

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 104-89/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Pístovice, obec Račice-Pístovice, okres Vyškov:
pozemků parc.č. **1020/3, 1020/9**

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 323/14

Datum místního šetření: 14. listopadu 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 4. srpna 2017 – k datu vyhotovení posudku

**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.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.

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

Datum vyhotovení: 4. srpna 2017

Tento posudek obsahuje 11 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 323/14-155 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Jaroslava Nováka. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, t.j. k datu 4. srpna 2017.

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 522 ze dne 9.2.2016 pro k.ú. Pístovice:

A: Vlastník: Novák Jaroslav, č.p. 229, 68304 Drnovice

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

Nařízení exekuce

Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Pístovice z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 14.11.2016. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 Ostatní

Smlouva o nájmu pozemků ze dne 30.9.2017 (nájemce – Zemědělská společnost Drnovice, a.s.)

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 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).

1.1.6 Výpočetní programy

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

1.1.7 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 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. 1020/3 – orná půda o výměře 1063 m²
- Pozemek parc.č. 1020/9 – orná půda o výměře 2707 m²

Oceňované pozemky se nachází v obci Račice-Pístovice, v k.ú. Pístovice, asi 1,8 km východně od zastavěné části obce. Parcely na sebe navazují, mají přibližně obdélníkový tvar. Parcela č. 1020/9 je využívána jako orná půda, je součástí většího půdního celku, terén je mírně svažité k jihovýchodu. Parcela č. 1020/3 tvoří remízek s náletovými dřevinami, který se prudce svažuje k jihu k potoku. Pozemky nyní nejsou přímo přístupné - jsou přístupné z polní cesty parc.č. 1069 (LV 489, Obec Drnovice), která byla v půdním celku vytvořena v rámci pozemkových úprav, v terénu ale zatím není zprovozněna.

Obec Račice-Pístovice má 1193 obyvatel, nachází se 10 km západně od Vyškova. Nachází se ve členité lesnaté krajině na jižním okraji Dražanské vrchoviny. Obcí protéká potok Rakovec, západně od obce se nachází CHKO Moravský kras. Obec je využívána i jako rekreační oblast, zvláště v okolí Pístovického rybníka.

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.

Je provedeno porovnání s podobnými pozemky ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (05-06/2017).

2.1 *Cenové porovnání*

Porovnávané objekty – orná půda:

Prodej pole 11 389 m², Ježkovice, okres Vyškov

Nabízíme k prodeji pozemek s ornou půdou v Ježkovicích na Moravě. Celková rozloha pozemku činí 10155 m². Pozemek je tvořen ze 2 parcel. Pozemky jsou s vysokou bonitní hodnotou.

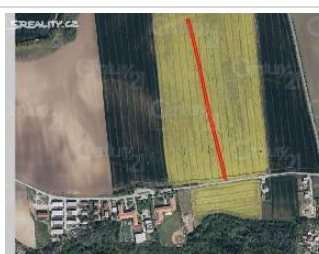
- Celková cena: **273 336 Kč za nemovitost,**
 - Cena za m²: **24 Kč**
 - Aktualizace: **07.04.2017**
 - Plocha pozemku: **11389 m²**
-



Prodej pole 7 701 m², Bučovice, okres Vyškov

Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků v katastrálním území Bučovice. Prodává se podíl a celková výměra podílu činí 7701 m² orné půdy. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány a jsou přihlášeny v LPIS. Pozemky nejsou zatížené žádným věcným břemenem.

- Celková cena: **214 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **28 Kč**
- Aktualizace: **15.05.2017**
- Plocha pozemku: **7701 m²**



Prodej pole 7 097 m², Bučovice - Černčín, okres Vyškov

Prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, ostatní plocha), katastrální území – Černčín a Vícemilice, kde celková výměra je cca 0,7 hektaru. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání.

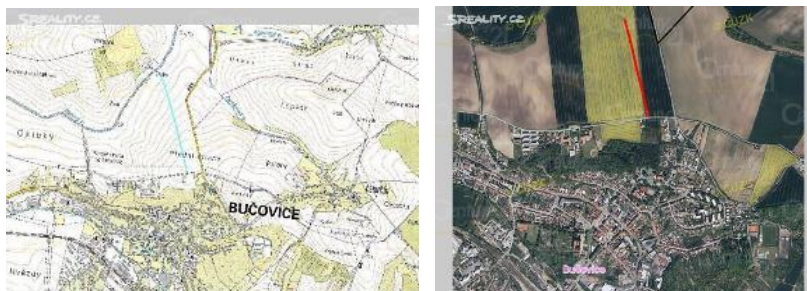
- Celková cena: **212 910 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **30 Kč**
- Aktualizace: **14.06.2017**
- Plocha pozemku: **7097 m²**



Prodej pole 4 280 m², Bučovice, okres Vyškov

Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků v katastrálním území Bučovice, okres Vyškov. Prodává se podíl a celková výměra podílu činí 4280 m² orné půdy. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány a jsou přihlášeny v LPIS. Pozemky nejsou zatížené žádným věcným břemenem.

- Celková cena: **150 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **35 Kč**
- Aktualizace: **06.06.2017**
- Plocha pozemku: **4280 m²**



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny zemědělských pozemků (orné půdy) se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 24 – 35 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a stavu pozemku, stanovují jednotkovou cenu:

- remízek **5 Kč/m²**
- orná půda **28 Kč/m²**

Porovnávací cena pozemků						
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Lokalita	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1020/3	orná půda	remízek		1 063	5,00	5 315,00
1020/9	orná půda	orná půda		2 707	28,00	75 796,00
Celkem				3 770		81 111,00

3. Práva a závady

Objednatel poskytl **Smlouvu o nájmu pozemků** – ve smlouvě je uveden jako předmět nájmu pozemek parc.č. PK 1022/29 o výměře 3 770 m² - tento pozemek byl dle LV 522 v r. 2015 přečíslován na parc.č. 1020/3 a 1020/9 o celkové výměře 3 770 m².

Nájemné za oba pozemky činí 691 Kč za rok, tj. 1 833 Kč/ha za rok. Nájem je sjednaný na dobu neurčitou od 30.9.2013 s výpovědní dobou 5 let.

Sjednané nájemné je v obvyklé výši, neovlivňuje výslednou obvyklou cenu pozemku.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 522 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Na nemovitosti tedy nevážnou jiné závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	81 111,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	81 000,00 Kč

Slovy: osmdesátjedentisíckorunčeských

V Brně dne 4. srpna 2017

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 104-89/2017.

V Brně dne 4. srpna 2017

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 522 – str. 1, 4

Výřez z katastrální mapy s fotomapou a fotodokumentací

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2016 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 323/14 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593516 Račice-Pístovice
Kat.území: 737364 Pístovice List vlastnictví: 522

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Novák Jaroslav, č.p. 229, 68304 Drnovice	540103/2263	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1020/3	1063	orná půda		zemědělský půdní fond
1020/9	2707	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 170.345,- Kč včetně příslušenství a nákladů exekuce
Heineken Česká republika, a.s., U Parcela: 1020/3 Z-5757/2015-712
Pivovaru 1, 27053 Krušovice, Parcela: 1020/9 Z-5757/2015-712
RČ/IČO: 45148066
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Brno-město, JUDr. Blažková, PhD. 006 EX-323/2014 -29 ze dne 08.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.04.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014.
V-3119/2014-712
Pořadí k 08.04.2014 15:21
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 95.000,- Kč včetně příslušenství, nákladů nalézacího řízení a nákladů exekuce
Barvínková Jana JUDr., Čajkovského Parcela: 1020/3 Z-5757/2015-712
1788/40, Žabovřesky, 61600 Brno, Parcela: 1020/9 Z-5757/2015-712
RČ/IČO: 605401/1755
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Brno-venkov, JUDr. Kocián 137 Ex-7106/2014 -15 ze dne 12.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2014. Zápis proveden dne 05.06.2014.
V-4330/2014-712
Pořadí k 13.05.2014 17:53
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 1.847,- Kč včetně příslušenství a nákladů exekuce
Česká kancelář pojistitelů, Na Parcela: 1020/3 Z-5757/2015-712
Pankráci 1724/129, Nusle, 14000 Parcela: 1020/9 Z-5757/2015-712
Praha 4, RČ/IČO: 70099618
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 3, JUDr. Švecová 091 EX-00244/2015 -015 ze dne 02.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.02.2015. Zápis proveden dne 25.02.2015.
V-797/2015-712

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2016 13:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593516 Račice-Pístovice
 Kat.území: 737364 Pístovice List vlastnictví: 522
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,
 Brno 616 00

Novák Jaroslav, č.p. 229, 68304 Drnovice, RČ/IČO:
 540103/2263

Z-20169/2015-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-4331/2015 -12 Exekutorský
 úřad Brno-město ze dne 26.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.12.2015. Zápis
 proveden dne 07.12.2015; uloženo na prac. Brno-město

Z-20169/2015-702

D Jiné zápisy

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna číslování parcel

Parcela: 1020/9 Z-5757/2015-712
 Parcela: 1020/3 Z-5757/2015-712

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Vyškově 21D-344/2012 -25 ze dne 02.10.2012.
 Právní moc ke dni 02.10.2012.

Z-12654/2012-712

Pro: Novák Jaroslav, č.p. 229, 68304 Drnovice

RČ/IČO: 540103/2263

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1020/3	51512	455
	51550	608
1020/9	51512	17
	51550	2690

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: 09.02.2016 14:02:43

Výřez z katastrální mapy s fotomapou a fotodokumentací



parc.č. 1020/9



parc.č. 1020/3

