

**NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV**

**ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 320-128/2018**

o ceně nemovitých věcí  
v katastrálním území Drnovice u Vyškova obec Drnovice, okres Vyškov:  
pozemku parc. č. 1939 včetně příslušenství

- 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 954/12-212
- Datum místního šetření:** 29. listopadu 2018
- Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 29. listopadu 2018 – 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.,  
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:** 17. prosince 2018

Tento posudek obsahuje 12 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 954/12-212 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Libora Kotisy. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 29. listopadu 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 nemovitosti. ... 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 993 ze dne 30.10.2018 pro k.ú. Drnovice u Vyškova:

A: Vlastník:

Kotisa Libor, Albrechtova 587/16, Vyškov – Předměstí, 682 01 Vyškov

B: Nemovitosti: viz LV 993 v příloze

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské  
Věcné břemeno vedení

D: poznámky a další obdobné údaje: Nařízení exekuce  
Zahájení exekuce  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

#### 1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Drnovice u Vyškova z <http://nahlizenedokn.cuzk>.

#### 1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne . 29. listopadu 2018. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

#### 1.1.4 ostatní

Platný územní plán obce Drnovice, dostupný na webových stránkách obce.

<http://www.vyskov-mesto.cz/uzemni-plan-drnovice/ds-20837> ze dne 7.12.2018

#### 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](http://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:

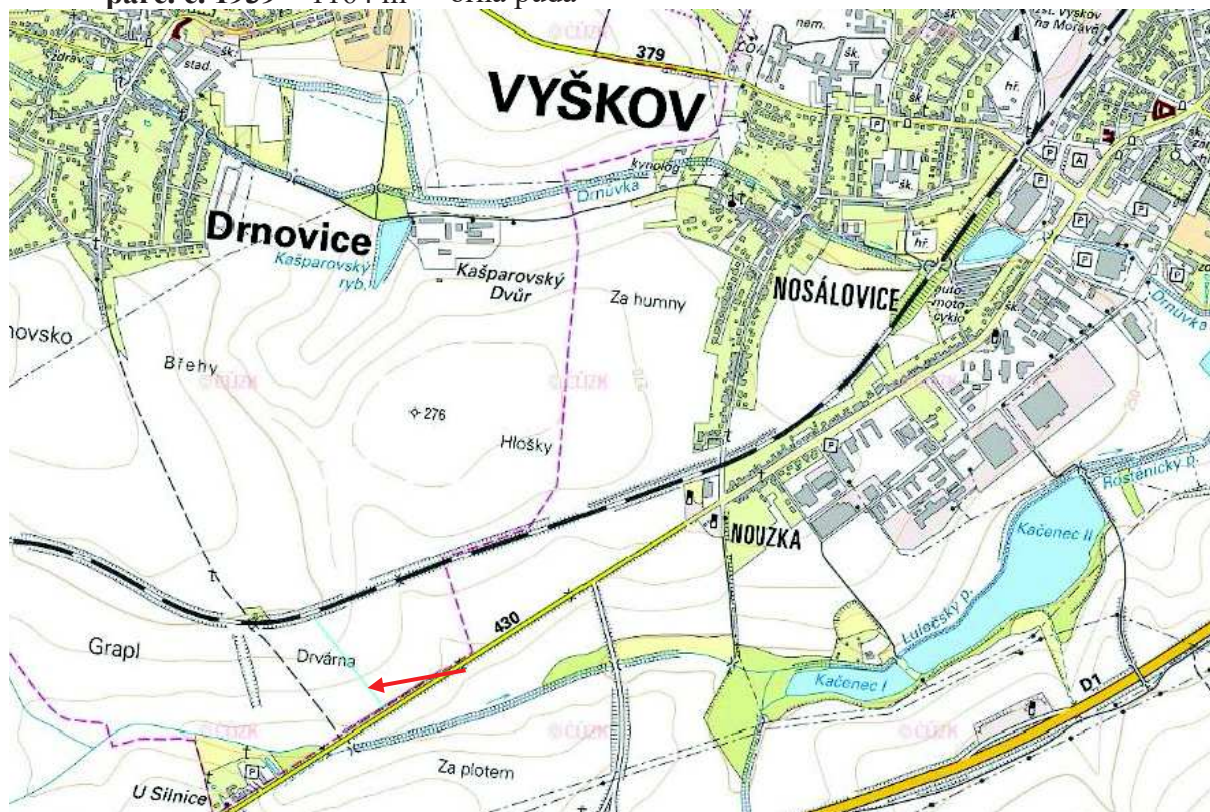
- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu v databázi znalce a na internetových stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

## 1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující dva pozemky z LV 993 pro k. ú. Drnovice u Vyškova:

- **parc. č. 1939 – 1164 m<sup>2</sup> – orná půda**



Oceňovaný pozemek parc. č. 1939 se nachází v k. ú. Drnovice u Vyškova, nedaleko obce Drnovice – jižním směrem a na jihozápadním okraji města Vyškov. Okolní terén je mírně svažité směrem k jihu. Oceňovaný pozemek je rovinnatého a pravidelného charakteru a je zemědělsky obděláván. Přístup k pozemku je z hlavní komunikace ve vlastnictví Jihomoravského kraje. Dle platného územního plánu je pozemek veden v zemědělském půdním fondu. Pozemek bude oceněn jako zemědělský.

Drnovice jsou obec Jihomoravského kraje ležící v centru okresu Vyškov, kde žije 2363 obyvatel. Nachází se na úpatí Dražanské vysočiny a úrodné nížiny Vyškovské brány.

## 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](http://www.sreality.cz) (12/2018).

## 2.1 Cenové porovnání – orná půda

**Porovnávané objekty – realitní inzerce:**

### **Prodej pole 63 412 m<sup>2</sup>Bohdalice-Pavlovice - část obce Pavlovice, okres Vyškov**

Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků v katastrálním území Pavlovice, okres Vyškov. Prodávaná výměra činí 63 412 m<sup>2</sup> obhospodařované orné půdy zapsané v Lpis. Pozemky nejsou zatíženy žádným věcným břemenem ani zástavním právem

- Celková cena: **2 093 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **33 Kč**
- Aktualizace:**09.11.2018**
- Plocha pozemku:**63412 m<sup>2</sup>**



### **Prodej pole 11 389 m<sup>2</sup>Ježkovice - část obce Ježkovice, okres Vyškov**

Nabízíme ke koupi ornou půdu v katastrálním území Ježkovice na Moravě. Celková rozloha činí 11 389 m<sup>2</sup>. Pozemek je bez nájemního vztahu se zemědělskými družstvy, nevážnou zde žádná další omezení.

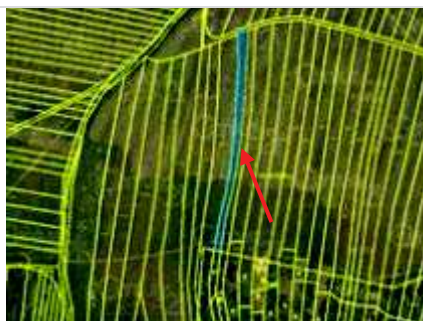
- Celková cena: **324 729 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **29 Kč**
- Aktualizace:**17.10.2018**
- Plocha pozemku:**11 389 m<sup>2</sup>**



### **Prodej pole 1 197 m<sup>2</sup>Pozořice - část obce Pozořice, okres Brno-venkov**

Prodej zemědělského pozemku o celkové výměře 1 197 m<sup>2</sup> nacházející se v katastrálním území Pozořice okres Brno-venkov. Jedná se o podlouhlou parcelu orné půdy s šíří 10,4 m. Možné výhodně přikoupit souvisle navazující pozemky zahrady. V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat.

- Celková cena: **37 931 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **32 Kč**
- Aktualizace:**03.12.2018**
- Plocha pozemku:**1197 m<sup>2</sup>**



### **Prodej pole 3 022 m<sup>2</sup> Hostěnice, okres Brno-venkov**

Prodej pozemku o výměře 2274 m<sup>2</sup> v katastru obce Hostěnice. Jedná se o ornou půdu, prodej 1/3 z celkové výměry

- Celková cena: **112 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **37 Kč**
- Aktualizace:**06.11.2018**
- Plocha pozemku:**3 022 m<sup>2</sup>**



## **2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků**

Ceny **orné půdy** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci a v databázi znalce se pohybují v rozmezí **29-37 Kč/m<sup>2</sup>**. Dle vyhláskové tabulky klasifikace bonity půdy BPEJ se ceny půdy pohybují v intervalu 1,15-19,79 Kč/ m<sup>2</sup>, oceňovaný pozemek má dle BPEJ hodnotu **19,13 Kč/ m<sup>2</sup>**, tedy při nižší horní hranici intervalu. Na základě těchto nabídek a informací, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a záplavové oblasti, stanovují jednotkovou cenu **35 Kč/m<sup>2</sup>**.

LV č. 993

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m <sup>2</sup>	ZC Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
1939	Orná půda	Zemědělská plocha	1164	35,00	40 740,00
<b>Celkem parcely</b>			<b>1164</b>		<b>40 740,00</b>

### 3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinná nereagovala na dopis s dotazem, zda oceňovaný pozemek pronajímá. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 993 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C je uvedeno věcné břemeno vedení telekomunikační sítě podle čl. III smlouva geom. plánu č. 482-46/2001.

Roční užitek věcného břemene nebylo možné stanovit, věcné břemeno se proto ocení dle § 16b odst. 5 zákona o oceňování majetku - jednotně částkou **10 000 Kč**.

#### 4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	40 740,00 Kč
Cena věcného břemene	10 000,00 Kč
<b>Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce bez věcného břemene</b>	<b>30 700,00Kč</b>

**Obvyklá cena – slovy: třicettisícsetmsetkorunčeských**

V Brně dne 17. prosince 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 320-128/2018.

V Brně dne 17. prosince 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

#### **Seznam příloh:**

Výpis z katastru nemovitostí LV 993 str. 1,2

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Výřez z územního plánu obce Drnovice

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti



## Výpis z katastru nemovitostí LV 993

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2018 13:15:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 954/12 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0646 Vyškov

Obec: 593001 Drnovice

Kat.území: 632554 Drnovice u Vyškova

List vlastnictví: 993

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kotisa Libor, Albrechtova 587/16, Vyškov-Předměstí, 68201 Vyškov			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití
1939	1164	orná půda	Spůsob ochrany zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Sástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 14.491,- Kč s příslušenstvím  
k id. 3/8 spoluvlastnického podílu  
Oprávnění pro  
CEYTELEM ČR, a.s., Karla Engliša 3208/5, Smíchov, 15000  
Praha 5, RČ/ICO: 25085689  
Povinnost k  
Kotisa Libor, Albrechtova 587/16, Vyškov-Předměstí,  
68201 Vyškov, RČ/ICO: [REDACTED]  
Parcela: 1939  
Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Vrána-exekutor 103 Ex-15136/2013 -11 ze dne  
28.05.2013. E-6407/2013-712  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Sástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 49.300,- Kč s příslušenstvím;  
k id. 3/8 spoluvlastnického podílu;  
Oprávnění pro  
T&C DOMOV s.r.o., Chudčická 1351/17, Bystřec, 63500  
Brno, RČ/ICO: [REDACTED]  
Povinnost k  
Kotisa Libor, Albrechtova 587/16, Vyškov-Předměstí,  
68201 Vyškov, RČ/ICO: [REDACTED]  
Parcela: 1939  
Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sástavního práva na nemovitosti EÚ  
Přerov, JUDr. Vrána 103Ex-62939/2012 -12 ze dne 12.02.2013. E-1770/2013-712  
Listina: Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Přerov, JUDr.  
Vrána 103EX-62939/2012 -12, právní moc dne 15.2.2013.  
Ohlášení ze dne 4.3.2013. E-2672/2013-712  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokasující stav evidovaný k datu 30.10.2018 18:15:02

Okres: CE0646 Vyškov Obec: 593001 Drnovice  
 Katastrální území: 632554 Drnovice u Vyškova List vlastnictví: 993  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

- a Sústavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
 pohledávka ve výši 550.000,- Kč s příslušenstvím  
 k id. 3/8 spoluvlastnického podílu  
 Oprávnění pro  
 Macák Miroslav Ing., Sovinec 469/18b, Štýřice, 63900  
 Brno, RČ/ICO: ██████████  
 Povinnost k  
 Kotisa Libor, Albrechtova 587/16, Vyškov-Předměstí,  
 68201 Vyškov, RČ/ICO: ██████████  
 Parcela: 1939  
 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sústavního práva na nemovitosti EÚ  
 Brno-město, JUDr. Alena Blašková, Ph.D. 006 EX-954/2012 -24 se dne 04.10.2012.  
 E-12759/2012-712  
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
  
- a Věcné břemeno vedení  
 telekomunikační síť podle čl. III smlouvy a geom. plánu č. 482-46/2001  
 Oprávnění pro  
 Parcela: 498/7 k.ú. Královopolské Vašany  
 Povinnost k  
 Parcela: 1939  
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 993/2002-DRN se dne 29.03.2004.  
 Právní účinky vkladu práva ke dni 08.04.2004.  
 V-1241/2004-712  
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
  
- a Sústavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
 pohledávka ve výši 5.419,97 Kč včetně příslušenství a nákladů exekuce  
 Oprávnění pro  
 CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000  
 Praha 1, RČ/ICO: 29027241  
 Povinnost k  
 Parcela: 1939  
 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sústavního práva na nemovitosti EÚ  
 Klatovy, JUDr. Míka 120 EX-10588/2014 -22 se dne 22.05.2014. Právní účinky  
 zápisu ke dni 23.05.2014. Zápis proveden dne 19.06.2014.  
 V-4745/2014-712  
 Pořadí k 23.05.2014 12:38

## D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

- a Nařízení exekuce  
 EÚ Brno-město, JUDr. Blašková  
 Povinnost k  
 Kotisa Libor, Albrechtova 587/16, Vyškov-Předměstí,  
 68201 Vyškov, RČ/ICO: ██████████  
 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního ve Vyškově 9 EXE-1103/2012 -15 se  
 dne 26.09.2012; uloženo na prac. Vyškov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní úpravu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Výřez z katastrální mapy - kat. území Drnovice u Vyškova



Fotodokumentace nemovitosti



## Mapa oblasti

