

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 041900/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Zdounky, Skržice, Soběsuky a Šelešovice pro exekuční řízení č.j. 139 EX 17605/15

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor
Adresa:	Masarykovo nám. 44/4, 78901 Zábřeh

OBVYKLÁ CENA	150 480 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.08.2024

Vyhotoveno: V Praze 11.08.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/138 (jedna sto třiceti osmina) na pozemku parc. č. 1097/69 (orná půda) v kat. území Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 188,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. 1015/49 (ostatní plocha), parc. č. 1096/50 (ostatní plocha), parc. č. 1097/27 (orná půda), parc. č. 1097/28 (orná půda), parc. č. 1097/30 (orná půda), parc. č. 1097/31 (orná půda), parc. č. 1098/2 (orná půda), parc. č. 1414/98 (vodní plocha) a parc. č. 1477 (orná půda) v kat. území Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 622,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. 1085 (trvalý travní porost), parc. č. 1086/5 (ostatní plocha), parc. č. 1124/8 (vodní plocha), parc. č. 1124/9 (vodní plocha), parc. č. 1124/13 (vodní plocha), parc. č. 1124/17 (vodní plocha) a parc. č. 1234/12 (vodní plocha) v kat. území Skržice, obec Soběsuky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 331,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/12 (dvě dvanáctiny) na pozemku parc. č. 1082 (orná půda) v kat. území Soběsuky, obec Soběsuky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 228,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/12 (dvě dvanáctiny) na pozemku parc. č. 341 (orná půda) v kat. území Soběsuky, obec Soběsuky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 311.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 19.06.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 2.5.2024 pod č.j. 139 EX 17605/15-235,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 19.6.2024,

- list vlastnictví č. 188, k.ú. Zdounky ze dne 2.5.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 622, k.ú. Zdounky ze dne 2.5.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 228, k.ú. Soběsuky ze dne 2.5.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 331, k.ú. Skržice ze dne 2.5.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 311, k.ú. Šelešovice ze dne 2.5.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.6.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 10.6.2024,
- kopie územního plánu obce Zdounky z roku 2018,
- kopie územního plánu obce Šelešovice z roku 2020,
- kopie územního plánu obce Soběsuky z roku 2014,
- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 14.5.2024,
- pachtovní smlouva k LV č. 622, k.ú. Zdounky ze dne 12.10.2023,
- pachtovní smlouva k LV č. 311, k.ú. Šelešovice ze dne 12.10.2023,
- pachtovní smlouva k LV č. 331, k.ú. Skržice ze dne 12.10.2023,
- pachtovní smlouva k LV č. 228, k.ú. Soběsuky ze dne 13.10.2023,
- vyrozumění o ohledání ze dne 16.5.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1862/2023-708. Datum podání k okamžiku 10.5.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-184/2023-708. Datum podání k okamžiku 16.1.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1078/2023-708. Datum podání k okamžiku 14.3.2023.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č. 188

kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Zdounky, k.ú. Zdounky
adresa nemovité věci: Zdounky, 768 02 Zdounky

LV č. 622

kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Zdounky, k.ú. Zdounky
adresa nemovité věci: Zdounky, 768 02 Zdounky

LV č. 331

kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Soběsuky, k.ú. Skržice
adresa nemovité věci: Skržice, 768 02 Skržice

LV č. 228

kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Soběsuky, k.ú. Soběsuky
adresa nemovité věci: Soběsuky, 768 02 Soběsuky

LV č. 311

kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Šelešovice, k.ú. Šelešovice
adresa nemovité věci: Šelešovice, 767 01 Šelešovice

Pachtovní smlouva (k LV 622)

kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Zdounky, k.ú. Zdounky
adresa nemovité věci: Zdounky, 768 02 Zdounky

Pachtovní smlouva (k LV 331)

kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Soběsuky, k.ú. Skržice
adresa nemovité věci: Skržice, 768 02 Skržice

Pachtovní smlouva (k LV 228)

kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Soběsuky, k.ú. Soběsuky
adresa nemovité věci: Soběsuky, 768 02 Soběsuky

Pachtovní smlouva (k LV 311)

kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Šelešovice, k.ú. Šelešovice
adresa nemovité věci: Šelešovice, 767 01 Šelešovice

Místopis

Obec Zdounky se nachází cca 7 km jihozápadně od města Kroměříž a cca 19 km severozápadně od města Uherské Hradiště. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Uherském Hradišti a v Kroměříži. Do obce vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať.

Obec Skržice se nachází cca 5 km jihozápadně od města Kroměříž, cca 30 km východně od města Vyškov a cca 22 km severozápadně od města Uherské Hradiště. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Uherském Hradišti, Vyškově a v Kroměříži. Do obce vede silnice III. třídy.

Obec Soběsuky se nachází cca 6 km jihozápadně od města Kroměříž, cca 29 km východně od města Vyškov a cca 21 km severozápadně od města Uherské Hradiště. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Uherském Hradišti, Vyškově a v Kroměříži. Do obce vede silnice III. třídy.

Obec Šelešovice se nachází cca 3 km jihozápadně od města Kroměříž, cca 26 km severozápadně od města Uherské Hradiště a cca 16 km severozápadně od města Otrokovice. Jedná se o obec se

základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Uherském Hradišti, Kroměříži a v Otrokovicích. Do obce vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
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

parc. č. 1474 Obec Zdounky, č. p. 27, 76802 Zdounky
parc. č. 1086/4 Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín
parc. č. 1075 Obec Soběsuky, č. p. 23, 76802 Soběsuky
parc. č. 350/1 Obec Šešovice, č. p. 93, 76701 Šešovice

Celkový popis nemovité věci

Pozemky na LV č. 188 a 622 k.ú. Zdounky

Oceňované pozemky se nacházejí cca 1,2 - 1,8 km severovýchodně od okraje zastavěné části obce Zdounky. Jedná se o soubor převážně zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda, ostatní plocha a vodní plocha o výměře 18 297 m². Na pozemku parc. č. 1414/98 se nachází koryto řeky Kotojedla. Na pozemcích parc. č. 1098/2 a parc. č. 1096/50 se nacházejí keřové porosty. Ostatní pozemky jsou zemědělské. V době oceňování byly rovinné pozemky udržované a využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1474, který je ve vlastnictví obce Zdounky.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha zemědělská.

Pozemky na LV č. 331 k.ú. Skržice

Oceňované pozemky se nacházejí cca 500 m severně a cca 650 m jižně od okraje zastavěné části obce Skržice. Jedná se o dva nesousedící soubory travnatých pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost, ostatní plocha a vodní plocha o výměře 2 253 m². Sousedící pozemky parc. č. 1085 a parc. č. 1086/5 jsou na jihovýchodní straně ohraničené zpevněnou komunikací a na severozápadní straně korytem Cvrčovického potoka s doprovodnými porosty. Na pozemcích parc. č. 1124/17, parc. č. 1124/13, parc. č. 1124/9 a parc. č. 1124/8 se nachází koryto Cvrčovického potoka. Na pozemcích parc. č. 1085 a 1086/5 se nachází travnatý porost. Na pozemku parc. č. 1234/12 se nacházejí keřové porosty. V době oceňování byly rovinné pozemky nevyužívané. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1086/4, který je ve vlastnictví Zlínského kraje.

V územním plánu je pozemek parc. č. 1085 vedená jako plocha zemědělská, pozemek parc. č. 1086/5 je vedený jako plocha pro silniční dopravu, pozemky parc. č. 1124/17, parc. č. 1124/13,

parc. č. 1124/9 a parc. č. 1124/8 jsou vedené jako plocha vodních ploch a toků a pozemek parc. č. 1234/12 je vedený jako plocha krajinné zeleně.

Pozemek na LV č. 228 k.ú. Soběsuky

Oceňovaný pozemek se nachází 450 m západně od okraje zastavěné části obce Soběsuky. Jedná se o zemědělský pozemek pravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 3 846 m². Pozemek je na východní straně ohraničený korytem místního potoka a nachází se v lánu. Pozemek je svažité k severozápadní straně. V době oceňování byl pozemek udržovaný a využívaný. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta. Je k němu přístup přes sousední pozemek parc. č. 1075, který je ve vlastnictví obce Soběsuky.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha zemědělská.

Pozemek na LV č. 311 k.ú. Šelešovice

Oceňovaný pozemek se nachází cca 1,4 km jihozápadně od okraje zastavěné části obce Šelešovice. Jedná se o zemědělský pozemek pravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 8 139 m². Pozemek je na jihovýchodní straně ohraničený listnatými porosty a nachází se v lánu. Pozemek je mírně svažité k severní straně. V době oceňování byl pozemek udržovaný a využívaný. K pozemku vede nezpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 350/1, který je ve vlastnictví obce Šelešovice.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha zemědělská.

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

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky na LV č. 622, LV č. 331, LV č. 228 a LV č. 311 jsou pronajímány společností Salix Morava s.r.o. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 20.6.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

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:

Pozemky na LV č. 188 a 622 k.ú. Zdounky

K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1474, který je ve vlastnictví obce Zdounky.

Pozemky na LV č. 331 k.ú. Skržice

K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1086/4, který je ve vlastnictví Zlínského kraje.

Pozemek na LV č. 228 k.ú. Soběsuky

K pozemku nevede žádná příjezdová cesta. Je k němu přístup přes sousední pozemek parc. č. 1075, který je ve vlastnictví obce Soběsuky.

Pozemek na LV č. 311 k.ú. Šelešovice

K pozemku vede nezpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 350/1, který je ve vlastnictví obce Šelešovice.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Pozemky na LV č. 622, LV č. 331, LV č. 228 a LV č. 311 jsou pronajímány společností Salix Morava s.r.o. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský pozemek
- lokalita: k.ú. Zdounky, blízké okolí do cca 3 km.

4.2. Ocenění

LV č. 188

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Zdounky (okr. Kroměříž)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Zdounky, realizovaný prodej ze dne 10.5.2023, V-1862/2023-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1100/51, parc. č. 1069/32, parc. č. 1110/16 a parc. č. 1071/41 v k.ú. Zdounky o výměře 16 970 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,05
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 -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
746 680	16 970	44,00	1,05	46,20	

Název:	k.ú. Zdounky, realizovaný prodej ze dne 16.1.2023, V-184/2023-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1097/46, parc. č. 1141/70, parc. č. 1139/14 a parc. č. 1097/45 v k.ú. Zdounky o výměře 6 979 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,10
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 -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
352 450	6 979	50,50	1,10	55,55

Název:	k.ú. Skržice, realizovaný prodej ze dne 14.3.2023, V-1078/2023-708			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 1031 v k.ú. Skržice o výměře 1 591 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,08	
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 -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
66 000	1 591	41,48	1,08	44,80

Minimální jednotková porovnávací cena	44,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48,85 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	55,55 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1097/69	2 253	49,00	1 / 138	800
Obvyklá cena před korekcí ceny					800
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	480,00
Celková výměra pozemků		2 253	Hodnota pozemků celkem		480

LV č. 622

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zdounky (okr. Kroměříž)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Zdounky, realizovaný prodej ze dne 10.5.2023, V-1862/2023-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1100/51, parc. č. 1069/32, parc. č. 1110/16 a parc. č. 1071/41 v k.ú. Zdounky o výměře 16 970 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,05
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,98
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]	
746 680	16 970	44,00	1,03	45,32	

Název:	k.ú. Zdounky, realizovaný prodej ze dne 16.1.2023, V-184/2023-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1097/46, parc. č. 1141/70, parc. č. 1139/14 a parc. č. 1097/45 v k.ú. Zdounky o výměře 6 979 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,10
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,98
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]	
352 450	6 979	50,50	1,08	54,54	

Název:	k.ú. Skržice, realizovaný prodej ze dne 14.3.2023, V-1078/2023-708			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 1031 v k.ú. Skržice o výměře 1 591 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,08	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,98	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
66 000	1 591	41,48	1,06	43,97

Minimální jednotková porovnávací cena	43,97 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47,94 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	54,54 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1015/49	52	48,00	1 / 6	416
ostatní plocha	1096/50	28	48,00	1 / 6	224
orná půda	1097/27	3 905	48,00	1 / 6	31 240
orná půda	1097/28	7 690	48,00	1 / 6	61 520
orná půda	1097/30	600	48,00	1 / 6	4 800
orná půda	1097/31	1 035	48,00	1 / 6	8 280
orná půda	1098/2	430	48,00	1 / 6	3 440
vodní plocha	1414/98	369	48,00	1 / 6	2 952
orná půda	1477	1 935	48,00	1 / 6	15 480
Obvyklá cena před korekcí ceny					128 352
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	77 011,20
Celková výměra pozemků		16 044	Hodnota pozemků celkem		77 011

LV č. 331

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Skržice (okr. Kroměříž)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Zdounky, realizovaný prodej ze dne 10.5.2023, V-1862/2023-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1100/51, parc. č. 1069/32, parc. č. 1110/16 a parc. č. 1071/41 v k.ú. Zdounky o výměře 16 970 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,05
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,03
intenzita využití poz. -					0,90
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]	
746 680	16 970	44,00	0,97	42,68	

Název:	k.ú. Zdounky, realizovaný prodej ze dne 16.1.2023, V-184/2023-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1097/46, parc. č. 1141/70, parc. č. 1139/14 a parc. č. 1097/45 v k.ú. Zdounky o výměře 6 979 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,10
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,03

intenzita využití poz. -				0,90
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
352 450	6 979	50,50	1,02	51,51

Název:	k.ú. Skržice, realizovaný prodej ze dne 14.3.2023, V-1078/2023-708			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 1031 v k.ú. Skržice o výměře 1 591 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,08
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,03
intenzita využití poz. -				0,90
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
66 000	1 591	41,48	1,00	41,48

Minimální jednotková porovnávací cena	41,48 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	45,22 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	51,51 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném reálním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	1085	2 813	45,00	1 / 6	21 098
ostatní plocha	1086/5	74	45,00	1 / 6	555
vodní plocha	1124/8	35	45,00	1 / 6	263
vodní plocha	1124/9	8	45,00	1 / 6	60
vodní plocha	1124/13	63	45,00	1 / 6	473
vodní plocha	1124/17	112	45,00	1 / 6	840
vodní plocha	1234/12	13	45,00	1 / 6	98
Obvyklá cena před korekcí ceny					23 387
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	14 032,20
Celková výměra pozemků		3 118	Hodnota pozemků celkem		14 032

LV č. 228

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Soběsuky (okr. Kroměříž)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Zdounky, realizovaný prodej ze dne 10.5.2023, V-1862/2023-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1100/51, parc. č. 1069/32, parc. č. 1110/16 a parc. č. 1071/41 v k.ú. Zdounky o výměře 16 970 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,05
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 -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
746 680	16 970	44,00	1,05	46,20	

Název:	k.ú. Zdounky, realizovaný prodej ze dne 16.1.2023, V-184/2023-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1097/46, parc. č. 1141/70, parc. č. 1139/14 a parc. č. 1097/45 v k.ú. Zdounky o výměře 6 979 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,10
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 -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
352 450	6 979	50,50	1,10	55,55

Název:	k.ú. Skržice, realizovaný prodej ze dne 14.3.2023, V-1078/2023-708			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 1031 v k.ú. Skržice o výměře 1 591 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,08
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 -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
66 000	1 591	41,48	1,08	44,80

Minimální jednotková porovnávací cena	44,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48,85 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	55,55 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1082	3 846	49,00	2 / 12	31 409
Obvyklá cena před korekcí ceny					31 409
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	18 845,40
Celková výměra pozemků		3 846	Hodnota pozemků celkem		18 845

LV č. 311

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Šelešovice (okr. Kroměříž)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Zdounky, realizovaný prodej ze dne 10.5.2023, V-1862/2023-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1100/51, parc. č. 1069/32, parc. č. 1110/16 a parc. č. 1071/41 v k.ú. Zdounky o výměře 16 970 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,05
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 -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
746 680	16 970	44,00	1,05	46,20	

Název:	k.ú. Zdounky, realizovaný prodej ze dne 16.1.2023, V-184/2023-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1097/46, parc. č. 1141/70, parc. č. 1139/14 a parc. č. 1097/45 v k.ú. Zdounky o výměře 6 979 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,10
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 -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
352 450	6 979	50,50	1,10	55,55	

Název:	k.ú. Skržice, realizovaný prodej ze dne 14.3.2023, V-1078/2023-708			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 1031 v k.ú. Skržice o výměře 1 591 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,08
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 -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
66 000	1 591	41,48	1,08	44,80

Minimální jednotková porovnávací cena	44,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48,85 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	55,55 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	341	8 139	49,00	2 / 12	66 469
Obvyklá cena před korekcí ceny					66 469
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	39 881,40
Celková výměra pozemků		8 139	Hodnota pozemků celkem		39 881

Pachtovní smlouva (k LV 622)

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/6 na pozemcích parc. č. 1097/27, parc. č. 1097/28, parc. č. 1097/30, parc. č. 1097/31, parc. č. 1098/2 a parc. č. 1477 pro společnost Salix Morava s.r.o. podle smlouvy ze dne 12.10.2023. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na 5 let

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
pacht	14 950,00 m ²	0,59	8 760,-	0,00	8 760,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					8 760,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	8 760,-

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 8 760,00 * ((1 + 10,0 \%)^5 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^5)$$

Pachtovní smlouva - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	33 207,29 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6

Hodnota věcného břemene činí	=	5 534,55 Kč
-------------------------------------	---	--------------------

Pachtovní smlouva (k LV 331)

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/6 na pozemcích parc. č. 1085 a parc. č.1477 pro společnost Salix Morava s.r.o. podle smlouvy ze dne 12.10.2023. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na 5 let

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
pacht	2 412,00 m ²	0,13	324,-	0,00	324,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					324,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	324,-
Míra kapitalizace: 10,00 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 324,00 * ((1 + 10,0 \%)^5 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^5)$					
Pachtovní smlouva - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 228,21 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 6
Hodnota věcného břemene činí				=	204,70 Kč

Pachtovní smlouva (k LV 228)

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 2/12 na pozemku parc. č. 1082 pro společnost Salix Morava s.r.o. podle smlouvy ze dne 13.10.2023. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na 5 let

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
pacht	3 846,00 m ²	0,57	2 184,-	0,00	2 184,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					2 184,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	2 184,-
Míra kapitalizace: 10,00 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 2 184,00 * ((1 + 10,0 \%)^5 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^5)$					
Pachtovní smlouva - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	8 279,08 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	2 / 12
Hodnota věcného břemene činí				=	1 379,85 Kč

Pachtovní smlouva (k LV 311)

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 2/12 na pozemku parc. č. 341 pro společnost Salix Morava s.r.o. podle smlouvy ze dne 12.10.2023. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na 5 let

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
pacht	8 139,00 m ²	0,60	4 880,-	0,00	4 880,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					4 880,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	4 880,-
Míra kapitalizace: 10,00 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 4 880,00 * ((1 + 10,0 \%)^5 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^5)$					
Pachtovní smlouva - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	18 499,04 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	2 / 12
Hodnota věcného břemene činí				=	3 083,17 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 188

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Zdounky (okr. Kroměříž)

480,- Kč

LV č. 188	
Obvyklá cena	480 Kč
slovy: čtyři sta osmdesát Kč	

LV č. 622

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zdounky (okr. Kroměříž)

77 011,- Kč

LV č. 622	
Obvyklá cena	78 000 Kč
slovy: sedmdesát osm tisíc Kč	

LV č. 331

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Skržice (okr. Kroměříž)

14 032,- Kč

LV č. 331	
Obvyklá cena	15 000 Kč
slovy: patnáct tisíc Kč	

LV č. 228

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Soběsuky (okr. Kroměříž)

18 845,- Kč

LV č. 228	
Obvyklá cena	18 000 Kč
slovy: osmnáct tisíc Kč	

LV č. 311

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Šelešovice (okr. Kroměříž)

39 881,- Kč

LV č. 311	
Obvyklá cena	39 000 Kč
slovy: třicet devět tisíc Kč	

Pachtovní smlouva (k LV 622)

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

5 535,- Kč

Pachtovní smlouva (k LV 622)

Obvyklá cena

5 500 Kč

slovy: pět tisíc pět set Kč

Pachtovní smlouva (k LV 331)

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

205,- Kč

Pachtovní smlouva (k LV 331)

Obvyklá cena

200 Kč

slovy: dvě stě Kč

Pachtovní smlouva (k LV 228)

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

1 380,- Kč

Pachtovní smlouva (k LV 228)

Obvyklá cena

1 400 Kč

slovy: jeden tisíc čtyři sta Kč

Pachtovní smlouva (k LV 311)

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

3 083,- Kč

Pachtovní smlouva (k LV 311)

Obvyklá cena

3 100 Kč

slovy: tři tisíce jedno sto Kč

Hodnota pozemku

150 249 Kč

Věcné břemeno

10 203 Kč

Obvyklá cena

150 480 Kč

slovy: jedno sto padesát tisíc čtyři sta osmdesát Kč

Slabé stránky

- nesousedící pozemky,
- omezená možnost využití některých pozemků.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/138 (jedna sto třiceti osmina) na pozemku parc. č. 1097/69 (orná půda) v kat. území Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 188,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. 1015/49 (ostatní plocha), parc. č. 1096/50 (ostatní plocha), parc. č. 1097/27 (orná půda), parc. č. 1097/28 (orná půda), parc. č. 1097/30 (orná půda), parc. č. 1097/31 (orná půda), parc. č. 1098/2 (orná půda), parc. č. 1414/98 (vodní plocha) a parc. č. 1477 (orná půda) v kat. území Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 622,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. 1085 (trvalý travní porost), parc. č. 1086/5 (ostatní plocha), parc. č. 1124/8 (vodní plocha), parc. č. 1124/9 (vodní plocha), parc. č. 1124/13 (vodní plocha), parc. č. 1124/17 (vodní plocha) a parc. č. 1234/12 (vodní plocha) v kat. území Skržice, obec Soběsuky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 331,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/12 (dvě dvanáctiny) na pozemku parc. č. 1082 (orná půda) v kat. území Soběsuky, obec Soběsuky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 228,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/12 (dvě dvanáctiny) na pozemku parc. č. 341 (orná půda) v kat. území Soběsuky, obec Soběsuky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 311.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/138 (jedna sto třiceti osmina) na pozemku parc. č. 1097/69 (orná půda) v kat. území Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 188,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. 1015/49 (ostatní plocha), parc. č. 1096/50 (ostatní plocha), parc. č. 1097/27 (orná půda), parc. č. 1097/28 (orná půda), parc. č. 1097/30 (orná půda), parc. č. 1097/31 (orná půda), parc. č. 1098/2 (orná půda), parc. č. 1414/98 (vodní plocha) a parc. č. 1477 (orná půda) v kat. území Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 622,

C) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. 1085 (trvalý travní porost), parc. č. 1086/5 (ostatní plocha), parc. č. 1124/8 (vodní plocha), parc. č. 1124/9 (vodní plocha), parc. č. 1124/13 (vodní plocha), parc. č. 1124/17 (vodní plocha) a parc. č. 1234/12 (vodní plocha) v kat. území Skržice, obec Soběsuky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 331,

D) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/12 (dvě dvanáctiny) na pozemku parc. č. 1082 (orná půda) v kat. území Soběsuky, obec Soběsuky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 228,

E) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/12 (dvě dvanáctiny) na pozemku parc. č. 341 (orná půda) v kat. území Soběsuky, obec Soběsuky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 311.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A, B, C, D, E) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **480,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **78.000,- Kč**,

C) v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč**,

D) v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,- Kč**,

E) v objektivní zaokrouhlené výši **39.000,- Kč**.

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

A) nezjištěny,

B) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch společnosti Salix Morava s.r.o. Znalec považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Nájemní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **4.400,- Kč**,

C) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch společnosti Salix Morava s.r.o. Znalec považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Nájemní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **200,- Kč**,

D) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch společnosti Salix Morava s.r.o. Znalec považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Nájemní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **1.400,- Kč**,

E) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch společnosti Salix Morava s.r.o. Znalec považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Nájemní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **3.100,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- A) v objektivní zaokrouhlené výši **480,- Kč**,
- B) v objektivní zaokrouhlené výši **73.600,- Kč**,
- C) v objektivní zaokrouhlené výši **14.800,- Kč**,
- D) v objektivní zaokrouhlené výši **16.600,- Kč**,
- E) v objektivní zaokrouhlené výši **35.900,- Kč**.

Obvyklá cena

150 480 Kč

slovy: jedno sto padesát tisíc čtyři sta osmdesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 188, k.ú. Zdounky	10
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 622, k.ú. Zdounky	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 331, k.ú. Skržice	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 228, k.ú. Soběsuky	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 311, k.ú. Šelešovice	4
Snímek katastrální mapy	5
Ortofotomapa	5
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

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.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 041900/2024.

V Praze 11.08.2024

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitálně
podepsal JUDr.
Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A.,
LL.M.
Datum:
2024.08.12
10:16:08 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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