

ZNALCKÝ POSUDEK
č. 858-022/2022

o ceně nemovitých věcí
v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, obec Kunovice, okres Uherské Hradiště:
pozemků p.č. 809/6 a p.č. 3299/442

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

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji
nemovitých věcí povinného v rámci
exekuce č.j. 006 EX 2965/20

Datum místního šetření: 7. ledna 2022

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 7. ledna 2022 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuál.
znění včetně novely č. 237/2020 Sb.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, v aktuál. znění včetně novely
č. 424/2021 Sb.

Posudek vypracoval: Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
Ing. Tomáš Hudec, jednatel znalecké kanceláře
Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno, tel.: 777 747 939
IČO: 255 23 155

Datum vyhotovení: 26. ledna 2022

Tento posudek obsahuje 13 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

1. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2965/20-36 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV 4264 v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště ve vlastnictví povinné – firmy SAS Uherské Hradiště a.s. v likvidaci. Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 7. ledna 2022.

Definice obvyklé ceny a tržní hodnoty (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuál. znění)

Obvyklou cenou 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 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 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 **porovnávacím způsobem** - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty)** 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 4264 ze dne 20.10.2021 pro k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště:

A: Vlastník: SAS Uherské Hradiště a.s. v likvidaci, Luční čtvrť 1867, 68603 Staré Město

B: Nemovitosti: viz příloha

C: Věcná práva zatěžující nem.: Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo exekutorské

D: Poznámky: Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

2.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště z
<http://nahlizeniidokn.cuzk>.

2.1.3 Ostatní

Platný územní plán města Kunovice z <https://www.mesto-kunovice.cz/uzemni-plan/d-5049/p1=1009>

2.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 7. ledna 2022. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

2.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuál. znění vč. novely č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 424/2021 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 sjednaných 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.inem.cz.

2.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²
809/6	ostatní plocha	171
3299/442	orná půda	195
Celkem		366

GPS: 49.0354989N, 17.4793781E

Oceňované pozemky se nachází v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště, na jihovýchodním okraji zastavěné části města Kunovice. Město Kunovice se nachází v Jihomoravském kraji, v okrese Uherské Hradiště, přímo sousedí s Uherským Hradištěm. Město má 5 516 obyvatel, je zde širší občanská vybavenost - městský úřad, 2 ZŠ, 2 MŠ, 2 střední školy, 1 soukromá vysoká škola, jsou zavedeny všechny inženýrské sítě. Leží v úrodné nížině Dolnomoravského úvalu, na úpatí Chřib a Vizovické vrchoviny. Severní částí města protéká řeka Olšava.

Pozemky p.č. 809/6 a 3299/442 leží na jihovýchodním okraji zastavěné části města Kunovice, u ulice Cihlářské, podél plotu fotovoltaické elektrárny. Mají nepravidelný tvar, navazují na sebe. Nejsou přístupné po žádné komunikaci.

Pozemek p.č. 809/6 je rovinný, zatravněný, leží v ploše fotovoltaické elektrárny (FVE), tvoří úzký nepravidelně široký pruh podél plotu. V katastru nemovitostí je evidován jako ostatní plocha.

Pozemek p.č. 3299/442 leží mimo plochu FVE, podél plotu. Tvoří ho prudká mez, není proto využíván. Jedná se o neplodnou půdu, i když je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda.

Podle platného územního plánu města z r. 2016 se oba pozemky nachází v návrhové ploše pro výrobu a skladování.

3. 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 nabídkových cen obdobných pozemků v obdobných lokalitách z realitní inzerce na www.inem.cz (01/2022).

3.1 Cenové porovnání

Porovnáváné objekty – komerční pozemky (z realitní inzerce):

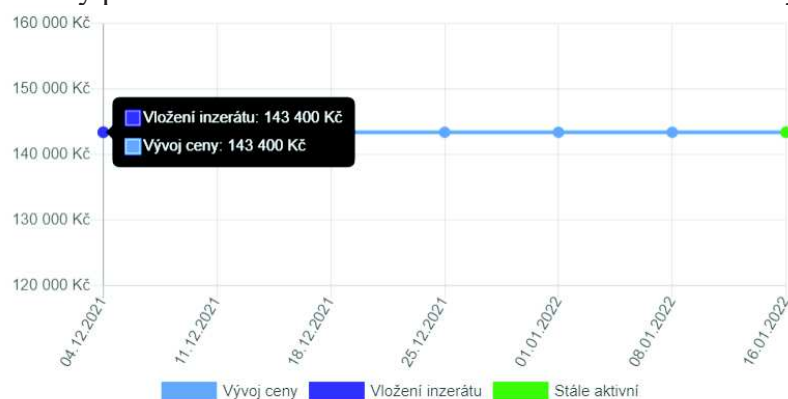
Prodej, Pozemek, 1434 m², Moravský Písek, okres Hodonín

Cena: 143 400 Kč / 100 Kč/m²



Lokalita	Moravský Písek, okres Hodonín
Cena	143 400 Kč
Plocha pozemku	1434 m ²
Druh pozemku	Komerční pozemek

Prodej spoluvlastnického podílu na pozemku ležícím v KÚ Moravský Písek, v okrese Hodonín, Jihomoravský kraj. Spoluvlastnický podíl 1/2 na pozemku parc. č. 5169, zapsaný na LV 2464. V současné chvíli je pozemek v KN veden jako orná půda, ovšem v územním plánu je veden jako "plochy pro specifické druhy výroby a skladování". Tento pozemek je vhodný pro fotovoltaickou elektrárnu. Jedná se tak o velmi zajímavou investiční příležitost.



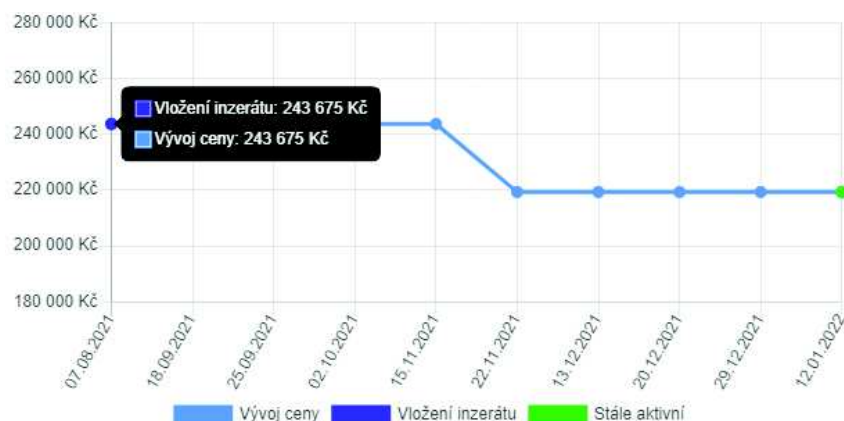
Prodej, Pozemek, 1805 m², Újezdec, okres Uherské Hradiště

Cena: 219 308 Kč / 122 Kč/m²



Lokalita	Újezdec, okres Uherské Hradiště
Cena	219 308 Kč
Plocha pozemku	1805 m ²
Druh pozemku	Komerční pozemek

Pozemky v katastrálním území Újezdec u Luhačovic, v okrese Uherské Hradiště, LV 500. Parcela č. 2532 - o výměře 1805 m². Parcela je v územním plánu vedena jako pozemky staveb pozemních komunikací pro dopravní infrastrukturu. Zajímavá investiční příležitost.



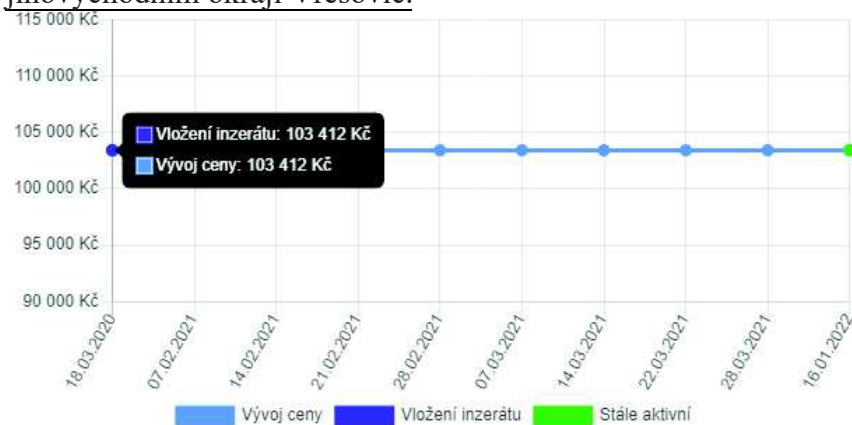
Prodej, Pozemek, 615 m², Vřesovice, okres Hodonín

Cena: 103 412 Kč / 168 Kč/m²



Lokalita	Vřesovice, okres Hodonín
Cena	103 412 Kč
Plocha pozemku	615 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Ostatní

Nabízíme k prodeji pozemky v k.ú. Vřesovice, okres Hodonín. Celková výměra pozemků je 615 m². Jedná se o 3 pozemky, parc.č. 750/29, 750/30, st. 320/6. Dle územního plánu jsou parcely součástí stávající plochy pro zemědělskou výrobu. Pozemky se nacházejí na jihovýchodním okraji Vřesovic.

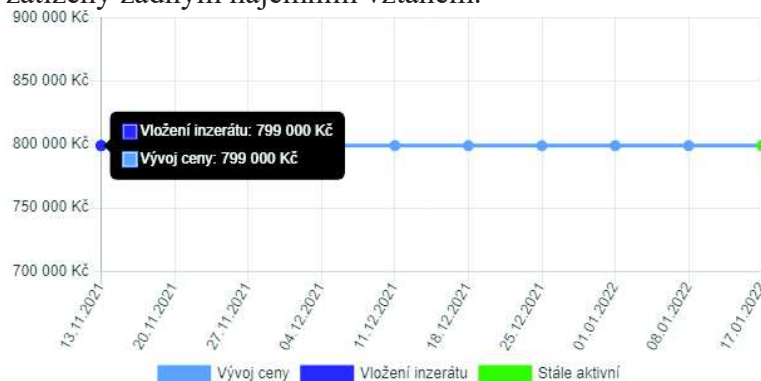


Prodej, Pozemek, 4014 m², Rohatec, okres Hodonín
Cena: 799 000 Kč / 199 Kč/m²



Lokalita	Rohatec, okres Hodonín
Cena	799 000 Kč
Plocha pozemku	4014 m ²
Druh pozemku	Komerční pozemek

Nabízíme k prodeji soubor pozemků v obci Rohatec o celkové výměře 4 013,5 m², část pozemků jsou pozemky (celek) o celkové výměře 3 550 m² a část pozemků jsou v podílovém spoluvlastnictví (podíl prodávajícího 1/4) o výměře 463,5 m². Rohatec je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 5 km severovýchodně od Hodonína, při řece Moravě a hranici se Slovenskem. Pozemky jsou dle územního plánu součástí plochy smíšené výrobní, podmínkou pro zastavění těchto pozemků je vypracování územní studie. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, ostatní plocha a lesní pozemek. Pozemky nejsou zatíženy žádným nájemním vztahem.



3.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **komerčních pozemků** pro obdobné využití se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 100 - 199 Kč/m², po úpravě koeficientem 0,95 na zdroj ceny z realitní inzerce se pohybují v rozmezí **95 - 189 Kč/m²**.

Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu:

150 Kč/m² – pozemek v ploše FE, úzký pruh podél plotu

50 Kč/m² – pozemek mimo plochu FE, podél plotu, v prudkém svahu

Podle platného územního plánu města se oba pozemky nachází v návrhové ploše pro výrobu a skladování. Pro pozemek v ploše FVE je cena stanovena jako průměrná z nabídkových cen.

Pro pozemek v prudkém svahu je cena odborným odhadem přiměřeně snížena, protože využití pozemku je značně omezené.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/ m ²	Cena Kč
809/6	ostatní plocha	pozemek v ploše FVE, úzký pruh podél plotu	171	150	25 650
3299/442	orná půda	pozemek mimo plochu FVE, podél plotu, neplodná půda - prudká mez	195	50	9 750
Celkem			366		35 400

4. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 4264 v části B1 není uvedeno žádné věcné právo ve prospěch nemovitostí, v části C (věcné právo zatěžující nemovitosti) 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 a rekapitulace

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v obdobných lokalitách. V tomto znaleckém posudku je provedeno **porovnání nabídkových cen** obdobných nemovitostí (komerčních pozemků) z realitní inzerce.

Pro ocenění byly použity nabídkové ceny, proto se dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná o **tržní hodnotu**.

Tržní hodnota odpovídá ceně porovnávací.

Rekapitulace ocenění – parcela č. 809/6 a 3299/442

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací cena	35 400 Kč
Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce	35 400 Kč

slovy: třicetpětisícčtyřistakorunčeských

6. Závěr

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2965/20-36 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV 4264 v k.ú. Kunovice u Uherského Hradiště ve vlastnictví povinné – firmy SAS Uherské Hradiště a.s. v likvidaci. Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 7. ledna 2022.

Tržní hodnota: 35 400 Kč
slovy: třicetpěttisícčtyřistakorunčeských

V Brně dne 26. ledna 2022

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 858-022/2022.

V Brně dne 26. ledna 2022

Ing. Tomáš Hudec
znalec a jednatel znalecké kanceláře

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 4264 – str. 1
Výřezy z katastrální mapy
Územní plán
Fotodokumentace
Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 4264 – str. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.10.2021 07:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2965/20 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 550744 Kunovice
Kat.území: 677345 Kunovice u Uherského List vlastnictví: 4264
Hradiště

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SAS Uherské Hradiště a.s. v likvidaci, Luční čtvrť 1867, 46347976
68603 Staré Město

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
809/6	171	ostatní plocha	jiná plocha	
3299/442	195	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 soudcovské

Okresního soudu v Uh.Hradišti ze dne 6.2.2001 1E 43/2001

oznámení ze dne 9.3.2001 o nabytí právní moci

částka 17 358 951,-Kč

návrh k soudu podán dne 15.1.2001

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Uherské Hradiště,
Stojanova 484, 68601 Uherské Hradiště

Povinnost k

Parcela: 3299/442, Parcela: 809/6

Listina Usnesení soudu o nař.výkonu rozhod.zřízením soudc.zást.práva 43/2001.

POLVZ:4951/2001

Z-9604951/2001-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 9,623.993,91 Kč

Návrh k soudu podán dne : 21.11.2003

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Uherské Hradiště,
Stojanova 484, 68601 Uherské Hradiště

Povinnost k

Parcela: 3299/442, Parcela: 809/6

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 4 E-
887/2003 -32 ze dne 26.11.2003. Právní moc ke dni 24.12.2003.

Z-477/2004-711

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

v celkové výši 2.573.746,40 Kč

návrh k soudu podán dne 22.5.2007

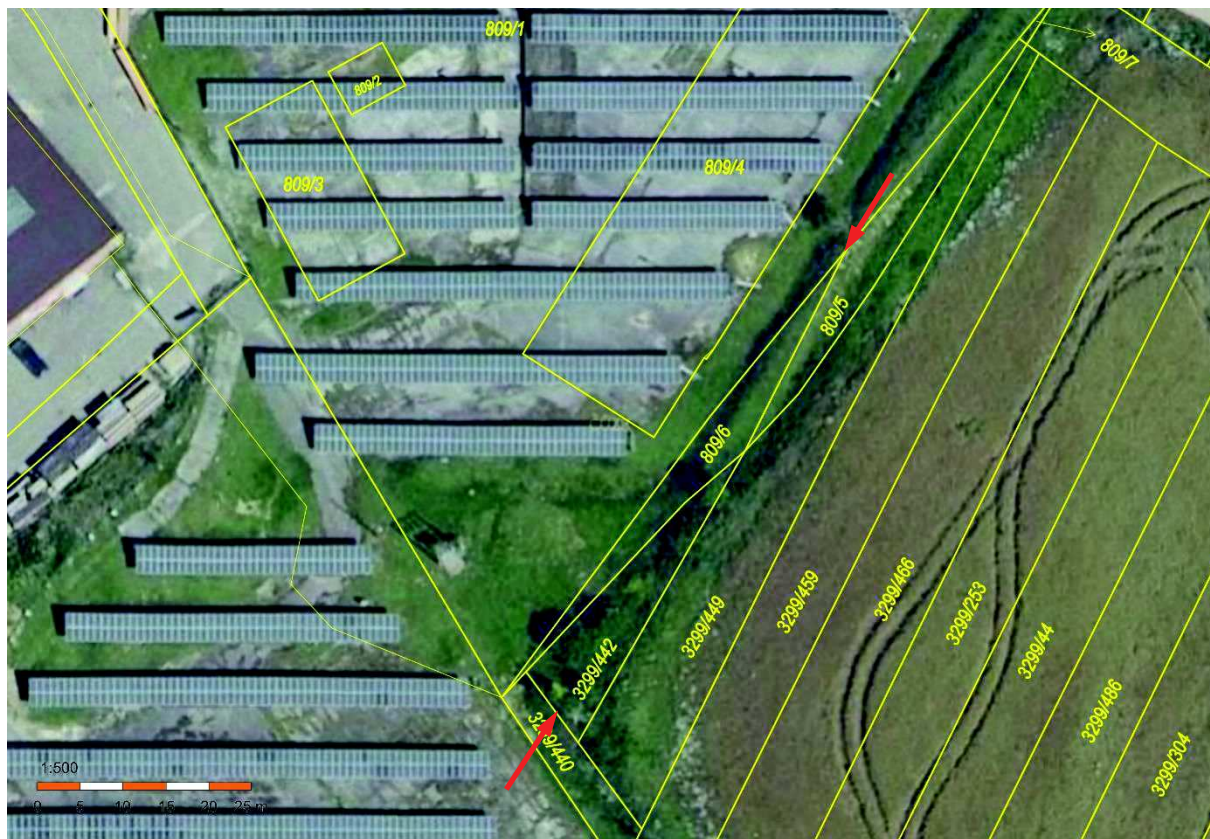
Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Uherské Hradiště,

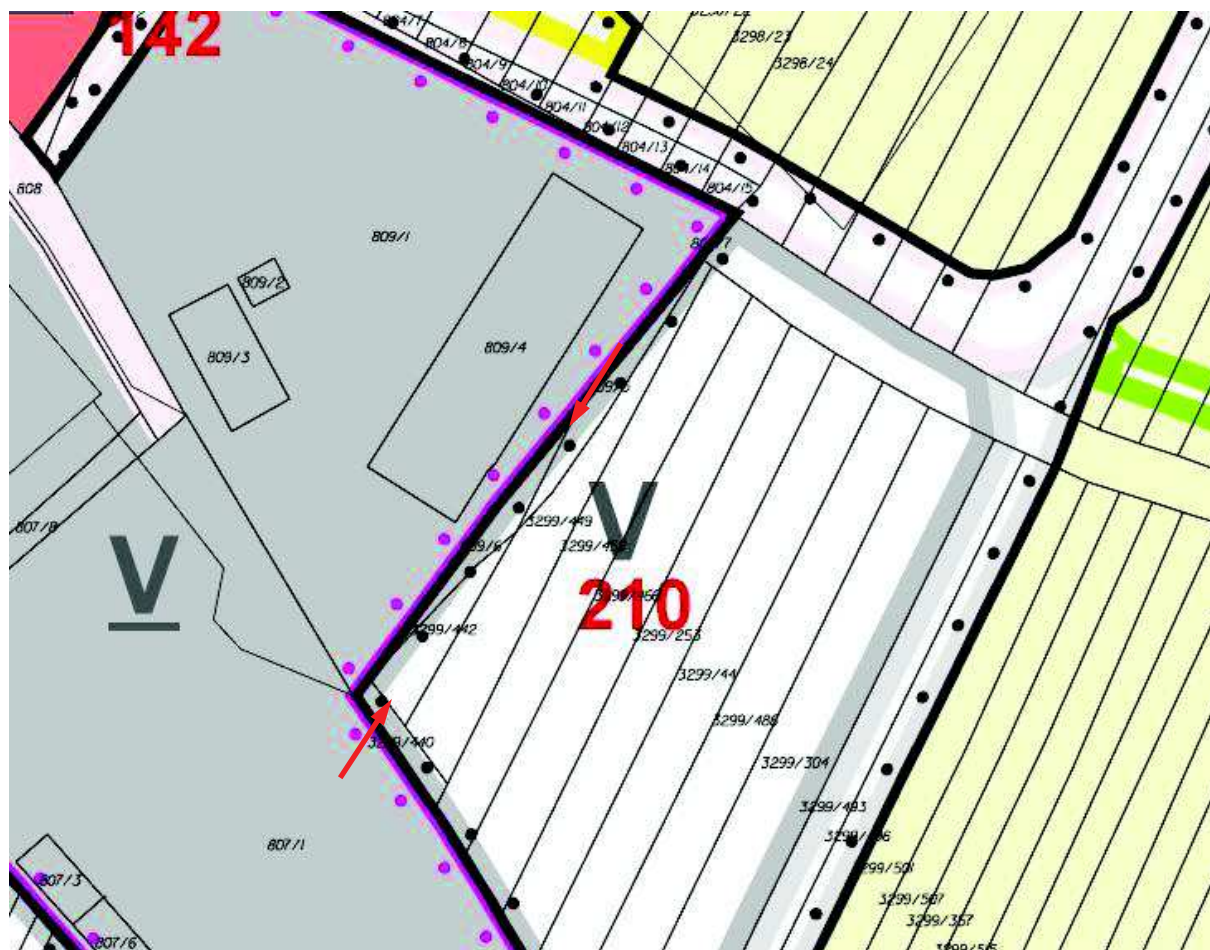
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

strana 1

Výřezy z katastrální mapy



Územní plán



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH	REZERVA
V	V	V

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

