

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 203-011/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Liblice u Českého Brodu, obec Český Brod, okres Kolín:
pozemků parc. č. 474/45, parc č. 474/46 a parc. č. 649/15

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 3559/16-59

Datum místního šetření: 23. února 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 23. února 2018– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3

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. a 457/2017 Sb.

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

Datum vyhotovení: 28. února 2018

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 3559/16-59 je třeba stanovit obvyklou cenu **podílu o velikosti id. 1/3** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Rostislava Látala. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 23. února 2018.

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 138 ze dne 13.12.2016 pro k.ú. Liblice u Českého Brodu:

A: Vlastník:

Látal Rostislav, č.p. 50, 28522 Slavošov

Podíl 1/3

Luka Václav Ing., K výboru 43, Točná, 14300 Praha 4

Podíl 1/3

Plachá Jana, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod

Podíl 1/3

B: Nemovitosti: Parcela: **474/45** – 5762 m² – orná půda
 474/46 – 60 m² – orná půda
 649/15 – 60 m² – orná půda

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

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Liblice u Českého Brodu z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

Platný územní plán města Český Brod, dostupné na webových stránkách města Český Brod.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 23. února 2018. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

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. a 457/2017 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. **474/45** – 5762 m²
- Pozemek parc. č. **474/46** – 60 m²
- Pozemek parc. č. **649/15** – 63 m²

Oceňované pozemky se nachází při západním okraji města Český Brod v katastrálním území Liblice u Českého Brodu, cca 400m od zastavěné části města. Jde o soubor pozemků různých vlastníků, přičemž povinný vlastní podíl id. 21/3. Příjezd k pozemkům je po veřejně užívané nezpevněné komunikaci ve vlastnictví třetích osob. Pozemky tvoří jeden funkční celek.

Pozemky jsou obdélníkového tvaru, v současné době jsou obdělávány a v územním plánu města Český Brod jsou vedeny jako plochy zemědělské - orná půda.

Pozemky tedy budou oceněny jako zemědělské pozemky.

Město Český Brod se nachází ve Středočeském kraji asi 25 km západně od Prahy a má 6 959 obyvatel. Ve městě se nachází základní občanská vybavenost s dobrou dostupností do Prahy.

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 stavebními pozemky a trvalými travními porosty ve srovnatelných lokalitách z archivu realitní inzerce na www.sreality.cz (02/2018).

2.1 Cenové porovnání – orná půda

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej pole 9 111 m² Kounice, okres Nymburk

Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků o celkové výměře 9 111 m² v městysu Kounice. Kounice jsou městyse ležící v okrese Nymburk, asi 5 km severně od města Český Brod ve Středočeském kraji. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha, orná půda, ovocný sad a zahrada. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány s nájemním vztahem. Prodej pozemků je možný pouze jako celek. Kounice jsou také názvem katastrálního území.

Celková cena: 227 800,- Kč za nemovitost

Cena za m²: 25,- Kč

Aktualizace: 22. 2. 2018

Plocha pozemku: 9 111 m²



**Prodej pole 17 785 m² Doubek, okres Praha-východ
782 540 Kč (44 Kč za m²)**

Zajímavá investiční příležitost - prodej souboru pozemků o CP 17785 m² (možno koupit i jednotlivě - 11653 a 6132 m²) nacházejících se v obci Doubek, Praha - východ. Pozemky, které jsou vedeny jako orná půda, se nachází v blízkosti obce a jsou součástí pole, na něž je uzavřena pacht. smlouva s mírným ročním výnosem (lze vypovědět, pole jsou díky tomu udržovány). Vhodné zejména pro zemědělské účely, není dle ÚP možné využít pro výstavbu. V obci zastávka bus, nově rostoucí i stará zástavba rodinných domů. Pozemky jsou vzdáleny cca 10 min od nedalekých Říčán s kompletní obč. vybaveností. Klidná a žádaná lokalita s přírodou a vynikající dopr. dostupností. Doporučujeme. Bližší info v RK.

Celková cena: 782 540,-Kč za nemovitost

Cena za m²: 44,- Kč

Aktualizace: 11. 02. 2018

Plocha pozemku: 17 785 m²



Prodej pole 12 910 m² Kamenné Zboží, okres Nymburk

Nabízíme k prodeji spoluvlastnický podíl 1/2 k souboru pozemků vedených jako orná půda o celkové výměře 25820 m² v katastrálním území Kamenné Zboží, okres Nymburk. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní zpevněné komunikaci. BPEJ 20600 a 21911. Pozemky jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy do roku 2021.

Celková cena: 369 000,-Kč za nemovitost

Cena za m²: 29,- Kč

Aktualizace: 19. 1. 2018

Plocha pozemku: 12 910 m²



Prodej pole 190 000 m²Nučice, okres Praha-východ

Nabízíme prodej rozsáhlé zemědělské polnosti o celkové výměře 19ha v okolí obce Nučice, Praha - Východ. Momentálně jsou pole i les pronajaty s možnou výpovědí ročně do 30.9., nebo v nájmu dále pokračovat. V lese je možnost těžit. Doporučujeme jako výbornou investici.

Celková cena: 6 080 000,-Kč za nemovitost

Cena za m²: 32,- Kč

Aktualizace: 8. 1. 2018

Plocha pozemku: 190 000 m²



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **zemědělských pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí 25 – 44 Kč/m². Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **30 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m²	ZC Kč/m²	Cena Kč
474/45	Orná půda	Orná půda	5762	30	172 860,00
474/46	Orná půda	Orná půda	60	30	1 800,00
649/15	Orná půda	Orná půda	63	30	1 890,00
Celkem			5 885		176 550,00

3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinný nereagoval na dopis s dotazem, zda oceňovaný pozemek pronajímá. Pro účely ocenění je tedy na pozemek pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 1415 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	176 550,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno*	177 000,00,- Kč
Ideální 1/3 z obvyklé ceny	59 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3- zaokrouhleno	53 100,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: stosedmdesátsedmtisíkorunčeských

Obvyklá cena id. 1/3 - slovy: padesáttřítisícstokorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 59 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 28. února 2018

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 203-011/2018.

V Brně dne 28. února 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 1415 str. 1, 9,10

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:35:02

Vyhotoveno bezplatně dle zákona o katastru nemovitostí pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 3550/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0204 Kolin

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622826 Liblice u Českého Brodu

List vlastnictví: 1415

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Látal Rostislav, č.p. 50, 28522 Slavošov	620427/1480	1/3
Luka Václav Ing., K výboru 43, Točná, 14300 Praha 4	580713/1099	1/3
Plachá Jana, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod	715906/0777	1/3

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Parcela 474/45	5762	orná půda		zemědělský půdní fond
Parcela 474/46	60	orná půda		zemědělský půdní fond
Parcela 649/15	63	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
Sástavni právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 185.756,- Kč a příslušenství vydané na základě pověření Okresního soudu v Kolině č.j. 33 EXE 2295/2013-10 ze dne 27.8.2013 ke spoluvlastnickému podílu id. 1/3 nemovitosti ČES Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/ICO: 27232433 Plachá Jana, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod, RČ/ICO: 715906/0777 Parcela: 474/45 Parcela: 474/46 Parcela: 649/15 E-16024/2013-204 E-16024/2013-204 E-16024/2013-204		
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského sástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 10 č.j. 167 EX-42665/2013 -13 ze dne 24.09.2013; uloženo na prac. Kolin E-13962/2013-204		
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
Sástavni právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 500,- Kč s příslušenstvím vydané na základě usnesení Okresního soudu v Příbrami č.j. 22 EXE 2314/2011-27 ze dne 16.11.2011 k podílu id. 1/3 nemovitosti Město Kolin, Karlovo náměstí 78, Kolin I, 28002 Kolin, RČ/ICO: 00235440 Látal Rostislav, č.p. 50, 28522 Slavošov, RČ/ICO: 620427/1480 Parcela: 474/45 Parcela: 474/46 Parcela: 649/15 E-16024/2013-204 E-16024/2013-204 E-16024/2013-204		
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 6 č.j. 025 EX-16592/2011 -15 ze dne 28.12.2011. Právní moc ke dni 04.01.2012. E-255/2012-204		

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:35:02

Okres: CE0204 Kolín Obec: 533271 Český Brod
 Katastrální území: 622826 Liblice u Českého Brodu List vlastnictví: 1415
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Jičín 023Ex-1612/2009 - 33. Právní moc ke dni 25.11.2009; uloženo na prac. Příbram	
E-16038/2010-211	
Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Brno - město 006 EX-3559/2016 -26 se dne 04.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.12.2016. Zápis proveden dne 12.12.2016; uloženo na prac. Kolín	
E-7364/2016-204	

D Jiné zápisy

Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	
o Změna číslování parcel		
Parcela:	474/45	E-16024/2013-204
Parcela:	649/15	E-16024/2013-204
Parcela:	474/46	E-16024/2013-204

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody OS v Kolíně D-1085/2002 ze dne 02.07.2003. Právní moc ke dni 20.08.2003.	
Pro: Láta Rostislav, č.p. 50, 28522 Slavošov	
Plachá Jana, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod	
E-6554/2003-204	
RČ/IČO: 620427/1480	
715906/0777	
o Potvrzení o zaplacení nejvyššího podání vydražitelem (§ 3361 o.s.ř.) Exekutorský úřad Plzeň - město 106 ex-2094/2008 ze dne 11.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.03.2015. Zápis proveden dne 03.04.2015.	
Pro: Luka Václav Ing., K výboru 43, Točná, 14300 Praha 4	
V-2976/2015-204	
RČ/IČO: 580713/1099	
o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Plzeň - město 106 Ex-2094/2008 -194 ze dne 22.01.2015. Právní moc ke dni 11.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.03.2015. Zápis proveden dne 03.04.2015.	
Pro: Luka Václav Ing., K výboru 43, Točná, 14300 Praha 4	
V-2976/2015-204	
RČ/IČO: 580713/1099	

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
474/45	20100	5762
474/46	20100	60

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:35:02

Okres: CE0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

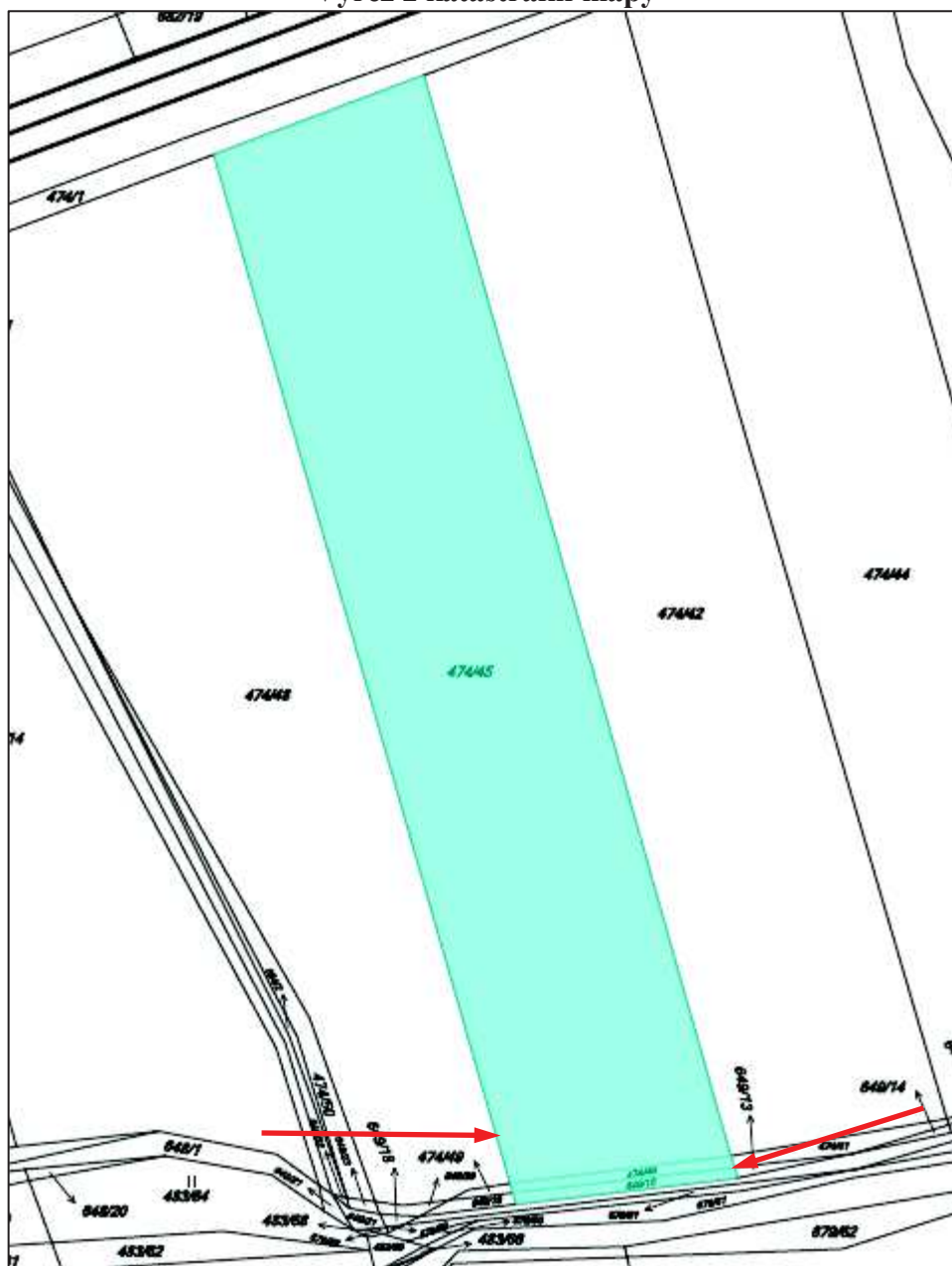
Kat.území: 622826 Liblice u Českého Brodu List vlastnictví: 1415

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

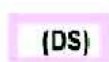
Vyhotoveno: 05.12.2017 12:44:17



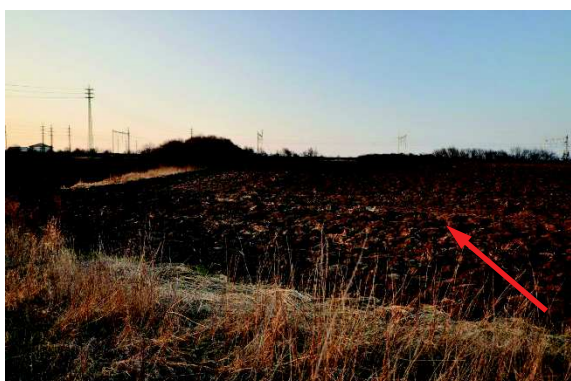
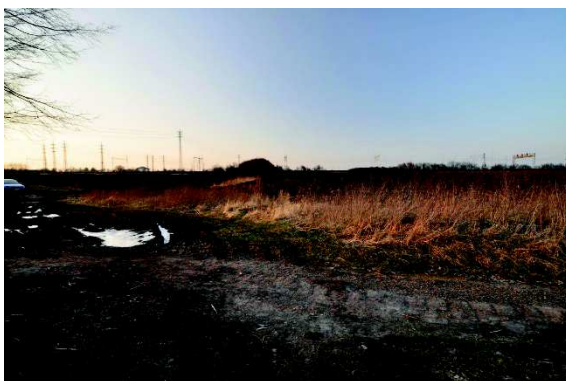
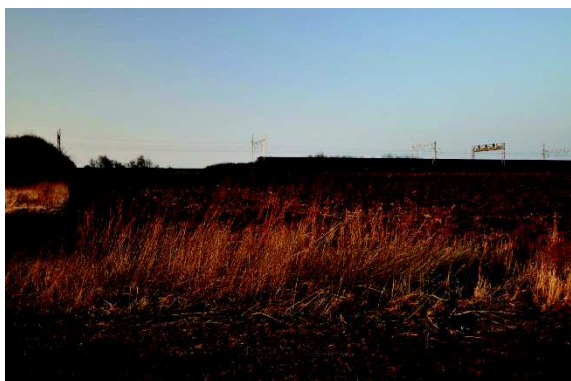
Výřez z aktuálního územního plánu města Český Brod



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA (§14)



PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ A OSTATNÍ LINIOVÉ
PRO REALIZACI POHYBU (§9)

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

