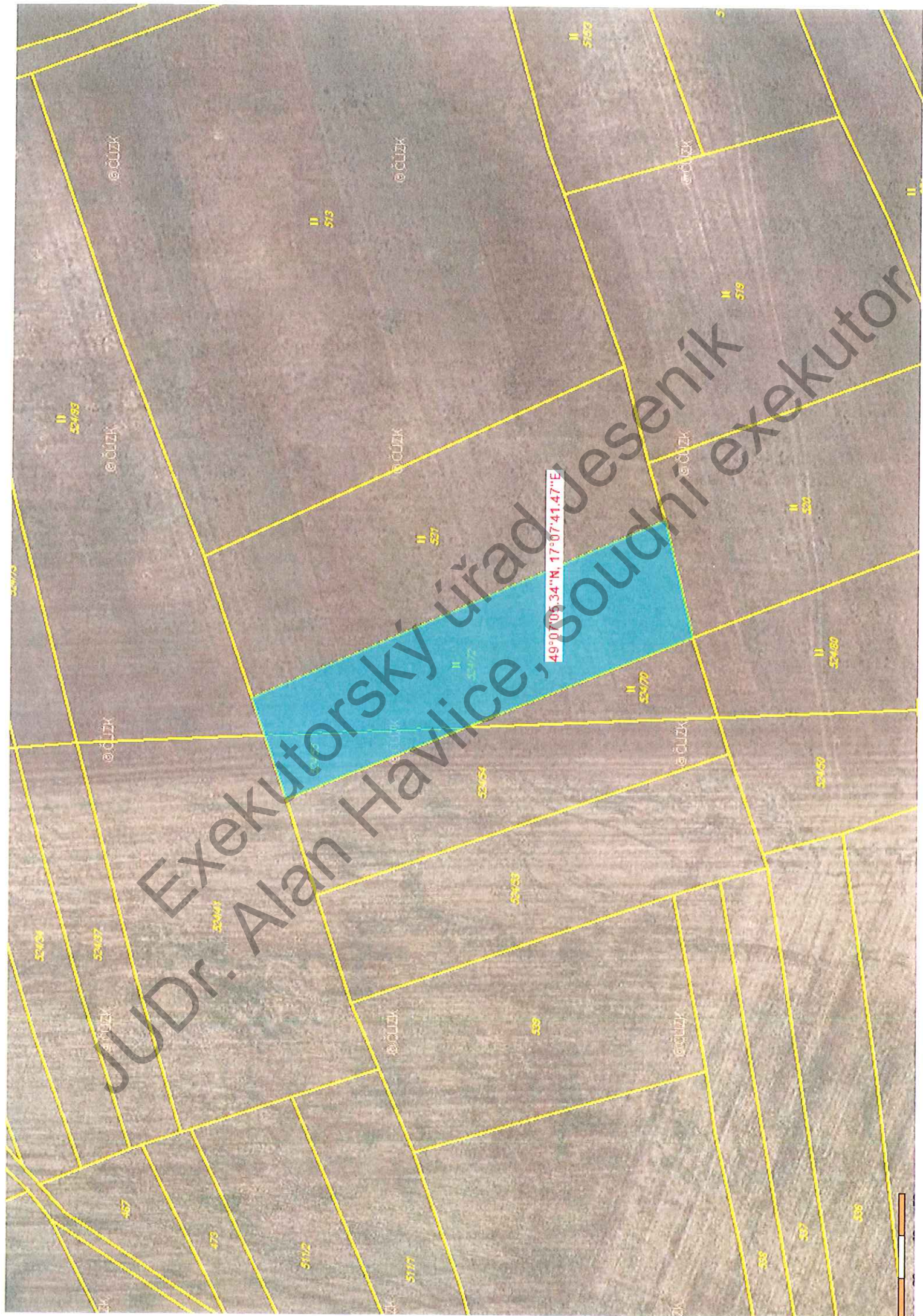
Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor



Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlíček, soudní exekutor

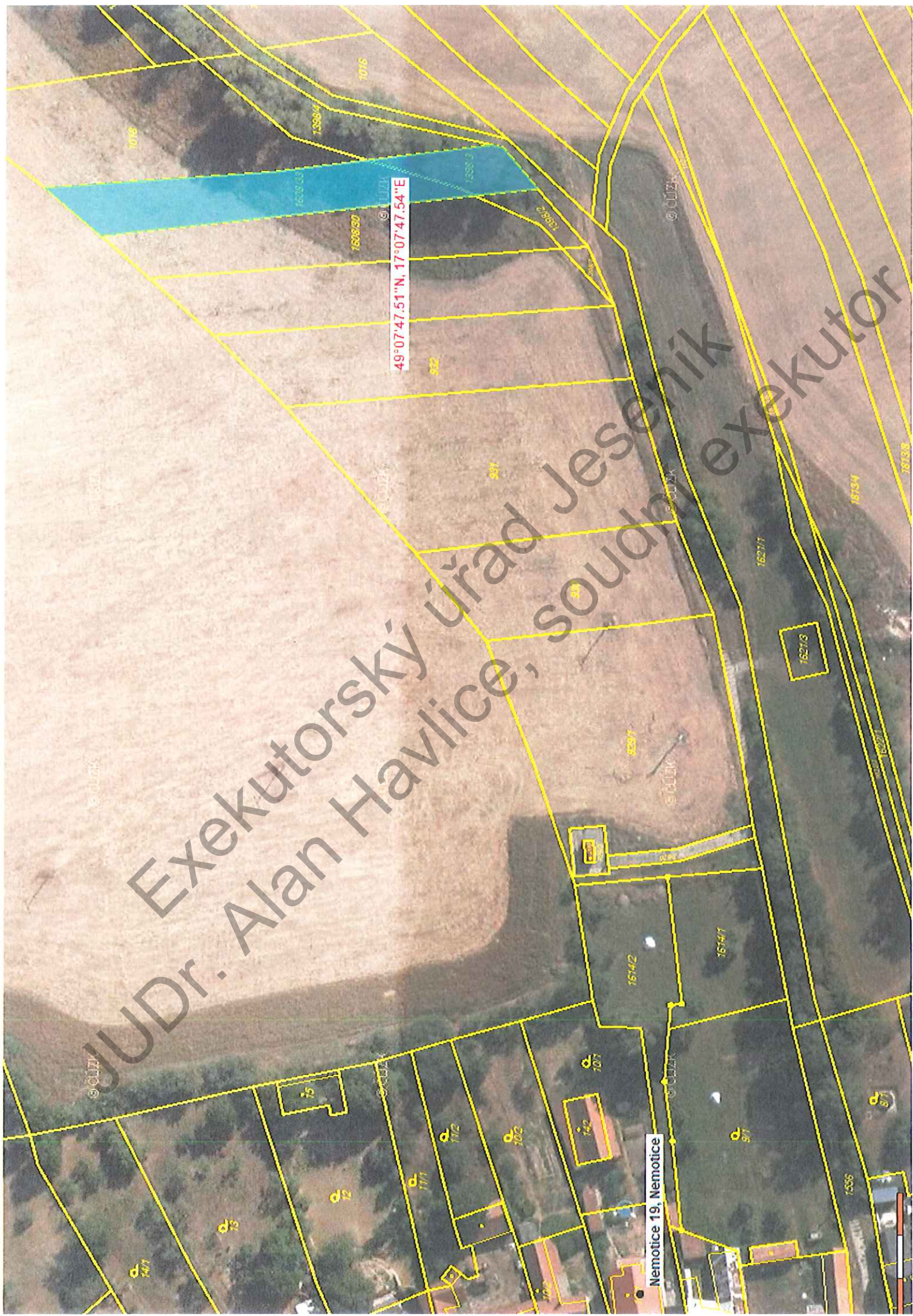






Exekutorský úřad Jeseňík
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

49°07'05.34"N, 17°07'41.47"E



49°07'47.51"N, 17°07'47.54"E

Nemotice 19, Nemotice