

# Znalecký posudek

**č. 4394/2016**

o ceně nemovité věci – pozemky **p.č. 186/3, 186/11 a 197/2**; k datu 30.11.2016 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Kroměříž, obec a katastrální území Kurovice na listu vlastnictví **č. 79** pro výlučného vlastníka:

*Mrhálek Jaroslav, Havlíčkova 1286, 76502 Otrokovice*

Objednatel posudku: DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011  
Lazy VII 5583, 760 01 Zlín

Účel posudku: Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)  
k insolvenčnímu řízení

Zhotovitel posudku: **Ing. Zbyněk Domanský**  
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí  
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389  
**Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín**  
[z.domansky@gmail.com](mailto:z.domansky@gmail.com), [www.z-domansky.eu](http://www.z-domansky.eu)  
tel: **731 402 122**, datová schránka: fwbkes2

Datum místního šetření: 13.10.2016

Datum, k němuž je provedeno ocenění: **30.11.2016**

Ve Zlíně dne 30.11.2016

Tento posudek obsahuje celkem 9 stran (bez příloh) a předává se ve dvou vyhotoveních, archivní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

*Posudek řeší odhad **ceny obvyklé** (tržní hodnoty). Nelze jej použít pro daňové účely, např. pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí. K tomu účelu slouží určení ceny zjištěné.*

## 1 Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

*Podklady poskytnuté objednatelem posudku:*

- 1) Informace poskytnuté objednatelem posudku.

Nebyl předložen výpis z katastru nemovitostí, katastrální mapa a lesní hospodářská osnova. Zhotovitel posudku neodpovídá za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování posudku.

*Podklady zajištěné zhotovitelem posudku:*

- 2) Výsledky místního šetření ze dne 13.10.2016.
- 3) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 4) Informace z webových portálů mapy.cz, Google Maps, povodňových map ad.
- 5) Údaje z vlastního znaleckého archívu.
- 6) Územní plán Kurovice z data 11/2013.
- 7) Malý lexikon obcí ČR 2015, vydání ze dne 15.12.2015.
- 8) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 9) Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2016/4.
- 10) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING 2-1783.
- 11) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 12) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- 13) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.
- 14) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb. a zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb. a 344/2013 Sb.
- 15) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb.

### 1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

*Soubor nemovitostí:*

1. Pozemky

### 1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Kurovice leží 14 km východně od Kroměříže a 6 km jihovýchodně od Hulína na silnici III. třídy. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2015 obec má celkem 263 obyvatel a je bez základní občanské vybavenosti.

Pozemky se nachází mimo souvisle zastavěného území obce – pozemky p.č. 186/3 a 186/11 na západním okraji obce v bezprostřední návaznosti na zástavbu, pozemek p.č. 197/2 ve vzdálenosti asi 400 m jižně od obce.

#### 1.4 Popis oceňovaných pozemků

##### **Katastr nemovitostí:**

Podle katastru nemovitostí jsou pozemky zapsány jako:

parc.č.	výměra (m <sup>2</sup> )	druh podle KN	BPEJ	výměra (m <sup>2</sup> )
<b>186/3</b>	1 787	lesní pozemek	---	
<b>186/11</b>	14 824	orná půda	30200	14824
<b>197/2</b>	3 840	orná půda	30200	1325
			31000	2515
	<b>20 451</b>			

##### **Územní plán:**

- Pozemek **p.č. 186/3** je v nezastavěných plochách L – plochy lesní.
- Pozemky **p.č. 186/11 a 197/2** jsou v nezastavěných plochách Z – plochy zemědělské. Pozemky jsou užívány v souladu s územním plánem.

##### **Skutečný stav:**

Pozemky jsou ve svažitém terénu s mírným spádem k severozápadu. Na pozemku p.č. 186/3 je stromořadí z listnatých stromů. U pozemků p.č. 186/11 a 197/2 se jedná o zemědělské plochy se zemědělským využitím. Stavby, venkovní úpravy a trvalý porost (vyjma pozemku p.č. 186/3) se na nich nevyskytují, pozemky ani netvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem.

##### **Cenová mapa stavebních pozemků:**

Obec Kurovice nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

##### **Omezení vlastnického práva:**

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Podle záznamů v katastru nemovitostí nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen a služebností, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- V katastru nemovitostí je zapsáno:
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  - Nařízení exekuce - Mrhálek Jaroslav
  - Zahájení exekuce - Mrhálek Jaroslav
  - Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu.

##### **Specifické tržní charakteristiky:**

- Úzký lesní pozemek s nepříliš významným porostem.
- Zemědělské pozemky jako součást zemědělsky obhospodařovaného honu, z toho pozemek p.č. 186/11 s polohou v bezprostřední návaznosti na zástavbu.

## 2 Posudek

### 2.1 Pozemky

#### 2.1.1 Použitá metoda ocenění

Pro zjišťování obvyklé ceny je teoreticky možné použít 3 základní metody oceňování – zjištění věcné hodnoty, zjištění výnosové hodnoty a porovnávací metodu, resp. jejich kombinace. Prakticky nejpřesnější výsledky poskytují tzv. metoda váženého průměru a porovnávací metoda. Při použití kvalitní databáze srovnávacích objektů dostatečně přesvědčivé výsledky poskytuje **porovnávací metoda** (s odkazem na § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., zejména věta: „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věcí a určí se porovnáním“), která bude aplikována v případě tohoto ocenění.

#### 2.1.2 Orientační výpočet – určení jednotkové ceny zjištěné u zemědělských pozemků: Zemědělské pozemky (§ 6)

*Pozemky zapsané v katastru nemovitostí v druhu pozemků orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost.*

Pozemky na území obce, jejíž katastrální území sousedí s městem Hulín, tj. s obcí s počtem do 5-10 tis. obyvatel.

#### **Výměra pro BPEJ 30200:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m<sup>2</sup>)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>skutečné využití</i>
186/11	14 824	orná půda	zemědělská plocha
197/2a	1 325	orná půda	zemědělská plocha
	<b>16 149</b>		

#### **Výměra pro BPEJ 31000:**

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m<sup>2</sup>)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>skutečné využití</i>
197/2b	2 515	orná půda	zemědělská plocha
	<b>2 515</b>		

*Úprava ceny pozemku podle přílohy č. 5:*

1.7.2 katastrální území sousední k obci s počtem 5-10 tis. obyvatel + 40 %

#### **Výpočet pro BPEJ 30200:**

Výměra	Vý	m <sup>2</sup>	16 149,00
Základní cena (přil.č. 4)	ZC	Kč/m <sup>2</sup>	19,02
Srážky a přírážky celkem	SP	%	40,00
Cena po započtení srážek a přírážek	CSP	Kč/m <sup>2</sup>	26,63
Cena po úpravě na min. 1,00 Kč/m <sup>2</sup>	Cu	Kč/m <sup>2</sup>	26,63
<b>Cena za celou výměru</b>	<b>C</b>	<b>Kč</b>	<b>430 048,00</b>

**Výpočet pro BPEJ 31000:**

Výměra	Vý	m <sup>2</sup>	2 515,00
Základní cena (příl.č. 4)	ZC	Kč/m <sup>2</sup>	17,92
Srážky a přírážky celkem	SP	%	40,00
Cena po započtení srážek a přírážek	CSP	Kč/m <sup>2</sup>	25,09
Cena po úpravě na min. 1,00 Kč/m <sup>2</sup>	Cu	Kč/m <sup>2</sup>	25,09
<b>Cena za celou výměru</b>	<b>C</b>	<b>Kč</b>	<b>63 101,00</b>

**2.1.3 Porovnání se záznamy v databázích uskutečněných prodejů  
– pro odhad jednotkové ceny obvyklé u zemědělských pozemků**

Najít naprosto shodný nabízený nebo dokonce již prodaný objekt je obvykle vyloučeno. Každý případný srovnávací objekt se od oceňovaného liší, přičemž každá odlišnost má vliv na cenu. Proto je třeba obvykle zohlednit celý soubor podobných objektů a použít vhodnou metodiku, která by tyto odlišnosti co nejvíce eliminovala. Pro tento účel byly prozkoumány dostupné údaje z privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING (v evidenci celkem 1783 záznamů) a z centrální databáze Informačního systému pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2016/4 (v evidenci celkem 25136 záznamů), jehož autorem a správcem je REAiA consulting s.r.o. Kroměříž.

*Obecná charakteristika oceňovaného pozemku:*

Srovnávací charakteristiky jsou vztaženy k dominantnímu srovnávanému objektu, tj. zemědělské, stavebně nepřipravené pozemky, a to k datu ocenění.

*Výběr z databází:*

- Zemědělské pozemky v okresech KM a ZL.
- Obchodní případy za posledních 5 roků.
- Prostudováno celkem 21 záznamů srovnávacích objektů.
- Vybráno 5 nejvhodnějších záznamů srovnávacích objektů.

<i>záznam</i>	<i>Popis</i>	<i>JCP</i>
<b>MD 18334</b>	<b>Březnice</b> Podle katastru nemovitostí jsou pozemky zapsány jako trvalý travní porost. Podle územního plánu jsou pozemky vedené jako plochy zemědělsky využívané půdy. Pozemky se nachází asi půl kilometru jihovýchodně od souvisle zastavěného území obce. Výměra 7492 m <sup>2</sup> .	<b>20</b>
<b>MD 18865</b>	<b>Kvasice</b> Podle katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako orná půda. Je v nezastavitelných plochách, avšak v bezprostředním sousedství zastavěného území. Výměra 1819 m <sup>2</sup> .	<b>39</b>
<b>MD 19881</b>	<b>Lhota u Zlína</b> Podle katastru nemovitostí jsou pozemky zapsány jako orná půda a trvalý travní porost. Podle územního plánu jsou v nezastavitelných plochách jako plochy orné půdy. Pozemky se nachází asi 350 m severovýchodně od souvisle zastavěného území obce. Výměra 1544 m <sup>2</sup> .	<b>10</b>
<b>MD 21456</b>	<b>Provodov</b> Podle katastru nemovitostí je pozemek zapsán ve zjednodušené evidenci. Pozemek je zemědělská plocha s ojedinělými přestárlými ovocnými stromy. Nejsou zde stavby a venkovní úpravy. Pozemek netvoří jednotný funkční celek se stavbami a stavebními pozemky v okolí. Podle územně plánovacích podkladů je pozemek v nezastavitelných plochách. Nebylo zde dosud vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení. Výměra 3904 m <sup>2</sup> .	<b>13</b>

<b>MD 23534</b>	<b>Velký Ořechov</b> Podle katastru nemovitostí jsou pozemky zapsány jako orná půda, trvalý travní porost a ostatní plocha / neplodná půda. Podle vyjádření obce nejsou zařazeny v územním plánu jako stavební pozemky. Pozemky se nachází mimo souvisle zastavěné území obce. Výměra 8400 m <sup>2</sup> .	<b>5</b>
---------------------	--	----------

JCP = jednotková cena pozemků

#### 2.1.4 Odhad obvyklé ceny

##### A) Zemědělské pozemky

###### *Odhad standardní jednotkové ceny bez zohlednění závad:*

Doložený výpočet pro určení ceny zjištěné má především informativní charakter, protože cena zjištěná není závazná pro sjednání smluvní kupní ceny. U prodejů pozemků se zemědělských využitím však bývá zvykem, že se sjednává kupní cena od ceny zjištěné odvíjí. Ta totiž zohledňuje vliv polohy pozemků a jejich kvalitu (bonitu) z pohledu jejich zemědělského obhospodařování. V některých případech se však kupující přitom snaží ignorovat polohové přírážky.

U oceňovaných pozemků je průměrná jednotková zjištěná cena včetně započtení polohové přírážky:  $JCP_a = (16149 * 26,63 + 2515 * 25,09) / (16149 + 2515) = 26,42 \text{ Kč/m}^2$

###### Charakteristika oceňovaného pozemku:

Jedná se o zemědělské pozemky jako součást zemědělsky obhospodařovaného honu – pozemek p.č. 186/11 s výhodnou polohou v bezprostřední návaznosti na zástavbu, pozemek p.č. 197/2 uvnitř lánu ve vzdálenosti asi 400 m od obce.

Při použití porovnávací metody (porovnání se záznamy v databázích uskutečněných prodejů) se cenovým rozmezím **5 až 20,- Kč/m<sup>2</sup>** potvrzuje tvorba kupní ceny v přímé závislosti na zjištěných cenách. U záznamu MD 18865 je patrný vliv polohy pozemku v bezprostředním sousedství s již existující zástavbou a vliv relativně nižší výměry pozemku. V tomto případě kupní cena dosáhla výše 39,- Kč/m<sup>2</sup>.

Dalším porovnáním (porovnání s aktuálními nabídkami na realitním trhu) byla v převážné většině inzerátů u této komodity zjištěna cenová relace **15 až 25,- Kč/m<sup>2</sup>**, přičemž je třeba přihlídnout k faktu, že uváděné nabídkové ceny vyjadřují představu prodávajících o kupní ceně a bývají vyšší nežli ceny reálně obchodovatelné. V případě nabídky pozemků k prodeji dražbou bývají nabídkové ceny i v nižší cenové relaci.

###### Hodnocení:

Se znalostí existujících cenových map stavebních pozemků, po prostudování uvedených databází uskutečněných prodejů, aktuálních nabídek realitních kanceláří a údajů ve vlastním znaleckém archívu porovnáním a s přihlídnutím k výše popsáným faktům lze u oceňovaného pozemku usuzovat na reálnou obchodovatelnou cenu vyjádřenou formou jednotkové ceny takto:

Pro pozemek p.č. 186/11: JCPo1 = **15,- Kč/m<sup>2</sup>**

Pro pozemek p.č. 197/2: JCPo2 = **12,- Kč/m<sup>2</sup>**

**B) Lesní pozemek*****Odhad standardní jednotkové ceny bez zohlednění závad:***

Obdobným postupem po prostudování záznamů ve znaleckém archívu, v databázích uskutečněných prodejů a na realitním trhu lze konstatovat:

U lesních pozemků s lesním porostem se tyto pozemky obvykle obchodují v cenové relaci od 10,- Kč/m<sup>2</sup> (u pozemků s nehodnotným či příliš mladým porostem) až do 40,- Kč/m<sup>2</sup> (u pozemků s kvalitním lesním porostem již použitelným k těžbě).

V případě oceňovaného pozemku p.č. 186/3 se jedná o úzký pruh pozemku s nepříliš významným porostem (stromořadí z listnatých stromů).

**Hodnocení:**

Se znalostí existujících cenových map stavebních pozemků, po prostudování uvedených databází uskutečněných prodejů, aktuálních nabídek realitních kanceláří a údajů ve vlastním znaleckém archívu porovnáním a s přihlédnutím k výše popsaným faktům lze u oceňovaného pozemku usuzovat na reálnou obchodovatelnou cenu vyjádřenou formou jednotkové ceny takto:

Pro pozemek p.č. 186/3: JCPo3 = **14,- Kč/m<sup>2</sup>**

***Obvyklá cena bez závad bez zohlednění závad:***

$CO = 1787 \cdot 14 + 14824 \cdot 15 + 3840 \cdot 12 = 293\,458,00 \text{ Kč, po zaokrouhlení } \mathbf{290\,000,- \text{ Kč}}$
---

***Korekce obvyklé ceny po započtení závad:***

Tržní hodnotu oceňovaného pozemku nesnižují žádná omezení vlastnického práva typu věcných břemen a služebností, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah. K zapsanému zástavnímu právu a exekučním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží. Výsledná cena nebude dále upravena přírážkami a srážkami.

$CO' = 290000 \cdot 1,00 = \mathbf{290\,000,- \text{ Kč}}$
--

Obvyklá cena pozemku  
(po zaokrouhlení)  
činí

**290 000,- Kč**

**slovy: dvěstědevadesát tisíc korun českých**

Ve Zlíně dne 30.11.2016

Ing. Zbyněk Domanský

### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 1514/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.čís. 4394/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 30.11.2016

Ing. Zbyněk Domanský



## **Osvědčení zhotovitele:**

*Tímto osvědčuji, že:*

1. Při zpracování tržního ocenění jsem se řídil příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a postupoval jsem v souladu s obvyklými základními principy a doporučenými oceňovacími standardy.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při své činnosti jsem vycházel z níže uvedených předpokladů a neshledal jsem žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
3. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

### Obecné předpoklady a omezující podmínky:

Jako zhotovitel posudku jsem neprováděl žádné šetření a nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování tohoto posudku včetně informací o případné existenci závazků a omezení, o nichž se nelze přesvědčit ze zápisu v katastru nemovitostí. Předpokládám odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv tak, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné.

Toto ocenění jsem vypracoval podle aktuálních podmínek na trhu nemovitostí s ohledem na zadaný účel ocenění. Neodpovídám přitom za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku objednateli.

Za běžných podmínek lze stanovenou obvyklou cenu akceptovat do půl roku od data zpracování (v souladu např. se zákonem o veřejných dražbách). Později je nutné ocenění verifikovat s ohledem na aktuální vývoj segmentu trhu nemovitostí. Posudek je možné použít pouze k účelu, k němuž byl vypracován.

### **© Copyright:**

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.

Přílohy:      bez příloh