

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 01-01/2016

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Šaratice, obec Šaratice, okres Vyškov:
pozemků parc. č. **950/1, 950/5, 951/2, 4326, 4327, 4328, 4329, 4330, 4331, 4332, 4333**

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 371/02

Datum místního šetření: 15. července 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 15. července 2016 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

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.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 13. září 2016

Tento posudek obsahuje 17 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 371/02-195 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Thi Vinh Nguyena. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 12. září 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 přikládána 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 401 ze dne 24.6.2016 pro k.ú. Šaratice:

A: Vlastník: Nguyen Thi Vinh, Holubova 2076/9, 70300 Ostrava

B: Nemovitosti: Parcely: viz příloha

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 15.7.2016. 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)
950/1	orná půda	793
950/5	orná půda	486
951/2	zahrada	115
4326	orná půda	3 638
4327	orná půda	138
4328	ostatní plocha	63
4329	orná půda	1 495
4330	orná půda	1 555
4331	ostatní plocha	50
4332	orná půda	124
4333	orná půda	3 204
Celkem parcely		11 661

Oceňované pozemky se nachází v k.ú. Šarátice, asi 0,5 km jižně od zastavěné části obce, v rovinatém terénu. Příjezd k některým pozemkům je po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Jihomoravského kraje.

Parcely jsou uspořádány za sebou a vedle sebe, jako celek mají úzký protáhlý tvar dlouhý asi 1,2 km. Jsou rovinaté.

Parcely č. 950/1, 950/5, 951/2 tvoří zahradu, která není udržována, nachází se zde staré ovocné stromy a náletové keře. Parcely nejsou oploceny, nejsou zde zavedeny žádné inženýrské sítě.

Parcely č. 4328 a 4331 tvoří koryto malého potoka.

Ostatní parcely jsou součástí dvou větších půdních celků, které jsou zemědělsky obhospodařovány.

Využití jednotlivých pozemků dle skutečného stavu je uvedeno v tabulce porovnávací ceny pozemků v kapitole 2.2 na str. 8.

Podle bonitovaných půdně ekologických jednotek BPEJ, které jsou uvedeny na LV, je cena velké části zemědělských pozemků 13,77 Kč/m², cena menší části pozemků 5,68 Kč/m².

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 (orná půda, zahrady) ve srovnatelných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz (05-09/2016).

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – orná půda – realitní inzerce:

Prodej pole 10 155 m², Ježkovice, okres Vyškov

Nabízíme k prodeji pozemek s ornou půdou v Ježkovicích na Moravě. Celková rozloha pozemku činí 10 155 m². Pozemek je tvořen ze 2 parcel. Pozemky jsou s vysokou bonitní hodnotou.

- Celková cena: **243 720 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **24 Kč**
- Aktualizace: **29.07.2016**
- Plocha pozemku: **10155 m²**



Prodej pole 5 513 m², Nevojice, okres Vyškov

Prodej orná půda v k.ú. Nevojice, okres Vyškov. Celková plocha 5513 m², z toho 5250 m² orné půdy. Nájemní smlouva již neplatná, půda je stále obdělávána.

- Celková cena: **135 500 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **25 Kč**
- Aktualizace: **11.09.2016**
- Plocha pozemku: **5513 m²**



Prodej pole 1 739 m², Bučovice - Vícemilice, okres Vyškov

Nabízíme k prodeji ornou půdu v katastrálním území Vícemilice, okres Vyškov. Jedná se o 1/2 podíl z jedné parcely, druhý podíl v jednání..

- Celková cena: **53 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **30 Kč**
- Aktualizace: **10.09.2016**
- Plocha pozemku: **1739 m²**



Prodej pole 3 093 m², Nosislav, okres Brno-venkov

Nabízíme k prodeji ornou půdu o celkové výměře 3093 m² v katastrálním území Nosislav, okres Brno - venkov. Jedná se o pruh v honu. BPEJ 00100 a 04167. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. Platná pachtovní smlouva.

- Celková cena: **100 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **32 Kč**
- Aktualizace: **04.07.2016**
- Plocha pozemku: **3093 m²**
- Komunikace: **Neupravená**



Porovnáváné objekty – zahrady – realizovaný prodej:

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
							

Porovnáváné objekty – zahrady – 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**

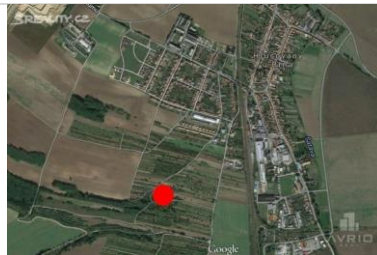
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **2711 m²**
- Komunikace: **Asfaltová**



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 zahradní domek a funkční studna. Celý pozemek je oplocen. Přístup k zahradě je možný ze dvou stran po nepevněné 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 - **orné půdy** se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 24 - 32 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a stavu pozemku, stanovují cenu:

- **orná půda** 25 Kč/m²

- **koryto potoka** 5 Kč/m²

Ceny zemědělských pozemků - **zahrad** se ve srovnatelných lokalitách 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 cenu:

- **zahrada neudržovaná** 50 Kč/m²

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
950/1	orná půda	zahrada - neudržovaná	793	50,00	39 650,00
950/5	orná půda	zahrada - neudržovaná	486	50,00	24 300,00
951/2	zahrada	zahrada - neudržovaná	115	50,00	5 750,00
4326	orná půda	orná půda	3 638	25,00	90 950,00
4327	orná půda	orná půda	138	25,00	3 450,00
4328	ostatní plocha	koryto potoka	63	5,00	315,00
4329	orná půda	orná půda	1 495	25,00	37 375,00
4330	orná půda	orná půda	1 555	25,00	38 875,00
4331	ostatní plocha	koryto potoka	50	5,00	250,00
4332	orná půda	orná půda	124	25,00	3 100,00
4333	orná půda	orná půda	3 204	25,00	80 100,00
Porovnávací cena			11 661		324 115,00

3. Práva a závady

Povinný pan Thi Vinh Nguyen 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 401 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	324 115,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	324 000,00 Kč

Slovy: třistadvacetčtyřtisícekorunčeských

V Brně dne 13. září 2016

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 01-01/2016.

V Brně dne 13. září 2016

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 401 – str. 1, 11, 12

Přehledová katastrální mapa

Výřezy z katastrální mapy s fotomapou a s fotodokumentací

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2014 06:35:05

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 371/02 pro JUDr., Ph.D. Alenu Blažkovou

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593613 Šaratice

Kat.území: 762041 Šaratice

List vlastnictví: 401

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Nguyen Thi Vinh, Holubova 2076/9, Vítkovice, 70300 Ostrava	635125	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	950/1	793	orná půda		zemědělský půdní fond
P	950/5	486	orná půda		zemědělský půdní fond
P	951/2	115	zahrada		zemědělský půdní fond
P	4326	3638	orná půda		zemědělský půdní fond
P	4327	138	orná půda		zemědělský půdní fond
P	4328	63	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	4329	1495	orná půda		zemědělský půdní fond
P	4330	1555	orná půda		zemědělský půdní fond
P	4331	50	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	4332	124	orná půda		zemědělský půdní fond
P	4333	3204	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 10.214,20 Kč s příslušenstvím

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Parcela: 4326	Z-6017/2013-712
Parcela: 4327	Z-6017/2013-712
Parcela: 4328	Z-6017/2013-712
Parcela: 4329	Z-6017/2013-712
Parcela: 4330	Z-6017/2013-712
Parcela: 4331	Z-6017/2013-712
Parcela: 4332	Z-6017/2013-712
Parcela: 4333	Z-6017/2013-712
Parcela: 950/1	Z-6017/2013-712
Parcela: 950/5	Z-6017/2013-712
Parcela: 951/2	Z-6017/2013-712

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 2,

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2014 06:35:05

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593613 Šaratice
 Kat.území: 762041 Šaratice List vlastnictví: 401
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

ze dne 15.04.2005.

Z-3709/2005-712

◦ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela:	4326	Z-8073/2002-712
Parcela:	4327	Z-8073/2002-712
Parcela:	4328	Z-8073/2002-712
Parcela:	4329	Z-8073/2002-712
Parcela:	4330	Z-8073/2002-712
Parcela:	4331	Z-8073/2002-712
Parcela:	4332	Z-8073/2002-712
Parcela:	4333	Z-8073/2002-712
Parcela:	950/1	Z-8073/2002-712
Parcela:	950/5	Z-8073/2002-712
Parcela:	951/2	Z-8073/2002-712

Listina Exekuční příkaz EX-371-0063/2002 -01 ze dne 15.08.2002. Právní moc ke dni 18.11.2002.

Z-8073/2002-712

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

◦ Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-3036/2014-712

Z-3094/2014-712

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

◦ Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Městského soudu v Brně 58D-2122/2012 -136 ze dne 04.07.2013. Právní moc ke dni 27.08.2013.

Z-12000/2013-712

Pro: Nguyen Thi Vinh, Holubova 2076/9, Vítkovice, 70300 Ostrava

RČ/IČO: 635125

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
950/1	20600	793
950/5	20600	486
951/2	20600	115
4326	20600	1711
	22004	1927
4327	20600	138
4329	20600	1495
4330	20600	1555

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2014 06:35:05

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593613 Šaratice

Kat.území: 762041 Šaratice

List vlastnictví: 401

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

4332	20600	124
4333	20600	1511
	22004	1693

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 Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil:

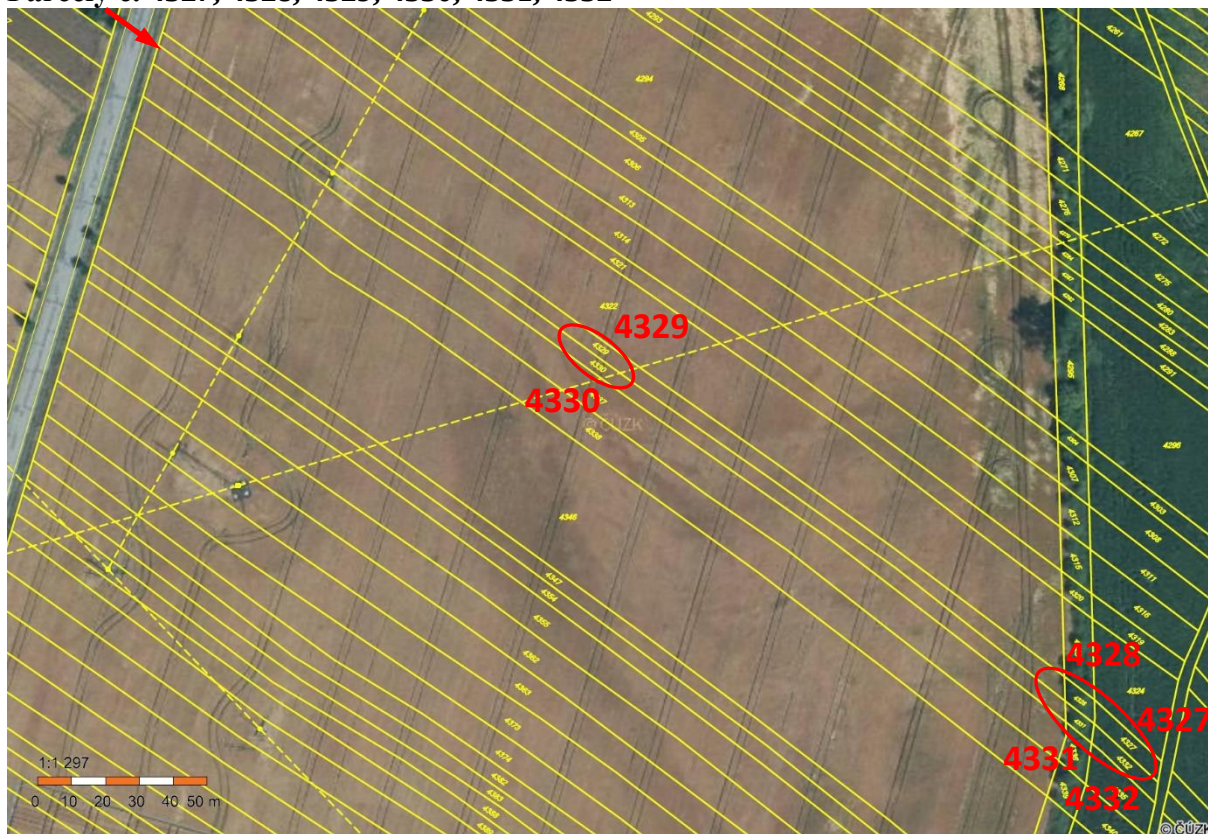
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.06.2014 06:57:57

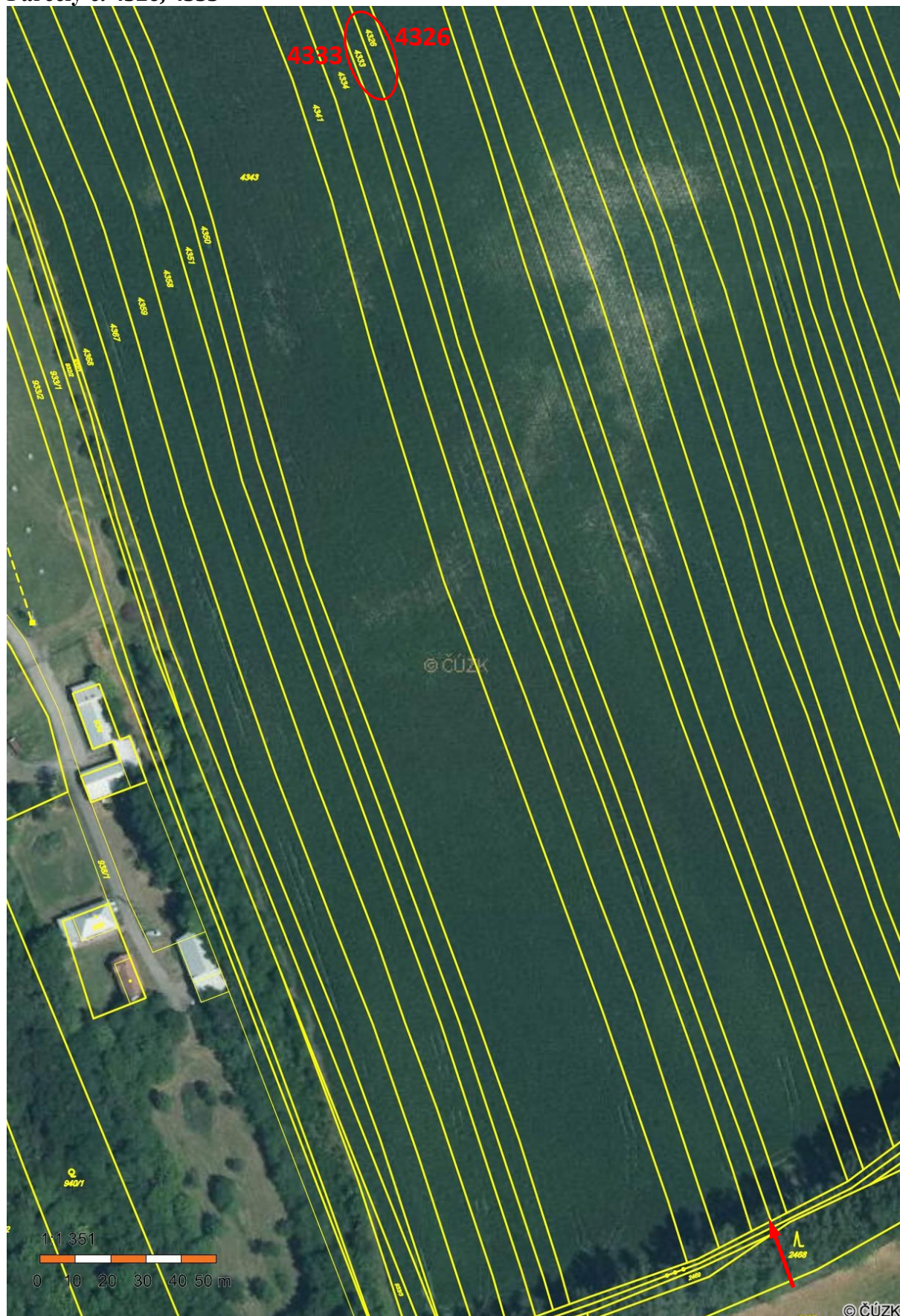
Výřez z katastrální mapy s fotomapou a s fotodokumentací

Parcely č. 950/1, 950/5, 951/2



Parcely č. 4327, 4328, 4329, 4330, 4331, 4332

Parcely č. 4326, 4333



Mapa oblasti

