

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 63-48/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Hartvíkovice, obec Hartvíkovice, okres Třebíč:
pozemků parc. č. 744 a 750

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 803/04

Datum místního šetření: 10. května 2017

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 10. května 2017 – 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.,
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: 31. května 2017

Tento posudek obsahuje 15 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 803/04-94 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinné paní Boženy Kotoulové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 10. května 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 stanovení 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 350 ze dne 13.12.2016 pro k.ú. Hartvíkovice:

A: Vlastník: mmj.: Kotoulová Božena, Agaro 5.2-1 Pitas, 172 48 Sagaro

Girona, Španělské království Podíl 1/2

B: Nemovitosti: Parcela: **744** - orná půda o výměře 2238 m²

750 - orná půda o výměře 6095 m²

C: Omezení vlastnického práva: Nařízení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 10.5.2017. 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 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).

1.1.5 Jiné

Výřez z aktuálního územního plánu obce Hartvíkovice z

<http://www.hartvikovice.cz/index.php?nid=8649&lid=cs&oid=4831240> ze dne 30. května 2017.

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.
- **Dražební internetové stránky:** Na internetových stránkách www.exdrazby.cz byly nalezeny a použity v posudku srovnatelné pozemky vydražené v rámci exekuční dražby.
- **Webový server:** www.zemedelskepozemky.cz

1.2 w Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- Pozemek parc.č. 744 – orná půda o výměře 2 238 m²
- Pozemek parc.č. 750 – orná půda o výměře 6 095 m²

Oceňované pozemky se nachází v k.ú. Hartvíkovice, v blízkosti vojenského letiště. Příjezd k pozemkům je po polní cestě. Jedná se o pole s řepkou olejnou, terén je mírně svažité k jihu. Dle platného územního plánu se jedná o zemědělské plochy.

Podle bonitovaných půdně ekologických jednotek BPEJ, které jsou uvedeny na LV, je cena pozemku parc.č. 744 ve větší části 8,55 Kč/m², v menší části 1,38 Kč/m², pozemku parc.č. 750 ve větší části 8,55 Kč/m², v menší části 1,64 Kč/m².

2. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

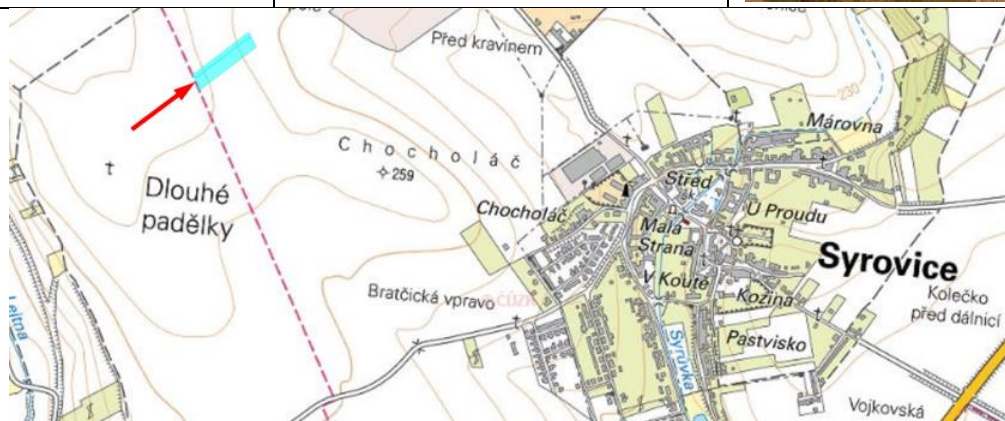
Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Je provedeno porovnání s podobnými zemědělskými pozemky ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (03,05/2017), www.zemedelskepozemky.cz (05/2017) a z portálu elektronických dražeb v exekuci www.exdrazby.cz (05/2017).

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – databáze znalce:

Lokalita	Okres Brno-venkov, obec Syrovice						
Popis lokality	Pozemky se nachází v k.ú. Syrovice, asi 1,0 km severozápadně od zastavěné části obce Syrovice, ve velmi mírně zvlněném terénu. Příjezd je z jihozápadní strany po nezpevněné cestě ve vlastnictví obce.						
Základní popis	Parcely č. 4980 a 4981 tvoří jednotný funkční celek, leží vedle sebe, mají obdélníkový tvar. Jsou rovinaté, jsou součástí většího půdního celku, který je zemědělsky obhospodařován. Podle bonitovaných půdně ekologických jednotek BPEJ, které jsou uvedeny na LV, je cena pozemků 16,77 Kč/m².						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		Zemědělské využití		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		ne		
Inženýrské sítě	nejsou						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	91 334	Výměra (m²)	10 602	Datum dražby	12/16	Draženo	e-dražby.cz
Nejvyšší podání		Cena za (Kč/m²)	8,61			Vydražitel	--
Cena obvyklá (Kč)	53 000	Počáteční cena	216 000	Poč. dražitelů	4	Vydraž. podíl	Id. ¼
Stanovená znalcem		Kolo dražby	1	Poč. příhozů	27	Koef.	1,72

		(66%)			dražební ceny	
Poznámka	Cena v posudku stanovena v 09/2016. Dosažená jednotková cena je za id. 1/4 .Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 (tj. 66 250 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,80 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.					
						
						

Porovnávání objekty – realitní inzerce:

Prodej pole 12 761 m² Vohančice, okres Brno-venkov Panorama, 290 000 Kč, tj. 23 Kč/m²

Celková cena: 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 23 Kč

Poznámka k ceně: včetně provize

ID zakázky: 0215

Aktualizace: Včera

Umístění objektu: Centrum obce

Plocha pozemku: 12761 m²

Nabízíme k prodeji ornou půdu v okrese Brno - venkov, k.ú. Vohančice o celkové výměře 12 761 m². Pozemek je součástí pole a není zatížen žádným břemenem. Nachází se po pravé straně cesty do Tišnova.



Prodej pole 3 118 m² Příbice, okres Brno-venkov, 71 714 Kč, tj. 23 Kč/ m²

Celková cena: 71 714 Kč za nemovitost

Cena za m²: 23 Kč

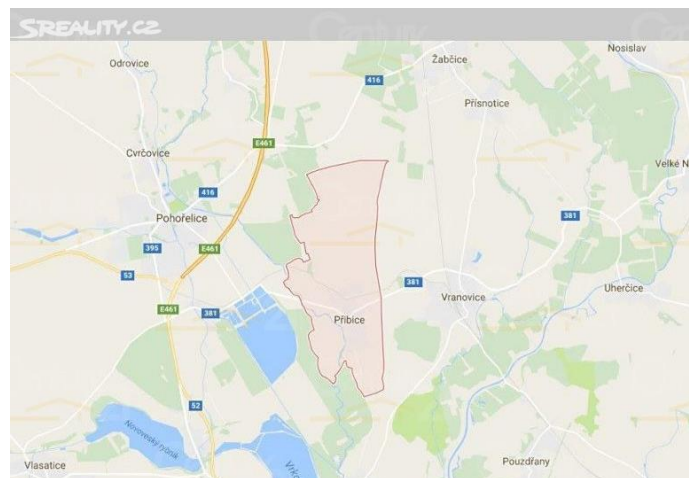
Poznámka k ceně: + daň z nabytí nemovitosti + provize RK

ID zakázky: B30049AM

Aktualizace: 22.03.2017

Plocha pozemku:

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky o celkové výměře 3 118 m². Jedná se o parcely zjednodušené evidence. Pozemky jsou s výjimkou jedné malé parcely aktivně obhospodařovány, přihlášeny v LPIS.



Orná půda 1 565 m², Újezd u Tišnova, 59 470 Kč, tj. 38 Kč/m²

Nabídka č. 25832

Okres: Brno-venkov

Kat. území: Újezd u Tišnova

Popis: Nabízím k prodeji pozemek za 37,50 Kč/m² v k.ú. Újezd u Tišnova. Jedná se o parc.č. 489/3, orná půda.

Výměra: 1 565 m²

Cena: 38 Kč/m²

Porovnáváné objekty – ukončené dražby:

Pozemky o celkové výměře 11 549 m², podíl 1/2, obec Unín, okres Brno-venkov, 97 667,- Kč, tj. 16 Kč/m², tj. 8 Kč/m² za id. ½

Stav dražby: Ukončené

Číslo jednací: 081 EX 39167 / 10 - 518

Počáteční cena: 76 667,-Kč

Cena stanovena znalcem: 115 000,-Kč

Dražební jistota: 11 000,-Kč

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov

Město: Unín

GPS souradnice: 49.3882917N, 16.4939150E

Podíl: 1/2

Místo konání dražby: Dražební jednání se koná na portále www.exdražby.cz.

Předmětem dražby je spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ k nemovitým věcem sestávající se z pozemku p.č. 89/2 - orná půda, pozemku p.č. 90 - orná půda, pozemku p.č. 134 -orná půda, pozemku p.č. 137 - orná půda, pozemku p.č. 138 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 139 - orná půda, vše v k.ú. Unín, obec Unín, okres Brno-venkov, které jsou situovány v odlehlejší severní části katastrálního území, pozemky tvoří dva jednotné funkční celky, jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na pozemcích p.č. 137, p.č. 138 a p.č. 139 se z části nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny zemědělských pozemků ve srovnatelných lokalitách v rozmezí 16 – 38 Kč/m². Na základě těchto nabídek a ukončených dražeb, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a stavu pozemku, stanovuji cenu pozemku orné půdy na **25 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m²	ZC Kč/m²	Cena Kč
744	orná půda	orná půda	2 238	25,00	55 950,00
750	orná půda	orná půda	6 095	25,00	152 375,00
Celkem					208 325,00

3. Práva a závady

Znalci nebyly poskytnuty žádné informace týkající se případného pronájmu pozemků.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 350 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	208 325,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	208 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	104 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2	93 600,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: devadesáttřítisícšestsetkorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 31. května 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 63-48/2017.

V Brně dne 31. května 2017

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 350

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2016 06:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 803/04 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590584 Hartvíkovice

Kat.území: 637459 Hartvíkovice

List vlastnictví: 350

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kotoul Bohdan, č.p. 120, 67576 Hartvíkovice	470725/440	1/2
Kotoulová Božena, Agaro 5.2-1 Pitas, 172 48 Sagaro Girona, Španělské království	496201/087	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
744	2238	orná půda		zemědělský půdní fond
750	6095	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Poštovská 8d, Brno

Kotoulová Božena, Agaro 5.2-1 Pitas, 172 48 Sagaro
Girona, Španělské království, RČ/IČO: 496201/087
Z-4500/2015-710

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Městský soud v Brně 96 Nc-2602/2004 -2 ze dne 15.06.2004. Právní účinky zápisu ke dni 22.09.2004. Právní účinky zápisu ke dni 03.11.2015. Zápis proveden dne 04.11.2015; uloženo na prac. Třebíč

Z-4500/2015-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/2

Kotoulová Božena, Agaro 5.2-1 Pitas, 172 48 Sagaro
Girona, Španělské království, RČ/IČO: 496201/087
Parcela: 744 Z-4667/2015-710
Parcela: 750 Z-4667/2015-710

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-803/2004 -62 ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2015. Zápis proveden dne 05.11.2015; uloženo na prac. Třebíč

Z-4402/2015-710

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Míka, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy, Za
Beránkem 836, Klatovy 339 01

Kotoulová Božena, Agaro 5.2-1 Pitas, 172 48 Sagaro
Girona, Španělské království, RČ/IČO: 496201/087
Z-9826/2016-702

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 111 EXE-1185/2011 -9 Městský soud v Brně ze dne 22.03.2011. Právní účinky zápisu ke dni 28.07.2016. Zápis proveden dne 02.08.2016; uloženo na prac. Brno-město

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2016 06:15:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590584 Hartvíkovice
 Kat.území: 637459 Hartvíkovice List vlastnictví: 350
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro Povinnost k

Z-9826/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 podíl 1/2

Kotoulová Božena, Agaro 5.2-1 Pitas, 172 48 Sagaro
 Girona, Španělské království, RČ/IČO: 496201/087
 Parcela: 744 Z-2711/2016-710
 Parcela: 750 Z-2711/2016-710

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 EX-55739/2010 -26 ze dne
 04.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2016. Zápis proveden dne
 03.08.2016; uloženo na prac. Třebíč

Z-2711/2016-710

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Odevzdací listina pozůstalostního soudu (§ 177 patentu č.208/1854 ř.z.) Okresní soud civ. v Brně D XVI-126/1950 -17 ze dne 04.08.1950. Právní účinky zápisu ke dni 22.09.2015. Zápis proveden dne 23.09.2015.

Z-3959/2015-710

Pro: Kotoul Bohdan, č.p. 120, 67576 Hartvíkovice RČ/IČO: 470725/440
 Kotoulová Božena, Agaro 5.2-1 Pitas, 172 48 Sagaro Girona, 496201/087
 Španělské království

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
744	54410	1841
	56811	397
750	53716	1761
	54410	4334

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 Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

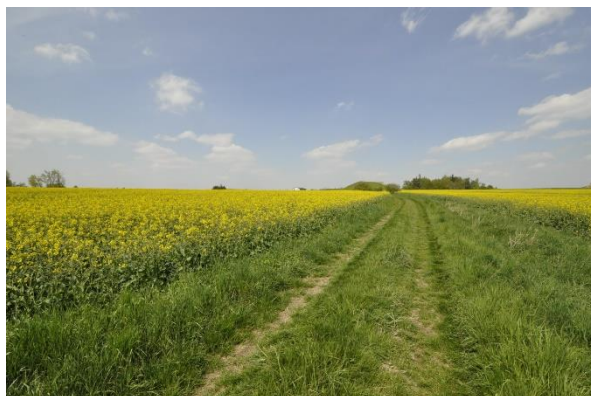
Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.12.2016 06:36:43

Výřez z katastrální mapy





Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

