

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 194-002/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Lovčičky, obec Lovčičky, okres Vyškov:
pozemku parc. č. 2577

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1714/07

Datum místního šetření: 13. ledna 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 13. ledna 2018– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** stanovit cenu spoluvlast. podílu o velikosti id. 5/12

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 26. ledna 2018

Tento posudek obsahuje 15 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1714/07-128 stanovit obvyklou cenu **podílu id. o velikosti 5/12** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Rostislava Moravce . Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 13. ledna 2018.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a stanovené porovnávací ceny.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 462 ze dne 05.12.2017 pro k.ú. Lovčičky:

A: Vlastník:

Hort Moravcová Renata, č. p. 18, 67177 Branišovice

Podíl 5/12

Hromadová Eva, č.p. 36, 67177 Branišovice

Podíl 1/6

Moravec Rostislav, č. p. 9, 67176 Kubšice

Podíl 5/12

B: Nemovitosti: Parcela:

2577 – zahrada 963 m²

C: Omezení vlastnického práva: Nařízení exekuce

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Lovčičky z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

Platný územní plán obce Lovčičky, dostupné na webových stránkách města Lovčičky.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 13.1.2017. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- Pozemek parc. č.2577 – 963 m² – zahrada

Oceňovaný pozemek se nachází v obci Lovčičky v katastrálním území Lovčičky. Obec Lovčičky se nachází v okrese Vyškov v Jihomoravském kraji, konkrétní pozemky leží jihovýchodním směrem ve vzdálenosti cca 500 m od zastavěné části obce. Pozemek je v KN veden jako zahrada. V minulosti tento pozemek byl pravděpodobně součástí ovocného sadu, o čemž svědčí výsadba ovocných stromů na okolních pozemcích. Oceňovaný pozemek parc. č. 2577 je však hustě osázen jehličnatými stromy, převážně borovicemi, stáří cca 15-20 let. Dle územního plánu jde o pozemek spadající do kategorie sady, drobná drážba, zahrady.

2. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Je provedeno porovnání s podobnými stavebními pozemky a trvalými travními porosty ve srovnatelných lokalitách z archivu databáze odhadců.

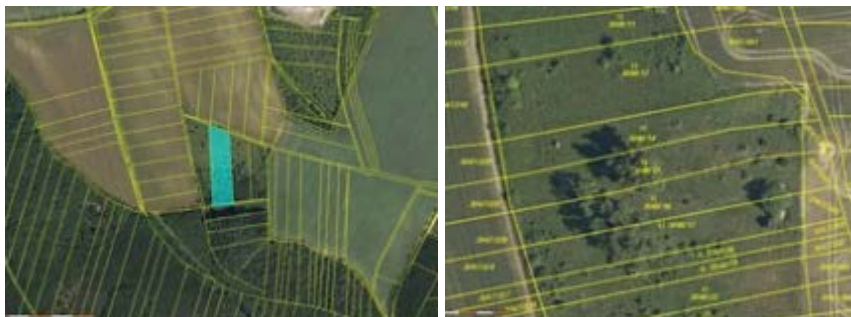
2.1 Cenové porovnání – orná půda

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej sadu, vinice 2 333 m² Klobouky u Brna, okres Břeclav

pozemek Klobouky u Brna, okr. Břeclav, rozloha 2.333 m² - trvalý travní porost a sad, cena 1 m² je 14,- Kč

- Celková cena: **32 700 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **14 Kč**
- Aktualizace: **18.01.2018**
- Plocha pozemku: **2 333 m²**

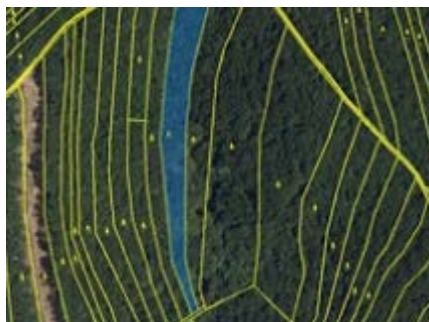


Prodej lesa 7 780 m²Kobylí, okres Břeclav

Prodám lesní pozemek v kat. území Kobylí na Moravě, p. č. 5691 o výměře 7.780 m².

Pozemek je vhodný k těžbě viz LHO

- Celková cena: **233 400 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **30 Kč**
- Aktualizace:**15.01.2018**
- Plocha pozemku:**7 780 m²**

**Prodej sadu, vinice 6 898 m²Hustopeče, okres Břeclav**

262 124 Kč (38 Kč za m²)

Prodáme pozemek parc.č. 1871, ovocný sad v k.ú. Popice.

V lokalitě máme i další pozemky. Prodej od přímého majitele, nejsme RK, nebudete platit žádnou provizi.

- Celková cena: **262 124 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **38 Kč**
- Aktualizace:**14.12.2017**
- Plocha pozemku:**6 898 m²**

**Prodej lesa 4 543 m²Uherčice, okres Břeclav**

Prodáme pozemek parc.č. 3770/64, 3770/152 a 3770/157 v k.ú. Uherčice u Hustopečí. Lesní pozemky cele zalesněny porostem stromů, s převahou jasanu, stáří 29 let. Možno případně prodat i jednotlivě.

- Celková cena: **172 634 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **38 Kč**
- Aktualizace:**14.12.2017**
- Plocha pozemku:**4543 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **zemědělských pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí 14 – 38 Kč/m². Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **30 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
2577	Zahrada	Pozemek osázen jehličnany	963	30	28 890,00
Celkem			963		28 890,00

3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinný nereagoval na dopis s dotazem, zda oceňovaný pozemek pronajímá. Pro účely ocenění je tedy na pozemek pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí **LV 462** v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	28 890,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno*	29 000,00,- Kč
Ideální 5/12 z obvyklé ceny	12 038,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/12 - zaokrouhleno	10 800,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: dvacetdevěttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 5/12 - slovy: desettisícosmsetkorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/12 (tj. 12 038,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 26. ledna 2018

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 194-002/2018.

V Brně dne 26. ledna 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 462

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1714/07 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0646 Vyškov Obec: 593265 Lovčičky
Kat.území: 687651 Lovčičky List vlastnictví: 462

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hort Moravcová Renata, č.p. 18, 67177 Branišovice	736016/4735	5/12
Hromádová Eva, č.p. 36, 67177 Branišovice	516204/120	1/6
Moravec Rostislav, č.p. 9, 67176 Kubšice	701007/4709	5/12

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
2577	963	sahrada		zemědělský půdní fond	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno
Moravec Rostislav, č.p. 9, 67176 Kubšice, RČ/IČO:
701007/4709

E-5231/2017-712

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Šnojme 22Nc-4117/2007 -6 ze dne
03.12.2007. Právní moc ke dni 26.01.2008. Právní účinky zápisu ke dni 27.11.2017.
Zápis proveden dne 29.11.2017; uloženo na prac. Vyškov

E-5231/2017-712

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 5/12 spol. podílu

Moravec Rostislav, č.p. 9, 67176 Kubšice, RČ/IČO:
701007/4709

Parcela: 2577

E-5096/2017-712

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, JUDr. Blažková,
Ph.D. 006 EX-1714/2007 -116 ze dne 20.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni
20.11.2017. Zápis proveden dne 30.11.2017; uloženo na prac. Vyškov

E-5096/2017-712

D Jiné zápisy

Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	

o Zahájeny pozemkové úpravy

Parcela: 2577

E-3232/2016-712

Listina Onámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav SPU-357053/2016
ze dne 14.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.07.2016. Zápis proveden dne
03.08.2016.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:35:02

Okres: CE0646 Vyškov Obec: 593265 Lovčičky
 Kat.území: 687651 Lovčičky List vlastnictví: 462
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	E-3232/2016-712

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Šnojme 13D-374/2008 -57 ze dne 05.09.2013.
 Právní moc ke dni 05.09.2013.

Pro: Hromádová Eva, č.p. 36, 67177 Branišovice E-11951/2013-712
 RČ/IČO: 516204/120

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního ve Šnojme 13 D-1114/2017 -26 ze dne 13.11.2017. Právní moc ke dni 13.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.11.2017.
 Zápis proveden dne 15.11.2017.

Pro: Hrt Moravcová Renata, č.p. 18, 67177 Branišovice V-9305/2017-712
 Moravec Rostislav, č.p. 9, 67176 Kubšice RČ/IČO: 736016/4735
 701007/4709

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2577	24077	875
	24099	88

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

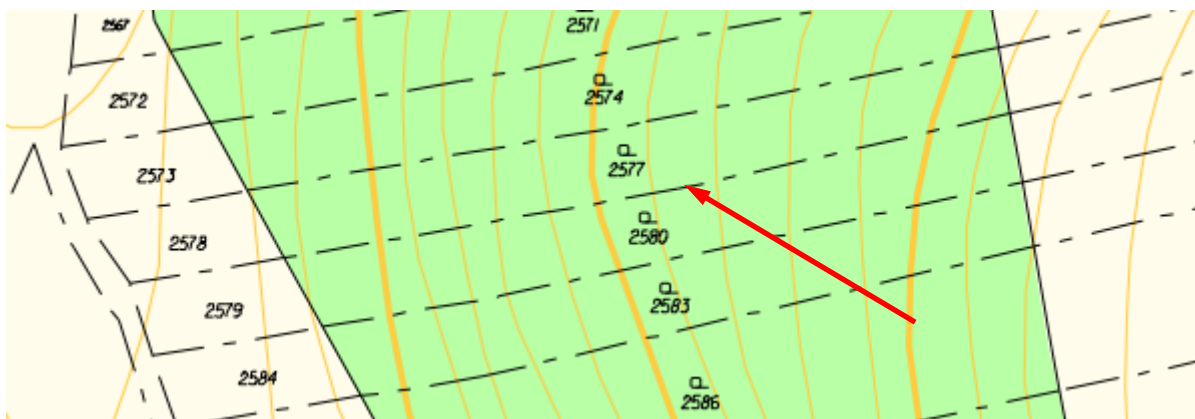
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 05.12.2017 13:43:44
 Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Výřez z katastrální mapy s fotomapou



Výřez z aktuálního územního plánu obce Hlohovec



Zs SADY, DROBNÁ DRŽBA, ZAHRADY

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

