

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 103/19

**o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 140/181, 2896, zapsaných na LV 1203,
katastrální území Dolní Němčí, obec Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi**



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 851/18-16

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 19.04.2019 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 23.04.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 140/181, 2896, zapsaných na LV 1203,

katastrální území Dolní Němčí, obec Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Dolní Němčí
687 62 Dolní Němčí
LV: 1203
Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Dolní Němčí
Katastrální území: Dolní Němčí
Počet obyvatel: 2 972

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 318,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{536,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.04.2019 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 18.04.2019, LV číslo 1203 k.ú. Dolní Němčí
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem

- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další
- informace z územního plánu

5. Vlastnické a evidenční údaje

Kaňůrek Tomáš, Boženy Němcové 1252, 69801 Veselí nad Moravou

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Kaňůrek Tomáš

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází na západním okraji obce, v blízkosti silnice od obce Hluk. Jedná se o svažité neoplocené, pozemky, užívané jako pole v honu. Na pozemcích se nenachází trvalé porosty, ani stavby. Příjezd je po nezpevněné cestě. Podle územního plánu je pozemek p.č. 140/181 určen jako VP- plochy průmyslové výroby a skladování a pozemek p.č. 2896 je určen jako Z- plochy zemědělské.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí

- porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,780$

i=2

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,562$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,780$

1. Pozemky

Pozemky jsou zemědělsky užívány.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,780$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Jedná se o úzký pozemek obdélníkového tvaru.	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemek je mírně svažité.	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

i=1

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,780 = 0,757$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	536,-	0,757	0,300	121,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	140/181	934	121,73	113 695,82
Stavební pozemek - celkem			934		113 695,82

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2896	32011	4 589	8,35	40,00	11,69	53 645,41
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			4 589 m ²				53 645,41

Pozemky - zjištěná cena celkem = 167 341,23 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky

167 341,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

167 341,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

167 340,- Kč

slovy: Jednostošedesátsedmtisícitřistačtyřicet Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

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 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová

- stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí

2. Porovnávací

- porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi

3. Výnosová

- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztahené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovité věci:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Prodej pole 51 174 m2 Velká nad Veličkou, okres Hodonín

972 300 Kč (19 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji pěkné, slunné zemědělské pozemky s celkovou výměrou 51 174 m2. Parcely jsou rozděleny do více lokalit v okolí města Velká nad Veličkou, okres Hodonín. Přístup zajištěn po obecních pozemcích. V současné době obhospodařovány s nájemními vztahy. Pozemky jsou převážně zahrnuté v LPISu - možnost dotace. Prodej možný pouze jako celek. V případě zájmu nás kontaktujte.

Celková cena: 972 300 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m2: 19 Kč

ID zakázky: 0729

Aktualizace: 11.01.2019

Plocha pozemku: 51174 m²

2. Prodej pole 56 667 m² Boršice u Blatnice, okres Uherské Hradiště

1 076 673 Kč (19 Kč za m²)

Prodej zemědělských pozemků v katastr. území Boršice u Blatnice a Slavkov u Uherského Brodu, celkový výměra pozemků 56667m². Druh pozemku: převážně orná půda, trvalý travní porost a menší část lesní pozemek. Výborná investice, cena 19,- Kč/m².

Celková cena: 1 076 673 Kč za nemovitost

Cena za m²: 19 Kč

ID zakázky: 9194/19

Aktualizace: 10.03.2019

Plocha pozemku: 56667 m²

3. Prodej pole 14 802 m² Horní Němčí - část obce Horní Němčí, okres Uherské Hradiště

326 000 Kč (22 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji rovinatý a slunný soubor pozemků u o celkové výměře 14 802 m² na kraji obce Horní Němčí. Obec Horní Němčí se nachází v pohraniční části jihovýchodní Moravy na úpatí Bílých Karpat pod Velkou Javořinou v nadmořské výšce 340 m. Pozemky jsou na katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. Horní Němčí je také názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Celková cena: 326 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 22 Kč

ID zakázky: 1224

Aktualizace: 11.01.2019

Plocha pozemku: 14802 m²

4. Prodej komerčního pozemku 17 789 m² Rokytnice - část obce Rokytnice, okres Zlín

2 312 570 Kč (130 Kč za m²)

Naše společnost Vám zprostředkuje výhradní prodej rozsáhlého zemědělského pozemku (orná půda) v obci Rokytnici o výměře 17789 m². Pozemek je rovinatý, situovaný mezi obcemi Rokytnice u Slavičína a Jestřabí, s možností využití pro ucelený podnikatelský záměr v územním plánu obce je určený pro zemědělskou výrobu. Možno využití pozemku pro výstavbu zemědělské farmy, podnikatelské aktivity nebo výrobní služby (agrofarma, podnikatelské plochy, čerpací stanice PHM nebo sklady). Pozemek je dobře přístupný z hlavní komunikace, na vedení VN je vybudováno sekční připojení pro trafostanici. Přesná specifikace parcel je možná při osobní schůzce se zájemci. V případě vážného zájmu volejte makléřku. Vzdálenosti: Uherský Brod 24 km, Luhačovice 17 km, Valašské Klobouky 17 km, Trenčín 44 km. Ev. číslo: 619458.

Celková cena: 2 312 570 Kč za nemovitost

Cena za m2: 130 Kč

Poznámka k ceně: cena k jednání, SLEVA

ID zakázky: 620072

Aktualizace: 23.03.2019

Plocha pozemku: 17789 m2

5. Prodej komerčního pozemku 3 683 m2 Bystřice pod Lopeníkem - část obce Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště

880 000 Kč (239 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji pozemek v oblasti pro výrobu u průmyslové zóny v obci Bystřice pod Lopeníkem v okrese Uherské Hradiště. Jde o 2 parcely o výměře 3 683 m2. Z toho 2 652 m2 se nachází v oblasti určené podle územního plánu k výrobě a zbývajících 1 031 m2 tvoří zemědělská půda. Pozemky jsou bez jakýchkoli omezení vlastnického práva. V případě zájmu o další informace se obraťte na makléře.

Celková cena: 880 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

Cena za m2: 239 Kč

ID zakázky: B31161MS

6. Prodej komerčního pozemku 7 000 m2 Hřivínův Újezd, okres Zlín

4 550 000 Kč (650 Kč za m2)

Nabízíme Vám exkluzivně k prodeji slunný stavební pozemek o celkové výměře 7 000 m2 v obci Hřivínův Újezd. Využití : Občanská vybavenost - ideální např. pro stavbu penzionu pro seniory a další stavby. Spádově je obec výborně umístěna, vzhledem k dojezdovým vzdálenostem 15 minut do Zlína, Uherského Brodu, 10 minut do Luhačovic, Velkého Ořechova. Pozemek je určen jak pro občanskou vybavenost, tak pro výstavbu rodinných domů v kvalitním prostředí. Celý pozemek je slunný, mírně svažité s krásným výhledem do přírody. K pozemku je již zpracován geometrický plán včetně výškopisu, který pozemek dělí na 6 parcel a příjezdovou komunikaci - developerský projekt. Na pozemek je příjezd přímo z obecní asfaltové komunikace. Je zde již vybudován sjezd na obecní komunikaci. Inženýrské sítě se nachází přímo u pozemku: plyn, voda, elektřina a obecní sběrná kanalizace. V obci je MŠ, ZŠ, prodejna potravin, restaurace, víceúčelové hřiště, bowling a cyklostezka. Rádi Vám pomůžeme zajistit výhodné financování. Vzhledem k umístění, dostupnosti a výměře pozemku - Doporučujeme prohlídku.

Celková cena: 4 550 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)

Cena za m2: 650 Kč

Poznámka k ceně: cena je včetně provize a právních služeb v AK

Aktualizace: 07.04.2019

ID: 4120415836

Umístění objektu: Klidná část obce

Plocha pozemku: 7000 m²

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace, ČOV pro celý objekt

Telekomunikace: Internet, Kabelová televize

Elektřina: 230V, 400V

Komunikace: Asfaltová

Aktualizace: 06.03.2019

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 3683 m²

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí:

- pozemku průmyslové výroby a skladování o výměře 934 m² ve výši cca 100-130,- Kč/m²
- zemědělského pozemku o výměře 4 589 m² ve výši cca 15-20,- Kč/m².

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kaňůrek Tomáš
Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:
Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

175 000,- Kč

slovy: Stosedmdesátpět tisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 23.04.2019

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 103/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 103/19.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí
Snímek katastrální mapy
Fotodokumentace

3
1
1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2019 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 85118 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592145 Dolní Němčí

Kat.území: 629839 Dolní Němčí

List vlastnictví: 1203

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kaňůrek Tomáš, Boženy Němcové 1252, 69801 Veselí nad Moravou	730517/5317	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
140/181	934	orná půda		zemědělský půdní fond
2896	4589	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- k zajištění pohledávky ve výši 124.987,- Kč
- datum vzniku zástavního práva: 7.3.2019

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Hodonín, Národní
třída 3200/38, 69501 Hodonín

Povinnost k

Parcela: 140/181, Parcela: 2896

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47006-220/8030/20.12.2017-00491/1365/ZP/MM - 1 ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 07.03.2019. Zápis proveden dne 29.03.2019.

V-852/2019-742

Pořadí k 07.03.2019 12:36

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Pliskavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Povinnost k

Kaňůrek Tomáš, Boženy Němcové 1252, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 730517/5317

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 851/18-8 k 42 EXE-923/2018 -10 ze dne 13.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 16.10.2018. Zápis proveden dne 17.10.2018; uloženo na prac. Praha

Z-33439/2018-101

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2019 13:15:02

Typ vztahu

Parcela: 140/181, Parcela: 2896

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX-851/2018 -13 vydaný Mgr. Richardem Bednářem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Praha 10, se sídlem Na Pliskavě 1525/2, Praha 10, ze dne 15.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 16.10.2018. Zápis proveden dne 18.10.2018; uloženo na prac. Uherský Brod Z-2233/2018-742

Kaňůrek Tomáš, Boženy Němcové 1252, 69801 Veselí nad
Moravou, RČ/IČO: 730517/5317

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 009 EX-1257/2016 -8
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 24.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni
12.11.2018. Zápis proveden dne 15.11.2018; uloženo na prac. Brno-město
Z-13248/2018-702

Parcela: 140/181, Parcela: 2896

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 009 EX-1257/2016 -181 vydaný Mgr. Ing. Josefem Cingrošem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno, se sídlem Bohunická 728/24a, Brno-Horní Heršpice, ze dne 12.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.11.2018. Zápis proveden dne 19.11.2018; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-2489/2018-742

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - exekučního příkazu 099 EX 1257/16-181 ze dne 12.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 30.11.2018. Zápis proveden dne 10.12.2018; uloženo na prac. Uherský Brod Z-2661/2018-742

Kaňůrek Tomáš, Boženy Němcové 1252, 69801 Veselí nad
Moravou, RČ/IČO: 730517/5317

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 3 ex.ř.) 009 EX-1167/2017 -43 ze dne 09.08.2017. Právní moc ke dni 11.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.11.2018. Zápis proveden dne 16.11.2018; uloženo na prac. Brno-město

Z-13249/2018-702

12.11.2018. Zázpis proveden dne 16.11.2018; uloženo na prac. Brno-město

Z-13249/2018-702

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2019 13:15:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592145 Dolní Němčí
Kat.území: 629839 Dolní Němčí List vlastnictví: 1203
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Uherském Hradišti 21D-1570/2017 -45 ze dne 20.02.2018. Právní moc ke dni 20.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2018. Zápis proveden dne 27.03.2018.

V-885/2018-742

Pro: Kaňůrek Tomáš, Boženy Němcové 1252, 69801 Veselí nad Moravou RČ/IČO: 730517/5317

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
140/181	32011	852
	32041	82
2896	32011	4589

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

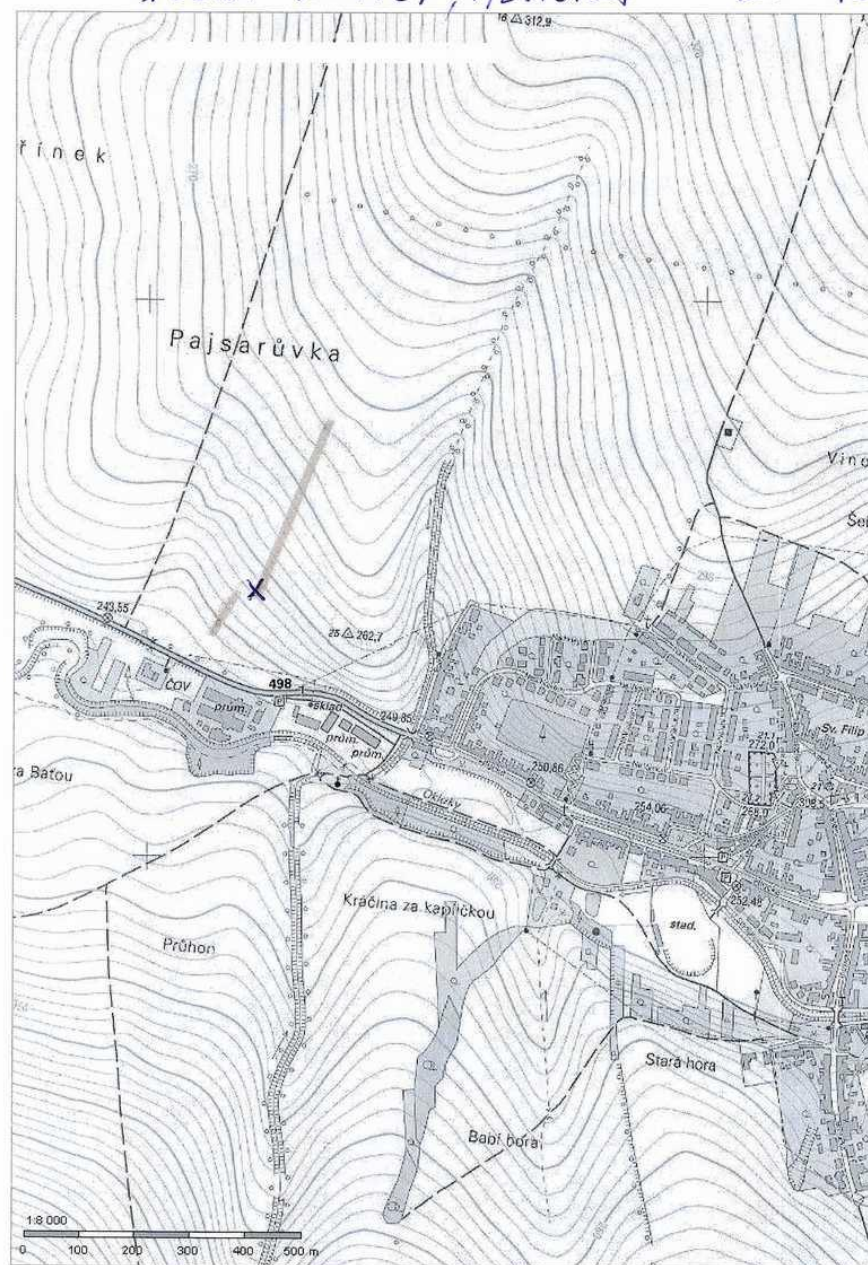
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.04.2019 13:27:15

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.
strana 3

DOLAT NĚMEČI, HLUCKÁ LV 1203



GPS 48°58'19"N
17°34'09"E

