

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 653-016/2021

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Sovolusky u Přelouče, obec Sovolusky, okres Pardubice
pozemků parc. č. 571/16, 571/23, 575/22 a 575/30 včetně příslušenství

- Objednatel posudku:** Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph. D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného náměstí 2, 611 18 Brno
- Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné
v rámci exekuce č. j. 006 EX 2279/18
- Datum místního šetření:** 23. února 2021
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 23. února 2021 – k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/24
- Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v akt. znění.
vč. novely č. 237/2020 Sb.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.
- Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939
- Datum vyhotovení:** 07. března 2021

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

Tento posudek obsahuje 17 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Zadání

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2279/18-121 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Jiřiny Bednaříkové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 23. února 2021.

1. Použitá metodika ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, 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 porovnáním ze sjednaných cen.

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.

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.

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 nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

2. Nález

2.1 Podklady pro vypracování posudku

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

2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 75 ze dne 14.10.2020 pro k.ú. Sovolusky u Přelouče:

A: Vlastník:

Bednaříková Jiřina, Komořanská 3120/10, Most, 434 01
Ostatní vlastníci dle LV č. 74 v příloze posudku

Podíl 1/24

B: Nemovitosti: Parcely: **parc. č. 571/16** – 4066 m² orná půda
parc. č. 571/23 – 208 m² orná půda
parc. č. 575/22 – 57 m² orná půda
parc. č. 575/30 – 2522 m² orná půda

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

D: poznámky a další obdobné údaje: Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

2.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Sovolusky u Přelouče z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

2.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 23. února 2021. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinné.

2.1.4 Ostatní

Obec Sovolusky nemá platný územní plán.

2.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 488/2020 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).

2.1.6 Výpočetní programy

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

2.1.7 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 v databázi znalce a na internetových stránkách www.inem.cz.

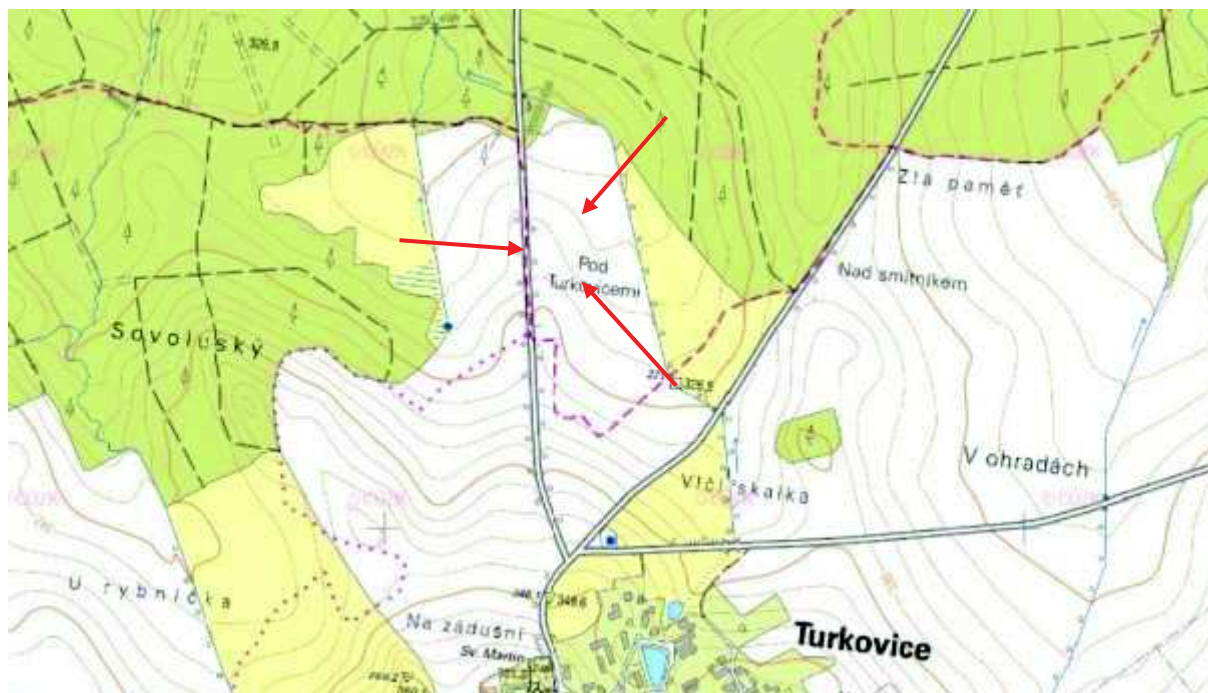
2.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující pozemky z LV 74 pro k. ú. Sovolusky u Přelouče:

- parc. č. 571/16 – 4066 m² - orná půda
- parc. č. 571/23 – 208 m² - orná půda
- parc. č. 575/22 – 57 m² - orná půda
- parc. č. 575/30 – 2522 m² - orná půda

GPS: 49°57'32.27"N, 15°32'45.50"E

Oceňované pozemky se nachází v katastrálním území Sovolusky u Přelouče, při obci Turkovice. Jedná se o zemědělské pozemky, které se nachází na parc. č. 571/16, 571/23, 575/22, 575/30 severně od obce Turkovice. Pozemky se nacházejí v mírně svažitém terénu směrem k jihovýchodu. Dle LPIS (veřejného registru půdy) je parcela součástí většího celku pronajatého společností Liponova EKO DNL SE. Většinovým vlastníkem oceňovaných parcel je i společnost LIPONOVA, a.s., a to podílem o velikosti id. 17/24. Všechny pozemky jsou využívány jako orná půda. Přístup k pozemku je ze zpevněné cesty.



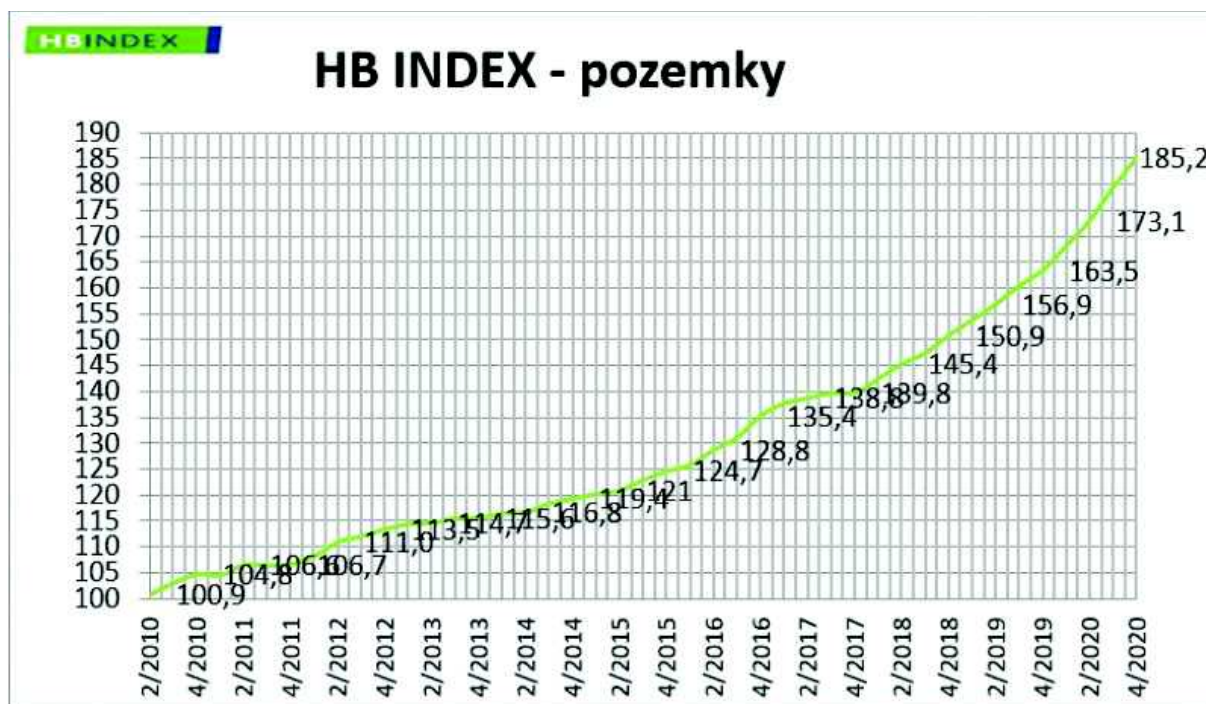
Obec Sovolusky se nachází v okrese Pardubice v Pardubickém kraji. Žije zde 96 obyvatel (www.mesta.obce.cz).

3. Znalecký 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 ornými půdami ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.inem.cz (05/2020 – 03/2021).

Porovnávací vzorky starší 3 měsíců jsou upraveny podle HB indexu hypoteční banky.



3.1 Cenové porovnání

Realitní inzerce inem.cz:

Prodej, Pozemek, 7812 m², Kobylnice, okres Kutná Hora

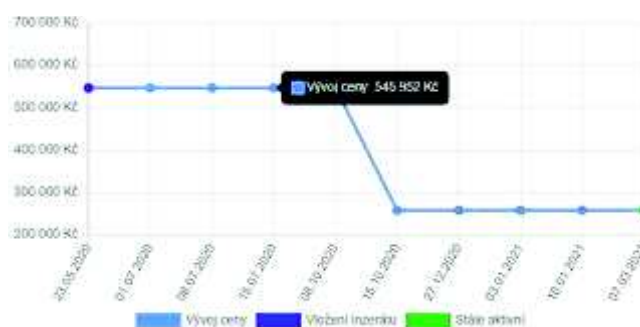


Celková cena: 257.796 Kč

Adresa: Kobylnice, okres Kutná Hora

Cena za m²: 33 Kč

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky k.ú. Kobylnice nad Doubravou, okr. Kutná Hora.



Prodej, Pozemek, 7662 m², Žlebské Chvalovice, okres Chrudim

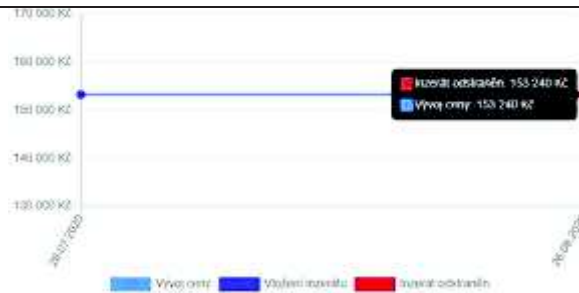


Celková cena: 153.240 Kč

Adresa: Žlebské Chvalovice, okres Chrudim

Cena za m²: 20 Kč

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Nabízím k prodeji zemědělskou půdu o celkové výměře 7.662 m² nacházející se v blízkosti obce Žlebské Chvalovice, v lokalitě mezi obcí Žlebské Chvalovice a Ronov nad Doubravou. Pozemky jsou zapsané na LV 22 v katastrálním území Žlebské Chvalovice. Konkrétně se jedná o par. č. 1129, parc. č. 1135, parc. č. 1163, parc. č. 1199 a parc. č. 1267 vedeny katastrem nemovitostí jako orná půda, část pozemků navazuje na pozemní komunikaci.



Prodej, Pozemek, 6184 m², Labské Chrčice, okres Pardubice

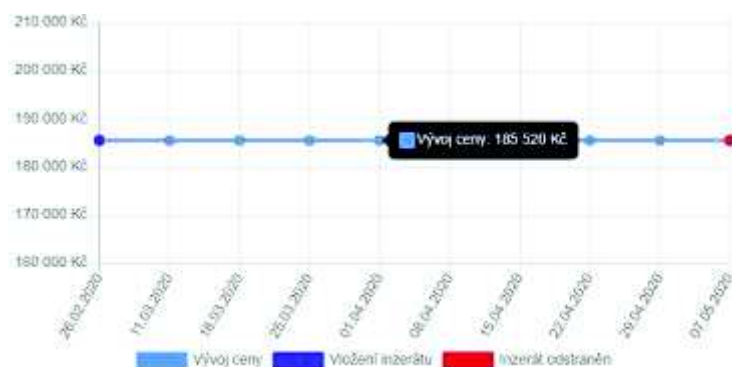


Celková cena: 185.520 Kč

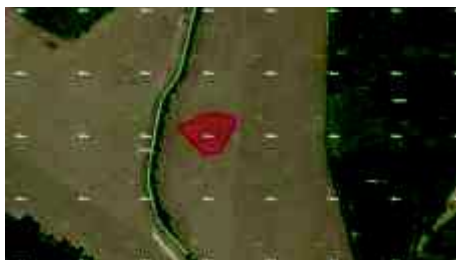
Adresa: Labské Chrčice, okres Pardubice

Cena za m²: 30 Kč

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Nabízíme k prodeji zemědělskou půdu o výměře 6 184 m². Pozemky jsou zapsané v katastrálním území Labské Chrčice, LV č.: 298, parc č.: 193/4.



Prodej, Pozemek, 7887 m², Uhlířská Lhota, okres Kolín

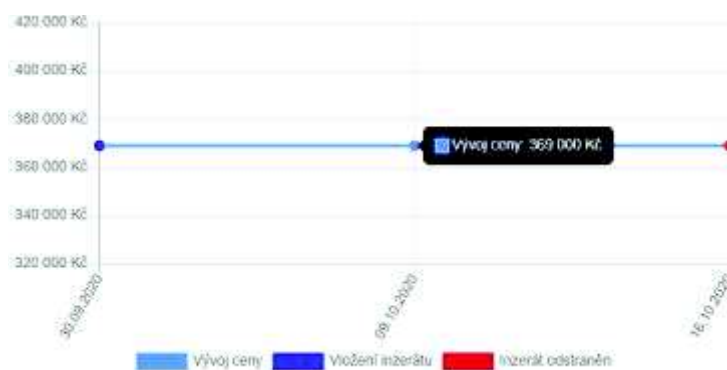


Celková cena: 369.000 Kč

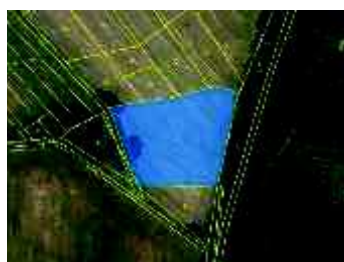
Adresa: Uhlířská Lhota, okres Kolín

Cena za m²: 46,79 Kč

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



V katastrálním území Uhlířská Lhota prodáváme zemědělské pozemky o rozloze 1,5 ha. Pozemky tvořící dva samostatné funkční celky jsou ve vlastnictví jednoho majitele. Jeden je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost a druhý jako orná půda. V současné době jsou obhospodářovány místním zemědělským družstvem na základě platné pachtovní smlouvy. K jednomu pozemku je umožněn přístup pomocí polní cesty.



3.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **orné půdy** ve srovnatelných lokalitách o obdobné výměře v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **20,00 – 46,79 Kč/m²**. Dle vyhláškové tabulky klasifikace bonity půdy BPEJ se cena půdy pohybují v intervalu 1,15-19,79 Kč/m², oceňovaný pozemek má dle BPEJ 52701 **ZC 6,60 Kč/m²** a dle BPEJ 56401 **ZC 5,87 Kč/m²**, je tedy hodnocen jako podprůměrný v rámci intervalu. Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí, nabídkovým cenám a informací o BPEJ (podprůměr), stanovuji jednotkovou cenu **24 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
571/16	Orná půda		4066	24	97 584
571/23	Orná půda		208	24	4 992
575/22	Orná půda		57	24	1 368
575/30	Orná půda		2522	24	60 528
Celkem parcely			6853		164 472

4. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán, protože povinná nereagovala na dopis s dotazem, zda oceňovaný pozemek pronajímá. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 74 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.

5. Odůvodnění

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	164 472,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	165 000,00 Kč
Cena id. 1/24*	6 875,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/24 podle odborného odhadu znalce - zaokrouhleno	6 190,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: stošedesátpěttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/24 – slovy: šesttisícstodevadesátkorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/24 (tj. 6 875 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti a zaokrouhlena.

Po zohlednění redukce ceny z důvodu ocenění spoluvlastnického podílu se již dle zákona č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. nejedná o obvyklou cenu, ale o tržní hodnotu, protože pro určení ceny podílu byl použit standard AZO nikoliv sjednané ceny nemovitostí v podílovém spoluvlastnictví.

V Brně dne 7. března 2021

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 653-016/2021.

V Brně dne 7. března 2021

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 74 (část – str. 1, 15 a 16)

Výřez z katastrální mapy

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 74

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2020 12:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2279/18 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 573027 Sovolusky

Kat.území: 752681 Sovolusky u Přelouče

List vlastnictví: 74

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bednařík František, č.p. 255, 43155 Radonice		1/24
Bednařík Martin, Sluneční 3987, 43001 Chomutov		1/24
Bednaříková Jiřina, Komofanská 3120/10, 43401 Most		1/24
Ihnatková Iveta, Tyršova stezka 3/9, Loučná, 43511 Lom		1/12
Knoblochová Veronika, Májová 215, 43513 Meziboří		1/12
LIPONOVA, a.s., č.p. 104, 53364 Lipoltice		17/24

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
571/16	4066	orná půda		zemědělský půdní fond
571/23	208	orná půda		zemědělský půdní fond
575/22	57	orná půda		zemědělský půdní fond
575/30	2522	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 4.732,- Kč s příslušenstvím a nákladů nálezacího řízení.

26 EXE 10187/2010-11

ke spol. podílu 1/24

Oprávnění pro

ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4,

Povinnost k

Bednaříková Jiřina, Komofanská 3120/10, 43401 Most,

Parcela: 571/16, Parcela: 571/23, Parcela: 575/22, Parcela: 575/30

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-29453/2010 -14 ze dne 20.09.2010. Právní moc ke dni 07.10.2010.

Z-15570/2010-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

K zajištění pohledávky ve výši 20.055,42 Kč s příslušenstvím.

- k č.j. 10 EXE 12303/2010-10

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/24

Oprávnění pro

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2020 12:35:03

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 573027 Sovolusky
 Kat.území: 752681 Sovolusky u Přelouče List vlastnictví: 74
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

08530/2019 -006 ze dne 22.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2020
 11:15:15. Zápis proveden dne 18.03.2020; uloženo na prac. Cheb
 Z-1232/2020-402

o Změna číslování parcel

Povinnost k:

Parcela: 571/16, Parcela: 571/23, Parcela: 575/22, Parcela: 575/30

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 398/1999 ze dne 20.3.2000, právní moc ze dne 14.4.2000
 Okresní soud v Mostě.

POLVZ:6/2000

Z-13800006/2000-606

Pro: Bednaříková Jiřina, Komořanská 3120/10, 43401 Most
 Bednařík Martin, Sluneční 3987, 43001 Chomutov
 Bednařík František, č.p. 255, 43155 Radonice

RČ/IČO:

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Mostě D-398/1999 -47 (opravné)
 ze dne 18.04.2005. Právní moc ke dni 13.05.2005.

Z-7179/2005-606

Pro: Bednaříková Jiřina, Komořanská 3120/10, 43401 Most
 Bednařík František, č.p. 255, 43155 Radonice
 Bednařík Martin, Sluneční 3987, 43001 Chomutov

RČ/IČO:

- o Smlouva kupní ze dne 29.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.05.2009.

V-4425/2009-606

Pro: LIPONOVA, a.s., č.p. 104, 53364 Lipoltice

RČ/IČO:

- o Smlouva kupní ze dne 04.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2013.

V-8561/2013-606

Pro: LIPONOVA, a.s., č.p. 104, 53364 Lipoltice

RČ/IČO:

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Chomutov EX-4658/2010 -80
 ze dne 14.01.2015. Právní moc ke dni 17.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
 31.03.2015 09:39:21. Zápis proveden dne 23.04.2015.

V-4549/2015-606

Pro: LIPONOVA, a.s., č.p. 104, 53364 Lipoltice

RČ/IČO:

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Mostě 35 D-934/2016 -30 ze dne 26.01.2017.
 Právní moc ke dni 26.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2017 14:25:16. Zápis
 proveden dne 07.02.2017.

V-1327/2017-606

Pro: Ihnatková Iveta, Tyršova stezka 3/9, Loučná, 43511 Lom
 Knoblochová Veronika, Májová 215, 43513 Meziboří

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 13

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2020 12:35:03

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 573027 Sovolusky

Kat.území: 752681 Sovolusky u Přelouče

List vlastnictví: 74

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

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
571/16	52701	4066
571/23	52701	208
575/22	52701	57
575/30	52701	1019
	56401	1503

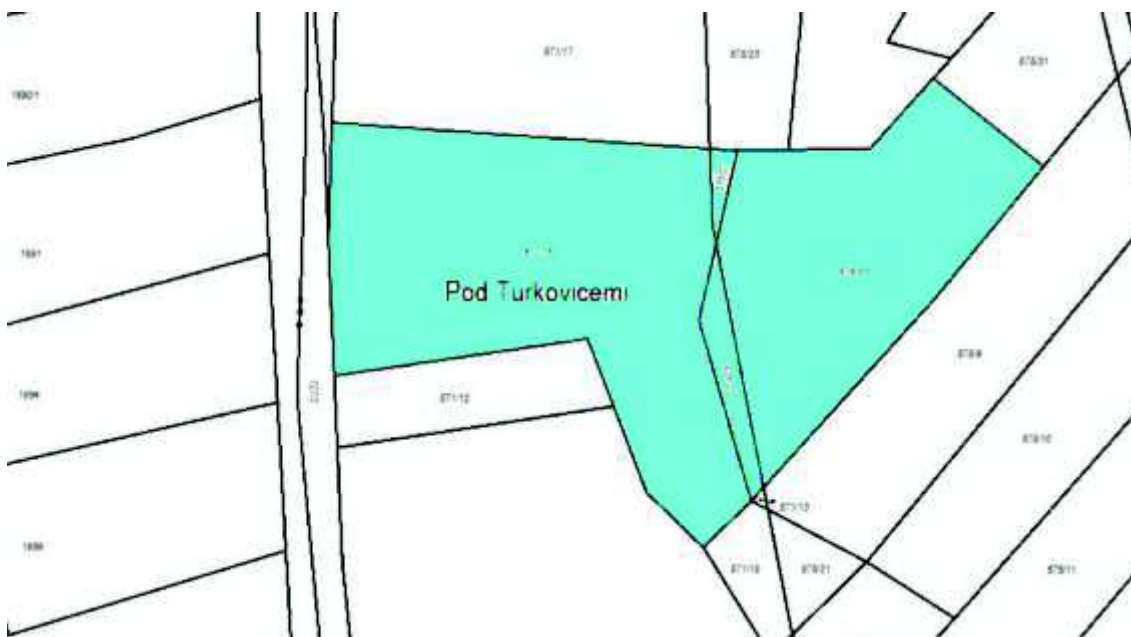
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.10.2020 12:44:03

Výřez z katastrální mapy ze dne 23.02.2021



Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

