

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 4259 - 87/2020**

**o ceně spoluvlastnického podílu id.1/2 na nemovité věci  
pozemcích p.č. 1043, 1045 a 1178**

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 15 stran.

V Praze, dne 29.července 2020

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňované pozemky se nalézají severně od zastavěné části obce Pravčice a jsou přístupné po nezpevněných cestách a ještě přes pozemky jiných vlastníků.

Nemovitost je tvořena pozemky p.č. 1043 (ostatní plocha - pohřebiště o výměře 1781 m<sup>2</sup>), p.č.1045 (orná půda o výměře 384 m<sup>2</sup>) a p.č. 1178 (orná půda o výměře 2076 m<sup>2</sup>).

Pozemky p.č. 1045 a 1178 nejsou oploceny a nejsou na něm postaveny žádné objekty, pozemek p.č. 1043 je oplocen a nacházejí se na něm stavby jiného vlastníka, které nejsou předmětem tohoto ocenění.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Pravčice, obec Pravčice, list vlastnictví č. 392, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 17.6.2020.

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

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. 392 pro k.ú. Pravčice, obec Pravčice zapsáni:

- |  |     |
|--|-----|
| 1) Dadáková Ludmila<br>Zelenky-Hajského 1935/2, 130 00 Praha 3 | 1/2 |
| 2) Kratochvíl Lukáš Mgr.<br>Střední 1831/1, 702 00 Ostrava     | 1/8 |
| 3) Kratochvíl Ondřej Mgr.<br>Střední 1831/1, 702 00 Ostrava    | 1/8 |
| 4) Kratochvílová Anna Mgr.<br>Střední 1831/1, 702 00 Ostrava   | 1/4 |

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č. 1045
- 2) Pozemek p.č. 1178
- 3) Pozemek p.č. 1043 - dle § 9 odst.6

## 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 užítkovosti.

- 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 kombinace srovnávací a výnosové metody** (Pozemek p.č. 1043 je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha – pohřebiště a již také tak využívaný. S pozemky stejných charakteristik se téměř neobchoduje, a tudíž nejsou k dispozici data pro použití srovnávací metody a pozemek bude oceněn metodou výnosovou).

**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 Pozemek p.č. 1045**

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### **2.1.1.1 Popis**

Okres	: Kroměříž
Obec	: Pravčice
Katastrální území	: Pravčice
Pozemek parcelní číslo	: 1045
Druh pozemku dle výpisu z KN	: orná půda
List vlastnictví číslo	: 392
Kategorie využití dle ÚP	: nestavební mimo zastavěnou část obce (zemědělství)

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

##### **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 nejbližší 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 <sup>2</sup>	Celkem Kč
35600	15.77	25.23	189.00	4768.85
30200	19.02	30.43	195.00	5934.24
Celková výměra a cena pozemku			384.00	10703.09

#### 2.1.1.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 384.00 m <sup>2</sup>	= Kč	10.703,09
<b>Pozemek p.č. 1045</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>10.703,-</b>

#### 2.1.2 Pozemek p.č. 1178

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

##### 2.1.2.1 Popis

Okres	: Kroměříž
Obec	: Pravčice
Katastrální území	: Pravčice
Pozemek parcelní číslo	: 1178
Druh pozemku dle výpisu z KN	: orná půda
List vlastnictví číslo	: 392
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.

##### 2.1.2.2 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 nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

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

Celkem přírážky a srážky 60%

##### 2.1.2.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+60%)	Výměra m <sup>2</sup>	Celkem Kč
30200	19.02	30.43	1939.00	59007.65
36300	6.03	9.65	137.00	1321.78
Celková výměra a cena pozemku			2076.00	60329.43

#### 2.1.2.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 2076.00 m <sup>2</sup>	= Kč	60.329,43
<b>Pozemek p.č. 1178</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>60.329,-</b>

### 2.1.3 Pozemek p.č. 1043

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.3.1 Popis

Okres	: Kroměříž
Obec	: Pravčice
Katastrální území	: Pravčice
Pozemek parcelní číslo	: 1043
Druh pozemku dle výpisu z KN	: ostatní plocha - pohřebiště
List vlastnictví číslo	: 392
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 využívaný jako pohřebiště, na kterém se nacházejí stavby (hrobky) jiných vlastníků, které nejsou předmětem ocenění.

#### 2.1.3.2 Výměra pozemku

$$1043 \quad 1781 \quad = \quad 1781.00 \text{ m}^2$$

#### 2.1.3.3 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> 501 - 1000	4	0.65
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.60
<b>3. Poloha obce</b> V ostatních případech	6	0.80
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.2142

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2142$$

#### 2.1.3.4 Výpočet I<sub>k</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota K <sub>i</sub>
<b>1. Kategorie a charakter pozemních komunikací</b> Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	4	-0.10
<b>2. Charakter a zastavěnost území</b> V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	3	-0.30
<b>3. Povrchy</b> Veřejné parky nebo veřejná zeleň	3	0.00

<b>4. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>5. Komerční využití</b>	1	0.30
Bez možnosti komerčního využití		

---

Celkem \* -0.40

\* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.40) \times 0.3 = 0.180$$

### 2.1.3.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	232,-
ZC = ZCv x Iu = 1085 Kč x 0.2142 = 232 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.1800
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	41,76
Cena za celou výměru 1781.00 m <sup>2</sup>	= Kč	74.374,56
<b>Pozemek p.č. 1043</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>74.375,-</b>

### 2.1.4 Rekapitulace stanovení administrativní ceny

1) Pozemek p.č. 1045	Kč	10.703,-
2) Pozemek p.č. 1178	Kč	60.329,-
3) Pozemek p.č. 1043	Kč	74.375,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>145.407,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>145.410,-</b>

## 2.2 - Ohodnocení metodou srovnávací a výnosovou

### 2.2.1 Ocenění zemědělských pozemků – (srovnávací metoda)

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 m<sup>2</sup> 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.

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/m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	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 Svárovskeho 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	
I5	Index vliv tvaru		1,00	1,00	
I6	Index vlivu velikosti		1,00	1,00	
I7	Index - celistvost		1,00	1,05	
Ikm	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

1045	384	=	384.00 m <sup>2</sup>
1037	2076	=	2076.00 m <sup>2</sup>
		celkem =	2460.00 m <sup>2</sup>

### Výpočet ceny pozemku

Obvyklá cena za m <sup>2</sup> pozemku	= Kč	26,35
Cena za celou výměru 2460.00 m <sup>2</sup>	= Kč	64.821,-
<b>Zemědělský pozemek</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>64.821,-</b>

## 2.2.2 Ocenění ostatních pozemků – (výnosová metoda)

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročených) čistých příjmů před zdaněním, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Pro zjištění výnosové hodnoty znalec vycházel ze situace, kdy pozemek užívá obec pro nekomerční účely. Nájemné se potom stanovuje podle Výměru MF č. 01/2020 ze dne 17. prosince 2019, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. Podle tohoto výměru je pro obce do 25.000 obyvatel je maximální možné nájemné 22 Kč/m<sup>2</sup>/rok. S ohledem na velikost a význam obce a na polohu způsob užívání pozemku je zpracovatel posudku názoru, že přiměřené nájemné je v tomto případě 4 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

### Výpočet ceny pozemku

Max. roční nájemné (dle Cenového výměru 01/2020) za 1 m <sup>2</sup>	= Kč	22,-
Roční upravené nájemné činí (N)	= Kč	4,00
Míra kapitalizace dle vyhl.188/2019 (příloha č. 22) p = 8,00%		
Cena pozemku zjištěná výnosovým způsobem, CV = N/p x 100	= Kč/m <sup>2</sup>	50,00
<b>Pozemek</b>	<b>Cena celkem Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>50,-</b>

### Výpočet ceny pozemku

Obvyklá cena za m <sup>2</sup> pozemku	= Kč	50,-
Cena za celou výměru 1781.00 m <sup>2</sup>	= Kč	89.050,-
<b>Pozemek p.č. 1043</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>89.050,-</b>

## 2.2.3 Rekapitulace kombinace stanovení ceny srovnávací a výnosovou metodou

1) Pozemek p.č. 1045 a 1178 (srovnávací metoda)	Kč	64.821,-
2) Pozemek p.č. 1043 (výnosová metoda)	Kč	89.050,-
<b>Součet</b>	<b>Kč</b>	<b>153.871,-</b>
<b>Zaokrouhлено na tis.Kč</b>	<b>Kč</b>	<b>154.000,-</b>

### 3. SHRNU TÍ

3.1 Administrativní cena nemovitosti	145 410 Kč
3.2 Cena nemovitosti (kombinace srovnávací a výnosové metody)	154 000 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. 1043, 1045 a 1178 v katastrálním území Pravčice, okres Kroměříž, která se blíží ceně stanovené kombinací srovnávací a výnosové metody:

**154.000 Kč**

Slovy: Jedno sto padesát čtyři tisíce Kč

Pro stanovení ceny spoluvlastnického podílu (id.1/2) nelze použít pouze matematickou operaci, ale je třeba přihlédnout k faktu, že se jedná pouze o nevětšinový 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:

**70.000 Kč**

Slovy: Sedmdesát 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 4259 - 87/2020.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Merten