

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3394/2016

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Kněždub, obec Kněždub, okres Hodonín:
pozemků parc. č. 1168/128, 1168/131, 1300/221, 1608/126, 2000/225, 2939/184,
6359/15, 6380/22, 6605/128, 6605/129, 6605/130, 6605/134, 6605/135

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 povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1881/09

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: 30. června 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 30. června 2016 – k datu místního šetření

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

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: 22. července 2016

Tento posudek obsahuje 18 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1881/09-108 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinného pana Vojtěcha Hudečka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 30. června 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 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 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 1173 ze dne 7.4.2016 pro k.ú. Kněždub:

A: Vlastník:

Hudeček Vojtěch, č.p. 291, 69664 Kněždub Podíl 1/2

Hudečková Naděžda, č.p. 291, 69664 Kněždub Podíl 1/2

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřezy z katastrální mapy pro k.ú. Kněždub z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 30. června 2016. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

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:

Parcela číslo	Druh pozemku dle KN	Výměra (m ²)
1168/128	orná půda	579
1168/131	orná půda	2 043
1300/221	orná půda	484
1608/126	orná půda	1 079
2000/225	trvalý travní porost	101
2939/184	orná půda	30
6359/15	orná půda	151
6380/22	orná půda	679
6605/128	orná půda	768
6605/129	orná půda	320
6605/130	orná půda	756
6605/134	orná půda	320
6605/135	orná půda	115
Celkem parcely		7 425

Oceňované pozemky se nachází v k.ú. Kněždub, v 5 lokalitách mimo zastavěnou část obce, v členitém terénu. Zákres lokalit je v přehledové mapě v příloze na str. 11.

Lokalita 1 se nachází asi 1,5 km severně od zastavěné části obce, lokality 2-5 se nachází 0-2 km jihozápadně od zastavěné části obce.

Pozemky druhu orná půda jsou rovinaté nebo mírně sklonité, každý je součástí většího půdního celku, který je zemědělsky obhospodařován. Parc.č. 2000/225, dle KN druh trvalý travní porost, tvoří část remízku mezi poli.

Podle bonitovaných půdně ekologických jednotek BPEJ, které jsou uvedeny na LV, je cena velké části zemědělských pozemků 13,73 - 15,06 Kč/m², cena malé části pozemků 7,66 - 14,34 Kč/m².

Využití jednotlivých pozemků dle skutečného stavu je uvedeno v tabulce porovnávací ceny pozemků v kapitole 2.2 na str. 7.

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 realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 07/2016.

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – zemědělské pozemky - realitní inzerce:

Prodej pole 5 366 m², Vracov, okres Hodonín

Nabízíme k prodeji ornou půdu o celkové výměře 5366 m² v katastrálním území Vracov, okres Hodonín. Jedná se o pruh v honu. BPEJ 00810 a 00511. Bez pachtovní smlouvy. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

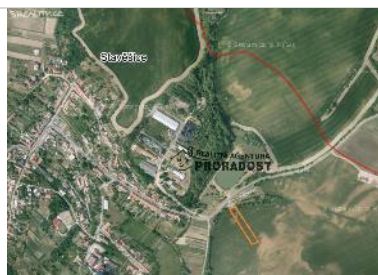
- Celková cena:**101 954 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**19 Kč**
- Aktualizace:**11.07.2016**
- Plocha pozemku:**5366 m²**
- Komunikace:**Neupravená**



Prodej pole 4 000 m², Stavěšice, okres Hodonín

Prodej orná půda Stavěšice. Prodej orné půdy o celkové výměře cca 4000 m² v katastrálním území Stavěšice u Kyjova.

- Celková cena:**83 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**21 Kč**
- Aktualizace:**17.06.2016**
- Plocha pozemku:**4000 m²**



Prodej pole 17 957 m², Tvarožná Lhota, okres Hodonín

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Tvarožná Lhota. Prodává se celek a prodávaná výměra činí 17 957 m². Jedná se o pozemky ve zjednodušené evidenci. Pozemky jsou v současné době obhospodařované a přihlášeny v LPIS. Pozemky nejsou zatíženy žádným věcným břemenem.

- Celková cena:**413 011 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**23 Kč**
- Aktualizace:**04.07.2016**
- Plocha pozemku:**17957 m²**



Prodej pole 1 814 m², Dubňany, okres Hodonín

Nabízíme k prodeji rovinaté, slunné pozemky v jednom půdním bloku o celkové výměře 1.814 m². Polnosti se nacházejí na okraji města Dubňany, okres Hodonín. Přístup zajištěn ze silnice č. 432 spojující město Dubňany a Svatobořice-Mistřín. Pozemky jsou z části obhospodařovány s nájemním vztahem.

- Celková cena: **45 400 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **25 Kč**
- Aktualizace: **12.07.2016**
- Plocha pozemku: **1814 m²**



Prodej pole 962 m², Dubňany, okres Hodonín

Nabízíme k prodeji rovinaté pozemky v jednom půdním celku o výměře 962 m² na okraji města Dubňany, okres Hodonín. Parcely jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Přístup na polnosti zajištěn po obecním pozemku. V současné době intenzivně obhospodařovány s nájemním vztahem. Parcely jsou zavedeny v LPIS - možnost dotace.

- Celková cena: **28 900 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **30 Kč**
- Aktualizace: **12.07.2016**
- Plocha pozemku: **962 m²**



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny zemědělských pozemků (orné půdy) ve srovnatelných lokalitách se pohybují v rozmezí 19 - 30 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu:

- orná půda 22 Kč/m²

- remízek 10 Kč/m²

Porovnávací cena pozemků						
Parcela číslo	Druh pozemku dle LV	Využití – dle skutečného stavu	Lokalita	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1168/128	orná půda	orná půda	1	579	22,00	12 738,00
1168/131	orná půda	orná půda	1	2 043	22,00	44 946,00
1300/221	orná půda	orná půda	2	484	22,00	10 648,00
1608/126	orná půda	orná půda	3	1 079	22,00	23 738,00
2000/225	trvalý travní porost	remízek	4	101	10,00	1 010,00
2939/184	orná půda	orná půda	2	30	22,00	660,00
6359/15	orná půda	orná půda	2	151	22,00	3 322,00
6380/22	orná půda	orná půda	2	679	22,00	14 938,00
6605/128	orná půda	orná půda	5	768	22,00	16 896,00
6605/129	orná půda	orná půda	5	320	22,00	7 040,00
6605/130	orná půda	orná půda	5	756	22,00	16 632,00
6605/134	orná půda	orná půda	5	320	22,00	7 040,00
6605/135	orná půda	orná půda	5	115	22,00	2 530,00
Celkem				7 425		162 138,00

3. Práva a závady

Povinný pan Vojtěch Hudeček nesdělil, 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 1173 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	162 138,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	162 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	81 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	69 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jednošedesátdevět tisíc korun českých

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: třicetdevět tisíc korun českých

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 81 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,85 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 22. července 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. 3394/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 22. července 2016

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 1173 – str. 1, 5

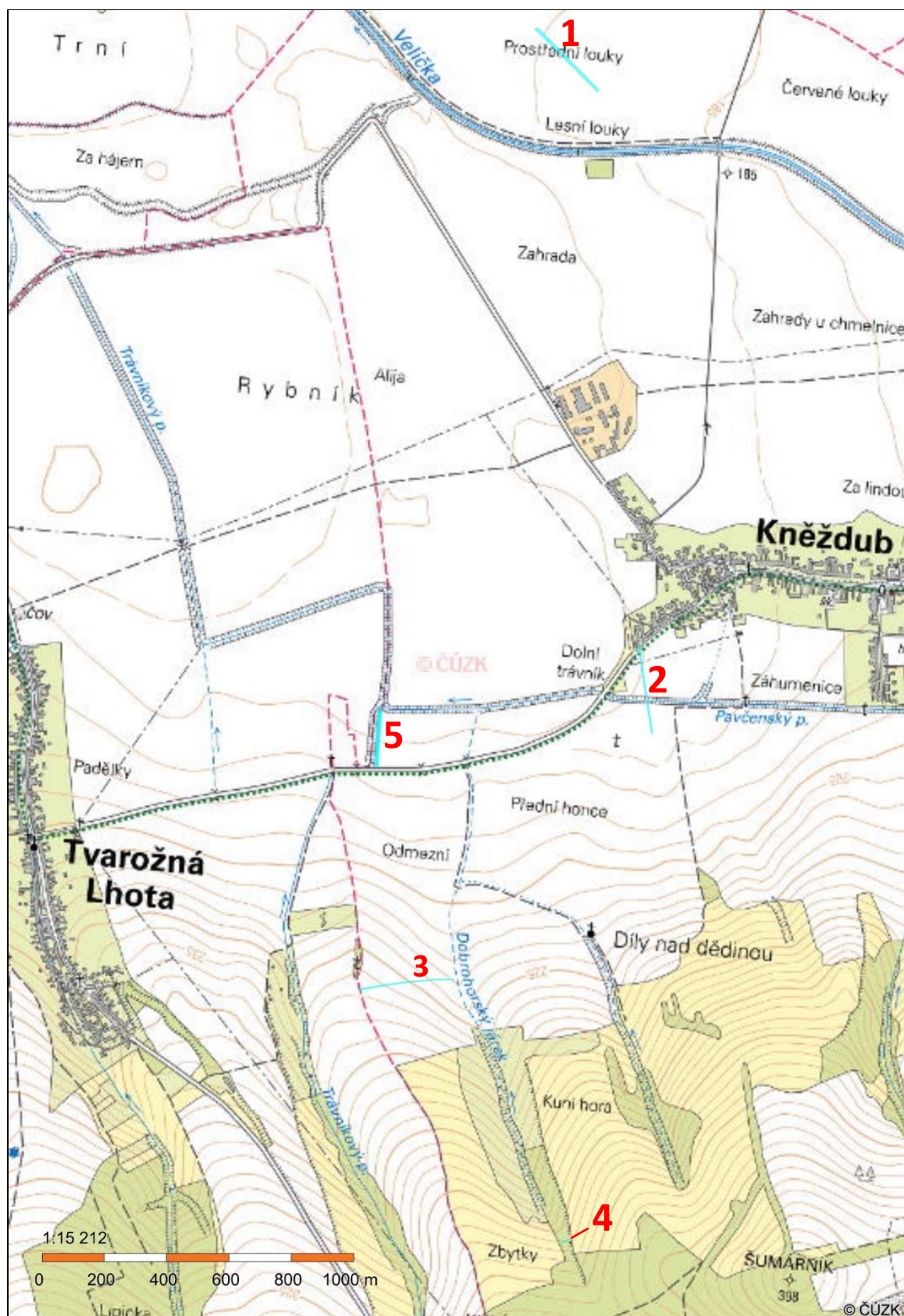
Přehledová katastrální mapa s označením lokalit

Výřezy z katastrální mapy s fotomapou a s fotodokumentací

Mapa oblasti

Přehledová katastrální mapa s označením lokalit

Parcely nebo skupiny parcel jsou vyznačeny světle modře.

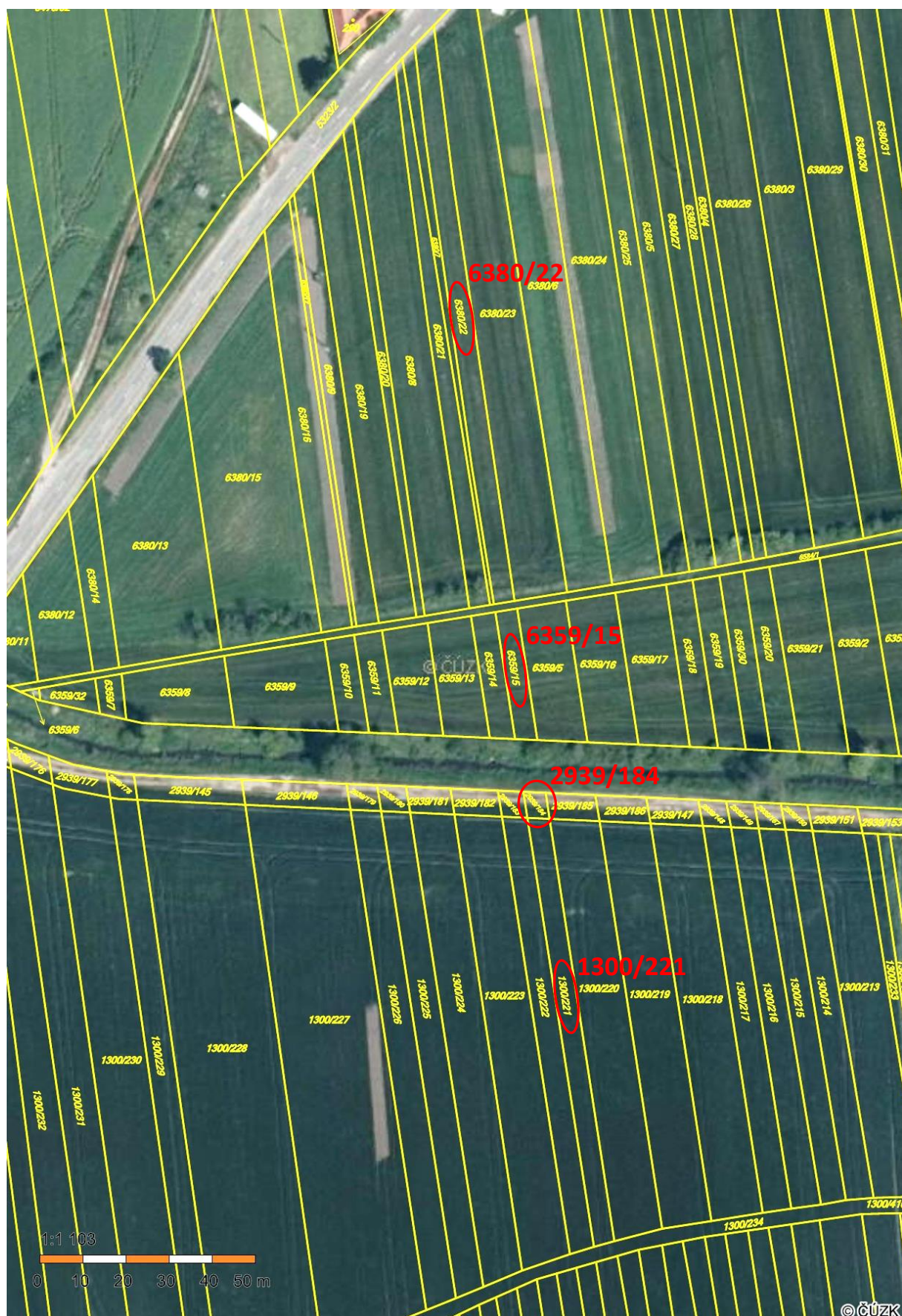


Výřezy z katastrální mapy s fotomapou a s fotodokumentací

Lokalita 1 - parcela č. 1168/128, 1168/131



Lokalita 2 - parcela č. 1300/221, 2939/184, 6359/15, 6380/22



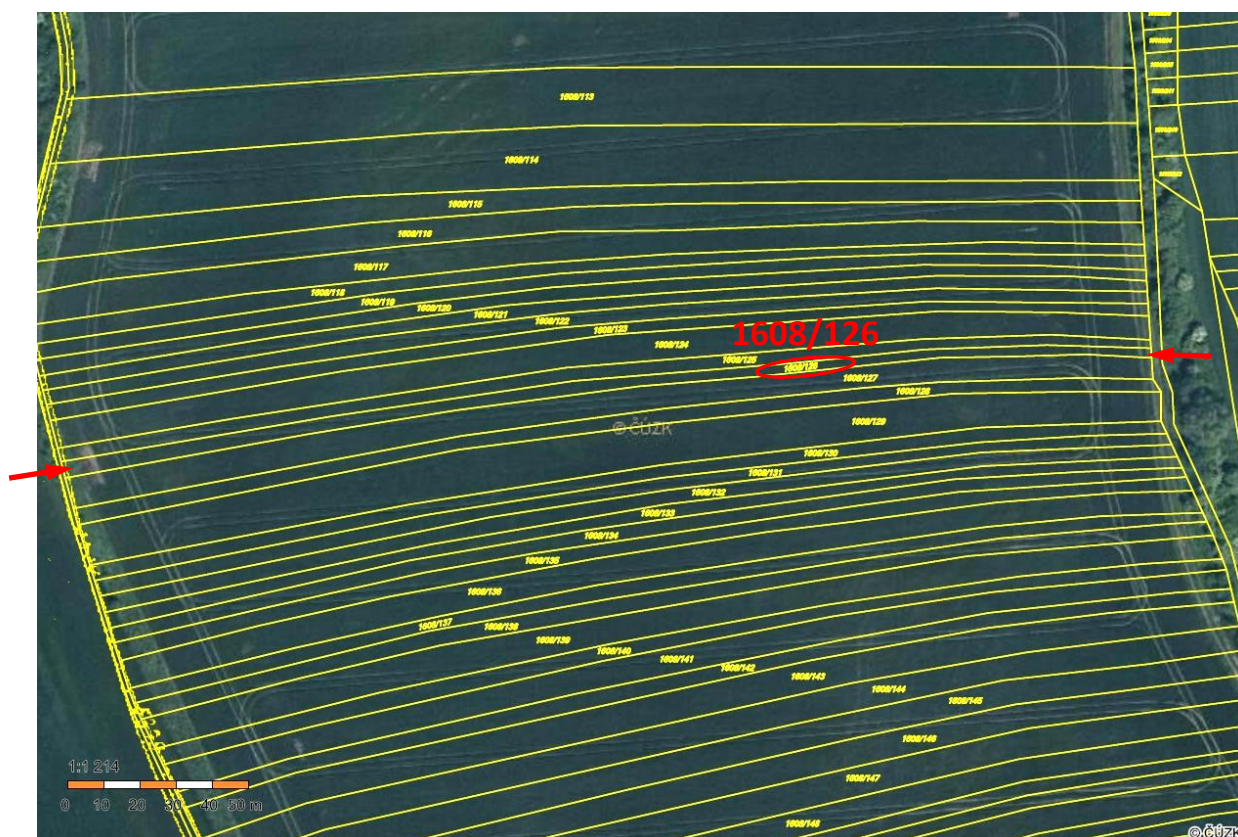
Lokalita 2 – fotodokumentace - parcela č. 1300/221, 2939/184, 6359/15, 6380/22

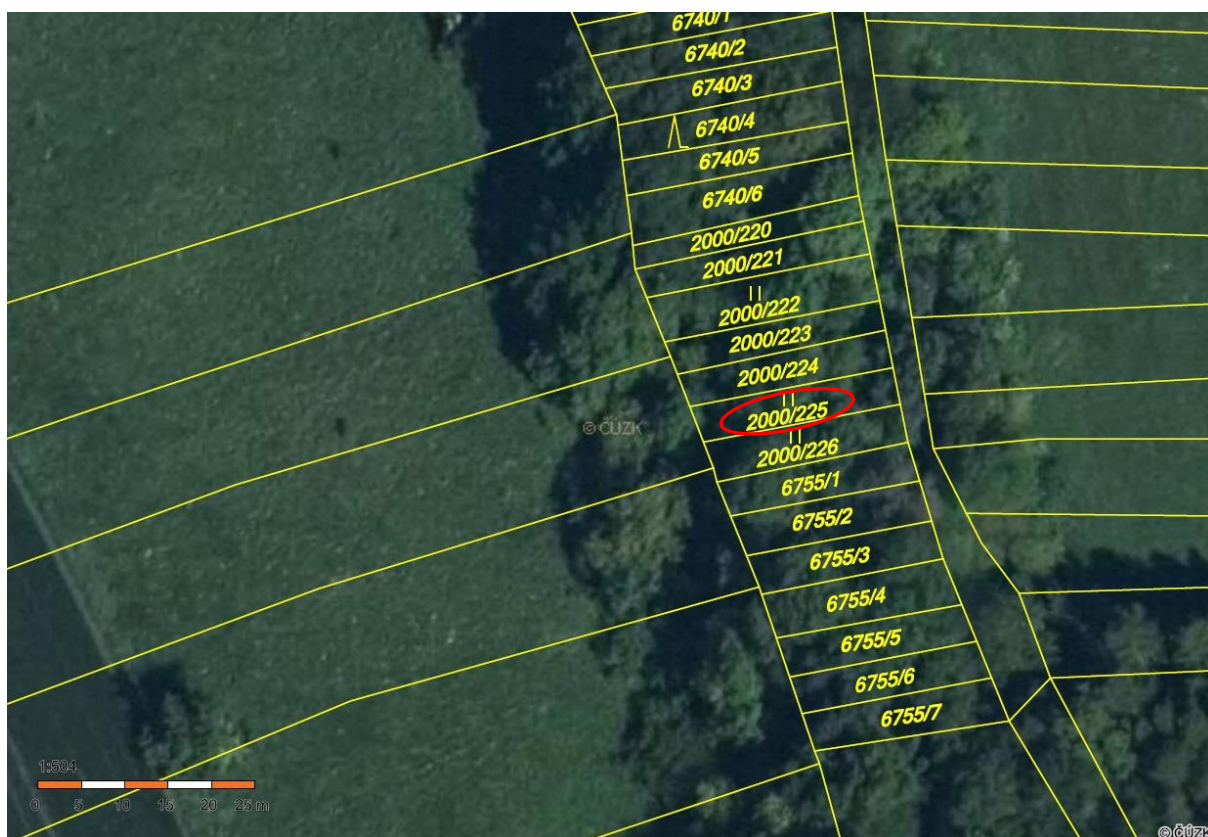


parcela č. 1300/221, 2939/184



foto parcel č. 6359/15, 6380/22 z www.mapy.cz

Lokalita 3 - parcela č. 1608/126

Lokalita 4 - parcela č. 2000/225

Lokalita 5 - parcela č. 6605/128, 6605/129, 6605/130, 6605/134, 6605/135



Lokalita 5 – fotodokumentace - parcela č. 6605/128, 6605/129, 6605/130, 6605/134, 6605/135



Mapa oblasti

