

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 911-075/2022

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



Předmět znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku parc. č. 1126/25, k.ú. Lipůvka, okr. Blansko

VLASTNÍK:	Marie Antonovičová
Adresa:	Dolní Lhota 8, 678 01 Blansko

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 006 EX 3814/21 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--

ZHOTOVITEL:	NEMOVITOST s.r.o., znalecká kancelář Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře
Adresa:	provozovna: Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno
IČ: 255 23 155	telefon: 777 747 939 e-mail: hudec.tomas@volny.cz
DIČ: CZ25523155	datová schránka: wjgrjrr

OBJEDNATEL:	Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Alena Blažková, Ph.D., soudní exekutor
Adresa:	Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Počet stran: 17

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení/vyhotovení č.: 2

Podle stavu ke dni: 22.03.2022

Vyhotoveno: V Brně 06.05.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol

Dle Usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 3814/21 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí pozemku parc.č. 1126/25, k.ú. Kořenec, ve vlastnictví povinné paní Marie Antonovičové na LV 387. Obvyklá cena (tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 22. března 2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pro účel exekučního řízení Exekutorského úřadu Brno - město č.j. 006 EX 3814/21-52.

1.3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 22. března 2022. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinné.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV 387 vyhotovený dne 18.12.2022 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Lipůvka <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Databáze sjednaných cen v archivu znalce a realitní inzerce na www.inem.cz
- **Místní šetření** spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 22. března 2022. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinné.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, včetně novely č. 237/2020 Sb., 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 oblíby. 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 přikládána 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 ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **nákladovým způsobem** (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty)** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Lipůvka, k.ú. Lipůvka
Adresa nemovité věci: parc.č. 1126/25, obec Lipůvka, k.ú. Lipůvka

Vlastnické a evidenční údaje

Marie Antonovičová, Dolní Lhota 8, Blansko 678 01

podíl 1 / 1

Místopis

Charakteristika obce:

Obec Lipůvka se nachází v okrese Blansko v Jihomoravském kraji.

V obci je základní občanská vybavenost - základní škola, mateřská školka, pošta, lékaři i lékárna, restaurace, obchody, služby, sportovní areál, aj.. Žije zde 1386 obyvatel (MLO 2021).

Dopravní spojení je zajištěno hromadnou autobusovou dopravou s dobrou frekvencí spojů. Dojezdová vzdálenost autem do Brna je cca 15 minut, Kuřim 5 minut a Blansko 10 minut. Oceňovaná nemovitost je vzdálená cca do 10 minut pěší chůze od nejbližší autobusové zastávky.

Z inženýrských sítí je v obci úplná vybavenost: elektro, plyn, vodovod a kanalizace.

Poloha nemovitosti:

Oceňované pozemky se nachází v obci Lipůvka, která se nachází severně od města Brna na silničním tahu na Svitavy.

- z LV 387 pro k.ú. Lipůvka:

- **parc. č. 1126/25** – 564 m², orná půda **GPS: 49°20'12.88"N, 16°33'32.08"E**

Oceňovaný pozemek parc.č. 1126/25, k.ú. Lipůvka se nachází jihovýchodně od centra obce, na okraji obce, v lokalitě Nad cihelnou. Pozemek je mírně svažité na jih, dle platného územního plánu nachází se v zastavitelné ploše, na pozemku je orná půda (podle KN i podle místního šetření). Dle LPIS (veřejného registru půdy) je parcela pronajata a je součástí většího půdního celku v pronájmu AGRODRUŽSTVO Brťov - Lipůvka.

Pole se nachází nedaleko silnice mezi Lipůvkou a Blanskem. Ze severu na pozemek navazuje zahrada za rodinným domem. Přístup k pozemku je možný přes obecní pozemek (orná půda). Dle platného územního plánu se pozemek nachází ve stabilizované ploše zemědělské označené 6-SO (smíšená obytná). Hlavní rozvoj ploch smíšených obytných směřuje na východní okraj do prostoru vymezeném místní a hlavní komunikací směřující do Svinošic (6-SO).

Plochy smíšené obytné jsou určeny k polyfunkčnímu využití:

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy, ~~bytové domy~~, staveb a zařízení občanského vybavení a sportu
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné využití:

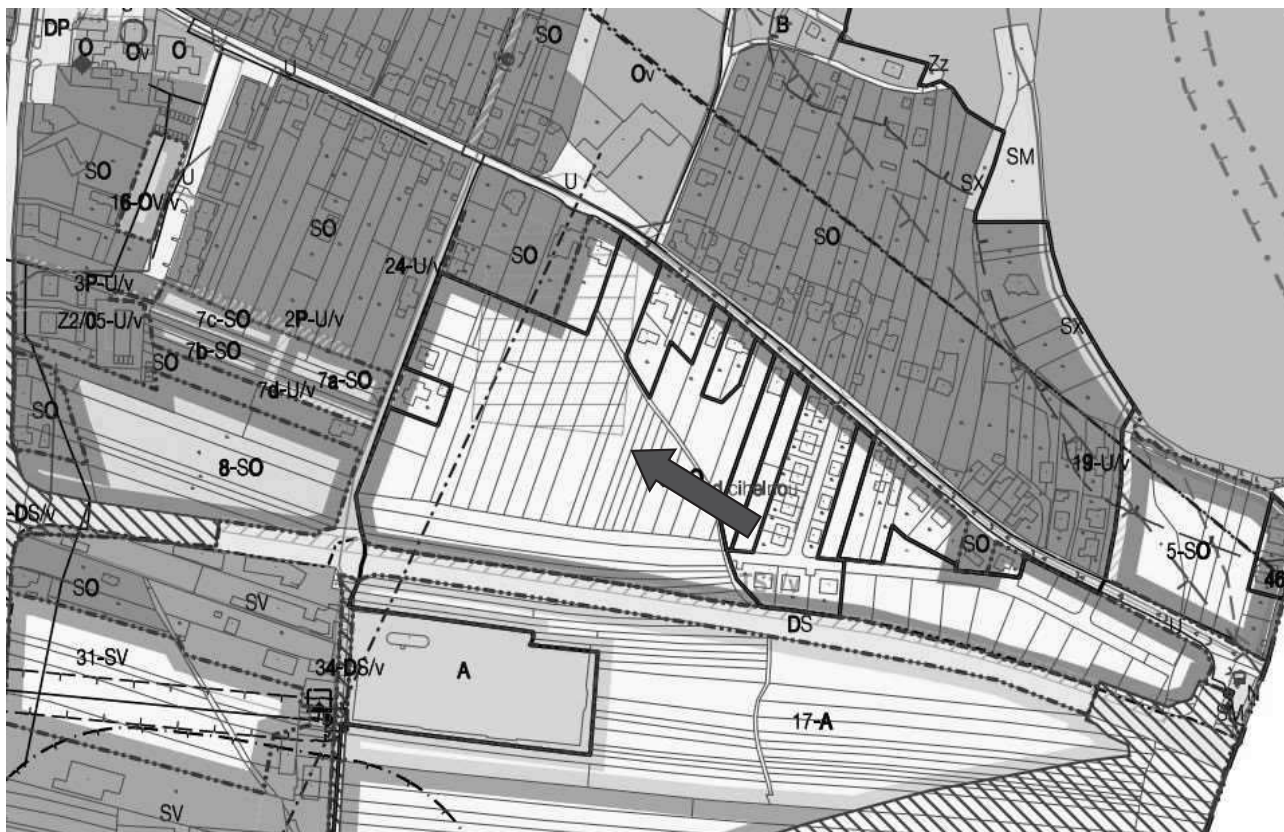
- stavby a zařízení (např. výroby, služeb a zemědělství, zázemí ke stavbě hlavní, sběrný dvůr komunálního odpadu) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území – další podmínky viz Výstupní limity

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

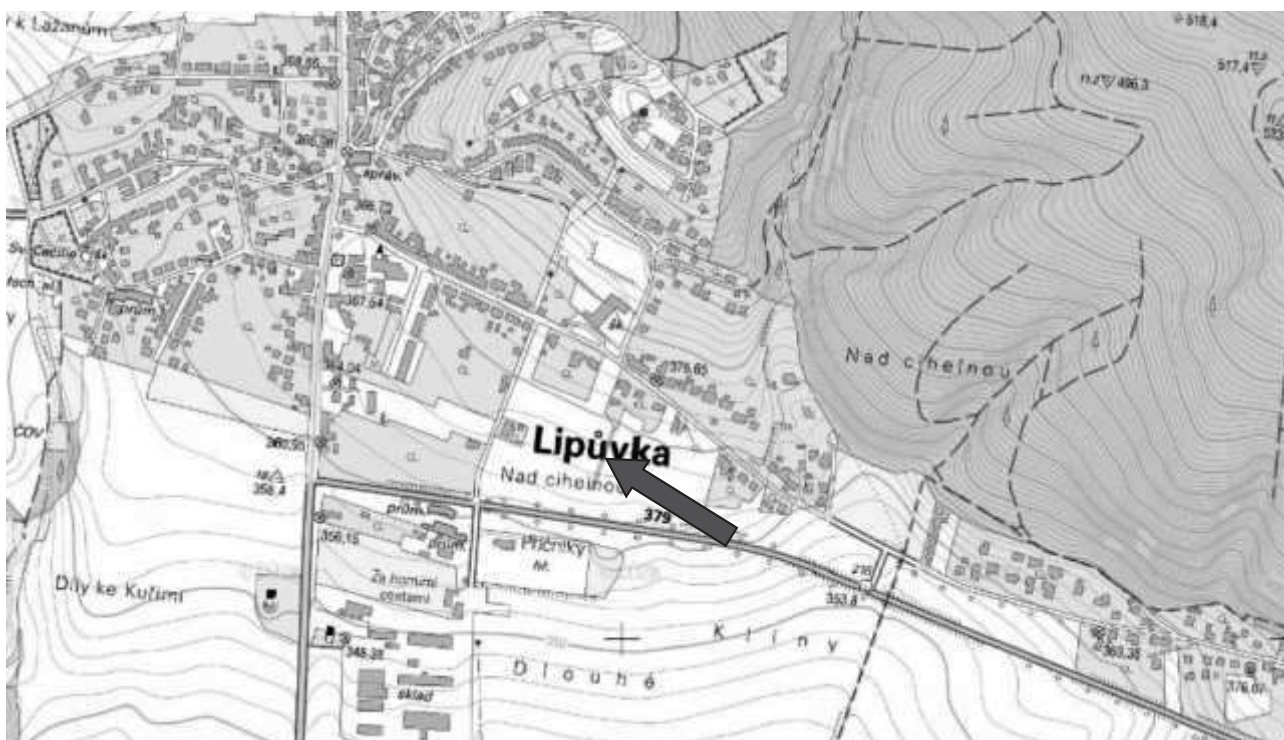
- výšková regulace zástavby
 - stabilizované území - max. 2 NP s možností podkroví
 - plochy změn - dle územních podmínek viz kap. c)2. Vymezení zastavitelných ploch
- rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků:
 - plochy změn – 300 m² - 3000 m² / 1RD (vyjma východní části plochy 6-SO) s tím, že krajové pozemky mohou toto rozmezí překročit

Přístup k oceňovanému pozemku je přes pozemky

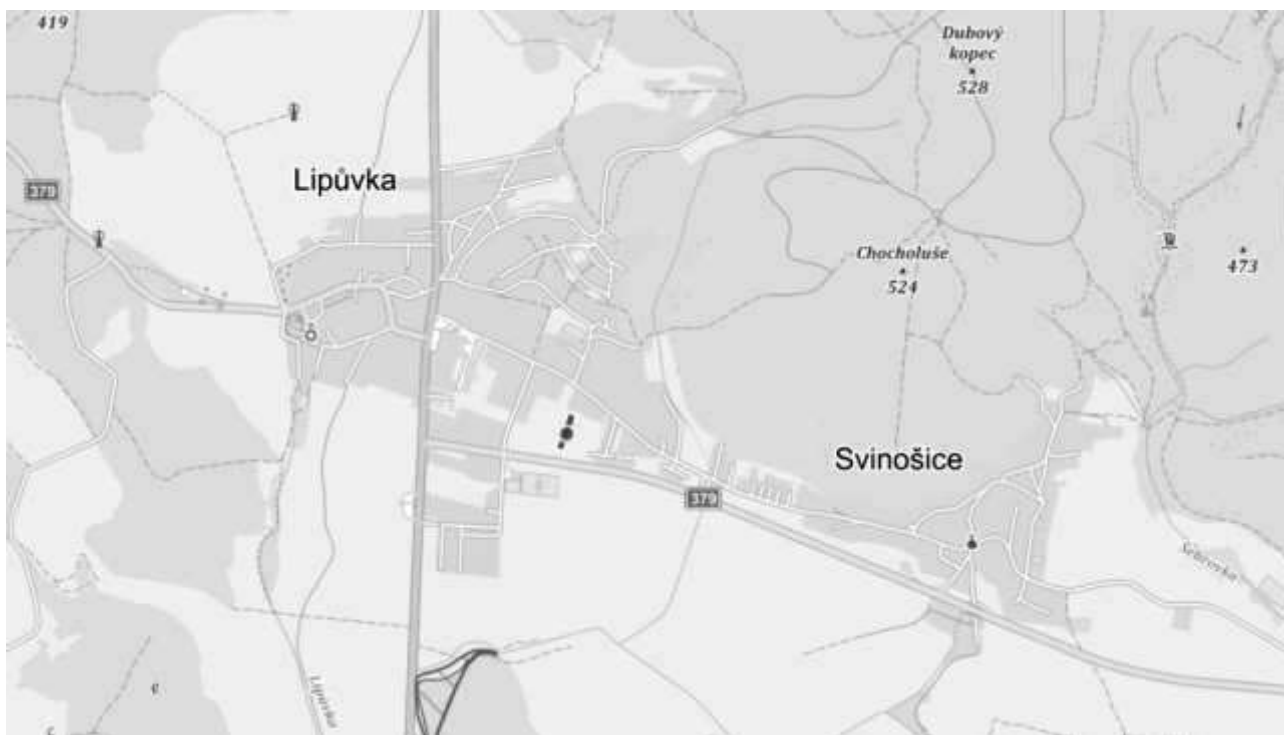
1126/68	LV 10001, orná půda – vlastník Obec Lipůvka
900	LV 463, silnice, ostatní plocha – vlastník Jihomoravský kraj



Obr. 1: Hlavní výkres územního plánu parc.č. 1126/25, k.ú. Lipůvka



Obr. 2: Mapa z dálkového přístupu do KN



Obr. 3: Povodňová mapa

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn 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

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 387, k.ú. Lipůvka v části B1 není uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch nemovitostí, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Dle LPIS (veřejného registru půdy) je parcela pronajata.

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

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

4. ZNALECKÝ POSUDEK

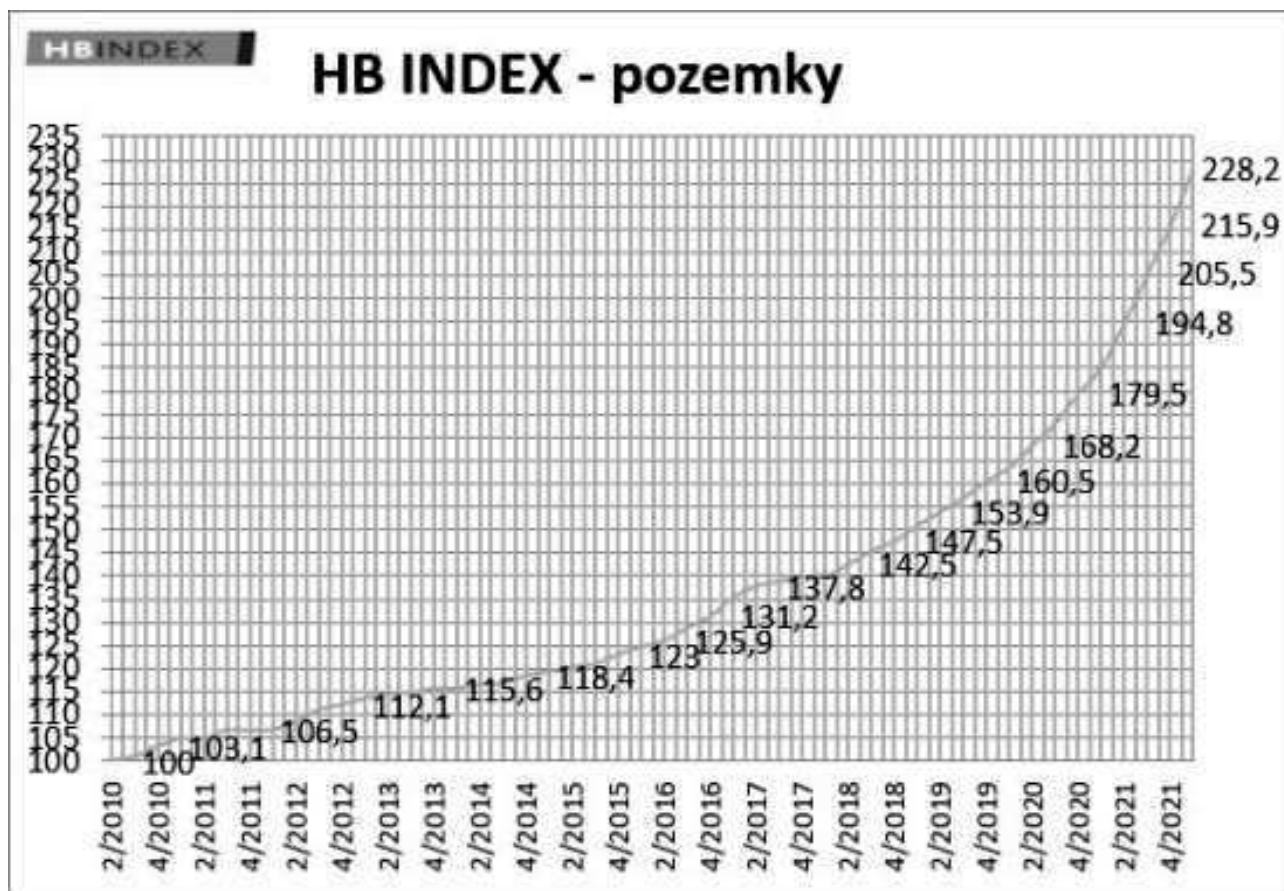
4.1. Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

Pozemky parc. č. 1126/25, k.ú. Lipůvka

Je provedeno porovnání z nabídkových a kupních cen obdobných pozemků ve shodné a obdobných lokalitách (11/2021 – 04/2022).

V případě, že je cenový údaj starší 6 měsíců je upraven pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen v čase a upravuje výslednou cenu pomocí koeficientu redukce na pramen ceny. Pro přepočet je použit HB index pro pozemky.



Přehled srovnatelných pozemků – realitní inzerce www.inem.cz / informace o kupních cenách:

Inzerce – Pozemek o výměře 2358 m², druh pozemku – orná půda, Lipůvka, okres Blansko

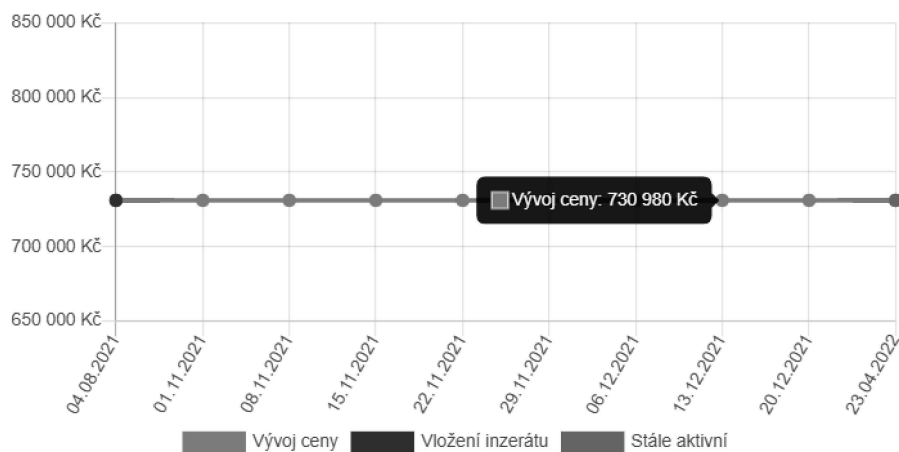


Celková cena: 730 980 Kč

Adresa: Lipůvka, okr. Blansko

Cena za m²: 310 Kč

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

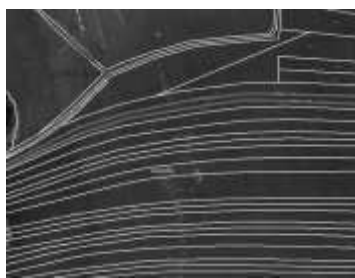


Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek v katastrálním území Lipůvka o výměře 2358 m². Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako orná půda. V současné době je obhospodařován společností Agro Brťov-Lipůvka na základě pachtovní smlouvy ze dne 5.1.2017 s výpovědní lhůtou 3 roky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny – inzerce [inem.cz](http://www.inem.cz) 23.04.2022 0,95

Upravená jednotková cena za m²: 294,50 Kč



Prodej – parc.č. 541, 542, 543, k.ú. Lažany, celková výměra 3837 m², druh pozemku – orná půda, Lažany, okres Blansko



Celková cena: 900 000 Kč

Adresa: Lažany, okr. Blansko

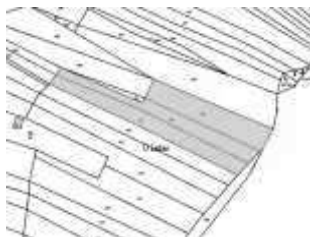
Cena za m²: 234,56 Kč

Pozemky v obci Lažany, okres Blansko. Jedná se o pozemky v územním plánu určené k zástavbě rodinnými domy. Celková rozloha pozemku je 3837 m². Obec Lažany leží jen 20 min. severně od Brna.

Koeficienty:

redukce pramene ceny – kupní cena 09.02.2022 1,00

Upravená jednotková cena za m²: 234,56 Kč



Prodej – parc.č. 539, k.ú. Lažany, celková výměra 1392 m², druh pozemku – orná půda, Lažany, okres Blansko



Celková cena: 390 000 Kč

Adresa: Lažany, okr. Blansko

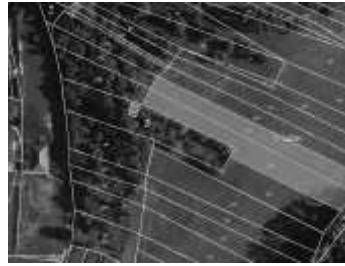
Cena za m²: 280,17 Kč

Pozemek v obci Lažany, okres Blansko. Jedná se o pozemek v územním plánu určené k zástavbě rodinnými domy. Celková rozloha pozemku je 1.392 m². Obec Lažany leží jen 20 min. severně od Brna.

Koeficienty:

redukce pramene ceny – kupní cena 09.02.2022 1,00

Upravená jednotková cena za m²: 280,17 Kč



Prodej – parc.č. 39, 40, 41, 136/10, k.ú. Závist, celková výměra 2878 m², druh pozemku – orná půda, trvalý travní porost, zahrada, Závist, okres Blansko



Celková cena: 500 000 Kč

Adresa: Závist, okr. Blansko

Cena za m²: 173,73 Kč

Nabízíme pozemek v k.ú. 695084 Závist, okres Blansko. Nachází v bezprostřední blízkosti zastavitelného území v obci Závist, 20 km severně od Brna směr na Svitavy u silnice I/43. Inženýrské sítě se nacházejí na hranici pozemku. Dle Územního plánu v tuto chvíli nejsou parcely stavební. Předmětem prodeje jsou níže uvedené parcely: č. 39 – 874 m² – trvalý travní porost č.40 – 508 m² – orná půda č.42 – 252 m² – zahrada č.136/10 – 1 244 m² – trvalý travní porost. Na části parcel 39, 40, 41 současní majitelé dali souhlas Ředitelství silnic a dálnic s umístěním stavby I/43 Závist, stoupací pruh vč. objektů s ní souvisejících na svých pozemcích.

https://mapapp.rsd.cz/Upload/Stavby/476/infoletak_s43-zavist-stoupaci-pruh.pdf

Jako kompenzaci mají od roku 2015 vyjednanou částku 250 000,- Kč + inflaci což v tuto chvíli je cca 300 000,- Kč. Dalším požadavkem je zřízení sjezdu k pozemku p.č.41. Odkup je možné zrealizovat v celé ploše vyjma pruhu pro budoucí možné zřízení příjezdové komunikace na pozemku p.č.41,40,39 podél hranice s pozemkem p.č.38.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní cena 23.11.2021

1,00

Upravená jednotková cena za m²: 173,73 Kč



4.2. Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **orné půdy** ve shodné a blízké lokalitě se pohybují v rozmezí **173,73 – 294,50 Kč/m²**. Dle vyhláskové tabulky klasifikace bonity půdy BPEJ se cena půdy pohybuje v intervalu 1,15-19,79 Kč/m², oceňovaný pozemek má dle BPEJ uvedených v LV základní cenu:

BPEJ 31000 17,92 Kč/m²

Parcely jsou hodnoceny jako vyšší průměr v rámci intervalu. Na základě tohoto zjištění a s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a informacím o BPEJ (vyšší průměr), stanovují jednotkovou cenu parcely č. 1126/25, k.ú. Lipůvka **260 Kč/m²**.

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací cena pozemku					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1126/25	Orná půda	Orná půda	564	260,00	146 640,00
Celkem			564		146 640,00

Výsledky analýzy dat

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Silné stránky

- dosahu hromadné dopravy

Slabé stránky

- nezjištěny

5. ODŮVODNĚNÍ

Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí ve shodné a blízkých lokalitách. V tomto znaleckém posudku je provedeno pro ocenění pozemku **porovnání čtyř porovnávacích vzorků, kdy ve třech případech se jednalo o skutečný prodej a v jednom případě o realitní inzerci.**

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Stanovení ceny obvyklé pro účel exekučního řízení Exekutorského úřadu Brno - město č.j. 006 EX 3814/21-52.

6.2. Odpověď

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	146 640 Kč
Cena obvyklá podle odborného odhadu znalce	150 000 Kč
Cena obvyklá - slovy: stopadesáttisíckorunčeských	

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 387 ze dne 18.12.2021	1
Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do KN	1
Ortofotosnímek z dálkového přístupu do KN	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 22.03.2022	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou 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 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 911-075/2022 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné účtujeme dle domluvy na základě připojené faktury.

V Brně 06.05.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

NEMOVITOST s.r.o., znalecká kancelář
Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře
Kabátníkova 105/2
602 00 Brno

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 387 ze dne 18.12.2021

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2021 06:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 3814/21 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581968 Lipůvka
Kat.území: 684830 Lipůvka List vlastnictví: 387

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Antonovičová Marie, Dolní Lhota 8, 67801 Blansko		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
	1126/25	564	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 917/1981 Postupní smlouva ze dne 18.12.1981.

POLVZ:38/1982

Z-10700038/1982-701

Pro: Antonovičová Marie, Dolní Lhota 8, 67801 Blansko

RČ/IČO:

o Rozhodnutí o dědictví D 498/1982 STN Blansko ze dne 25.7.1983.

POLVZ:47/1983

Z-10700047/1983-701

Pro: Antonovičová Marie, Dolní Lhota 8, 67801 Blansko

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1126/25	31000	564

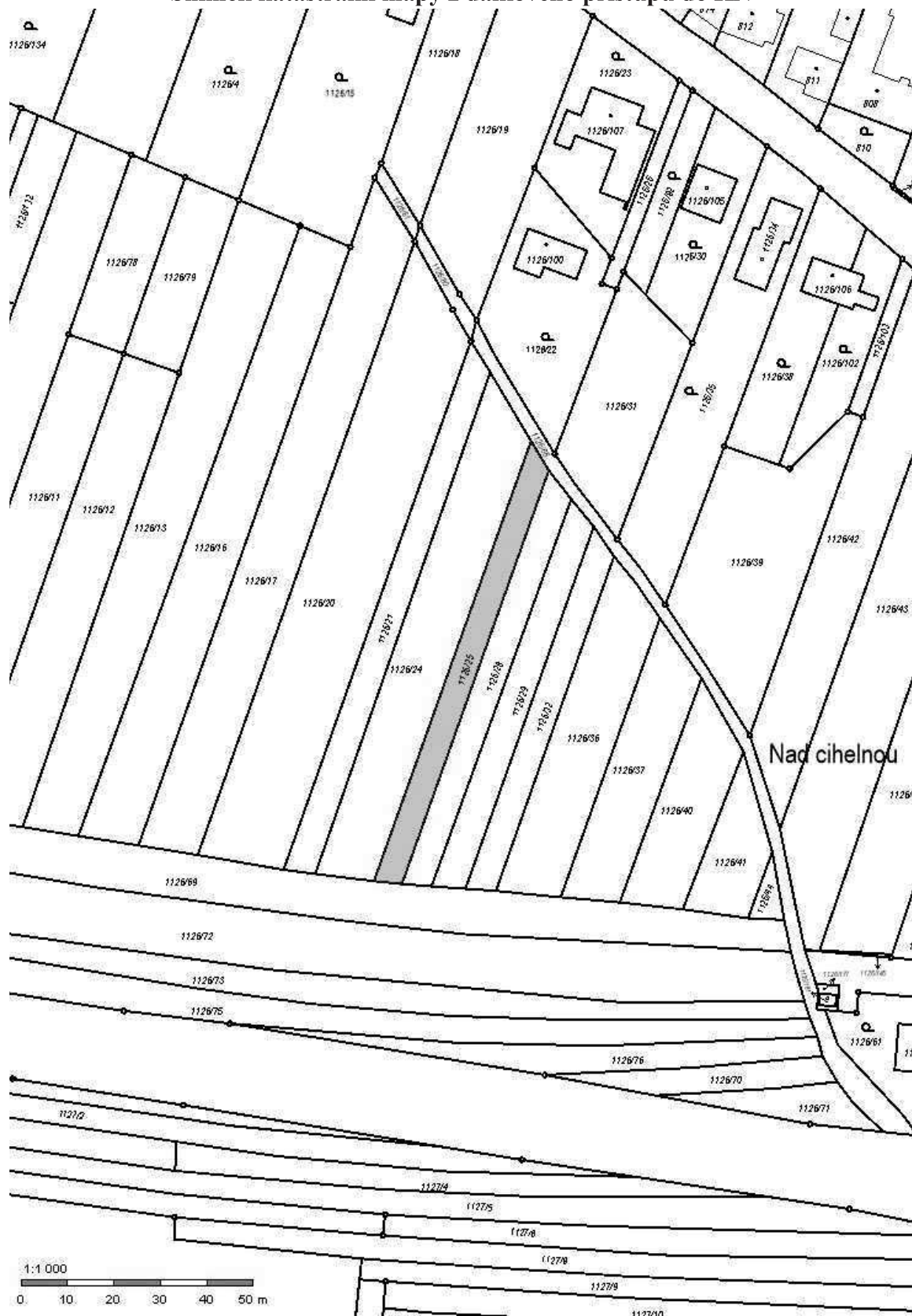
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.12.2021 07:08:23

Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do KN



Pozemek p.č. 1126/25 v k.ú. č. 684830

Ortofotosnímek z dálkového přístupu do KN



Mapa oblasti



červený bod - umístění pozemku v obci



mapa širších vztahů - červený bod - umístění pozemku v obci

Fotodokumentace ze dne 22.03.2022

