

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25812/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 3141/17 - ostatní plocha, pozemku p.č. 6617/574 - orná půda, pozemku p.č. 6617/634 - orná půda, pozemku p.č. 6645/65 - orná půda, pozemku p.č. 7359/274 - orná půda, pozemku p.č. 7359/276 - orná půda, pozemku p.č. 7381/33 - ovocný sad, pozemku p.č. 7383/442 - orná půda, pozemku p.č. 7404/145 - orná půda, pozemku p.č. 7406/28 - ostatní plocha a pozemku p.č. 10916/141 - orná půda, vše v k.ú. Strážnice na Moravě, obec Strážnice, okres Hodonín.

Zadavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202

Číslo jednací zadavatele:

203 EX 05625/23-058

Číslo položky v evidenci posudků:

000396/2024

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11. 1. 2024 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 2 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 13 stran a 14 stran příloh.

V Praze, dne 18. 1. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 15. 12. 2023, vydané **Exekutorským úřadem Šumperk, č.j. 203 EX 05625/23-058**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3141/17** - ostatní plocha o výměře 12 m², pozemku **p.č. 6617/574** - orná půda o výměře 109 m², pozemku **p.č. 6617/634** - orná půda o výměře 95 m², pozemku **p.č. 6645/65** - orná půda o výměře 3.046 m², pozemku **p.č. 7359/274** - orná půda o výměře 3.242 m², pozemku **p.č. 7359/276** - orná půda o výměře 3.324 m², pozemku **p.č. 7381/33** - ovocný sad o výměře 2.416 m², pozemku **p.č. 7383/442** - orná půda o výměře 2.155 m², pozemku **p.č. 7404/145** - orná půda o výměře 1.097 m², pozemku **p.č. 7406/28** - ostatní plocha o výměře 49 m² a pozemku **p.č. 10916/141** - orná půda o výměře 4.139 m², vše v k.ú. Strážnice na Moravě, obec Strážnice, okres Hodonín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. 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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 EX 05625/23-058**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 8935, pro k.ú. Strážnice na Moravě, obec Strážnice, okres Hodonín, vyhotovený objednavatelem, dne 15. 12. 2023.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Strážnice na Moravě, obec Strážnice, okres Hodonín, vyhotovené znaleckou kanceláří, dne 11. 1. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu města Strážnice týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 11. 1. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

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.**

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	Strážnice	
Katastrální území	Strážnice na Moravě (756652)	
Počet obyvatel	5 401	
List vlastnictví číslo	8935	
Vlastník	Nesveda Jan	podíl 2 / 18
	Jaromírova 488/6, Nusle, 12800 Praha 2	

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3141/17** - ostatní plocha o výměře 12 m², pozemku **p.č. 6617/574** - orná půda o výměře 109 m², pozemku **p.č. 6617/634** - orná půda o výměře 95 m², pozemku **p.č. 6645/65** - orná půda o výměře 3.046 m², pozemku **p.č. 7359/274** - orná půda o výměře 3.242 m², pozemku **p.č. 7359/276** - orná půda o výměře 3.324 m², pozemku **p.č. 7381/33** - ovocný sad o výměře 2.416 m², pozemku **p.č. 7383/442** - orná půda o výměře 2.155 m², pozemku **p.č. 7404/145** - orná půda o výměře 1.097 m², pozemku **p.č. 7406/28** - ostatní plocha o výměře 49 m² a pozemku **p.č. 10916/141** - orná půda o výměře 4.139 m², vše v k.ú. Strážnice na Moravě, obec Strážnice, okres Hodonín.

Pozemky p.č. 7359/274 a p.č. 7359/276 jsou situovány ve východní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 7381/33 je situován v centrální části katastrálního území s přístupem po zpevněné komunikaci. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 6617/574 a p.č. 6617/634 jsou situovány v jižní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 6617/574 se nachází trasa nadzemního vedení.

Pozemky p.č. 3141/17 a p.č. 6645/65 jsou situovány v jižní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci. Pozemek p.č. 6645/65 je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 10916/141 je situován v jižní části katastrálního území s přístupem po zpevněné komunikaci. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází trasa nadzemního vedení.

Pozemky p.č. 7404/145 a p.č. 7406/28 jsou situovány v jihovýchodní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 7383/442 je situován v centrální části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky p.č. 7381/33 a p.č. 10916/141 přístupný po zpevněné komunikaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.***“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění 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 151/1997 Sb. v platném znění 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 jednájí vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění 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 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění 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 oblíbenosti.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění 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.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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 vymežit 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Strážnice na Moravě, okres Hodonín

Pozemek: 6754/36, LV 8605

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

460.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 22.08.2023.

V-4696/2023-706

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

pozemky:

6754/36, LV 8605; 6828/21, LV 8605; 7359/187, LV 8605; 7359/285, LV 8605; 7403/113, LV 8605; 7404/101, LV 8605; 7405/28, LV 8605

2. Pozemek, k.ú. Hroznová Lhota a Tasov nad Veličkou, okres Hodonín

Pozemek: 1011/7, LV 634

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 11.01.2023.

V-8551/2022-706

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

pozemky: 1011/7, LV 634; 3126, LV 1053 k.ú. Tasov nad Veličkou

3. Pozemek, k.ú. Veselí-Předměstí, okres Hodonín

Pozemek: 7274, LV 4383

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 376.398,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 06.04.2023.

V-1673/2023-706

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

pozemky: 7274, LV 4383

4. Pozemek, k.ú. Strážnice na Moravě, okres Hodonín

Pozemek: 7274/24, LV 5801

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 103.380,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 21/23 ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2023 09:53:00. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-5381/2023-706

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

pozemky: 7274/24, LV 5801

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Strážnice na Moravě, okres Hodonín		
Cena nemovité věci (CN)	460 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	31.7.2023
Upravená cena (UC)	37,61 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Hroznová Lhota a Tasov nad Veličkou, okres Hodonín		
Cena nemovité věci (CN)	200 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	19.12.2022
Upravená cena (UC)	32,49 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Veselí-Předměstí, okres Hodonín		
Cena nemovité věci (CN)	376 398,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	16.3.2023
Upravená cena (UC)	36,67 Kč	

4. Pozemek, k.ú. Strážnice na Moravě, okres Hodonín		
Cena nemovité věci (CN)	103 380,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{datum realizace}$	0,95	25.8.2023
Upravená cena (UC)	31,58 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		31,58 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	34,59 Kč
Maximální cena		37,61 Kč
Obvyklá cena		688 940,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	2 / 18
Cena po úpravě	=	76 548,89 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 2/18 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	61 239,11 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		61 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	61 000,- 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.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 15. 12. 2023, vydané **Exekutorským úřadem Šumperk, č.j. 203 EX 05625/23-058**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3141/17** - ostatní plocha o výměře 12 m², pozemku **p.č. 6617/574** - orná půda o výměře 109 m², pozemku **p.č. 6617/634** - orná půda o výměře 95 m², pozemku **p.č. 6645/65** - orná půda o výměře 3.046 m², pozemku **p.č. 7359/274** - orná půda o výměře 3.242 m², pozemku **p.č. 7359/276** - orná půda o výměře 3.324 m², pozemku **p.č. 7381/33** - ovocný sad o výměře 2.416 m², pozemku **p.č. 7383/442** - orná půda o výměře 2.155 m², pozemku **p.č. 7404/145** - orná půda o výměře 1.097 m², pozemku **p.č. 7406/28** - ostatní plocha o výměře 49 m² a pozemku **p.č. 10916/141** - orná půda o výměře 4.139 m², vše v k.ú. Strážnice na Moravě, obec Strážnice, okres Hodonín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. 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.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

61 000,- Kč

Cena slovy: šedesátjedentisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 14 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **000396/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 18. 1. 2024

.....

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