

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 071751/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Opatovice u Rajhradu, Rebešovice a Rajhradice pro exekuční řízení č.j. 134 EX 4314/23

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
Adresa:	Dominikánská 8, 301 00 Plzeň

OBVYKLÁ CENA	81 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 31.10.2024

Vyhotoveno: V Praze 31.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina):

- na pozemcích parc. č. 862/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1280/6 (orná půda), parc. č. 1281/10 (ostatní plocha), parc. č. 1285/9 (vodní plocha), parc. č. 1300/146 (orná půda) a parc. č. 1300/180 (orná půda) v kat. území Opatovice u Rajhradu, obec Opatovice, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 172,

- na pozemcích parc. č. 325/117 (orná půda), parc. č. 325/118 (orná půda), parc. č. 428/141 (orná půda), parc. č. 430/25 (ostatní plocha, ostatní komunikace), parc. č. 433/45 (orná půda), parc. č. 433/82 (orná půda), parc. č. 436/41 (orná půda) a parc. č. 443/39 (ostatní plocha, neplodná půda) v kat. území Rebešovice, obec Rebešovice, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 193,

- na pozemku parc. č. 911/36 (orná půda) v kat. území Rajhradice, obec Rajhradice, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 1143.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.10.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 10.9.2024 pod č.j. 134 EX 4314/23-207,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 16.10.2024,

- list vlastnictví č. 172, k.ú. Opatovice u Rajhradu ze dne 10.9.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 193, k.ú. Rebešovice ze dne 10.9.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1143, k.ú. Rajhradice ze dne 10.9.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 7.10.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 7.10.2024,
- kopie územního plánu obce Opatovice z roku 2023,
- kopie územního plánu obce Rebešovice z roku 2016,
- kopie územního plánu obce Rajhradice z roku 2020,
- pachtovní smlouva č. 422010/2014 ze dne 18.9.2014,
- vyrozumění o ohledání ze dne 23.9.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8818/2023-703. Datum podání k okamžiku 22.6.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3906/2023-703. Datum podání k okamžiku 17.3.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8168/2024-703. Datum podání k okamžiku 29.5.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3523/2023-703. Datum podání k okamžiku 9.3.2023.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifikace oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č. 172

kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Opatovice, k.ú. Opatovice u Rajhradu
adresa nemovité věci: Opatovice, 664 61 Opatovice

LV č. 193

kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Rebešovice, k.ú. Rebešovice
adresa nemovité věci: Rebešovice, 664 61 Rebešovice

LV č. 1143

kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Rajhradice, k.ú. Rajhradice
adresa nemovité věci: Rajhradice, 664 61 Rajhradice

Pachtovní smlouva

kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Opatovice, k.ú. Opatovice u Rajhradu
adresa nemovité věci: Opatovice, 664 61 Opatovice

Pachtovní smlouva

kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Rebešovice, k.ú. Rebešovice
adresa nemovité věci: Rebešovice, 664 61 Rebešovice

Pachtovní smlouva

kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Rajhradice, k.ú. Rajhradice
adresa nemovité věci: Rajhradice, 664 61 Rajhradice

Věcné břemeno

kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Rebešovice, k.ú. Rebešovice
adresa nemovité věci: Rebešovice, 664 61 Rebešovice

Místopis

Obec Opatovice se nachází cca 3 km jihovýchodně města Rajhrad a cca 11 km jižně od města Brno. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Brně a v Rajhradu. Do obce vedou silnice III. třídy. Na východním okraji obec vede dálnice D2.

Obec Rebešovice se nachází cca 2 km severovýchodně města Rajhrad a cca 8 km jižně od města Brno. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Brně a v Rajhradu. Do obce vedou silnice III. třídy. Na východním okraji obec vede dálnice D2.

Obec Rajhradice se nachází na východním okraji města Rajhrad a cca 8 km jižně od města Brno. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Brně. Do obce vedou silnice III. třídy. Na východním okraji obec vede dálnice D2.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
		☒ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - samota
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1291/1 Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veverí, 60200 Brno

Celkový popis nemovité věci

Pozemky na LV č. 172, k.ú. Opatovice u Rajhradu

Oceňované pozemky se nacházejí cca 200–500 m jižně od okraje zastavěné části obce Opatovice. Jedná se o soubor nesousedících zemědělských pozemků různých tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost, orná půda, ostatní plocha a vodní plocha o výměře 5 927 m². Soubor pozemků parc. č. 1300/146 a parc. č. 1300/180 je na východní straně ohraničený zpevněnou komunikací a nachází se v lánu. přes pozemek parc. č. 1300/146 vede nezpevněná cesta. Pozemek parc. č. 1280/6 je na západní straně ohraničený listnatými porosty nacházející se na pozemcích parc. č. 862/3, parc. č. 1285/9 a parc. č. 1281/10. V době oceňování byly rovinné pozemky převážně udržované a využívány. K pozemku parc. č. 1300/180 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1291/1, který je ve vlastnictví Jihomoravského kraje.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. 1300/146, parc. č. 1300/180 a parc. č. 1300/146 vedené jako plochy zemědělské, pozemky parc. č. 862/3 a parc. č. 1285/9 jsou vedené jako plochy přírodní a pozemek parc. č. 1281/10 je vedený jako plocha smíšeného nezastavěného území.

Pozemky na LV č. 193, k.ú. Rebešovice

Oceňované pozemky se nacházejí cca 50–300 m jihovýchodně, cca 500–900 m severovýchodně a cca 750 m severně od okraje zastavěné části obce Rebešovice. Jedná se o soubor nesousedících zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a ostatní plocha o výměře 20 715 m². Pozemky parc. č. 325/118 a parc. č. 325/117 nejsou v terénu blíže hraničené a nacházejí se v lánu. Přes pozemek parc. č. 325/118 vede nadzemní vedení VN. Mezi pozemky parc. č. 433/45 a parc. č. 433/82 vede dálnice D2 a pozemky se nacházejí v lánu. Zemědělský pozemek parc. č. 436/41 a travnaté pozemky parc. č. 443/39 a parc. č. 443/20 nejsou v terénu blíže ohraničené a nacházejí se v lánu. Zemědělský pozemek parc. č. 428/141 je na jihovýchodní straně ohraničený nezpevněnou cestou, která se nachází na pozemku parc. č. 430/25 a nachází se v lánu. V době oceňování byly rovinné pozemky udržované a využívány. K pozemkům parc. č. 428/141 a parc. č. 430/25 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemcích cizích vlastníků.

V územním plánu jsou pozemky 428/11, parc. č. 325/118, parc. č. 325/117, parc. č. 433/45, parc. č. 433/82 a parc. č. 436/41 vedené jako plochy zemědělské půdy, pozemky parc. č. 443/39 a parc. č. 443/20 jsou vedené jako plochy přírodní a pozemek parc. č. 430/25 je vedený jako plocha dopravní infrastruktury.

Pozemky na LV č. 1143, k.ú. Rajhradice

Oceňovaný pozemek se nachází cca 300–550 m jihovýchodně od okraje zastavěné části obce Rebešovice a cca 900 m severovýchodně od okraje zastavěné části obce Rebešovice. Jedná se o zemědělský pozemek tvaru pásu. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 7 223 m². Pozemek je na severozápadní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se

v lánu. Přes pozemek parc. č. 911/36 vede nadzemní vedení VN. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný a využíváný. K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemcích cizích vlastníků.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha zemědělská.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení telekomunikační sítě s povinností k pozemku parc. č. 433/82 ve prospěch společnosti Arelion Czech republic a.s.

Pozemky jsou pronajímány Zemědělskému družstvu Rajhradice na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 16.10.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Pozemky na LV č. 172, k.ú. Opatovice u Rajhradu

K pozemku parc. č. 1300/180 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1291/1, který je ve vlastnictví Jihomoravského kraje.

Pozemky na LV č. 193, k.ú. Rebešovice

K pozemkům parc. č. 428/141 a parc. č. 430/25 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemcích cizích vlastníků.

Pozemky na LV č. 1143, k.ú. Rajhradice

K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemcích cizích vlastníků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Pozemky parc. č. 325/118 a parc. č. 325/117, k.ú. Rebešovice a pozemky na LV č. 172, k.ú. Opatovice u Rajhradu se nacházejí v záplavové zóně Q100.

Přes pozemek parc. č. 325/118 vede nadzemní vedení VN.

Přes pozemek parc. č. 911/36 vede nadzemní vedení VN.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení telekomunikační sítě s povinností k pozemku parc. č. 433/82 ve prospěch společnosti Arelion Czech republic a.s.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Pozemky jsou pronajímány Zemědělskému družstvu Rajhradice na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský pozemek
- lokalita: k.ú. Opatovice u Rajhradu, blízké okolí do cca 3 km

4.2. Ocenění

LV č. 172

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Opatovice u Rajhradu (okr. Brno-venkov)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Opatovice u Rajhradu a Měnin, realizovaný prodej ze dne 22.6.2023, V-8818/2023-703	
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1300/151, parc. č. 1291/25, parc. č. 1312/94, parc. č. 1280/96, parc. č. 1198/88, parc. č. 1279/17, parc. č. 1276/60 a parc. č. 1300/182 v k.ú. Opatovice u Rajhradu a parc. č. 2481 v k.ú. Měnin o výměře 18 905 m ² .	
Koeficienty:		
redukce pramene ceny -		1,05
velikost pozemku -		1,00
poloha pozemku -		1,00
dopravní dostupnost -		1,00
možnost zastavění poz. -		1,00
intenzita využití poz. -		1,00
vybavenost pozemku -		1,00
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
710 000	18 905	37,56	1,05	39,44

Název: k.ú. Rebešovice, realizovaný prodej ze dne 17.3.2023, V-3906/2023-703				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 447/4, parc. č. 449/198 a parc. č. 448/6 v k.ú. Rebešovice o výměře 3 690 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,07	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
152 000	3 690	41,19	1,07	44,07

Název: k.ú. Opatovice u Rajhradu, Šakvice, Hrušovany u Brna, Blučina a Břeclav, realizovaný prodej ze dne 29.5.2024, V-8168/2024-703				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 3359 a parc. č. 820/137 v k.ú. Šakvice, parc. č. 1944/82 a parc. č. 1983/306 v k.ú. Hrušovany u Brna, parc. č. 3152/263 a parc. č. 3152/13 v k.ú. Blučina, parc. č. 1295/5, parc. č. 1292/2, parc. č. 1291/3, parc. č. 1300/8 v k.ú. Opatovice u Rajhradu a parc. č. 855/170 v k.ú. Břeclav o výměře 18 494 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,01	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 029 156	18 494	55,65	1,01	56,21

Název: k.ú. Popovice u Rajhradu a Rajhrad, realizovaný prodej ze dne 9.3.2023, V-3523/2023-703				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 259/58 v k.ú. Popovice u Rajhradu, parc. č. 2218/7, parc. č. 2212/4, parc. č. 1905/32, parc. č. 2218/4, parc. č. 2201/28, parc. č. 2212/5, parc. č. 2218/3, parc. č. 2218/8, parc. č. 2200/20, parc. č. 2217/12, parc. č. 2217/13, parc. č. 2212/6, parc. č. 2217/1 a parc. č. 2203/60 v k.ú. Rajhrad o výměře 61 207 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,07	
velikost pozemku -			1,00	

poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
3 183 000	61 207	52,00	1,07	55,64

Minimální jednotková porovnávací cena	39,44 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48,84 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56,21 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	862/3	35	49,00	1 / 12	143
orná půda	1280/6	3 546	49,00	1 / 12	14 480
ostatní plocha	1281/10	111	49,00	1 / 12	453
vodní plocha	1285/9	153	49,00	1 / 12	625
orná půda	1300/146	681	49,00	1 / 12	2 781
orná půda	1300/180	1 401	49,00	1 / 12	5 721
Obvyklá cena před korekcí ceny					24 203
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	14 521,80
Riziko povodně			* 0,95	=	13 795,71
Celková výměra pozemků		5 927	Hodnota pozemků celkem		13 796

LV č. 193

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rebešovice (okr. Brno-venkov)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Opatovice u Rajhradu a Měnín, realizovaný prodej ze dne 22.6.2023, V-8818/2023-703				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1300/151, parc. č. 1291/25, parc. č. 1312/94, parc. č. 1280/96, parc. č. 1198/88, parc. č. 1279/17, parc. č. 1276/60 a parc. č. 1300/182 v k.ú. Opatovice u Rajhradu a parc. č. 2481 v k.ú. Měnín o výměře 18 905 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
710 000	18 905	37,56	1,05	39,44

Název: k.ú. Rebešovice, realizovaný prodej ze dne 17.3.2023, V-3906/2023-703				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 447/4, parc. č. 449/198 a parc. č. 448/6 v k.ú. Rebešovice o výměře 3 690 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,07	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	

možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
152 000	3 690	41,19	1,07	44,07

Název:	k.ú. Opatovice u Rajhradu, Šakvice, Hrušovany u Brna, Blučina a Břeclav, realizovaný prodej ze dne 29.5.2024, V-8168/2024-703			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 3359 a parc. č. 820/137 v k.ú. Šakvice, parc. č. 1944/82 a parc. č. 1983/306 v k.ú. Hrušovany u Brna, parc. č. 3152/263 a parc. č. 3152/13 v k.ú. Blučina, parc. č. 1295/5, parc. č. 1292/2, parc. č. 1291/3, parc. č. 1300/8 v k.ú. Opatovice u Rajhradu a parc. č. 855/170 v k.ú. Břeclav o výměře 18 494 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,01	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 029 156	18 494	55,65	1,01	56,21

Název:	k.ú. Popovice u Rajhradu a Rajhrad, realizovaný prodej ze dne 9.3.2023, V-3523/2023-703			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 259/58 v k.ú. Popovice u Rajhradu, parc. č. 2218/7, parc. č. 2212/4, parc. č. 1905/32, parc. č. 2218/4, parc. č. 2201/28, parc. č. 2212/5, parc. č. 2218/3, parc. č. 2218/8, parc. č. 2200/20, parc. č. 2217/12, parc. č. 2217/13, parc. č. 2212/6, parc. č. 2217/1 a parc. č. 2203/60 v k.ú. Rajhrad o výměře 61 207 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,07	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 183 000	61 207	52,00	1,07	55,64

Minimální jednotková porovnávací cena	39,44 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48,84 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56,21 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	325/117	975	49,00	1 / 12	3 981
orná půda	325/118	4 183	49,00	1 / 12	17 081
orná půda	428/141	6 314	49,00	1 / 12	25 782
ostatní plocha	430/25	123	49,00	1 / 12	502
orná půda	433/45	963	49,00	1 / 12	3 932
orná půda	433/82	794	49,00	1 / 12	3 242
orná půda	436/41	7 110	49,00	1 / 12	29 033
ostatní plocha	443/39	253	49,00	1 / 12	1 033
Obvyklá cena před korekcí ceny					84 586
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	50 751,60
Riziko povodně			* 0,98	=	49 736,57
Celková výměra pozemků		20 715	Hodnota pozemků celkem		49 737

LV č. 1143

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Rajhradice (okr. Brno-venkov)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Opatovice u Rajhradu a Měnín, realizovaný prodej ze dne 22.6.2023, V-8818/2023-703			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1300/151, parc. č. 1291/25, parc. č. 1312/94, parc. č. 1280/96, parc. č. 1198/88, parc. č. 1279/17, parc. č. 1276/60 a parc. č. 1300/182 v k.ú. Opatovice u Rajhradu a parc. č. 2481 v k.ú. Měnín o výměře 18 905 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,98	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
710 000	18 905	37,56	1,03	38,69

Název:	k.ú. Rebešovice, realizovaný prodej ze dne 17.3.2023, V-3906/2023-703			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 447/4, parc. č. 449/198 a parc. č. 448/6 v k.ú. Rebešovice o výměře 3 690 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,07	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,98	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
152 000	3 690	41,19	1,05	43,25

Název:	k.ú. Opatovice u Rajhradu, Šakvice, Hrušovany u Brna, Blučina a Břeclav, realizovaný prodej ze dne 29.5.2024, V-8168/2024-703			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 3359 a parc. č. 820/137 v k.ú. Šakvice, parc. č. 1944/82 a parc. č. 1983/306 v k.ú. Hrušovany u Brna, parc. č. 3152/263 a parc. č. 3152/13 v k.ú. Blučina, parc. č. 1295/5, parc. č. 1292/2, parc. č. 1291/3, parc. č. 1300/8 v k.ú. Opatovice u Rajhradu a parc. č. 855/170 v k.ú. Břeclav o výměře 18 494 m ² .			

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,01	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,98	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 029 156	18 494	55,65	0,99	55,09

Název:	k.ú. Popovice u Rajhradu a Rajhrad, realizovaný prodej ze dne 9.3.2023, V-3523/2023-703				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 259/58 v k.ú. Popovice u Rajhradu, parc. č. 2218/7, parc. č. 2212/4, parc. č. 1905/32, parc. č. 2218/4, parc. č. 2201/28, parc. č. 2212/5, parc. č. 2218/3, parc. č. 2218/8, parc. č. 2200/20, parc. č. 2217/12, parc. č. 2217/13, parc. č. 2212/6, parc. č. 2217/1 a parc. č. 2203/60 v k.ú. Rajhrad o výměře 61 207 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -				1,07	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				1,00	
dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				1,00	
intenzita využití poz. -				0,98	
vybavenost pozemku -				1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
3 183 000	61 207	52,00	1,05	54,60	

Minimální jednotková porovnávací cena	38,69 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47,91 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	55,09 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	911/36	7 223	48,00	1 / 12	28 892
Obvyklá cena před korekcí ceny					28 892
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	17 335,20
Celková výměra pozemků		7 223	Hodnota pozemků celkem		17 335

Pachtovní smlouva

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/12 na pozemcích parc. č. 1280/6, parc. č. 1300/146 a parc. č. 1300/180 pro Zemědělské družstvo Rajhradice podle smlouvy č. 422010/2014 ze dne 18.9.2014. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na 1 let

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
pacht	469,00 m ²	0,32	149,-	0,00	149,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					149,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	149,-

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 149,00 * ((1 + 10,0 \%)^1 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^1)$$

Hodnota věcného břemene činí

= 135,45 Kč

Pachtovní smlouva

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/12 na pozemcích parc. č. 325/118, parc. č. 433/45, parc. č. 430/25, parc. č. 325/117, parc. č. 428/141, parc. č. 436/41 a parc. č. 433/82 pro Zemědělské družstvo Rajhradice podle smlouvy č. 422010/2014 ze dne 18.9.2014. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na 1 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
pacht	1 705,00 m ²	0,22	370,-	0,00	370,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					370,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):					* 100 %
Roční užitek: [Kč]					= 370,-
Míra kapitalizace: 10,00 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 370,00 * ((1 + 10,0 \%)^1 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^1)$					

Hodnota věcného břemene činí

= **336,36 Kč**

Pachtovní smlouva

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/12 na pozemcích parc. č. 911/36 pro Zemědělské družstvo Rajhradice podle smlouvy č. 422010/2014 ze dne 18.9.2014. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na 1 let

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
pacht	602,00 m ²	0,19	115,-	0,00	115,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					115,-
Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení):					* 100 %
Roční užitek: [Kč]					= 115,-
Míra kapitalizace: 10,00 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 115,00 * ((1 + 10,0 \%)^1 - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^1)$					

Hodnota věcného břemene činí	=	104,55 Kč
-------------------------------------	----------	------------------

Věcné břemeno

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení telekomunikační sítě s povinností k pozemku parc. č. 433/82 ve prospěch společnosti Arelion Czech republic a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na 1 let

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 12

Hodnota věcného břemene činí	=	833,33 Kč
-------------------------------------	----------	------------------

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje

spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 172

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Opatovice u Rajhradu (okr. Brno-venkov)

13 796,- Kč

LV č. 172	
Obvyklá cena	15 000 Kč
slovy: Patnáct tisíc Kč	

LV č. 193

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rebešovice (okr. Brno-venkov)

49 737,- Kč

LV č. 193	
Obvyklá cena	48 000 Kč
slovy: Čtyřicet osm tisíc Kč	

LV č. 1143**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Rajhradice (okr. Brno-venkov)

17 335,- Kč

LV č. 1143	
Obvyklá cena	18 000 Kč
slovy: Osmnáct tisíc Kč	

Pachtovní smlouva**1. Věcná břemena**

1.1. Pachtovní smlouva

135,- Kč

Pachtovní smlouva	
Obvyklá cena	120 Kč
slovy: Jedno sto dvacet Kč	

Pachtovní smlouva**1. Věcná břemena**

1.1. Pachtovní smlouva

336,- Kč

Pachtovní smlouva	
Obvyklá cena	330 Kč
slovy: Tři sta třicet Kč	

Pachtovní smlouva**1. Věcná břemena**

1.1. Pachtovní smlouva

105,- Kč

Pachtovní smlouva	
Obvyklá cena	120 Kč
slovy: Jedno sto dvacet Kč	

Věcné břemeno**1. Věcná břemena**

1.1. Věcné břemeno

833,- Kč

Věcné břemeno	
Obvyklá cena	840 Kč
slovy: Osm set čtyřicet Kč	

Hodnota pozemku	80 868 Kč
Věcné břemeno	1 409 Kč

Obvyklá cena

81 000 Kč

slovy: Osmdesát jedna tisíc Kč

Slabé stránky

- přístup k pozemkům,
- nesusousedící pozemky,
- pozemky parc. č. 325/118 a parc. č. 325/117, k.ú. Rebešovice a pozemky na LV č. 172, k.ú. Opatovice u Rajhradu se nacházejí v záplavové zóně Q100,
- přes pozemek parc. č. 325/118 vede nadzemní vedení VN,
- přes pozemek parc. č. 911/36 vede nadzemní vedení VN.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina):

- na pozemcích parc. č. 862/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1280/6 (orná půda), parc. č. 1281/10 (ostatní plocha), parc. č. 1285/9 (vodní plocha), parc. č. 1300/146 (orná půda) a parc. č. 1300/180 (orná půda) v kat. území Opatovice u Rajhradu, obec Opatovice, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 172,

- na pozemcích parc. č. 325/117 (orná půda), parc. č. 325/118 (orná půda), parc. č. 428/141 (orná půda), parc. č. 430/25 (ostatní plocha, ostatní komunikace), parc. č. 433/45 (orná půda), parc. č. 433/82 (orná půda), parc. č. 436/41 (orná půda) a parc. č. 443/39 (ostatní plocha, neplodná půda) v kat. území Rebešovice, obec Rebešovice, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 193,

- na pozemku parc. č. 911/36 (orná půda) v kat. území Rajhradice, obec Rajhradice, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 1143.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina):

A) na pozemcích parc. č. 862/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1280/6 (orná půda), parc. č. 1281/10 (ostatní plocha), parc. č. 1285/9 (vodní plocha), parc. č. 1300/146 (orná půda) a parc. č. 1300/180 (orná půda) v kat. území Opatovice u Rajhradu, obec Opatovice, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 172,

B) na pozemcích parc. č. 325/117 (orná půda), parc. č. 325/118 (orná půda), parc. č. 428/141 (orná půda), parc. č. 430/25 (ostatní plocha, ostatní komunikace), parc. č. 433/45 (orná půda), parc. č. 433/82 (orná půda), parc. č. 436/41 (orná půda) a parc. č. 443/39 (ostatní plocha, neplodná půda) v kat. území Rebešovice, obec Rebešovice, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 193,

C) na pozemku parc. č. 911/36 (orná půda) v kat. území Rajhradice, obec Rajhradice, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 1143.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A, B, C) nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **48.000,- Kč**,

C) v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch Zemědělského družstva Rajhradice. Znalec považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Nájemní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **120,- Kč**,

B) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch Zemědělského družstva Rajhradice. Znalec považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase neobvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Nájemní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **330,- Kč**,

B) na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající ve zřizování a provozování vedení telekomunikační sítě s povinností k pozemku parc. č. 433/82 ve prospěch společnosti Arelion Czech republic a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **840,- Kč**,

C) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch Zemědělského družstva Rajhradice. Znalec považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase neobvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Nájemní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **120,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **14.880,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **46.830,- Kč**,

C) v objektivní zaokrouhlené výši **17.880,- Kč**.

Obvyklá cena

81 000 Kč

slovy: Osmdesát jedna tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1143, k.ú. Rajhradice	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 193, k.ú. Rebešovice	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 172, k.ú. Opatovice u Rajhradu	3
Snímek katastrální mapy	5
Ortofotomapa	5
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 071751/2024.

V Praze 31.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město