

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 19512-547/2019

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1242/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1952** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1953** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště.

Objednavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. **139 EX 38502/14-095**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11.4.2019 posudek vypracoval:

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

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 12 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 11.4.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 10.4.2019 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 38502/14-095**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1242/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1952** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1953** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště.

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.

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

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

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

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 11.4.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 11.4.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingrála a Ing. Štěpána Orálka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 747, pro k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem, dne 10.4.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, vyhotovené znaleckým ústavem, dne 11.4.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plán obce Bystřice pod Lopeníkem.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Bystřice pod Lopeníkem
Katastrální území: Bystřice pod Lopeníkem (617130)

List vlastnictví číslo: 747

Vlastník:

Urbanec Jaroslav
Větrná 2060, 68801 Uherský Brod

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1242/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1952** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1953** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště.

Pozemek p.č. 1242/3 je situován v severovýchodní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 1952 a p.č. 1953 jsou situovány v centrální části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

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

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	× 1,200

				Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	
1242/3	Trvalý travní porost - část	62411	1 896	7,16	8,5920	16 290,43
1242/3	Trvalý travní porost - část	62414	1 240	4,86	5,8320	7 231,68
1242/3	Trvalý travní porost - část	62744	751	3,67	4,4040	3 307,40
1242/3	Trvalý travní porost - část	63816	591	1,26	1,5120	893,59
1952	Trvalý travní porost - část	62704	292	5,13	6,1560	1 797,55
1952	Trvalý travní porost - část	64911	25	4,55	5,4600	136,50
1953	Trvalý travní porost - část	62704	607	5,13	6,1560	3 736,69
1953	Trvalý travní porost - část	62711	148	6,38	7,6560	1 133,09
Součet:			5 550			34 526,93

Pozemky – zjištěná cena: 34 526,93 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

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

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemky Bojkovice, okres Uherské Hradiště

Zemědělské pozemky o celkové výměře 4.629 m² v katastrálním území Bojkovice, okres Uherské Hradiště. Jedná se o pruhu v honu, zapsáno na LV č. 2894.

Nabídková CENA: 99 000,- Kč

2) Pozemky Starý Hrozenkov, okres Uherské Hradiště

Soubor zemědělských pozemků o celkové výměře 24.613 m² v katastrálním území Starý Hrozenkov, okres Uherské Hradiště. Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví, část pozemků je aktivně obhospodařována a přihlášena v LPIS.

Nabídková CENA: 590 712,- Kč

3) Pozemky Bánov, okres Uherské Hradiště

Zemědělské pozemky o celkové výměře 3.205 m² v katastrálním území Bánov, okres Uherské Hradiště. Jedná se o dvě parcely orné půdy, které jsou obhospodařovány a přihlášeny v LPIS.

Nabídková CENA: 99 000,- Kč

4) Pozemek Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště

Zemědělský pozemek o výměře 3.650 m², který je veden jako trvalý travní porost a je zapsán na LV č. 1246 v katastrálním území Bystřice pod Lopeníkem. Pozemek je obhospodařován na základě pachtovní smlouvy.

Nabídková CENA: 127 750,- Kč

5) Pozemek Nezdenice, okres Uherské Hradiště

Zemědělský pozemek - orná půda o výměře 12.845 m² v katastrálním území Nezdenice, okres Uherské Hradiště. Pozemek je přístupný po obecní zpevněné komunikaci.

Nabídková CENA: 513 800,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé 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)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 20,- do 38,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr hodnot adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **29,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemky Bojkovice, okres Uherské Hradiště		99 000,- Kč	4 629,00 m ²
1,00	1,05	20,37 Kč	1,0
Pozemky Starý Hrozenkov, okres Uherské Hradiště		590 712,- Kč	24 613,00 m ²
1,00	1,05	22,86 Kč	1,0
Pozemky Bánov, okres Uherské Hradiště		99 000,- Kč	3 205,00 m ²
1,00	1,05	29,42 Kč	1,0
Pozemek Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště		127 750,- Kč	3 650,00 m ²
1,00	1,05	33,33 Kč	1,0
Pozemek Nezdenice, okres Uherské Hradiště		513 800,- Kč	12 845,00 m ²
1,00	1,05	38,10 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	20,37 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	28,82 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	38,10 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	29,- Kč	
Jednotkové množství:	×	5 550,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	160 950,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **161 000,- Kč**

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných pozemcích dané cenové kategorie je menší. Četnost realizovaných obchodů je minimální. V obdobných lokalitách není na trhu nabídka srovnatelných pozemků nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávání, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	34 527,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	161 000,- 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.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

161 000,– Kč

Cena slovy: jednošedesátjedentisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 11.4.2019

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

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19512-547/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy