



Znalecký posudek č. 1562_4/2020

O ceně obvyklé podílu 1/2 na pozemku 987/84, k.ú. Starovičky.

Objednatel:

AK Vobořilová, Zábranská, Pechoušková
U Trojice 7
37004 České Budějovice
IČ: 02832453

Účel ocenění:

Insolvence

Vypracoval:

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Pohůrecká 23
370 06 České Budějovice
721 709 435

Znalecký posudek obsahuje 100 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 10. 1. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou O ceně obvyklé podílu 1/2 na pozemku 987/84, k.ú. Starovičky.

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle platné vyhlášky o oceňování.

Tržní hodnotou se rozumí odhad tržní ceny. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek. Tržní hodnotu definují Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) 2005 takto:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by majetek byl směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejchtivým prodávajícím v transakci nezávislých stran po řádném marketingu, kde strany jednaly informovaně, opatrně a bez nátlaku“. Při odhadu tržní hodnoty je nutným předpokladem nejlepší možné a přípustné využití (highest and best use). Poznámka - pokud nelze stanovit cenu obvyklou z důvodu nedostatku statisticky významného počtu prodejů obdobného majetku, je posudkem stanovena tržní hodnota. Na fungujícím trhu, který je dostatečně likvidní (s ohledem na druh aktiva) a neexistují-li žádné mimořádné okolnosti trhu, lze ztotožnit cenu obvyklou a tržní hodnotu.

2. Podklady pro vypracování

- Výpis z KN, LV č. 53 , k.ú. Starovičky
- Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- Údaje a skutečnosti poskytnuté objednatelem
- Konzultace se soudními znalci a realitními makléři
- Internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, portály realitní inzerce, statistický úřad, MPSV

Zazvonil, Z. 2006. Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, s.r.o. 2006

Zazvonil, Z. 2007. Odhad hodnoty pozemků, Nakladatelství Oeconomica – Praha 2007

Bradáč, A. 2014. Teorie oceňování nemovitostí. Brno, 2014

The Appraisal Standards Board: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2003.

The European Group of Valuers' Associations: European Property Valuation Standards. London, 1997.

The International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards 2003. Sixth Edition. IVSC, 2003.

Vyhláška č. 199/2014 Sb. ze dne 25. září 2014 k provedení zákona o oceňování majetku
(oceňovací vyhláška)
v aktuálním znění
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

3. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Jihomoravský
Okres	Břeclav
Obec	Starovičky
Katastrální území	Starovičky (754889)

List vlastnictví číslo 53

Vlastníci:

1. Hověžák Vít
č. p. 117, 69168 Starovičky
2. Řehořová Lenka
č. p. 124, 54372 Rudník

podíl 1 / 2

podíl 1 / 2

4. Celkový popis nemovitých věcí

Popis obce

Vinařská obec Starovičky se nachází jižně od Města Hustopeče. Starovičky byly pravděpodobně založeny českými obyvateli z nedalekých Starovic, na což ukazuje i jejich jméno. První zmínka o vsi je z roku 1239, kdy z Nových Starovic dostává svůj desátek brněnský konšel. Stejně jako Hustopeče a Starovice, získali Starovičky v roce 1599 Lichtenštejnové a připojili je k lednickému panství. Postupem času byly Starovičky součástí okresu Hustopeče, později okresu Břeclav a nyní Jihomoravského kraje. V obci je obchod s potravinami a místní pohostinství. V budově školy je dnes umístěn nižší stupeň základní školy, mateřská škola, družina a školní jídelna. Vyšší ročníky navštěvují děti v Hustopečích. V obci je pošta, knihovna, zdravotnické zařízení a plno drobných podnikatelů. Dominantou obce a zároveň nejvýznamnější historickou památkou je kostel sv. Kateřiny z 15. století. Jeho tvar nápadně připomíná románské jednolodní kostelíky a vzhledem k tomu, že se zde kostel připomíná již ve 13. století, tak nelze jeho románské jádro vyloučit. Během staletí byl kostel několikrát modernizován, z původního kostela zůstala zachována masivní čtyřhranná věž s kamenným vchodem, žebrové klenutí choru a klenba, jejíž žebra se sbíhají ve dvou okrouhlých svornících.

Před kostelem stojí památkově chráněná socha sv. Jana Nepomuckého a za obcí, asi 1 km směrem na Velké Pavlovice v polích, se nacházejí kamenná boží muka, datovaná kolem roku 1500. Je to ojedinělá památka, nejen na území obce, ale celého regionu. Ke sportovnímu využití slouží fotbalové hřiště, tenisový kurt a nově postavené kabiny pro sportovce nabízí i možnost ubytování. Je možné využít turistických a cyklistických tras v okolí.

Statistické údaje o obci

Název KÚ: Starovičky

Název obce: Starovičky

Počet obyvatel: 849

Poloha obce: jižně od Hustopeče

Technická infrastruktura

Vodovod: ano

Kanalizace: ano

Plynofikace: ne

Doprava

MHD: ne

Autobus: ano

Vlak: ne

Občanská vybavenost

Pošta: ne

Školství: 1 stupeň

Zdravotnictví: ambulantní péče

Policie: ne

Obchod: ano

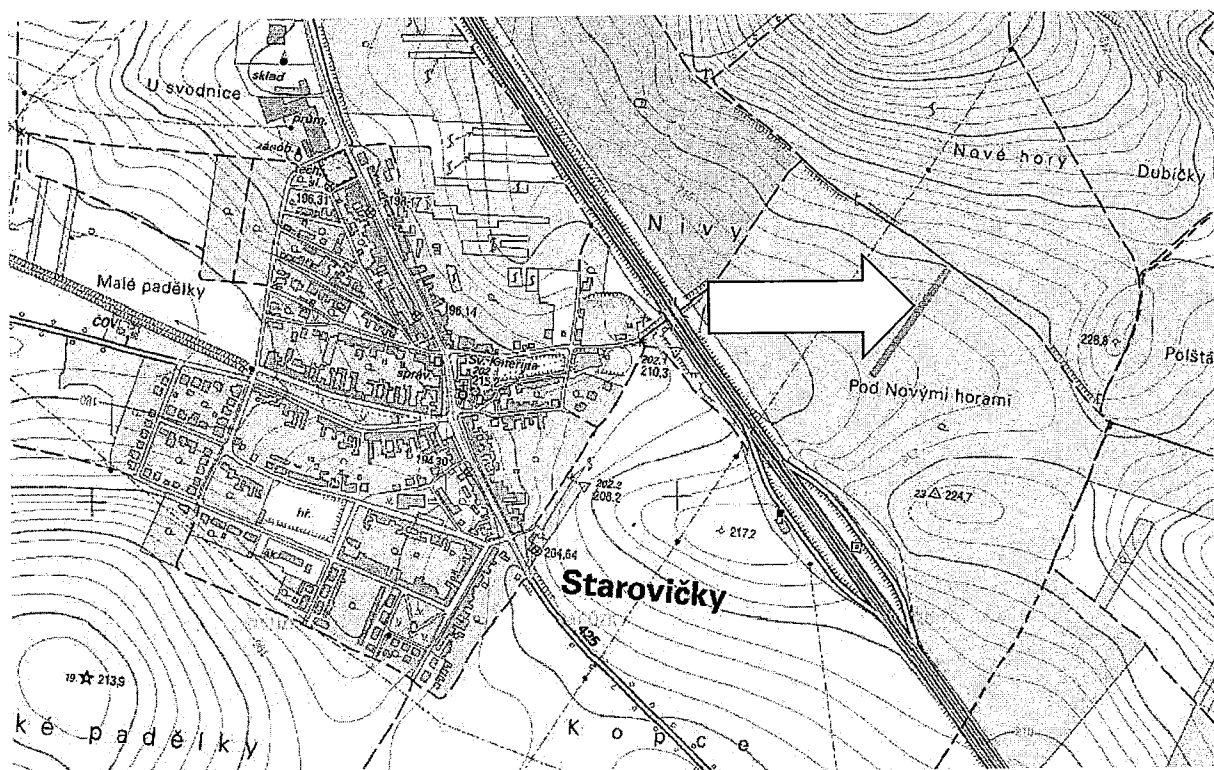
Bankovní služby: ne

Kulturní zařízení: ano

Sport: ano

Umístění a popis pozemku

Poloha pozemku je naznačena v přiloženém snímku z KM. Pozemek je veden jako sad, ale dle vyjádření spoluvlastníka dlouhodobě bez údržby.



5. Obsah

1. Porovnávací metoda
2. Ocenění dle cenového předpisu
 - 2.1 Cena Zjištěná – § 6
3. analýza

B. Posudek

1. Porovnávací metoda

Metody porovnávací

Tyto oceňovací metody jsou založeny na porovnání oceňovaného majetku s majetkem obdobným, jehož ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Využití těchto metod je tedy možné pouze za předpokladu možností přístupu zpracovatele k věrohodným a ověřeným informačním databázím.

Metody obecně spočívají ve stanovení cenového základu vztaženého na měrnou, nebo účelovou jednotku, který z pravidla tvoří realizovaná (známá) cena nemovitosti, se kterou je oceňovaný majetek porovnáván. Cenový základ je dále přepočítán soustavou korekčních koeficientů.

Tyto koeficienty vyjadřují srovnání oceňované nemovitosti a porovnávaného standardu z hlediska nejpodstatnějších ukazatelů ovlivňujících tržní hodnotu (obvyklou cenu) majetku.

Tato metoda nejlépe odráží konkrétní situaci na trhu, respektive investorský zájem.

Stanovení cenových faktorů

Korekční faktory jsou stanoveny na základě zjištěných informací o nemovitosti. Nejrozšířenějším a nejsnazším vyjádřením působení těchto vnějších i vnitřních vlivů je jejich

vyčíslení pomocí soustavy korekčních cenotvorných koeficientů. Výsledná hodnota po použití těchto koeficientů je syntézou zjištěných skutečností ovlivňujících tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitosti. Tržní hodnota (obvyklá cena) nemovitosti je zjištěna na základě součinu těchto koeficientů a redukované nabídkové ceny objektů na trhu s obdobnými objekty stejného, nebo podobného využití. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než porovnávaná nemovitost, je hodnota koeficientu větší než jedna a naopak. Redukovaná nabídková cena je poté vynásobena celkovým koeficientem, který je součinem jednotlivých dílčích koeficientů. Níže uvedené koeficienty, respektive jejich počet a rozpětí je upraveno ve vztahu k předmětné lokalitě.

Porovnání 1) Pozemek, Starovičky

Realitní server: Sreality.cz <http://www.sreality.cz> MoniT-ID: 629018

Nabídková cena: 88 515,- Kč vč. DPH
35,- Kč/m²

Datum nabídky: 5. 7. 2019

Adresa: Starovičky, okres Břeclav

Číslo obce: 584908

Obec: Starovičky

Počet obyvatel: 849

Kraj: Jihomoravský

Okres: Břeclav

Popis:

Prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (ovocný sad), katastrální území – Starovičky, kde celková výměra je více než 0,25 hektaru. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání. Bližší informace telefonicky.

Celková plocha: 2 529 m²

Druh pozemku: orná půda

Porovnání 2) Pozemek, Starovičky

Kód nabídky: W81-625772 (Reality.cz)

IDNES-625772 (Reality IDnes)

625772 (Sreality.cz)

MoniT-ID: 537A48

Nabídková cena: 99 000,- Kč vč. DPH
29,- Kč/m²

+ provize RK, +provize RK. Kupní cena nezahrnuje daň nabytí

nemovitosti.

Datum nabídky: 31. 3. 2018

Adresa: Starovičky, okres Břeclav

Číslo obce: 584908

Obec: Starovičky

Počet obyvatel: 844

Kraj: Jihomoravský

Okres: Břeclav

Popis:

Prodej, pozemek, 3365 m², Starovičky Prodej orné půdy o výměře 3365 m², nacházející se 15 km od města Hustopeče, zapsaný v k.ú. Starovičky. Sousední pozemky jsou ovocné sady a vinice. Tento pozemek byl využíván jako ovocný sad. Lze využít jako sad nebo k vysazení vinic. Příjezd po polní cestě, asfaltová komunikace je vzdálena cca 500 m. Volné ihned.

Celková plocha: 3 365 m²

Druh pozemku: orná půda

Umístění nemovitosti: klidná část obce
Doprava: silnice

Porovnání 3) Pozemek, Starovičky

Kód nabídky: IDNES-548604 (Reality IDnes)
W81-548604 (Reality.cz)
W81-576810 (Reality.cz)
W81-583067 (Reality.cz)
IDNES-583067 (Reality IDnes)

MoniT-ID: 4C0F82

Nabídková cena: 108 500,- Kč vč. DPH
41,62 Kč/m²

Datum nabídky: 5. 5. 2017

Adresa: Starovičky, Starovičky, okres Břeclav

Obec: Starovičky

Číslo obce: 584908

Počet obyvatel: 836

Okres: Břeclav

Kraj: Jihomoravský

Popis:

Prodej, pole, 2607 m², Starovičky Prodej zemědělské půdy, jedná se o spoluvlastnický podíl pozemků o celkové výměře 5214 m², vše v orné půdě. K prodeji je id. 1/2 výměry, což odpovídá 2607 m². BPEJ 00700, rovinný terén. Pozemky jsou součástí většího půdního celku v užívání zemědělské organizace. V současné době jsou zahájeny komplexní pozemkové úpravy, což umožňuje nově řešit přístup a uspořádání parcel. Výhodná investice.

Celková plocha: 2 607 m²

Druh pozemku: orná půda

Umístění nemovitosti: polosamota

Porovnání 4) Pozemek, Starovičky

Realitní server: Sreality.cz <http://www.sreality.cz> **MoniT-ID:** 4F8395

Nabídková cena: 199 287,- Kč vč. DPH
27,- Kč/m²

Datum nabídky: 12. 7. 2017

Adresa: Starovičky, okres Břeclav

Obec: Starovičky

Číslo obce: 584908

Počet obyvatel: 838

Okres: Břeclav

Kraj: Jihomoravský

Popis:

Prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost), katastrální území – Starovičky a Šakvice, kde celková výměra je více než 0,7 hektaru. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání. Bližší informace telefonicky.

Celková plocha: 7 381 m²

Druh pozemku: orná půda

Seznam porovnávaných objektů

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>Kmista</i>	<i>Knabídky</i>	<i>Kvybav.</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)

Pozemek, Starovičky			88 515,- Kč	2 529,00 m ²
1,00	0,95	1,00	33,25 Kč	2,0
Pozemek, Starovičky			99 000,- Kč	3 365,00 m ²
1,00	0,95	1,00	27,95 Kč	1,0
Pozemek, Starovičky			108 500,- Kč	2 607,00 m ²
1,00	0,95	1,00	39,54 Kč	1,0
Pozemek, Starovičky			199 287,- Kč	7 381,00 m ²
1,00	0,95	1,00	25,65 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{nabidky} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena za m ²	25,65 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$)	31,93 Kč
Maximální jednotková cena za m ²	39,54 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty

Stanovená jednotková cena za m ²		31,93 Kč
Výměra	×	2 618,00 m ²
Porovnávací hodnota	=	83 592,74 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	41 796,37 Kč
Porovnávací hodnota		41 796,37 Kč

6. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 188/2019 Sb. o oceňování majetku.

Umístění nemovitosti

Kraj	Jihomoravský
Okres	Břeclav
Obec	Starovičky
Katastrální území	Starovičky (754889)

1.1 Cena Zjištěná – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků (příloha č. 5)

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	40 %	
Úprava celkem	+	40 %	× 1,400
Zákl. cena [Kč/m ²]			

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
987/84	ovocný sad	00100	2 618	16,77	23,4780	61 465,40

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	30 732,70 Kč

Cena Zjištěná – zjištěná cena 30 732,70 Kč

Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena 30 732,70 Kč

C. Rekapitulace

1. Porovnávací metoda
2. Ocenění dle cenového předpisu

41 796,37 Kč
30 732,70 Kč

Obvyklá cena: 41 800 Kč

Cena slovy: čtyřicetjedentisícosmset

V Českých Budějovicích, 10. 1. 2020

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Pohůrecká 23
370 06 České Budějovice
721 709 435



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecká doložka dle ust. § 127a o.s.ř.:

Znalec si je vědom skutečnosti, že pokud ve znaleckém posudku uvede nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí soudu či jiného orgánu, nebo hrubě zkreslí či zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 trestního zákoníku).

Znalecký posudek byl zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 1562_4/2020.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2020004 podle připojené likvidace.

