

Ing. Vladislav Gasnár ek
znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací
pozemky (mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty
a škody na lesních porostech

690 06 Břeclav 6, ul. Lednická č. 734/158, tel. 728 715 815
e-mail: gasnarekznalec@centrum.cz

Znalecký posudek

č. 1580-018/2021



o ceně obvyklé nemovité věci – pozemků

LV	p.č.	nemovitá věc	výměra	katastrální území	podíl
1575	1771/103	orná půda	2054	Buchlovice	1/3
1432	260/8	orná půda	51	Břestek	1/3

okr. Uherské Hradiště, Zlínský kraj

Číslo vyhotovení: 1 2 3

Dlužník/ dlužníci:	Štokmanová Jana , náměstí Svobody 800, 68708 Buchlovice	696028/4133
Objednatel posudku:	Ing. Ivan Návrata insolvenční správce Poštovní 2 702 00 Ostrava	
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovité věci, pro insolvenční řízení č.j. KSBR 30 INS 18279/2019	
Posudek vypracoval:	Ing. Vladislav Gasnár ek	
Datum místního šetření:	nebylo realizované	
Datum provedení ocenění:	16.6.2021	
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v <i>platném znění</i>	

Posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení + elektronickou verzi posudku ve formátu PDF obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

Břeclav dne 16.6.2021

0. OBSAH

Znalecký posudek – titulní strana

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Účel znaleckého posudku*
- 1.2. Odborná otázka zadavatele*
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku*

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat*
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis*
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat*

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat*
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat*
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat*

4. POSUDEK

- 4.1. Popis postupu při analýze dat*
- 4.2. Výsledky analýzy dat*
- 4.3. Další zjištění*
- 4.4. Porovnávací metoda - stanovení jednotkové obvyklé ceny*

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy*
- 5.2. Kontrola postupu*

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky*
- 6.2. Odpověď*
- 6.3. Podmínky správnosti závěru*
- 6.4. Znalecká doložka*
- 6.5. Datum*
- 6.6. Otisk znalecké pečeti*
- 6.7. Podpis*

PŘÍLOHA

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Účel znaleckého posudku

Na základě objednávky, ze dne 1.6.2021 zasláné insolvenčním správcem Ing. Ivanem Návratou, sídlem Poštovní 2, 702 00 Ostrava, č.j. KSBR 30 INS 18279/2019, byl jsem přibrán jako znalec:

- k ocenění nemovité věci :

LV	č.p./p.č.	nemovitá věc	výměra/podíl	katastrální území	podíl
1575	1771/103	orná půda	2054	Buchlovice	1/3
1432	260/8	orná půda	51	Břestek	1/3

okr. Uherské Hradiště, Zlínský kraj

1.2. Odborná otázka zadavatele

Znalci se ukládá, aby v právní věci:

dlužníka/ **Štokmanová Jana**, náměstí Svobody 800, 68708 Buchlovice 696028/4133
dlužníků

insolvenčního řízení, vedeného u Krajského soudu v Brně, podal písemně, ve stanovené lhůtě, znalecký posudek, ocenil nemovité věci uvedené v části 1.1. znaleckého posudku, ocenil nemovité věci zde uvedené, jejich příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s těmito nemovitými věcmi spojené, obvyklou cenou, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokladují a stanovil **cenu obvyklou**.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura a znalecké standardy.

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

“Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty bude použita tato oceňovací metoda :

Cena zjištěná - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění. Touto metodou jsou podrobně oceňovány pozemky a trvalé porosty.

Zdůvodnění obvyklé ceny

Pro ocenění cenou obvyklou byla jako rozhodující stanovena hodnota porovnávací a to pro vlastní pozemek, do ceny jsou zahrnuté i venkovní úpravy, nadzemní nebo podzemní vedení. Na základě výše uvedených zjištění uvažují cenu nemovitých věcí, využívaných jak je výše uvedeno, ve výši porovnávací hodnoty.

Tržní hodnota, jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitá věc mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit a od zjištěné tržní hodnoty nemovité věci se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovité věci ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovité věci, její velikost, stáří nemovité věci, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovité věci vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovité věci, nové trendy a další.

Volba metody pro ocenění a postup ocenění

Odhad tržní hodnoty nemovité věci může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovité věci, jež se má ocenit.

Postup pro ocenění stavby porovnávacím způsobem

Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky, charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby, např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, podlahová plocha, jednotkovou cenou určenou porovnávací metodou. Na základě skutečného užití oceňované stavby bude zjištěna cena staveb obdobného využití, pokud toto nebude možné, tak cena nabídek staveb obdobného využití, popřípadě kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen. U nabídkových cen je možné použít objektivizační koeficient (v rozmezí 0,7–1,0) se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, nebo dobu zveřejnění nabídky. Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u staveb zejména: účel užití, poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav, materiálové charakteristiky, vybavenost, velikost a možnost komerční využitelnosti. Zjištěným cenám lze přidělit body v rozmezí 1 až 4, vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jim přiřazených vah. Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohou stavby v obci popřípadě v lokalitě, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou, technickou vybavenost pozemku, právní vztahy a širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit nebo zvýšit (až o 20%). V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit (až o 30%).

Porovnávací metoda ocenění věci nemovité je založena na principu substituce. Předpokládá se, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu věcí nemovitých porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s věcmi nemovitými podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (substituty). Protože však každá věc nemovitá je jedinečná, je nutné jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací). Srovnatelné podobné věci (vzorky pro ocenění) - jsou oproti oceňované věci lepší nebo horší. Pokud je vzorek věci horší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci oproti ceně vzorku vyšší. Pokud je vzorek věci lepší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci nižší oproti ceně vzorku. Výsledkem porovnávacího přístupu je porovnávací hodnota věci nemovité, Je nutné, aby zpracovatel ZP metodu ocenění podřídil jednoznačnému a nezpochybnitelnému určení ceny obvyklé. Musí být splněna implicitní podmínka existence adekvátních porovnávacích případů. Cenové vzorky pro porovnání nesmějí být ovlivněny výsledkem mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivem zvláštní obliby. Za určité situace zpracovatel může obvyklou cenu určit s oporou tržní hodnoty, pokud ale výsledek neodporuje definici ceny obvyklé podle § 2 zákona č. 151/ 1997 Sb.

Způsoby porovnání

Přímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním oceňované věci nemovité s konkrétními referenčními vzorky, u kterých je známa prodejní cena.

Nepřímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u kterého jsou vedle prodejních cen definovány i jeho typické charakteristiky. Může to být průměrná cena stavebních pozemků podle ČSÚ.

Metoda nepřímého porovnání je především vhodná jako kontrolní a podpůrný nástroj pro konečný výrok o ceně. Ve výjimečných specifických případech, například pozemků malých výměr, při nedostatku jiných vhodných porovnávacích případů akceptuje zadavatel použití nepřímé porovnávací metody. Použití nepřímé porovnávací metody musí být odůvodněno.

Obecné postupové schéma

Vzájemné porovnání systémem lepší a horší, je nutné promítnout do ceny vzorku. Cenu vzorku adjustovat tak, aby po korekcích (úpravách) ukazovala na porovnávací hodnotu věci oceňované. Rozdíl mezi vzorkem a oceňovanou věcí lze buď kvantifikovat - to je vyjádřit konkrétní ověřitelnou srážkou nebo přírůžkou, nebo pouze hodnotit. Porovnávací hodnotu lze odhadovat v intervalu cen od nejlepšího po nejhorší vzorek.

Výběr vzorků pro porovnání

Zpracovatel ZP musí definovat segment, případně podsegment trhu. Tato definice následně určí okruh vzorků.

Příklady segmentů a podsegmentů:

- segment pozemků oceňovaných jako stavební
- podsegment pozemků v jednotném funkčním celku
- segment zemědělský pozemek
- podsegment – navazující na zastavěnou nebo zastavitelnou část obce (zde je vyšší cena)

Podobné srovnatelné nemovité věci se známou realizovanou cenou jsou tzv. porovnávací vzorky- referenční vzorky pro porovnání. Vzorek zejména svojí polohou (místem), svým využitím v současnosti a budoucnosti, velikostí a dobou realizace ceny odpovídá - podobá se - oceňované věci a umožňuje odhadnout její cenu - referuje o ceně. Při výběru vzorku nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro porovnání, tj. aby odpovídal shodnému segmentu trhu jako věci oceňované a podobal se jim zejména, co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti. Nepodaří-li se najít vhodné vzorky v blízkém okolí, doporučuje se použít i vzorky vzdálenější. Cílem porovnávacího přístupu je využít a jeho pomocí vytěžit alespoň přibližné indicie, které by třeba jen orientačně mohly naznačit některou z hranic či vyloučit nepravděpodobné úrovně porovnávací hodnoty, případně argumentačně podepřít indicie z ostatních přístupů pro finální odhad hodnoty věci. Při výběru vzorků je třeba preferovat kvalitu před kvantitou a snažit se pokud možno uplatnit vzorky horší a lepší tak, aby oceňované věci nemovité takto byly „orámovány“ a aby výsledná hodnota pokud možno ležela uvnitř intervalu vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Kritéria výběru vzorků pro porovnání

Vždy musí být vzorky a jejich vhodnost pro porovnání posouzena z těchto hledisek:

- Podmínky prodeje (vlastnické poměry, účastníci prodeje, dražba, aukce, nabídkové řízení, podílové vlastnictví, věcná břemena, nájemní smlouva)
- Čas prodeje (aktuálnost ceny)
- Typ ceny – relevantní jsou realizované ceny s dožením kupními smlouvami
- Struktura ceny (s/bez DPH)
- Lokalita - poloha (v místě a v širších geografických souvislostech)
- Stav podle operátu KN, ÚPD, skutečného současného a budoucího využití

U pozemků stavebních je důležitým kritériem vhodnosti pro porovnání velikost pozemku a charakter přípustné budoucí zástavby (zastavěnost), budoucnost komerčního využití, právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv), stav inženýrských sítí apod. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků. U pozemků zemědělských je důležité posoudit lokalitu z hlediska zemědělského využití. Zde je důležitým prvkem podobnosti a srovnatelnosti BPEJ pozemku oceňovaného. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků. U staveb jako samostatné věci je důležitá poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav (opotřebení), materiálová charakteristika, vybavenost, velikost, komerční využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků. U pozemků s trvalými porosty je důležité, zda jde o porosty, které jsou nebo nejsou v souladu s využitím evidovaným podle operátu katastru nemovitosti, s územně plánovací dokumentací a uvažovaným budoucím využitím pozemku. Nutno zjistit, zda porosty budou odstraněny jako nežádoucí zátěž pozemku nebo bude uvažováno o jejich výnosovém, okrasném, ochranném využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel – insolvenční správce uvedl základní informace o dlužníkovi, o vlastnictví, zadal požadavek na vypracování znaleckého posudku a to stanovit cenu obvyklou.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec požadovaná data pro znalecký posudek získal z veřejných zdrojů a to insolvenčního rejstříku, katastru nemovitostí, listu vlastnictví.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Základní informace, dodané zadavatelem, zjištěné znalcem

Kraj: Zlínský	Okres: Uherské Hradiště
Obec: Břestek	Katastrální území: Břestek
LV: 1432	ze dne 7.6.2021

Počet obyvatel:	837
Parcela č.:	260/8
Stavba:	xx

Kraj: Zlínský	Okres: Uherské Hradiště
Obec: Buchlovice	Katastrální území: Buchlovice
LV: 1575	ze dne 7.6.2021

Počet obyvatel:	2421
Parcela č.:	1771/103
Stavba:	xx

2.2.1. Výpis z katastru nemovitostí : - viz nahlížení do KN část A: vlastník - dlužník

Štokmanová Jana, náměstí Svobody 800, 68708 Buchlovice 696028/4133 podíl: **1/3**

část B: viz posudek

část C, D: viz list vlastnictví

2.2.2. Katastrální mapa, ISKN, snímky z katastrální mapy ze systému web stránky ČÚZK

2.2.3. Výsledky místního šetření, prohlídka nemovité věci nebyla provedena

2.2.4. Porovnání skutečného stavu s dokumentací, Dle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, pro oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Toto nebylo v daném případě využito.

2.2.5. Jiné informace, objednavatelem nebo povinným nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. V případě zaslání vyžádané či zjištěné nájemní (pachtovní) smlouvy, tato bude samostatně zaslána insolvenčnímu správci. Dle LV nebylo zjištěno věcné břemeno. Nemí předmětem ocenění. Finanční závazky vlastníka (spoluvlastníka) případně evidované na předloženém listu vlastnictví, se do výše ceny podílu na nemovitých věcech, dle tohoto posudku nezahrnují. Výpočet podílu na nemovitých věcech není uvedený v DPH a nepodléhá odvodu DPH.

2.2.6. **Další podklady**, informace o cenách získaných z web stránek realitních kanceláří, pro odhad ceny obvykle, údaj o počtu obyvatel (Malý lexikon obcí). Přírodní katastrofy, radonové riziko, dle mapy záplavových území se nachází zájmová nemovitá věc v oblasti povodí – Moravy, v dané lokalitě není žádné riziko povodně. V místě nehrozí sesuv půdy, pozemek se nenachází v poddolovaném území, ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika pro danou lokalitu radonový index – I (nízký).

2.3. Věřohodnost zdroje dat

Veškeré informace a údaje o nemovitých věcech byly zjištěny z listu vlastnictví, ortofotomapy, sdělení insolvenčního správce a jsou uvedeny ve znaleckém posudku, další informace nebyly zaslány.

Dle veřejných rejstříků a webových stránek, bylo zjištěno, že předmětná nemovitá věc – orná půda, se nachází v katastru obce Břestek, v extravilánu v západní části katastru. Nemovitá věc – orná půda, se nachází v nadmořské výšce cca 258 m. Jedná se o lokalitu kraje pole, jedná se mez, porostlou keři.

Ze zjištěných informací, podkladů a cen dle inzerce, bylo zjištěno, že cena za m² je v dané lokalitě rozdílná ve vztahu k pozici a poloze dalších pozemků, pozemky charakteru orná půda, v současné době dle územního plánu obce Břestek (10/2012) zařazené jako plochy krajinné zeleně (K) (106), lokální biokoridor, se v dané lokalitě k prodeji nabízí a prodává, lze cenu odborně stanovit, zde se ve ZP požaduje.

Zemědělský pozemek není v evidenci LPIS.

Dle veřejných rejstříků a webových stránek, bylo zjištěno, že předmětná nemovitá věc – orná půda, se nachází v katastru obce Buchlovice, v extravilánu ve východní části katastru. Nemovitá věc – orná půda, se nachází v nadmořské výšce cca 260 m. Jedná se o lokalitu pole.

Ze zjištěných informací, podkladů a cen dle inzerce, bylo zjištěno, že cena za m² je v dané lokalitě rozdílná ve vztahu k pozici a poloze dalších pozemků, pozemky charakteru orná půda, v současné době dle územního plánu obce Buchlovice (6/2006) zařazené jako plochy ZPF – orná půda (Np), se v dané lokalitě k prodeji nabízí a prodává, lze cenu odborně stanovit, zde se ve ZP požaduje.

Zemědělský pozemek je v evidenci LPIS, uživatel Bc. Lenka Gajdošíková, ID: 62442.

Další popis se zde neuvádí.

3. N Á L E Z

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Základní definice některých pojmů jsou uvedeny ve znaleckém posudku. Jedná se o stanovení ceny obvyklé.

Rozsah ocenění uvedeným v tomto posudku je pro účely :

- insolvenční řízení

Datum rozhodnutí o úpadku:	28.1.2020
----------------------------	------------------

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb. č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získané data, informace a údaje byly vloženy do jednotlivých tabulek v posudku, provedeno vyhodnocení získaných údajů a závěry výpočtu byly sděleny ve formě výpočtu v tabulce posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Sebraná data jsou získané z listu vlastnictví, ověřeno ve veřejném rejstříku nemovitostí, dále údajů získaných od insolvenčního správce a dále údaje z veřejných web stránek.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Získané informace a údaje byly zapsané do posudku a výpočet zveřejněn v tabulce.

4.2. Výsledky analýzy dat

Analýza dat byla provedena a to přípravou hromadných dat, kontrolou dat, jejich čištění, transformace do výpočtu, popisem, redukcí, sumarizací a vizualizace.

4.2.1. Ocenění – pozemky / cena zjištěná

Pozemek byl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku nepoužije.

4.2.2. Ocenění – porostů / cena zjištěná

Porost nebyl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku neuvádí.

4.2.3. Ocenění – staveb / cena zjištěná

Stavba nebyla zjištěna, cena zjištěná se zde v posudku neuvádí.

4.2.4. Ocenění věcných břemen a závad

Na LV č. 1432, pro obec Břestek, katastrální území Břestek, Zlínský kraj, není zapsané věcné břemeno.

Na LV č. 1575, pro obec Buchlovice, katastrální území Buchlovice, Zlínský kraj, není zapsané věcné břemeno.

Závadami jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitou věc zatěžovala i nadále. Aktuálnost zapsaného věcného břemene byla doložena.

Znalec ve znaleckém posudku oceňuje jednotlivě všechna práva a závady spojené s nemovitou věcí. Práva spojená s nemovitou věcí jsou věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí ve prospěch nemovité věci, nájemní práva nebo jiná práva (např. výpůjčka), která budou (mohou) přinášet i po prodeji nemovité věci prospěch. Závadami jsou věcná břemena a nájemní práva, která zatěžují nemovitou věc a snižují její obvyklou cenu. Závadami nejsou práva, která vážnou na nemovité věci pro zajištění pohledávek věřitelů povinného nebo jiných osob – např. zástavní právo. Za účelem zjištění, zda jsou s nemovitou věcí spojena práva a závady, nařídí soud ohledání nemovité věci a jejího příslušenství, ledaže by bylo zřejmé z obsahu spisu, že s nemovitou věcí nemohou být žádná práva ani závady spojeny a že je nepochybně zjištěno, jaké příslušenství k nemovité věci patří.

Žádné závady, nájemní smlouvy nejsou povinným, insolvenčním správcem, ani jiným, předloženy znalci. V případě pozdějšího zjištění těchto práv a závad budou samostatně řešena.

4.3. Další zjištění

Další zjištění zde nejsou uvedena. Další nemovité věci, pokud jsou případně zapsané na LV nejsou předmětem ocenění, pokud jejich ocenění nesouvisí s uvedením ceny obvyklé, toto případné ocenění je uvedeno v jiném znaleckém posudku.

4.4. Porovnávací metoda - stanovení jednotkové obvyklé ceny pro daný druh nemovité věci

Stanovení obvyklé ceny dle inzerce:

Dle dostupné inzerce byly zjištěny různé ceny nemovitých věcí.

Zde stanovení ceny obvyklé oceňované nemovité věci – orná půda, bylo provedeno plně dle ceny obvyklé.

1)

Prodej :		
Cena celkem :	18 800	Kč
Číslo nabídky :	3079	
Obec :	Tupesy	
Okres :	Uh. Hradiště	
Výměra :	627	m ²
Cena :	30	Kč/ m ²



Popis nemovité věci

V obci Tupesy, která se nachází v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji nabízíme pozemek v podílovém spoluvlastnictví 1/3 o výměře 626,67 m² z celkové výměry 1880 m² (zbývající část vlastní 2 spoluvlastníci). Pozemek je v současné době obhospodařován a zahrnutý v LPIS - možnost dotace. Obec Tupesy je proslulá tupeskou keramikou a leží asi 12 km západně od Uherského Hradiště. Tupesy na Moravě jsou také názvem katastrálního území.

2)

Prodej :		
Cena celkem :	135 000	Kč
Číslo nabídky :	754430	
Obec :	Boršice	
Okres :	Uh. Hradiště	
Výměra :	2737	m ²
Cena :	49	Kč/ m ²



Popis nemovité věci

Nabízíme k prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 2737 m² v katastrálním území Boršice u Buchlovic, okres Uherské Hradiště. Pozemek tvoří pruh v honu. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. BPEJ 02112. K pozemku je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

3)

Prodej :
Cena celkem : 231 000 Kč
Číslo nabídky : 762261
Obec : Osvětimany
Okres : Uh. Hradiště
Výměra : 7692 m²
Cena : 30 Kč/ m²



Popis nemovité věci

Nabízíme k prodeji spoluvlastnický podíl 1/2 k souboru pozemků vedených jako orná půda, ovocný sad a ostatní plocha o celkové výměře 15368 m² v katastrálním území Osvětimany, okres Uherské Hradiště. Pozemky tvoří pruhy v honu. Výměra orné půdy činí 11181 m². Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. BPEJ 34078, 32451, 34177 a 36401. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva. Vhodné jako dlouhodobá investice.

4)

Prodej :
Cena celkem : 71 300 Kč
Číslo nabídky : 2502
Obec : Jalubí
Okres : Uh. Hradiště
Výměra : 2376 m²
Cena : 30 Kč/ m²



Popis nemovité věci

V obci Jalubí nabízíme k prodeji pozemek v podílovém spoluvlastnictví 1/2 o výměře 2 375,5 m² z celkové výměry 4 751 m² (zbývající část vlastní 1 spoluvlastník). Jalubí je obec Zlínského kraje, nacházející se zhruba 4 km severozápadně od Uherského Hradiště. Převážná část pozemků je v katastru nemovitostí evidována jako orná půda, vinice. Vlastníci druhé poloviny pozemků mají zájem svůj podíl také prodat. Část pozemků je zahrnuta v LPIS - možnost dotace.

5)

Prodej :
Cena celkem : 259 000 Kč
Číslo nabídky : 695356
Obec : Osvětimany
Okres : Uh. Hradiště
Výměra : 7691 m²
Cena : 34 Kč/ m²



Popis nemovité věci

Nabízím prodej pole v k.ú. Osvětimany č.p 1954/8 o celkové výměře 7691 m². Pozemek je bez uzavřené nájemní smlouvy.

6)

Prodej :
Cena celkem : 281 448 Kč
Číslo nabídky : 4997
Obec : Horní Němčí
Okres : Uh. Hradiště
Výměra : 7818 m²
Cena : 36 Kč/ m²



Popis nemovité věci

Nabízím prodej zemědělských pozemků v katastrálním území Horní Němčí o celkové výměře 7 818 m². Pozemky patří pod LV: 1472, parcelní číslo: 6677, 6695 o podílu 1/1. Na pozemcích je pachtovní smlouva na dobu neurčitou, výpovědní lhůtou 1 rok s Agro Okluky a.s. Celková cena za pozemky je 281 448Kč (36Kč/m²).

7)

Prodej :
Cena celkem : 487 656 Kč
Číslo nabídky : 4995
Obec : Horní Němčí
Okres : Uh. Hradiště
Výměra : 13 m²
Cena : 36 Kč/ m²



Popis nemovité věci

Nabízím prodej zemědělských pozemků v katastrálním území Horní Němčí o celkové výměře 13 546 m². Pozemky patří pod LV: 1472, parcelní číslo: 5648, 5751, 5870, 5881, 5884, 5886 o podílu 1/1. Na pozemcích je pachtovní smlouva na dobu neurčitou, výpovědní lhůtou 1 rok s Agro Okluky a.s. Celková cena za pozemky je 487 656 Kč (36Kč/m²).

8)

Prodej :
Cena celkem : 356 134 Kč
Číslo nabídky : 4968
Obec : Tučapy
Okres : Uh. Hradiště
Výměra : 2374 m²
Cena : 15 Kč/ m²



Popis nemovité věci

Prostřednictvím internetové online aukce nabízíme k prodeji pozemky ve výlučném vlastnictví i podílovém spoluvlastnictví v k. ú. Tučapy, okres Uherské Hradiště o celkové výměře 23.742 m². Jedná se o pozemky evidované jako orná půda, trvalý travní porost, ovocný sad a ostatní plocha. Pozemky jsou rozmístěny po celém katastrálním území.

9)

Prodej :
Cena celkem : 63 000 Kč
Číslo nabídky : 4949
Obec : Kudlovice
Okres : Uh. Hradiště
Výměra : 1895 m²
Cena : 33 Kč/ m²



Popis nemovité věci

K prodeji 4 pozemky druhu orná půda v k.ú. Kudlovice, zapsané na LV č. 2310. Jedná se o parcely 1795/44, 1795/47, 1795/208 a 1795/217 o celkové výměře 1895 m². Pozemky jsou propachtovány spol. Pomoraví Babice, a.s.

10)

Prodej :
Cena celkem : 119 840 Kč
Číslo nabídky : 4942
Obec : Modrá
Okres : Uh. Hradiště
Výměra : 3424 m²
Cena : 35 Kč/ m²



Popis nemovité věci

Nabízím prodej zemědělských pozemků v katastrálním území Modrá u Velehradu, o celkové výměře 3424 m². Pozemky patří pod: LV 536 (podíl 1/1) parcelní číslo 724, 725, 726, 841, 842, 843, 844, 1524. Orná půda je propachtována Agro Zlechov a.s. na dobu neurčitou s výpovědní dobou 1 rok a pachtovném 3 500Kč/ha.

č.	ID	datum	výměra m ²	cena Kč	Spoluvlastnický podíl	Jednotková cena	K1 Redukce pramene ceny	K2 Velikosti objektu	K3 Poloha	K4 dostupnost	K5 Celkový stav	K6 Vliv pozemku - stavby	K7 Úvaha zpracovatele ocenění	KC koeficient celkový	Porovnávací hodnota Kč
1.	3079	2021	627	18800	1/3	30	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	30
2.	754430	2021	2737	135000	1/1	49	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	49
3.	762261	2021	7692	231000	1/2	30	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	30
4.	2502	2021	2360	71300	1/2	30	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	30
5.	695356	2021	7691	259000	1/1	37	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	37
6.	4997	2021	7818	281448	1/1	36	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	36
7.	4995	2021	4995	487656	1/1	36	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	36
8.	4968	2021	2374	356134	1/1	15	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	15
9.	4949	2021	1895	63000	1/1	33	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	33
10.	4942	2021	344	119840	1/1	33	1	1	1	1	1	1	1	1,0000	33
X				XX		průměr								X	33

Poznámka : zde zjištěné nabídkové ceny nemovitých věcí z inzerce širšího rozsahu, lze použít pro stanovení zde oceňované nemovité věci, a to orné půdy.

Na základě výsledků porovnávací metody prodávaných nemovitých věcí stanovuji jednotkovou obvyklou cenu pro daný druh nemovité věci :

Orná půda	33	Kč/m ²
Orná půda s keři nebo porostem dřevin		Kč/m ²
Zahrada bez trvalého porostu dřevin		Kč/m ²
Zahrada s trvalým porostem dřevin		Kč/m ²
Ostatní plocha – komunikace		Kč/m ²
Lesní pozemek s lesním porostem		Kč
Zastavitelný/zastavěný pozemek		Kč/m ²
Stavba - rodinný dům, příslušenství, sklad		Kč
Stavba – vedlejší stavby		Kč

Stanovení ceny obvyklé:	parcela	výměra v m ²	x	jednotková obvyklá cena v Kč/ m ²	=	Kč
Orná půda	260/8	51	x	33	=	1 683
Orná půda	1771/103	2054	x	33	=	67 782
CELKEM	x	x	x	x	=	69 465

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Interpretace dat a prezentace dat byla použita. Interpretací dat byly zjištěny výsledky, či vysvětlení zjištěných závěrů, či výsledků výpočtu.

Prezentace dat byla použita při popisu a třídění dat, pro případné analýzy, případně popisné komentáře - výsledků - tabulek – grafů – závěrů.

Při interpretaci výsledků mohou nastat chyby. Toto stanovujeme pak jako, že realita je pravděpodobná, či statistická souvislost je prokázána s jistou spolehlivostí.

Zde objasnění výsledků výpočtu zadané hodnoty, jsou doloženy jako opakovatelné a ověřitelné a dále doložené zkušenostmi znalce. Také se při interpretaci výsledků musí počítat i s rizikem chyb a s faktory negativně ovlivňující výsledky analýzy (např. přetížení daty, chybný první dojem, informační nedostupnost, scházející informace, fiktivnost, když nejsou data a je nutné porovnání s průměrem nebo libovolně zvoleným základem).

5.2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku byly všechny vstupní data, informace, získané výsledky, podklady a údaje, dodané zadavatelem, sdělené dlužníkem, získané při místním šetření, zjištěné z veřejných web stránek, doložen znalcem, zkontrolované, údaje logicky vyhodnocené, extrémní hodnoty max/min a zřejmé chyby a nepřesnosti, byly vyřazeny, resp. se k těmto podkladům a údajům vůbec nepřihlíželo.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Na základě objednávky, ze dne 1.6.2021 zasláné insolvenčním správcem Ing. Ivanem Návratou, sídlem Poštovní 2, 702 00 Ostrava, č.j. KSBR 30 INS 18279/2019, byl jsem příbrán jako znalec:

- k ocenění nemovité věci :

LV	č.p./p.č.	nemovitá věc	výměra/podíl	katastrální území	podíl
1575	1771/103	orná půda	50	Buchlovice	1/3
1432	260/8	orná půda	510	Břestek	1/3

okr. Uherské Hradiště, Zlínský kraj

Znalci se ukládá, aby v právní věci:

dlužníka/ **Štokmanová Jana**, náměstí Svobody 800, 68708 Buchlovice 696028/4133
dlužníků

insolvenčního řízení, vedeného u Krajského soudu v Brně, podal písemně, ve stanovené lhůtě, znalecký posudek, ocenil nemovité věci uvedené v části 1.1. znaleckého posudku, ocenil nemovité věci zde uvedené, jejich příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s těmito nemovitými věcmi spojené, obvyklou cenou, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokladují a stanovil **cenou obvyklou**.

6.2. Odpověď

Na základě podkladů, s místním šetřením, oceňuji nemovitou věc, jak je uvedeno ve znaleckém posudku, v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitými věcmi vyjádřenou ve formě **obvyklé ceny** dle zákona č. 151/1997, **určuji ve výši:**

6.2.1. Cena obvyklá stanovená pro účely insolvenčního řízení

- Břestek

předmět ocenění	označení	Kč
pozemek	260/8	1 683
trvalý porost	***	0
věcné břemeno	***	0
stavba	***	0

na základě provedené analýzy trhu s nemovitostmi, nabídkou a poptávkou a s použitím uvedené metody ocenění pro stanovení ceny obvyklé k uvedenému datu, je stanovena (tržní hodnota) – zaokrouhlena

obvyklá cena nemovitých věcí celkem	Kč	1 680
--	-----------	--------------

Vyčíslení podílu dlužníka:

1. Štokmanová Jana, náměstí Svobody 800, 68708 Buchlovice	696028/4133	
	po zaokrouhlení	podíl 1/3
		560,- Kč
slovy: pět set šedesát korun českých		

- Buchlovice

předmět ocenění	označení	Kč
pozemek	1771/103	67 782
trvalý porost	***	0
věcné břemeno	***	0
stavba	***	0

na základě provedené analýzy trhu s nemovitostmi, nabídkou a poptávkou a s použitím uvedené metody ocenění pro stanovení ceny obvyklé k uvedenému datu, je stanovena (tržní hodnota) – zaokrouhlena

obvyklá cena nemovitých věcí celkem	Kč	67 780
--	-----------	---------------

Vyčíslení podílu dlužníka:

1. Štokmanová Jana, náměstí Svobody 800, 68708 Buchlovice	696028/4133	
	po zaokrouhlení	podíl 1/3
		22 590,- Kč
slovy: dvacet dva tisíce pět set devadesát korun českých		

6.2.2. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovítnými věcmi spojených

- jednotlivá práva a závady nebyly zjištěny, nebylo provedeno ocenění věcného břemene (viz část 4.2.4.)

6.3. Podmínky správnosti závěru (nebo odůvodnění nepřesnosti závěru, kdy podklady nebo metoda neumožňují vyslovit jednoznačný závěr)

Stanovená cena výpočtu je dle získaných použitých informací a podkladů dostatečně správná, má číselnou vypovídací hodnotu, kvalifikovaný závěr výpočtu umožňuje stanovit cenu obvyklou pro účely případné dražby v insolvenčním řízení.

Konzultant a důvod jeho přibrání k řešení dílčí otázky: s konzultantem se neřeší žádná dílčí otázka.
Důvod přibrání konzultanta:

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednaná smluvní odměna.

Doložka znalce

Znalec prohlašuje, že si je vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec.

Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady, obecně uznávanými profesními a etickými pravidly pro oceňování a odhad majetku a omezujícími podmínkami, kdy znalec :

- 1) vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů a neodpovídá zejména :
 - za pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňované nemovité věci
 - za pravost a platnost práv nájemních vztahů k předmětným nemovitým věcem, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na vypracovaný znalecký posudek
- 2) vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro vypracování znaleckého posudku jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány a předpokládá se, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužeností
- 3) vypracoval znalecký posudek podle podmínek platných v době vypracování znaleckého posudku a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku
- 4) nebere žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému byl znalecký posudek zpracován
- 5) tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je znalecký posudek vypracováván
- 6) není přímo a ani nepřímo finančně nebo jinak zainteresován na osobě klienta nebo naopak
- 7) nesmí oceňovat současně stejný majetek v režimech různých zákonů (jako znalec a jako odhadce majetku v režimu živnostenského zákona) nebo pod různou právní formou (jako podnikající fyzická osoba a jako společník právnické osoby s omezeným ručením)
- 8) nesmí být přímo a ani nepřímo zainteresován na oceňovaném majetku, na změnách jeho hodnoty v souvislosti s oceněním, na jeho koupi či prodeji (zejména nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem)
- 9) zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty

6.4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 5.12.2012, č.j. Spr 4242/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky (mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty a škody na lesních porostech.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1580-018/2021, znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení + elektronickou verzi, ve formátu PDF, obdrží zadavatel a jedno vyhotovení zůstává založeno u zhotovitele.

Tento znalecký posudek obsahuje -18- stran a obsahuje přílohu.

6.5. Datum

Znalecký posudek vypracován dne 16.6.2021.

6.6. Otisk znalecké pečeti

znalecká pečeť

6.7. Podpis

Ing. Vladislav Gasnárek
Lednická č. 734/158
690 06 Břeclav 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7

© **Copyright:** *Znalecký posudek je duševním vlastnictvím zhotovitele.*

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla. Znalecký posudek lze použít jen pro účel, pro který byl vyhotoven.

PŘÍLOHA

Číslování stran přílohy není uvedeno
Označení přílohy

Přílohy : kopie

- list vlastnictví
- katastrální mapa
- mapa oblasti