NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 665-028/2021

o ceně nemovité věci
v katastrálním území Tuřany, obec Brno, okres Brno - město
pozemku p.č. 4174

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 3260/20
Datum místního šetření:	20. března 2021
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	20. března 2021 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2
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:	28. března 2021

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

Tento posudek obsahuje 16 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Zadání

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 3260/20-28 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Pavla Ovčarčina. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 20. března 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 tísni. 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 898 ze dne 27.11.2020 pro k.ú. Tuřany:
A: Vlastník:

Ovčarčin Pavel, Krokova 616/52a, Brno - Zábrdovice, 615 00 Podíl 1/2
Ostatní vlastníci dle LV č. 898 v příloze posudku

B: Nemovitosti: Parcely: **parc. č. 4174** – 3975 m^2 orná půda

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní

D: poznámky a další obdobné údaje: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha posudku.

2.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Tuřany z http://nahlizenidokn.cuzk.

2.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 20. března 2021. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného z důvodu nemožnosti doručení (viz. příloha znaleckého posudku).

2.1.4 Ostatní

Platný územní plán města Brna je dostupný na webových stránkách města (https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni) a k datu vypracování odhadu bylo provedeno prověření území v platném územním plánu a v návrh územního plánu (https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/navrh-2).

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.
- **Data o cenových údajích** z dálkového přístupu do katastru nemovitostí za prodané obdobné nemovitosti ve stejné lokalitě

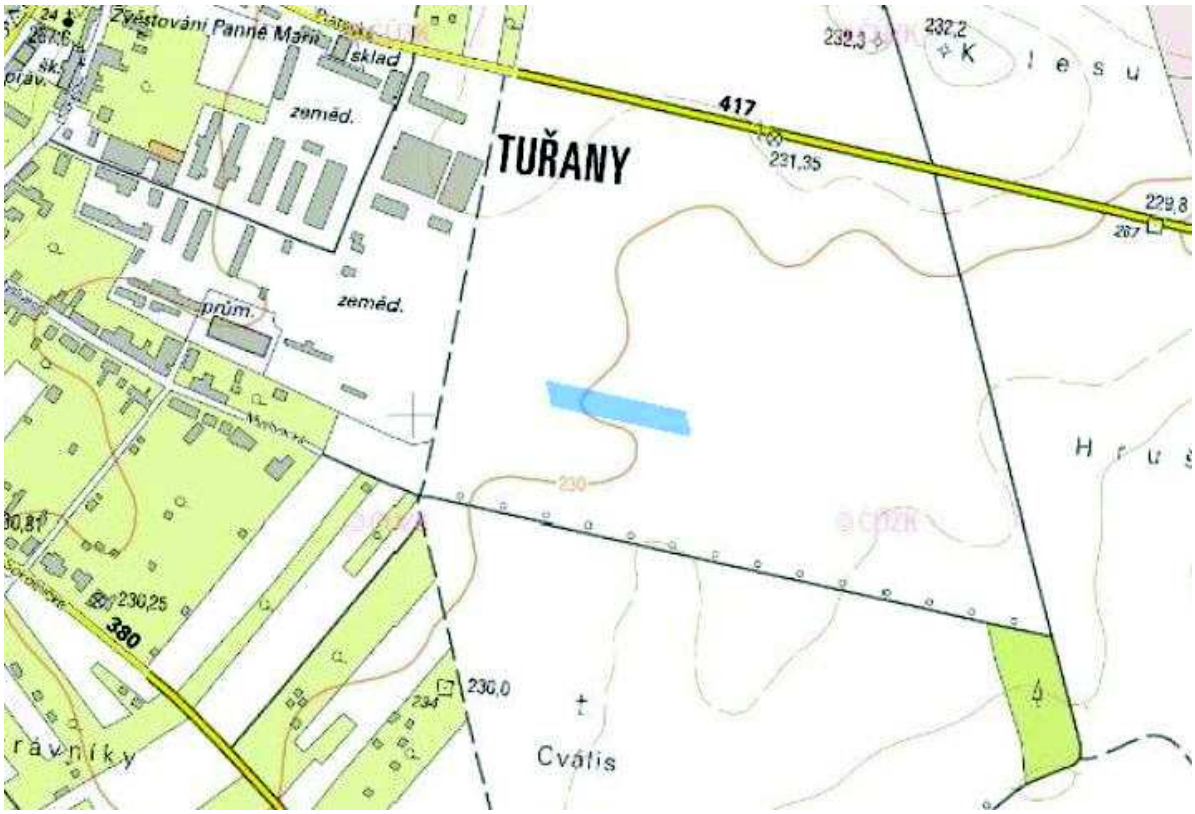
2.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je následující pozemek z **LV 898** pro k. ú. Tuřany:

- **parc. č. 4174 – 3975 m^2** - orná půda

  GPS: 49°08'36.75"N, 16°40'37.46"E

Oceňované pozemky se nachází v katastrálním území Tuřany, v jedné z městských částí města Brna. Jedná se o zemědělský pozemek, který se nachází na parc. č. 4174 východně od městské části Tuřany. Pozemek je rovinný. Dle LPIS (veřejného registru půdy) je parcela součástí většího celku pronajatého společností AGRO Brno – Tuřany, a.s.. Pozemek je využíván jako orná půda a je přístupný z nezpevněné cesty.
V územním plánu se jedná o plochu ZPF (zemědělského půdního fondu), tj. není součástí stavebních ploch, slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnost, která s hospodařením souvisí.

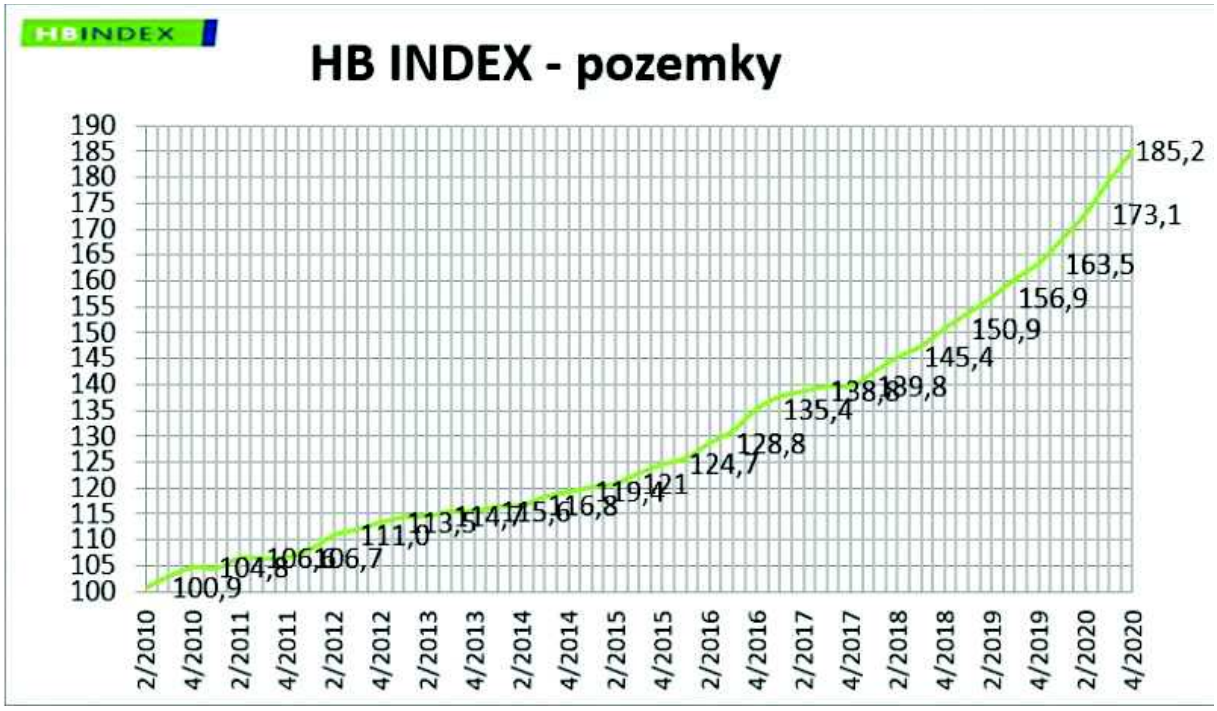


Město Brno se nachází v okrese Brno - město v Jihomoravském kraji. Žije zde 388 899 obyvatel (www.mesta.obce.cz).

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 se skutečně prodanými, podobnými ornými půdami ve stejné lokalitě (02/2019 – 11/2020) a inzerovanými nabídkami. Porovnávací vzorky starší 6 měsíců jsou upraveny podle HB indexu hypoteční banky.



3.1 Cenové porovnání

Skutečné prodeje pozemků v lokalitě Brno – Tuřany:

Prodej – Pozemek p.č. 4104, 13320 m^2, druh pozemku – orná půda, Brno - Tuřany, okres Brno - město

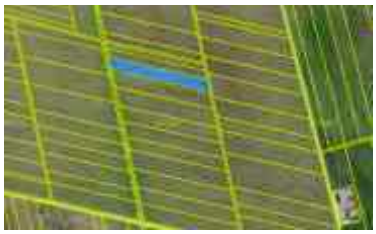
Celková cena: 888 000 Kč

Adresa: Brno - Tuřany, okres Brno - město

Cena za m^2: 66,66 Kč

Pozemek je v územním plánu zahrnut do ZPF (není součástí stavebních ploch).
Datum prodeje: 3.11.2020

Prodej – Pozemek p.č. 4189, 2944 m^2, druh pozemku – orná půda, Brno - Tuřany, okres Brno - město



Celková cena: 163 392 Kč

Adresa: Brno - Tuřany, okres Brno - město

Cena za m^2: 55,55 Kč

Pozemek je v územním plánu zahrnut do ZPF (není součástí stavebních ploch).
Datum prodeje: 21.02.2019
Cena po úpravě HB indexem: 65,57 Kč/m^2

Prodej – Pozemek p.č. 4109, 5000 m^2, druh pozemku – orná půda,
Pozemek p.č. 4246, 16000 m^2, druh pozemku – orná půda,
Pozemek p.č. 4335, 21039 m^2, druh pozemku – orná půda,
Pozemek p.č. 4360, 15850 m^2, druh pozemku – orná půda,
Brno - Tuřany, okres Brno - město

Celková cena: 3 500 000 Kč

Adresa: Brno - Tuřany, okres Brno - město

Cena za m^2: 60 Kč

Pozemky jsou v územním plánu zahrnut do ZPF (není součástí stavebních ploch).
Datum prodeje: 27.02.2019
Cena po úpravě HB indexem: 70,82 Kč/m^2

Realitní inzerce inem.cz:

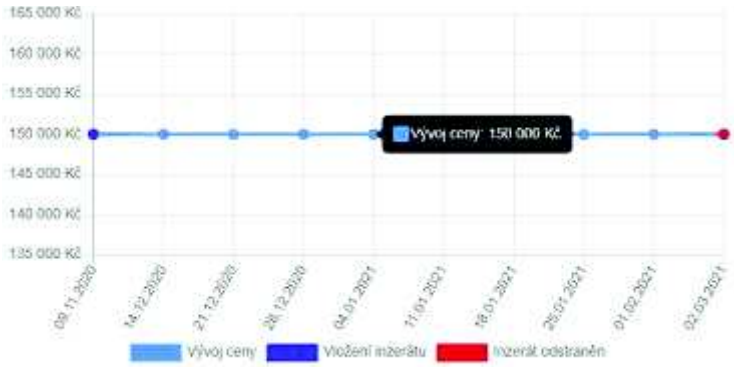
Prodej - Pozemek, 1989 m^2, druh pozemku – orná půda, Brno - Tuřany, okres Brno - město

Celková cena: 150 000 Kč

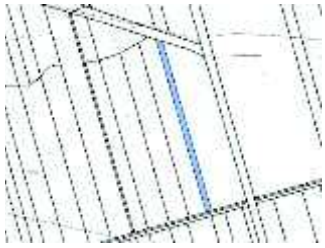
Adresa: Brno - Tuřany, okres Brno - město

Cena za m^2: 75,41 Kč

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



Jedná se o pozemek v lokalitě Kněžské háje Tuřany. Tento pozemek není v územním plánu určený k výstavbě bytů ani domů. Jedná se o pozemek v územním plánu vedené jako orná půda. Pozemky prodáváme jako investiční příležitost.



3.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **orné půdy** ve shodné lokalitě se pohybují v rozmezí **65,67 – 75,41 Kč/m^2**. Dle vyhláškové tabulky klasifikace bonity půdy BPEJ se cena půdy pohybuje v intervalu 1,15-19,79 Kč/m^2, oceňovaný pozemek má dle BPEJ 20401 **ZC 7,91 Kč/m^2**a dle BPEJ 20501 ZC **10,09 Kč/m^2**, je tedy hodnocen jako nižší průměr v rámci intervalu. Na základě těchto skutečných prodejů, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a informacím o BPEJ (průměr), stanovuji jednotkovou cenu **68 Kč/m^2.**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
4174	Orná půda		3975	68	270 300

4. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán, protože povinný si nepřevzal doporučený 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 898 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 neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. Odůvodnění

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	270 300,00 Kč
Obvyklá cena podle odborného odhadu znalce	**270 000,00 Kč**
Cena id. 1/2*	135 150,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/2 podle odborného odhadu znalce - zaokrouhleno	**122 000,00 Kč**

Obvyklá cena – slovy: dvěstěsedmdesáttisíckorunčeských
Obvyklá (tržní) cena id. 1/2 – slovy: stodvacetdvatisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 135 150 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.

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 665-028/2021.

V Brně dne 28. března 2021

Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:
Výpis z katastru nemovitostí LV 898
Výřez z katastrální mapy
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti
Územní plán
Dopis zaslaný povinnému

Výpis z katastru nemovitostí LV 898

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2020 12:55:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 3260/20 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612171 Tuřany** List vlastnictví: **898**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Jurmanová Dagmar, č.p. 333, 69165 Křepice	[redacted]	**1/4**
Kaštická Nora, Vyšehradská 348/41, Brněnské Ivanovice, 62000 Brno		**1/4**
Ovčarčin Pavel, Krokova 616/52a, Zábrdovice, 61500 Brno		**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra(m2)*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
4174	**3975**	**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 smluvní**
k id. podílu 1/2
existující i budoucí pohledávky do výše 3.532.462,- Kč vzniklé do 19.8.2024
Oprávnění pro
Heineken Česká republika, a.s., U Pivovaru 1, 27053 Krušovice, RČ/IČO: [redacted]
Povinnost k
Ovčarčin Pavel, Krokova 616/52a, Zábrdovice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 4174

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1086980-2014-SPPM_1 ze dne 09.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2014 14:20:45. Zápis proveden dne 03.10.2014.**
V-19252/2014-702

Pořadí k **11.09.2014 14:20**

o **Zástavní právo smluvní**
k id. podílu 1/2
existující i budoucí pohledávky do výše 5.928.314,- Kč vzniklé do 17.3.2025
Oprávnění pro
Heineken Česká republika, a.s., U Pivovaru 1, 27053 Krušovice, RČ/IČO: [redacted]
Povinnost k
Ovčarčin Pavel, Krokova 616/52a, Zábrdovice, 61500 Brno, RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 4174

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2015 11:29:26. Zápis proveden dne 21.05.2015.**
V-10703/2015-702

Pořadí k **27.04.2015 11:29**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2020 12:55:03*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612171 Tuřany** List vlastnictví: **898**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva darovací ze dne 19.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.03.2004.**

V-4247/2004-702

Pro: **Ovčarčin Pavel, Krokova 616/52a, Zábrdovice, 61500 Brno** *RČ/IČO:* [redacted]

o **Smlouva darovací ze dne 22.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2009.**

V-23121/2009-702

Pro: **Jurmanová Dagmar, č.p. 333, 69165 Křepice**
Kaštická Nora, Vyšehradská 348/41, Brněnské Ivanovice, 62000 Brno
RČ/IČO: [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

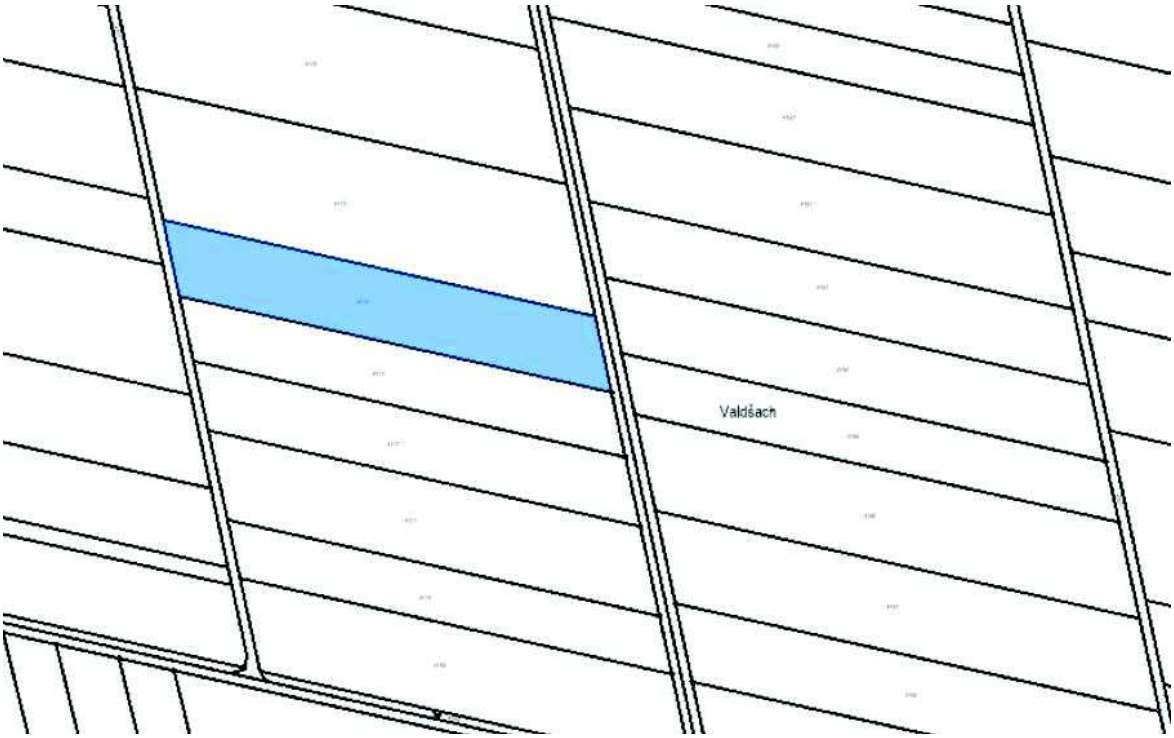
Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
4174	**20401**	**441**
	20501	**3534**

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 Brno-město, kód: 702.

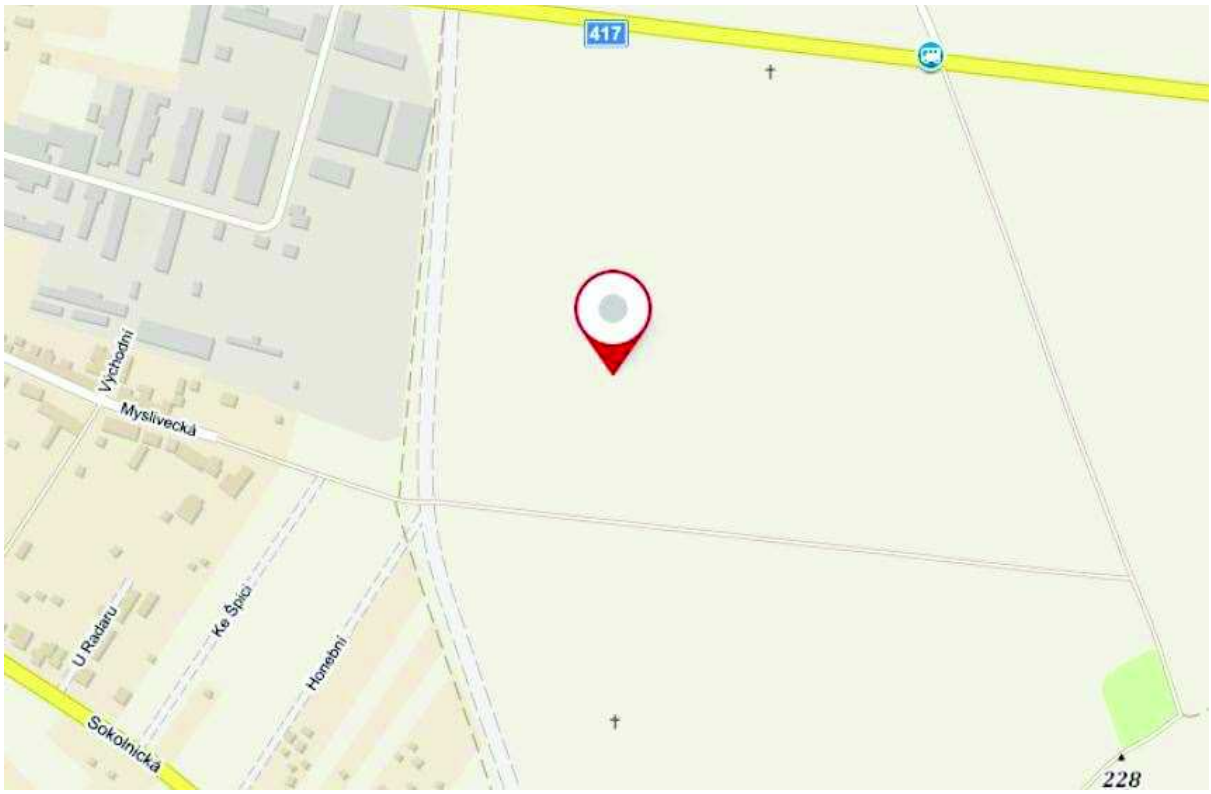
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 27.11.2020 13:13:59*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

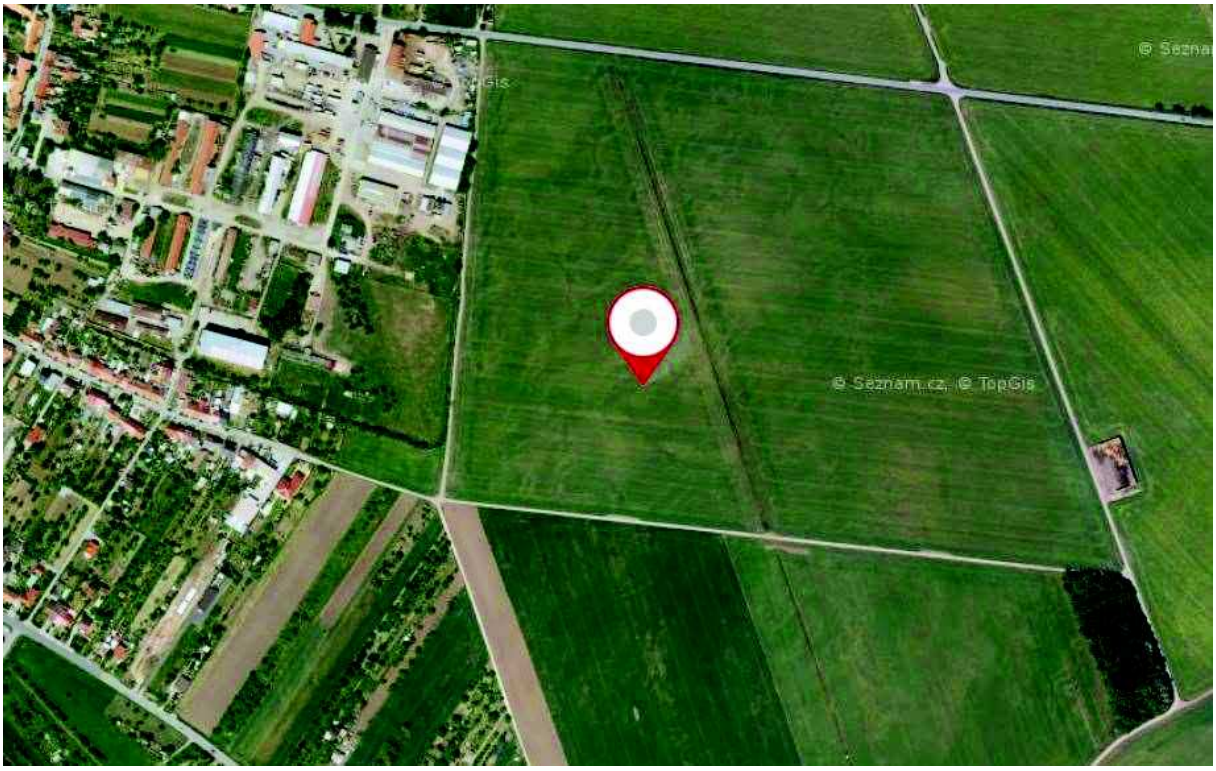
Výřez z katastrální mapy



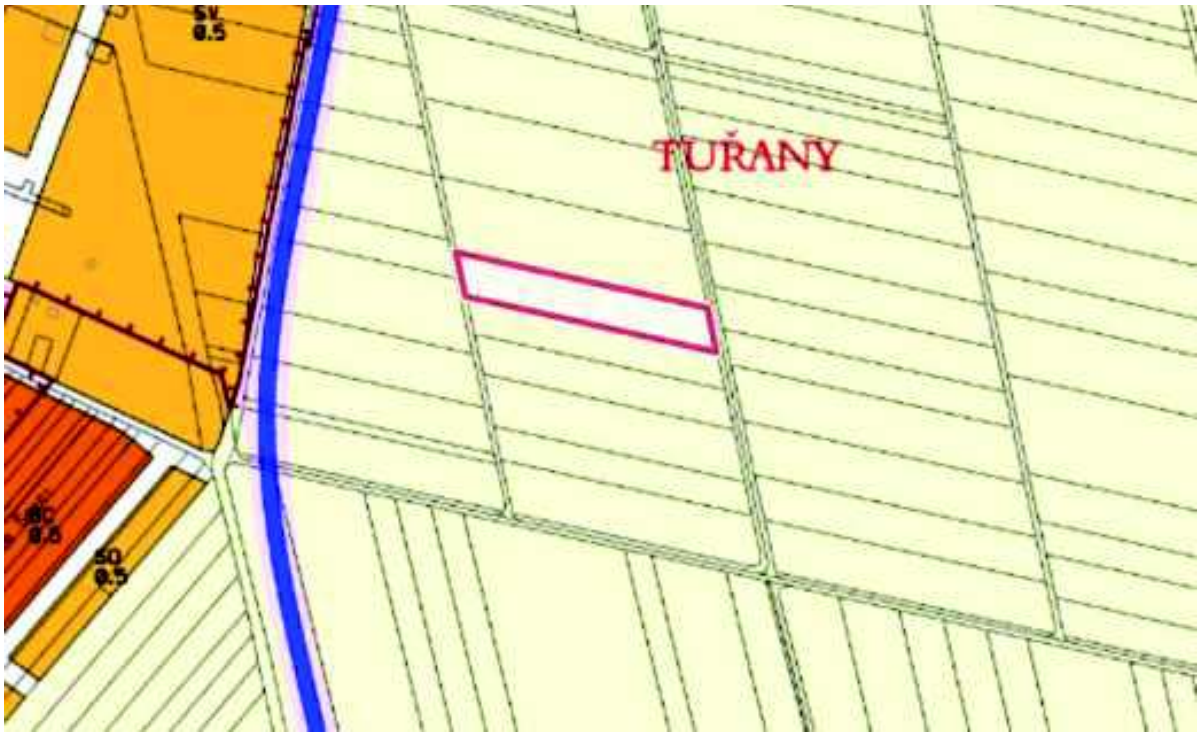
Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti





Územní plán - stávající



Územní plán – nový

Dopis zaslaný povinnému