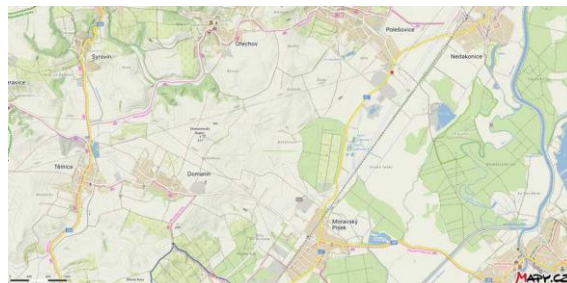


URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6784-5/2024



o ceně obvyklé pozemku p.č.3476 zapsaném na LV 2001 v k.ú. Moravský Písek

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: 5k6qk2

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6758

OBVYKLÁ CENA	id. 1/5436: 30 Kč
---------------------	--------------------------

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.1.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 26.1.2024

ZADÁNÍ

Účel ocenění

ocenit v ceně obvyklé pozemek zapsaný na LV 2001 v k.ú.Moravský Písek jako podklad pro dražbu

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou

by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

NÁLEZ

Místopis

Obec Moravský Písek na S okraji okresu Hodonín na trase Uherské Hradiště - Bzenec. V obci kompletní infrastruktura a rozšířená občanská vybavenost. Napojení obce na autobusovou a vlakovou dopravu. Zemědělský pozemek v singulárním spoluvlastnictví ve stávajících obhospodařovaných lánech.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Moravský Písek, k.ú. Moravský Písek

Adresa nemovité věci: Moravský Písek, 696 85 Moravský Písek

Vlastnické a evidenční údaje

František Škraňák, Polešovice 242, 687 37 Polešovice, LV: 2001, podíl: 1 / 5436

viz. LV v příloze

Podklady

- I. výpis z KN pro LV č. 2001
- II. kopie KM
- III. místní šetření konané dne 24.1.2024
- IV. údaje z RK o nabídkových cenách

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.1.2024 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 ostatní průmyslová zóna nákupní zóna
- 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: okrajová část - samota
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- 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
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: k pozemkům přístup přes singulární podíly

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Komentář: doklad o nájmech nebyl znalci k dispozici

Dokumentace a skutečnost

nevyžaduje se

Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č.3476 na LV 2001

pozemek v lokalitě „ Stará pískovna” na hranici s k.ú. Polešovice v bezprostřední blízkosti nově budované dálnice D 55 a mezi budoucí dálnicí a tratí ČD Přerov - Břeclav. Z hlediska platného SÚP plánu je pozemek veden v zóně lokálního a regionálního biocentra, je z části zemědělsky využíván jako trvalý travní porost a je částečně porosten náletovými dřevinami.

Předmětem ocenění je id.1/5436 singulárního podílu Františka Škraňáka

Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č.3476

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č.3476

Porovnávací metoda

Obvyklá cena zemědělských pozemků: 30,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: zemědělské pozemky
Popis: Prodej pole 8 236 m² Nivnice, okres Uherské Hradiště 304 732 Kč (37 Kč za m²)
prodej zemědělských pozemků v katastrálním území Nivnice, o podílové výměře 8 236 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobné ale v sing. podílu	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
304 732	8 236	37,00	0,76	28,12

Název: zemědělské pozemky

Popis: Prodej pole 2 302 m² Horní Němčí, okres Uherské Hradiště 89 778 Kč (39 Kč za m²)
pozemek v katastrálním území Horní Němčí v okrese Uherské Hradiště vhodný pro
přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví,
tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,20
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 sing. podílu	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
89 778	2 302	39,00	0,76	29,64

Název: zemědělské pozemky

Popis: Prodej pole 8 295 m² Bánov, okres Uherské Hradiště 348 390 Kč (42 Kč za m²)

Nabízím prodej zemědělských pozemků v katastrálním území Bánov, o celkové výměře 8 295 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,20
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 sing. podílu	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
348 390	8 295	42,00	0,80	33,60

Název: zemědělské pozemky

Popis: Prodej pole 12 463 m² Bánov, okres Uherské Hradiště 448 668 Kč (36 Kč za m²) k prodeji pozemky v katastrálním území Bánov v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji. Celková výměra prodávané půdy je 12 463 m². Z toho trvalý travní porost je 5 679 m², ostatní plocha 232 m² a orná půda 6 552 m². Na pozemcích je orná půda dobré kvality.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - lepší poloze	1,20
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 sing. podílu	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
448 668	12 463	36,00	0,80	28,80

Název: zemědělské pozemky

Popis: Prodej pole 552 m² Moravský Písek, okres Hodonín 21 739 Kč (39 Kč za m²) ke koupi pozemek v katastrálním území Moravský Písek, v okrese Hodonín, podílu 1/3 o výměře 552 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek	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 - podobný ale v menším podílu	



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	0,90 Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
21 739	552	39,38	0,81	31,90

Minimální jednotková porovnávací cena	28,12 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30,41 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33,60 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	3476	4 709	30,00	1 / 5 436	26
Celková výměra pozemků		4 709	Hodnota pozemků celkem		26

REKAPITULACE

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č.3476

26,- Kč

Hodnota pozemku	26 Kč
------------------------	--------------

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- pozemky v singulárním podílu

Obvyklá cena	30 Kč
slovy: Třicet Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu id.1/5436 nemovitosti zapsané na LV 2001 v k.ú. Moravský Písek odhaduji na částku 30,- Kč (30,- Kč/m²)

KONCESNÍ LISTINA

oceňování majetku pro věci nemovité vydaná OkÚ OŽÚ Kroměříž dne 19.3.2001 pod č.j.Žk-253/2134/01-Ja/30

V Bystřici pod Hostýnem 26.1.2024

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6784-5/2024

počet stran A4 v příloze:

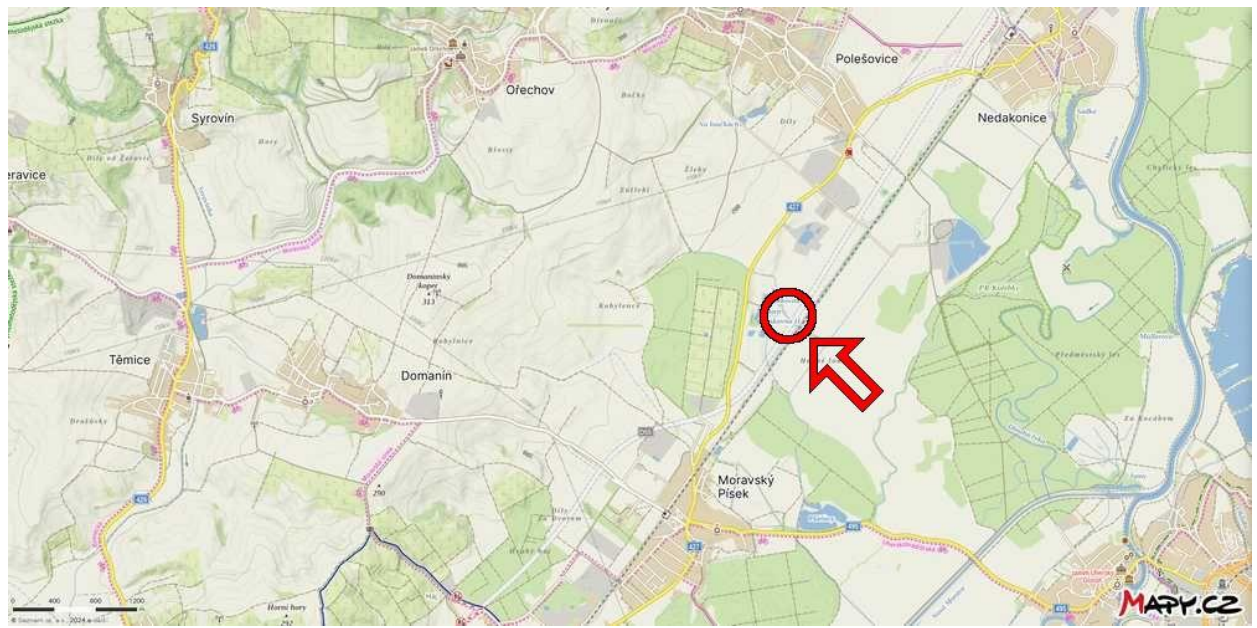
foto	1
situování, snímek z PM	3
výpis z LV	2
SÚP	2



p.č.3476







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 09:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586404 Moravský Písek
Kat.území: 699233 Moravský Písek List vlastnictví: 2001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Šifelová Lenka, č.p. 111, 69651 Kostelec	755221/1931	1/12080
	Škraňák František, č.p. 242, 68737 Polešovice	690102/5813	1/5436
	Škrášková Lenka, náměstí Svobody 361, 68604 Kunovice	625912/0934	1/1208
	Šlahůnková Marie, č.p. 240, 69684 Témice	455201/479	1/604
	Šnajdrová Magdalena, č.p. 595, 68738 Nedakonice	745710/4600	1/10872
	Šrámová Alice Ing., Havanská 833/9, Bubeneč, 17000 Praha 7	656021/0976	1/604
	Štastný Marek, Lumírova 549/82, Výškovice, 70030 Ostrava	810518/5561	2/302
	Švachula Antonín, Středová 4786, 76005 Zlín	470206/459	1/302
	Tann Marcela, Becken Bank 27, Tromode Woods, Douglas IM4 4TS, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku	485615/169	1/302
	Tauvinklová Romana, č.p. 63, 75114 Turovice	765202/5678	1/86976
	Tesař Jaroslav, č.p. 418, 68738 Nedakonice	450221/465	1/1208
	Tesař Michal, č.p. 280, 68737 Polešovice	091817/6806	106/43488
	Tesař Miroslav, č.p. 514, 68737 Polešovice	610822/1317	1/1812
	Tesař Pavel Ing., č.p. 67, 68737 Polešovice	650802/2048	4/151
	Tesař Radek, Hutník 1420, 69801 Veselí nad Moravou	731226/4619	17/21744
	Tomečková Anděla, Na Bukovci 100, 79084 Mikulovice	395531/413	1/1812
	Tranová Miloslava, V Prokopě 1422/20, 25088 Čelákovice	735424/1939	1/604
	Třísková Růžena, č.p. 200, 69122 Pasohlávky	546214/2290	1/604
	Tyl Jan, K Buchlovu 158, 68708 Buchovice	380723/412	1/1812
	Tyl Vlastimil, Lomená 892, Mařatice, 68605 Uherské Hradiště	541223/0538	2/1812
	Urbancová Bohumila, č.p. 141, 76861 Slavkov pod Hostýnem	516103/128	1/302
	Urbánková Marie, č.p. 20, 68737 Polešovice	616127/0929	1/302
	Urbanová Vladimíra, Školní 1121, 76502 Otrokovice	626128/0740	1/1812
	Vadůra Jaroslav, Růžová 366/4, 35002 Cheb	561005/1843	1/1812
	Vadůra Jiří, č.p. 686, 68737 Polešovice	530205/023	3/15402
	Vadůra Miroslav, č.p. 329, 68737 Polešovice	661021/1641	1/604
	Vadůra Stanislav, Hlavní 1251, Kvítkovice, 76502 Otrokovice	450928/147	3/15402
	Vadurová Filomena, č.p. 370, 68737 Polešovice	225628/451	1/906
	Vadurová Marie, č.p. 329, 68737 Polešovice	346114/426	1/604
	Vadurová Pavla, Konstantinova 1347, 68603 Staré Město	425225/418	3/15402
SJM	Vavruša Petr a Vavrušová Dana, Křiby 4715, 76005 Zlín	500617/117 536118/005	1/302
	Vénosová Eva, Vladislava Vaculky 1010, Mařatice, 68605 Uherské Hradiště	665529/1269	35/21744
	Veselá Marie, Prosečnice 56, 25741 Krhanice	355407/445	31/21744
	VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	04817320	36/755
	Vojtěšková Eva, č.p. 442, 76364 Spytihněv	456223/449	1/604
	Vosáhlová Růžena, Kúty 1952, 76001 Zlín	405123/466	7/7248
SJM	Vrbík Josef a Vrbíková Ludmila, č.p. 327, 68737 Polešovice	421125/468 406018/425	1/302
	Vrbík Vít, Mírová 917, 68722 Ostrožská Nová Ves	780712/4655	1/302
	Vrtalová Anežka, č.p. 127, 68741 Medlovice	355517/422	1/302
	Vyskočilová Marie, č.p. 604, 68737 Polešovice	376116/409	1/302
	Vysloužil Karel, č.p. 138, 68604 Podolí	770328/4600	2/302
	Výstupová Zdeňka, č.p. 518, 68737 Polešovice	565518/0311	1/302

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2024 09:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586404 Moravský Písek
Kat.území: 699233 Moravský Písek List vlastnictví: 2001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Waschke Pavel, č.p. 19, 43922 Chožov	581219/0252	1/302
Záhoříková Václava, č.p. 4, 34532 Česká Kubice	715506/1760	25/30804
Zajícová Alena, č.p. 132, 68737 Polešovice	555717/0608	1/1208
Zapletal Michal Ing., č.p. 6, 68737 Polešovice	731011/4625	6/3624
Zapletalová Božena Mgr., č.p. 359, 68737 Polešovice	455321/478	3/604
ZEAS Polešovice, a.s., č.p. 308, 68737 Polešovice	25505769	23129/72480
Zemědělsko-obchodní družstvo Slovácko Polešovice - v likvidaci, adresa neznámá	00141097	2/302

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774 163/3624
Praha 3

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3476	4709	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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 12.445,20 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce na podíl 1/604

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Smělík Josef, č.p. 118, 68737 Polešovice, RČ/IČO:

550712/0366

Parcela: 3476

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Přerov 103Ex-06292/2010 -16 ze dne 18.05.2010. Právní moc ke dni 25.05.2010. Z-4769/2010-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 18.231,- Kč s příslušenstvím a náklady exekučního řízení na podíl 1/1208 (25 Nc 4799/2009-3)

Oprávnění pro

ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27232433

Povinnost k

Bilík Jaroslav, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary,

RČ/IČO: 650822/0719

Parcela: 3476

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Klatovy 120 EX-1629/2010 -21 ze dne 05.01.2011. Právní moc ke dni 20.01.2011.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 7



pozemky p.č.1995/203,204,218, 1995/303,304



NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR

LOKÁLNÍ BIOCENTRUM

REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
