

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4253 - 81/2020

o ceně spoluvlastnického podílu id. 3/8 na nemovité věci pozemku p.č. 1037

v katastrálním území Pravčice, obec Pravčice, Zlínský kraj.

Objednavatel posudku: ROTT a BUCHTA, insolvenční správci vos
Musílkova 1311/5e
150 00 Praha 5 - Košíře

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti v místě a čase obvyklé

Oceněno ke dni: 25.července 2020

Posudek vypracoval: Ing. Jan Merten
Armády 246/32
155 00 Praha 13 – Stodůlky

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 12 stran.

V Praze, dne 29.července 2020

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nalézá mimo zastavěnou část obce Pravčice a je přímo přístupná z místní komunikace - silnice II.třídy č.432, která vede z Hulína přes Třebětice do Holešova.

Nemovitost je tvořena pozemkem p.č. 1037 (orná půda o výměře 6807 m²).

Pozemek není oplocen a nejsou na něm postaveny žádné objekty.

V lokalitě proběhl v souvislosti s plánovanou výstavbou dálničního přivaděče archeologický průzkum s pozitivními výsledky a je proto pravděpodobné, že průzkum bude v budoucnu pokračovat což může negativně ovlivnit možné využití pozemku.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Pravčice, obec Pravčice, list vlastnictví č. 391, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 17.6.2020.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Pravčice, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 17.6.2020.

Místní šetření znalce vykonané dne 25.7.2020.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č. 391 pro k.ú. Pravčice, obec Pravčice zapsáni:

- | | |
|--|-----|
| 1) Dadáková Ludmila
Zelenky-Hajského 1935/2, 130 00 Praha 3 | 3/8 |
| 2) Kratochvíl Lukáš Mgr.
Střední 1831/1, 702 00 Ostrava | 1/8 |
| 3) Kratochvíl Ondřej Mgr.
Střední 1831/1, 702 00 Ostrava | 1/8 |
| 4) Kratochvílová Anna Mgr.
Střední 1831/1, 702 00 Ostrava | 1/8 |
| 5) ZENERO Moravia s.r.o.
č.p. 788, 696 13 Šaradice | 1/4 |

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Orná půda

1.5 základní pojmy

1) **Administrativní cena** - cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem, v současné době podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Administrativní cena se v praxi používá pro zjištění nejmenšího základu pro vyměření daně z převodu nemovitostí (darování, dědictví a konkurzní a vyrovnávací řízení).

2) **Pořizovací cena** - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Používá se v praxi v účetnictví.

3) **Reprodukční cena** - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí technickohospodářských ukazatelů.

4) **Věcná hodnota** - je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je snížena o náklady na opravy závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota se nejčastěji určuje těmito způsoby:

a) jako reprodukční cena

b) jako administrativní cena

c) jako technická cena - jedná se o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

5) **Výnosová hodnota** - je uvažována jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

6) **Tržní hodnota** - (podle právního názvosloví „obecná cena věci“), je cena, za kterou je možno danou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji či koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou je třeba použít náhradní metodiku.

1.6 Použité metody zjištění hodnoty nemovitosti

Ocenění nemovitosti je prováděno pro potřeby insolvenčního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda technického ohodnocení (nákladová, věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů nutných na pořízení věci v současných cenách a určení opotřebení přiměřené stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod administrativní (cena zjištěná) a srovnávací.

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Uvedené posouzení vychází z výsledků prohlídky, dostupné dokumentace a dalších dostupných informací.

Zpracovatel posudku si vyhrazuje právo dílčích korekcí závěrů v posudku uvedených, pokud budou zjištěny a doloženy skutečnosti, které budou takové korekce vyžadovat.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 - Stanovení administrativní ceny

podle platného oceňovacího předpisu (vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019).

2.1.1 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Okres	: Kroměříž
Obec	: Pravčice
Katastrální území	: Pravčice
Pozemek parcelní číslo	: 1037
Druh pozemku dle výpisu z KN	: orná půda
List vlastnictví číslo	: 391
Kategorie využití dle ÚP	: nestavební mimo zastavěnou část obce (zemědělství)

Oceňovaný pozemek sestává z jedné parcely s vlastním číslem. Jedná se o pozemek rovinatého charakteru, obdélníkového tvaru, který je využíván pro pěstování zemědělských plodin.

V lokalitě proběhl v souvislosti s plánovanou výstavbou dálničního přivaděče archeologický průzkum s pozitivními výsledky a je proto pravděpodobné, že průzkum bude v budoucnu pokračovat což může negativně ovlivnit možné využití pozemku.

2.1.1.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel	
- území sousedních obcí (60%)	60%
Celkem přírážky a srážky	60%

2.1.1.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+60%)	Výměra m ²	Celkem Kč
35700	12.95	20.72	1687.00	34954.64
35800	13.29	21.26	5120.00	108871.68
Celková výměra a cena pozemku			6807.00	143826.32

2.1.1.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 6807.00 m ²	= Kč	143.826,32
Orná půda	Cena celkem Kč	143.826,-

2.1.2 Rekapitulace stanovení administrativní ceny

1) Orná půda	Kč	143.826,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	143.826,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	143.830,-

2.2 - Ohodnocení metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Pro indikaci obvyklé ceny pomocí srovnávací metody byly vzaty v úvahu nemovitosti, které vykazovaly obdobné vlastnosti, a které byly v dané lokalitě v nedávné době prodány či nabízeny k prodeji. Pro tento účel byly použity zejména údaje z vlastní databáze znalce a údaje z nabídek realitních kanceláří v místě působících. Vzhledem ke značné podobnosti oceňované nemovitosti a srovnávaných vzorků, byl počet tří vzorků shledán jako dostačující. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážející obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami v dané lokalitě.

Jako způsob porovnání bylo zvoleno porovnání přímé, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávána s každou z vybraných nemovitostí přímo. Nemovitosti byly porovnávány prostřednictvím přepočtu na zvolenou porovnávací jednotku, v tomto případě v cenách přepočtených na m² plochy pozemku.

Při hledání cenotvorných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi pro porovnání byly cenové úpravy realizovány ve formě koeficientů. Výsledná porovnávací hodnota byla získána jako vážený průměr z upravených cen vzorků. Podrobnější popisy vzorků jsou uloženy v archivu zpracovatele posudku.

Ocenění pozemku

	Nemovitost		1	2	3
	Zdroj informace		VIAGEM servisní	Century 21 Style Happy	Farmy.cz
	Datum informace		6.2020	7.2020	7.2020
	Region umístění	Okres	Kroměříž	Kroměříž	Kroměříž
	Část obce	K.ú.	Hulín	Hulín	Pravčice
	Lokalita				
	Popis		Orná půda mimo zastavěnou část města	Zemědělský pozemek u Bílan	Údaj z cenové mapy zemědělských pozemků
	Pozemek	M2	4253	9315	--
	Požadovaná cena	Kč	153 108	410 000	--
	Požadovaná cena	Kč/m2	36	44	33 - 46
I1	Index rozdílné polohy		0,90	0,90	1,00
I2	Index času informace		1,00	1,00	1,00
I3	Index důvěryhodnosti		0,90	0,90	1,00
Iv	Index možnosti dalšího využití		0,90	0,90	0,90
I4	Index vybavení stavbami		1,00	1,00	1,00
I5	Index vliv tvaru		1,00	1,00	1,00
I6	Index vlivu velikosti		1,00	1,00	1,00
I7	Index - celistvost		1,00	1,00	1,00
Ikm	Index přístupnosti pozemku		1,00	1,05	1,00
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	26,20	33,70	35,60

	Nemovitost		4	5	6
	Zdroj informace		RK Nika	RK Nika	
	Datum informace		6.2020	6.2020	
	Region umístění	Okres	Kroměříž	Kroměříž	
	Část obce	K.ú.	Hulín	Hulín	
	Lokalita				
	Popis		Louka půda mimo zastavěnou část města	2 nesousedící pozemky (louka) u Svárovského rybníku	
	Pozemek	M2	4482	11 920	
	Požadovaná cena	Kč	97 300	185 000	
	Požadovaná cena	Kč/m2	22	16	
I1	Index rozdílné polohy		0,90	0,95	
I2	Index času informace		1,00	1,00	
I3	Index důvěryhodnosti		0,90	0,90	
Iv	Index možnosti dalšího využití		1,00	1,10	
I4	Index vybavení stavbami		1,00	1,00	

15	Index vliv tvaru		1,00	1,00	
16	Index vlivu velikosti		1,00	1,00	
17	Index - celistvost		1,00	1,05	
lkm	Index přístupnosti pozemku		1,05	1,05	
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	18,70	16,60	

	Vzorek porovnání	Č.	1	2	3
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	26,20	33,70	35,60
V	Váha 1-3b (5b)		1,00	1,00	2,00
	Vzorek porovnání	Č.	4	5	6
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	18,70	16,60	
V	Váha 1-3b (5b)		1,00	1,00	

V	Vážený průměr	Kč/m2	27,70
	Index obchodovatelnosti		0,95
	Uprav.prům. hod. 1m2	Kč/m2	26,35

Výměra zemědělského pozemku

1037	6807	=	6807.00 m ²
		celkem =	6807.00 m ²

Výpočet ceny pozemku

Obvyklá cena za m ² pozemku	= Kč	26,35
Cena za celou výměru 6807.00 m ²	= Kč	179.364,-
Zemědělský pozemek	Cena celkem Kč	179.364,-

3. SHRNU TÍ

3.1 Administrativní cena nemovitosti	143 830 Kč
3.2 Srovnávací hodnota nemovitosti	179 000 Kč

4. ZÁVĚR

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti a k jejímu technickému stavu odhaduji obvyklou cenu nemovitosti – pozemku p.č. 1037 v katastrálním území Pravčice, okres Kroměříž, která se blíží ceně stanovené srovnávací metodou:

180.000 Kč

Slovy: Jedno sto osmdesát tisíc Kč

Pro stanovení ceny spoluvlastnického podílu (id.3/8) nelze použít pouze matematickou operaci, ale je třeba přihlédnout k faktu, že se jedná pouze o menšinový podíl, jehož obecná obchodovatelnost bývá často problematická. Na základě konzultací s pracovníky renomovaných realitních kanceláří a na základě vlastních zkušeností odhaduji, že cena výše uvedeného spoluvlastnického podílu je v současných podmínkách obchodovatelná za částku:

50.000 Kč

Slovy: Padesát tisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 29. července 2020

.....
Vypracoval

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 3.1.1991, č.j. Spr. 518/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4253 - 81/2020.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Merten