

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3382/2016

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Židlochovice, obec Židlochovice, okres Brno-venkov:
pozemků parc. č. 1829, 1830

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 povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 722/05

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí,
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum místního šetření: 2. května 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 2. května 2016 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 a 1/4

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.
a č. 345/2015 Sb.

Datum vyhotovení: 11. května 2016

Tento posudek obsahuje 12 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 722/05-129 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné paní Mileny Koupilové - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2**, dosud zapsaného ve společném jmění manželů a **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4**, dosud zapsaného ve společném jmění manželů. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 2. května 2016.

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 přikládáná 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 1149 ze dne 4.4.2016 pro k.ú. Židlochovice:

A: Vlastník:

SJM Koupil Leopold Ing. a Koupilová Milena, Podíl 1/2
č.p. 278, 684 01 Heršpice, č.p. 5, 664 67 Syrovice

Koupil Michal Ing., Alšova 406, 667 01 Židlochovice Podíl 1/2

B: Nemovitosti: Parcela: **1829** - 3230 m² orná půda
1830 - 557 m² ostatní plocha

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřezy z katastrální mapy pro k.ú. Židlochovice z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 2. 5.2016. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinné.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 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).

1.1.5 Výpočetní programy

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

1.1.6 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. 1829 – orná půda o výměře 3230 m²
- Pozemek parc.č. 1830 – ostatní plocha o výměře 557 m²

Oceňované pozemky se nachází v k.ú. Židlochovice, asi 0,5 km od severního okraje zastavěné části města, v kopcovitém terénu. Nachází se na kopci Výhon, který byl vyhlášen přírodním parkem. Příjezd je po nezpevněné cestě ve vlastnictví obce, sousední pozemky jsou převážně zahrady, některé s rekreačními chatami.

Oceňované pozemky jsou sklonité k severovýchodu. Parcela č. 1829 má nepravidelný protáhlý tvar, podél ní vede parcela č. 1830, která dříve tvořila cestu. Oba pozemky nejsou udržované, nachází se na nich staré ovocné stromy, některé již proschlé a mladší stromy, které vznikly přirozeným náletem. Pozemky nejsou oploceny, nejsou zde zavedeny žádné inženýrské sítě.

Z parcely č. 1830 vedou vstupy do několika sousedních oplocených zahrad - tato skutečnost není právně ošetřena, např. věcnými břemeny.

Podle bonitovaných půdně ekologických jednotek BPEJ, které jsou uvedeny na LV, je cena pozemku 10,08 Kč/m².

V platném územním plánu města se pozemky nachází ve stabilizované ploše zemědělské - zahrady, sady, louky, vinice.

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.

V tomto případě je pro zemědělské pozemky provedeno porovnání s podobnými pozemky ve srovnatelných lokalitách z vlastní databáze znalce.

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizované prodeje:

Lokalita	Okres Brno-venkov, Židlochovice						
Popis lokality	Na okraji obce mimo zastavěné území						
Základní popis	Rovinatý pozemek, nepravidelný tvar, na pozemcích se nenachází <u>žádné stavby, jen porosty</u> . Pozemek se nachází u místní komunikace. Dle skutečného stavu se jedná o neobhospodařovanou ornou půdu, zemědělský půdní fond.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		Plochy zemědělské		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	žádné						
Kupní cena (Kč)	302 460	Výměra (m²)	20 164	Datum prodeje	09/2015	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m²)	15				
Poznámka						Zdroj KC	KS-NV



Porovnávání objekty – realitní inzerce:

Prodej zahrady 2 711 m², Blučina, okres Brno-venkov

Nabízíme ke koupi úrodnou zahradu s možností využití i jako vinohrad nebo ornou půdu o výměře 2711 m². Pozemek je 11 m široký a 245 m dlouhý a vede k němu asfaltová komunikace. Obec Blučina je vzdálená 6 km od Hrušovan u Brna. Zahrada je svojí polohou a kvalitou půdy vhodná k zahrádkářským účelům.

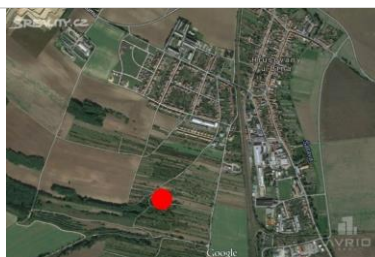
- Celková cena: **150 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **55 Kč**
- Aktualizace: **28.04.2016**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **2711 m²**
- Komunikace: **Asfaltová**



Prodej zahrady 1 950 m², Hrušovany u Brna, okres Brno-venkov

Prodej udržované zahrady o celkové ploše 1950 m² nacházející v k.ú. Hrušovany u Brna. Zahrada byla využívána převážně jako ovocný sad, v současnosti potřebují některé stromy omladit. Na pozemku je zahrádní domek a funkční studna. Celý pozemek je oplocen. Přístup k zahradě je možný ze dvou stran po nezpevněné komunikaci.

- Celková cena: **156 000 Kč za nemovitost**,
- Cena za m²: **80 Kč**
- Aktualizace: **29.02.2016**
- Plocha pozemku: **1950 m²**



Prodej sadu, vinice 1 712 m², Němčičky, okres Brno-venkov

prodám pozemek, který lze využít jako ovocný sad, přístup přes obecní pozemek

- Celková cena: **152 368 Kč za nemovitost**,
- Cena za m²: **89 Kč**
- Aktualizace: **11.5.2016**
- Plocha pozemku: **1712 m²**

**Stanovení porovnávací ceny pozemků**

Ceny zemědělských pozemků (zahrad) ve srovnatelných lokalitách se pohybují v rozmezí 15 - 89 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a stavu pozemku (neudržovaná zahrada se starými stromy, bez inženýrských sítí a bez staveb), stanovují jednotkovou cenu **40 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1829	orná půda	zahrada		3 230	40,00
1830	ostatní plocha	zahrada (bývalá cesta)		557	40,00
Celkem					151 480,00

3. Práva a závady

Povinná paní Milena Koupilová nesdělila, zda jsou oceňované pozemky pronajímány. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 1149 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	151 480,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	151 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	83 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	64 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 - zaokrouhleno	32 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jednostopadesátjedentisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: šedesátčtyřitisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/4 - slovy: třicetdvatisíckorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 83 500,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,85 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 byla stanovena z obvyklé (tržní) ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2.

V Brně dne 11. května 2016

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitých věcí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3382/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 11. května 2016

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 1149

Přehledná mapa se zákresem pozemků

Výřezy z katastrální mapy s fotomapou a s fotodokumentací

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2016 07:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006 EX 722/05 pro JUDr., Ph.D. Alena Blažková

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584282 Židlochovice

Kat.území: 796701 Židlochovice

List vlastnictví: 1149

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Koupil Leopold Ing. a Koupilová Milena, č.p. 278, 68401 Heršpice, č.p. 5, 66467 Syrovice	490202/131 505314/187	1/2
Koupil Michal Ing., Alšova 406, 66701 Židlochovice	760401/3857	1/2

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1829	3230	orná půda		zemědělský půdní fond
1830	557	ostatní plocha	nepłodná půda	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 28.706,- Kč. Návrh na zřízení podán dne 3.11.2009

na spoluvlastnický podíl id.1/2

pro HERMISTON DEVELOPMENT Corp., se sídlem R.G.Hodge Plaza, 2nd Floor, Upper Main Street, Road Town, Tortola, British Virgin Islands

HERMISTON DEVELOPMENT Corp., organizační složka, Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 27089061	Koupil Leopold Ing. a Koupilová Milena, č.p. 278, 68401 Heršpice, č.p. 5, 66467 Syrovice, RČ/IČO: 490202/131 505314/187 Parcela: 1829 Parcela: 1830	Z-20820/2010-703 Z-20820/2010-703
---	---	--------------------------------------

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresního soudu Brno-venkov 19 E-147/2009 -12 ze dne 07.05.2010. Právní moc ke dni 08.07.2010.

Z-20820/2010-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 5 000,- Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce

k podílu id.1/2

Město Židlochovice, Masarykova 100, 66701 Židlochovice, RČ/IČO: 00282979	Koupil Leopold Ing. a Koupilová Milena, č.p. 278, 68401 Heršpice, č.p. 5, 66467 Syrovice, RČ/IČO: 490202/131 505314/187 Parcela: 1829 Parcela: 1830	Z-15820/2012-703 Z-15820/2012-703
--	---	--------------------------------------

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-venkov 59 EX-3430/2009 -20 ze dne 16.05.2012. Právní moc ke dni 21.05.2012.

Z-15820/2012-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky - příslušenství, nákladů nalézacího řízení a nákladů exekuce.

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2016 07:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584282 Židlochovice
 Kat.území: 796701 Židlochovice List vlastnictví: 1149
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

505314/187

Z-18954/2013-703

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu Brno-venkov 19 EXE-763/2012 -44
 ze dne 18.06.2013; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-18954/2013-703

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 k podílu id.1/2

Koupil Leopold Ing. a Koupilová Milena, č.p. 278,
 68401 Heršpice, č.p. 5, 66467 Syrovice, RČ/IČO:
 490202/131 505314/187

Parcela: 1829

Z-18956/2013-703

Parcela: 1830

Z-18956/2013-703

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 030 EX-
 2060/2012 -36 ze dne 18.07.2013.

Z-18956/2013-703

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

- o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
 OO-29/2009-703

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1628/1975 kupní smlouva ze dne 4.11.1975, registrováno
 dne 24.11.1975.

POLVZ:333/1975

Z-15000333/1975-734

Pro: Koupil Leopold Ing. a Koupilová Milena, č.p. 278, 68401
 Heršpice, č.p. 5, 66467 Syrovice

RČ/IČO: 490202/131
 505314/187

- o Jiná listina ze dne prohlášení ze dne 23.12.1976 ze dne 23.12.1976.

POLVZ:83/1976

Z-15000083/1976-734

Pro: Koupil Leopold Ing. a Koupilová Milena, č.p. 278, 68401
 Heršpice, č.p. 5, 66467 Syrovice

RČ/IČO: 490202/131
 505314/187

- o Smlouva darovací ze dne 27.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.06.2010.

V-7471/2010-703

Pro: Koupil Michal Ing., Alšova 406, 66701 Židlochovice

RČ/IČO: 760401/3857

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

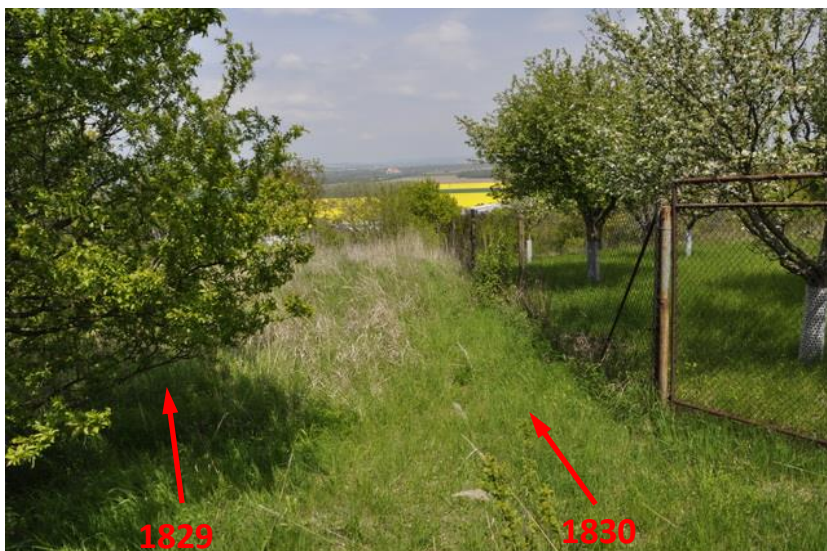
Výměra [m2]

1829

00850

3230

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

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

