

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 13644-758/2016

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 10/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 239** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 239), a dále pozemku **p.č. 1030/14** - orná půda, LV č. 988, vše v k.ú. Moravany u Kyjova, obec Moravany, okres Hodonín.

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 984** - orná půda, LV č. 768, v k.ú. Hýsly, obec Hýsly, okres Hodonín.

Objednavatel posudku:

JUDr. Jiří Tomek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Třebíč
Bráfova 471/58
674 01 Třebíč
IČ: 14678179
DIČ: CZ6105050534

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 093 Ex 2506/10-71**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 21.4.2016 posudek vypracoval:

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

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 15 stran příloh.

V Praze, dne 27.4.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 7.4.2016 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 Ex 2506/10-71**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 10/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 239** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 239), a dále pozemku **p.č. 1030/14** - orná půda, LV č. 988, vše v k.ú. Moravany u Kyjova, obec Moravany, okres Hodonín.

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 984** - orná půda, LV č. 768, v k.ú. Hýsly, obec Hýsly, okres Hodonín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

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

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

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

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

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

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 21.4.2016, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 21.4.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 988, pro k.ú. Moravany u Kyjova, obec Moravany, okres Hodonín, vyhotovený objednavatelem dne 4.4.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Moravany u Kyjova, obec Moravany, okres Hodonín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 21.4.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 768, pro k.ú. Hýsly, obec Hýsly, okres Hodonín, vyhotovený objednavatelem dne 4.4.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hýsly, obec Hýsly, okres Hodonín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 21.4.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plán obce Moravany.

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:

Nemovitě věci evidované na LV č. 988, k.ú. Moravany u Kyjova

Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Moravany
Katastrální území: Moravany u Kyjova (698521)

List vlastnictví číslo: 988

Vlastníci:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Gúth Petr
č. p. 73, 69650 Moravany | Podíl: 10/18 |
| 2. Šišáková Marta
Zelný trh 320/21, Brno-město, 60200 Brno | Podíl: 8/18 |

Nemovitá věc evidovaná na LV č. 768, k.ú. Hýsly

Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Hýsly
Katastrální území: Hýsly (650480)

List vlastnictví číslo: 768

Vlastník:

Gúth Petr
č. p. 73, 69650 Moravany

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 988, k.ú. Moravany u Kyjova

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 10/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 239** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 239), a dále pozemku **p.č. 1030/14** - orná půda, vše v k.ú. Moravany u Kyjova, obec Moravany, okres Hodonín, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Moravany a netvoří jednotný funkční celek. D

Je informací ČSÚ v obci Moravany je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení.

Pozemek **p.č. St. 239** - zastavěná plocha a nádvoří je situován v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku PK p.č. 2441/1, který je ve vlastnictví: Obec Moravany, č. p. 73, 69650 Moravany a dále přes nezpevněnou komunikaci na pozemku p.č. 354/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Moravany, č. p. 73, 69650 Moravany. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 100 m od předmětu ocenění.

Pozemek **p.č. 1030/14** - orná půda je situován v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2454/8 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Moravany, č. p. 73, 69650 Moravany a dále přes pozemek p.č. 1030/26 - orná půda.

Dle platného územního plánu obce Moravany jsou pozemky vedeny takto:

- p.č. St. 239 - „vinné sklepy“
- p.č. 1030/14 - „vinné sklepy“

Informace získány z územního plánu obce Moravany, který je dostupný na aktuálních webových stránkách obce.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 239 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če - jiná st. Pracovníkem znaleckého ústavu bylo zjištěno, že se jedná o přízemní, zděný objekt pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Tento je v havarijním stavebně - technickém stavu.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zemní sklep
- přípojky IS

II) Nemovitá věc evidovaná na LV 768, k.ú. Hýsly

Jedná se o ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 984** - orná půda, v k.ú. Hýsly, obec Hýsly, okres Hodonín, který je situován v severozápadní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovitě věci evidované na LV č. 988, k.ú. Moravany u Kyjova

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - jiná st.
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky

Nemovitá věc evidovaná na LV č. 768, k.ú. Hýsly

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 10/18 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,06

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,919$$

Ocenění

Nemovitě věci evidované na LV č. 988, k.ú. Moravany u Kyjova

1) Objekty

1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

1.1.a) Objekt bez čp/če - jiná st. – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,930

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,088

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 3,98×4,50 = 17,91 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 3,98×4,50×2,68 = 48,00 m³

Zastřešení 3,98×4,50×2,45×0,50 = 21,94 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 69,94 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové bez izolací	7,10 %	Podstandardní	
2. Obvodové stěny – zděné, tvárnice	31,80 %	Standardní	
3. Stropy	19,80 %	Standardní	
4. Krov – vaznicový sedlový	7,30 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
5. Krytina – vlnitý eternit	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – standardní plechové (žlaby)	1,70 %	Podstandardní	50 %
		Nevyskytuje se	50 %
7. Úprava povrchů – fasádní omítky - vápenné hladké (poškozené)	6,10 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné náplňové – svlakové	3,00 %	Standardní	50 %
		Podstandardní	50 %
10. Okna	1,10 %	Nevyskytuje se	
11. Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy	-0,54 × 7,10 %	- 0,0383
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,70 % × 50 %	- 0,0046
	-0,54 × 1,852 × 1,70 % × 50 %	- 0,0085
9. Dveře	-0,54 × 3,00 % × 50 %	- 0,0081
10. Okna	-0,54 × 1,852 × 1,10 %	- 0,0110
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9295

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9295
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0880
Základní jednotková cena upravená:	=	1 940,80 Kč/m³
Základní cena upravená: 69,94 m ³ × 1 940,80 Kč/m ³	=	135 739,55 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 85,000 %		
Odpočet opotřebení: 135 739,55 Kč × 85,000 %	-	115 378,62 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	20 360,93 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 0,930		
Index polohy: I _P = 0,919		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	20 360,93 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,855
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	17 408,60 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	10 / 18
Cena po úpravě:	=	9 671,44 Kč
Objekt bez čp/če - jiná st. – zjištěná cena:		9 671,44 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4, 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Moravany

Název okresu: Hodonín

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,350,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 290,-$ Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,919$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,855$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 247,9500 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 239	Zastavěná plocha a nádvoří	72	17 852,40

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,921$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemkyZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 80,1270 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1030/14	Orná půda	28	2 243,56

Součet cen všech typů pozemků: = **20 095,96 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × $\frac{10}{18}$
Cena po úpravě: = **11 164,42 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **11 164,42 Kč**

Nemovitá věc evidovaná na LV č. 768, k.ú. Hýsly**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.****1.1.a) Pozemek – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky**

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
984	Orná půda - část	31000	159	17,92	17,9200	2 849,28
984	Orná půda - část	30850	1 765	9,67	9,6700	17 067,55
984	Orná půda - část	33011	1 053	10,28	10,2800	10 824,84
Součet:			2 977			30 741,67

Pozemek – zjištěná cena: **30 741,67 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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 988, k.ú. Moravany u Kyjova

a) objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 239

S ohledem na situování, stavebně - technický stav, údržbu a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme obvyklou hodnotu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 10/18 k oceňované nemovitosti shodnou s cenou zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **10 000,- Kč** (zaokrouhleno).

b) Pozemek p.č. St. 239

Kladné stránky předmětu ocenění:

- dle platného územního plánu obce Moravany je oceňovaný pozemek veden v plochách - „vinné sklepy“

Záporné stránky předmětu ocenění:

- minimální občanská vybavenost obce
- přístup je po nezpevněné veřejné komunikaci
- poddimenzovaná výměra stavebního pozemku (72 m²)
- pozemek p.č. St. 239 je ekonomicky zatížen objektem ve špatném stavebně-technickém stavu.
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 200,- Kč do 400,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 200,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 72 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 14 400,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 10/18 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 10/18 předmětu ocenění ve výši **7 000,- Kč** (zaokrouhлено).

c) Pozemek p.č. 1030/14

Kladné stránky předmětu ocenění:

- dle platného územního plánu obce Moravany je oceňovaný pozemek veden v plochách -„vinné sklepy“
- příjezd po zpevněné veřejné komunikaci

Záporné stránky předmětu ocenění:

- minimální občanská vybavenost obce
- poddimenzovaná výměra stavebního pozemku (28 m²)
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 200,- Kč do 400,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 200,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 28 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 5 600,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 10/18 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 10/18 předmětu ocenění ve výši **3 000,- Kč** (zaokrouhлено).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění evidovaného na LV č. 988 činí:

10 000,- + 7 000,- + 3 000,- = **20 000,- Kč**

II) Nemovitá věc evidovaná na LV 768, k.ú. Hýsly**Kladné stránky předmětu ocenění:**

- nebyly zjištěny

Záporné stránky předmětu ocenění:

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

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**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 20,- Kč do 30,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 25,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 2.977 m² se dostáváme k hodnotě ve výši **75 000,- Kč** (zaokrouhleno).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

20 000,- + 75 000,- = **95 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	9 670,- Kč
Cena pozemků	41 910,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	51 580,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

95 000,– Kč

Cena slovy: devadesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 27.4.2016

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. 13644-758/2016 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

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy