

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6598-52/2022



Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny pozemků zapsaných na LV 3725 a LV 1042 v k.ú. Ratíškovice

Zhotovitel: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6598

OBVYKLÁ CENA	160 000 Kč id.1/2 80 000 Kč
---------------------	--

Počet stran: 16

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.5.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 5.5.2022

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Odhad obvyklé ceny pozemků jako podklad pro dražbu

Základní pojmy a metody ocenění

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

NÁLEZ

Místopis

Městys Ratíškovice asi 6 km S od Hodonína. V obci kompletní infrastruktura a základní občanská vybavenost. Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky v extravilánu obce.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Ratíškovice, k.ú. Ratíškovice
Adresa nemovité věci: Ratíškovice, 696 02 Ratíškovice

Vlastnické a evidenční údaje

JUDr. Jan Taubel, Kundrátko 1926, 180 00 Praha, podíl: 1 / 2

viz. LV v příloze

Podklady

- informace o nemovitosti příslušných pozemků
- snímek z katastrální mapy
- skutečnosti zjištěné na místě samém při ohledání nemovitosti

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.5.2022 za přítomnosti znalce.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	
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:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici

Dokumentace a skutečnost

nevyžaduje se

Celkový popis nemovité věci

Pozemky p.č.2605/156 a p.č.2605/343 v šířce pouze cca 5 m ve stávajícím obhospodařovaném lánu mezi Ratíškovicemi a Dubňany v lokalitě „Náklo”.

Pozemky p.č.3194/198,199 a 9 rovněž ve stávajících obhospodařovaných lánech v lokalitě „Díly” mezi Ratíškovicemi a Vacenovicemi .Na pozemku p.č.3194/9 je větrolam ze vzrostlých stromů..

Pozemek p.č.3198/19 zapsaný na LV 1042 je situován na konci pozemku p.č.3194/198 a tvoří rovněž větrolam.

vše - viz. situace v příloze

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky na LV 3725 a LV 1042 v k.ú. Ratíškovice
Adresa předmětu ocenění:	Ratíškovice 696 02 Ratíškovice
LV:	3725,1042
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Ratíškovice
Katastrální území:	Ratíškovice
Počet obyvatel:	4 001

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

Porovnávací metoda

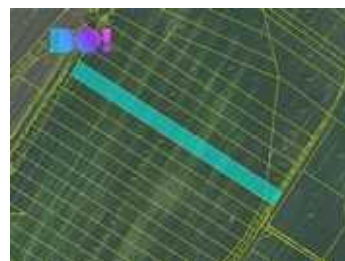
Obvyklou cenu odhaduji na částku 40,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek Dubňany
Popis: Prodej pole 5 061 m² Dubňany, okres Hodonín 265 050 Kč (52 Kč za m²)
k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda a ostatní plocha o celkové výměře 5061 m² v katastrálním území Dubňany, okres Hodonín. Jedná se o pruhy v honu

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
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 - podobné pozemky a le v podíl. spoluvlastnictví	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
265 050	5 061	52,37	0,81	42,42

Název: pozemek Bzenec

Popis: Prodej pole 1 811 m² Bzenec, okres Hodonín 101 000 Kč (56 Kč za m²)
Prodej pozemku o celkové výměře 1811 m² v katastru obce Bzenec. Jedná se o 3 na sebe navazující parcely orné půdy, které leží na okraji obce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
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 - podobné pozemky ale v podíl. spoluhl.	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
101 000	1 811	55,77	0,81	45,17

Název: pozemek Skoronice

Popis: Prodej pole 6 407 m² Skoronice, okres Hodonín 320 350 Kč (50 Kč za m²)
prodej pozemků v katastrálním území Skoronice, o celkové výměře 6 407 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
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 - podobné pozemky ale v podíl. spoluhl.	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
320 350	6 407	50,00	0,81	40,50

Minimální jednotková porovnávací cena	41 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	43 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	45 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2605/156	1 320	40,00		52 800
orná půda	2605/343	175	40,00		7 000
orná půda	3194/198	1 596	40,00		63 840
orná půda	3194/199	580	40,00		23 200
vodní plocha	3197/9	157	40,00		6 280

ostatní plocha	3198/19	133	40,00	5 320
Celková výměra pozemků	3 961	Hodnota pozemků celkem	158 440	

REKAPITULACE

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

158 440,- Kč

Hodnota pozemku	158 440 Kč
-----------------	------------

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nejsou

Obvyklá cena 160 000 Kč slovy: Jednostošedesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 3725 a LV 1042 v k.ú. Ratíškovice odhaduji na částku 160 000,- Kč. Ideální polovinu potom, na částku 80 000,- Kč

Závěr

KONCESNÍ LISTINA

vydaná OŽÚ Mě Ú Bystřice pod Hostýnem dne 2.1.1995 pod č.j. Ž-253/101/95/Va/1249 - tržní oceňování majetku

V Bystřici pod Hostýnem 5.5.2022

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6598-52/2022

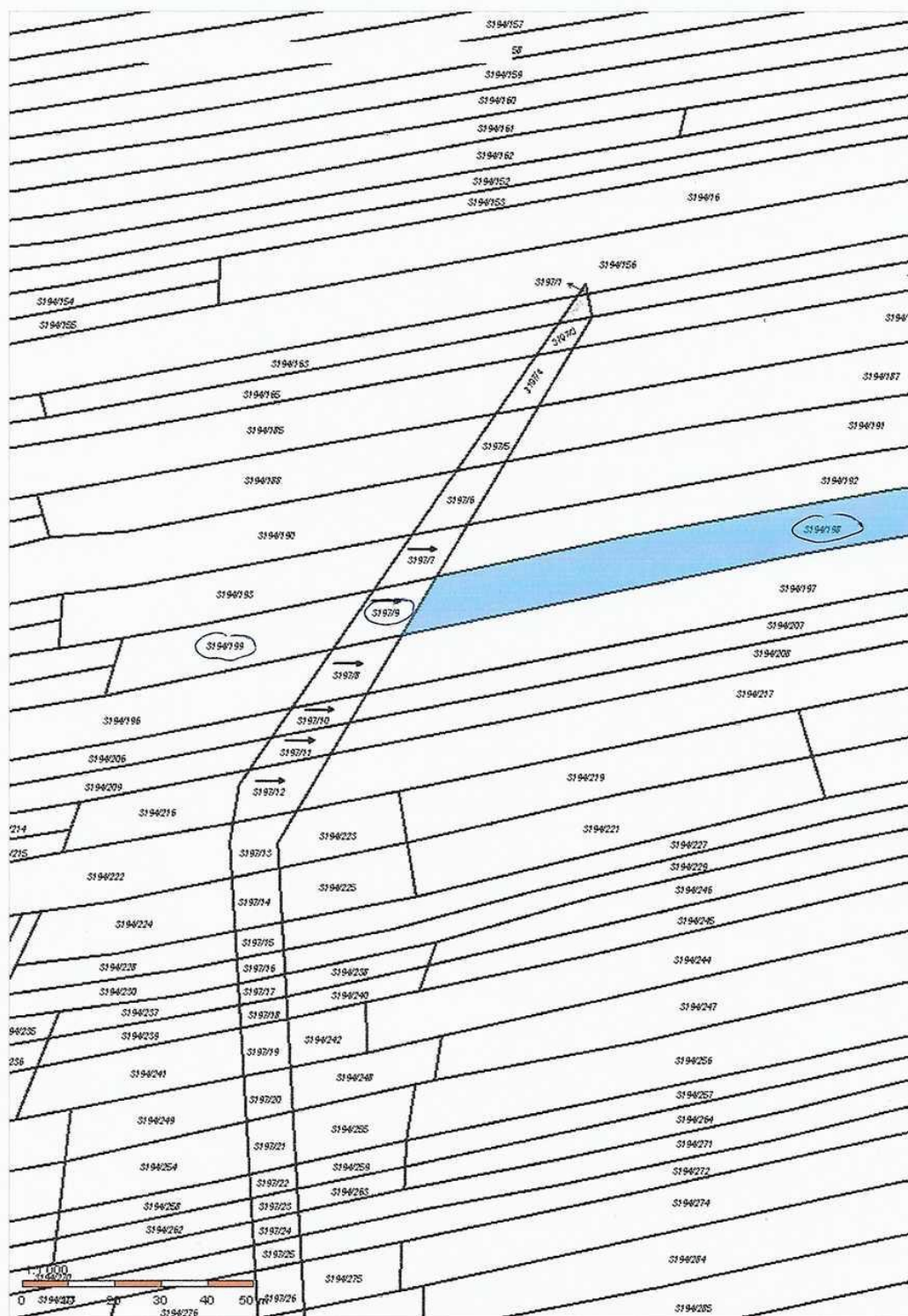
počet stran A4 v příloze:

situování	1
snímek z PM	2
výpisy z LV	2
foto	1



- 12 -





prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2022 15:55:02

Obec: 586510 Ratíškovice

List vlastnictví: 3725

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2605/156	1320	orná půda		zemědělský půdní fond
2605/343	175	orná půda		zemědělský půdní fond
3194/198	1596	orná půda		zemědělský půdní fond
3194/199	580	orná půda		zemědělský půdní fond
3197/9	157	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

Smlouva kupní ze dne 27.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2013.

V-7731/2013-706

Pro: Arubi Estates s.r.o., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 01802437

Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu EÚ Hodonín 007 EX-2433/2010 -32 ze dne 19.03.2014. Právní moc ke dni 15.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2014 18:25:46. Zápis proveden dne 09.07.2014.

V-4741/2014-706

Pro: Táubel Jan JUDr. LL.M., Kunderatka 1926/14, Libeň, 18000 Praha RČ/IČO: 751008/0028

Smlouva kupní ze dne 24.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2016 10:48:25.
Zápis proveden dne 20.09.2016.

V-7665/2016-706

Pro: Arubi Estates s.r.o., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha 8 RČ/IČO: 01802437

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
---------	------	--------------------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

