

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 318-126/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Volanice obec Volanice, okres Jičín:
pozemku parc. č. 1617 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 616/18

Datum místního šetření: 4. prosince 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 4. prosince 2018— k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl 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. 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 616/18-62 je třeba stanovit obvyklou **cenu podílu o velikosti id. 1/2** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Romana Postolky. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 4. prosince 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 prodejkách 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 298 ze dne 30.10.2018 pro k.ú. Volanice:

A: Vlastník:

Postolka Roman, Otavská 1813, Budějovické Předměstí, 39701 Písek

Podíl 1/2

Ostatní vlastníci dle LV č. 289 v příloze posudku

B: Nemovitosti: viz LV 298 v příloze

C: Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

D: poznámky a další obdobné údaje: Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne . 4. prosince 2018. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 ostatní

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

<http://www.volanice.cz/obec-7/uzemni-plan-1/> 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).

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:

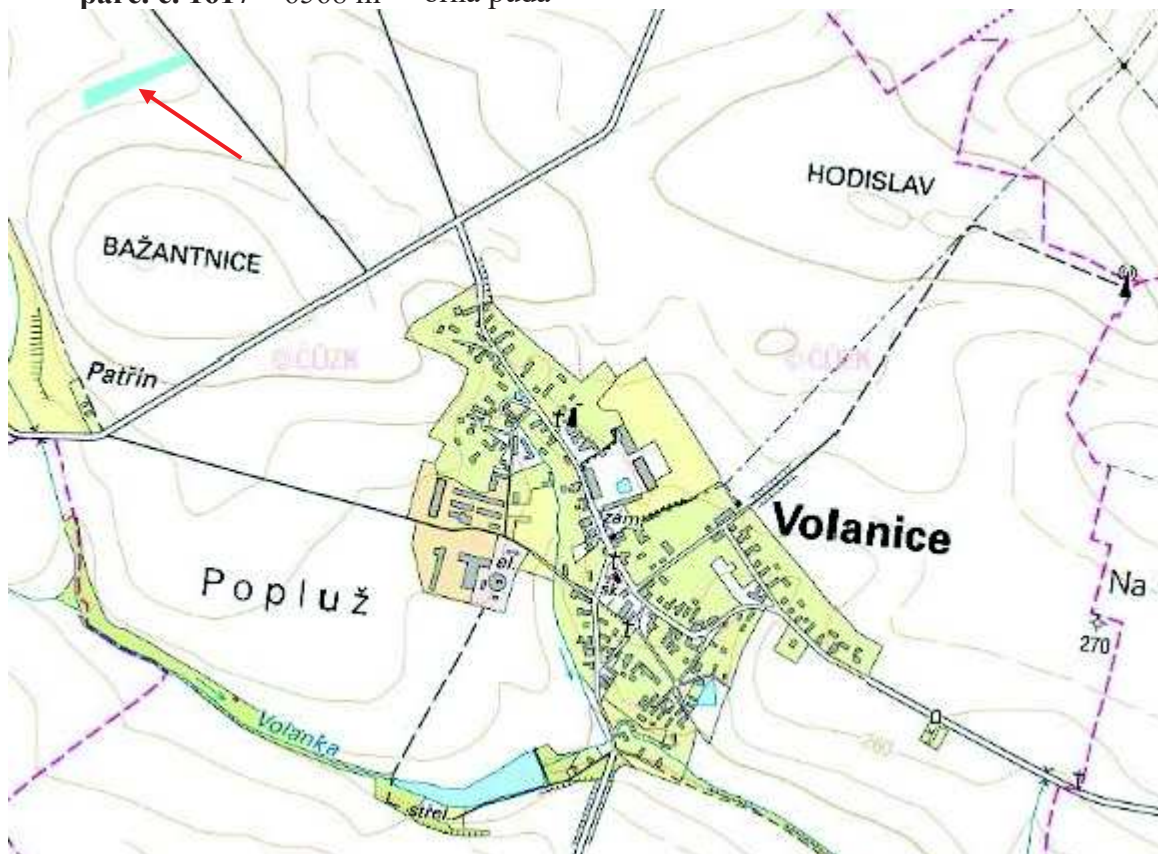
- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.

- **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.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

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

- **parc. č. 1617 – 6568 m² – orná půda**



Oceňovaný pozemek parc. č. 1617 se nachází v k. ú. Volanice, nedaleko obce Volanice (severozápadně). Okolní terén je mírně zvlněný. Oceňovaný pozemek je lichoběžníkovitého tvaru, rovinatého charakteru a zemědělsky obděláván. Přístup k pozemku je po veřejně užívané vedlejší zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce Volanice. Pozemek parc. č. 1617 je v souboru pozemků určených pro honitbu, dle rozhodnutí Městského úřadu Jičín je pozemek uznán jako Bažantnice Patřín. Dle platného územního plánu obce Volanice je pozemek veden jako zemědělská plocha a bude tedy oceněn jako zemědělský.

Obec Volanice se nachází v okrese Jičín v Královéhradeckém kraji, přibližně 15 km jižně od Jičína. Žije v ní 219 obyvatel.

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 (12/2018).

2.1 Cenové porovnání – orná půda

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej pole 29 835 m² Starý Bydžov - část obce Starý Bydžov, okres Hradec Králové

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Starý Bydžov, Smidary a Křičov, v okrese Hradec Králové a v k.ú. Pševs v okrese Jičín. Jde o 25 917 m² orné půdy a 3 918 m² trvalého travního porostu. Celkem 4 parcely, všechny přístupné po cestě. Prodej 3 parcel a 1 parcely zvlášť je také možný. Pozemky jsou obdělávány a přihlášeny v LPIS, jsou přístupné po cestách.

- Celková cena: **1 044 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **35 Kč**
- Aktualizace: **20.11.2018**
- Plocha pozemku: **29835 m²**



Prodej pole 8 371 m² Vysoké Veselí, okres Jičín

Prodej, pole 8370 m² ve Vysokém Veselí. Rovinatý pozemek s vysokou bonitou půdy. Výhledově perspektivní investice.

- Celková cena: **340 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **41 Kč**
- Aktualizace: **15.11.2018**
- Plocha pozemku: **8 371 m²**



Prodej pole 11 422 m² Nový Bydžov - část obce Nový Bydžov, okres Hradec Králové

Prodej orné půdy v Novém Bydžově, okres Hradec Králové. Jedná se o prodej pozemků o celkové výměře 11.422 m² složené z 11.385 m² orné půdy a 37 m² ostatní plochy. Pozemky jsou obhospodařované na základě nájemní smlouvy s pětiletou výpovědní lhůtou.

- Celková cena: **354 082 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **31 Kč**
- Aktualizace: **05.12.2018**
- Plocha pozemku: **11 422 m²**



Prodej pole 12 000 m² Kopidlno, okres Jičín

Prodej souboru zemědělských na Kopidlnsku pozemků orné půdy

Dobrá bonita i perspektiva některých pozemků k budoucímu využití nejen v zemědělství.

- Celková cena: **400 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **33 Kč**
- Aktualizace: **20.11.2018**
- Plocha pozemku: **12000 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **orné půdy** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci a v databázi znalce se pohybují v rozmezí **31-41 Kč/m²**. Dle vyhláskové tabulky klasifikace bonity půdy BPEJ se ceny půdy pohybují v intervalu 1,15-19,79 Kč/ m², oceňovaný pozemek má dle BPEJ hodnotu **13,52-15,60 Kč/ m²**, tedy při vyšší hranici intervalu. Na základě těchto nabídek a informací, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a záplavové oblasti, stanovuji jednotkovou cenu **35 Kč/m²**.

LV č.298

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1617	Orná půda	Zemědělská plocha	6568	35,00	229 880,00
Celkem parcely			6568		229 880,00

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 298 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	229 880,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce bez věcného břemene	229 900,00Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	114 950,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 – zaokrouhleno*	103 500,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: dvěštdvacetdevěttisícdevětsetkorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy:stotřitisícpětsetkorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 114 950,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

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 318-126/2018.

V Brně dne 17. prosince 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 298 str. 1

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Výřez z územního plánu obce Volanice

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 298

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2018 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 616/18 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573761 Volanice

Kat.území: 784664 Volanice

List vlastnictví: 298

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Postolka Roman, Otavská 1813, Budějovické Předměstí, 39701 Písek		1/2
Spejchalová Jana, Julia Fučíka 899, 50401 Nový Bydžov		1/4
Šoufek Libor, Škroupova 647, Chlumeck nad Cidlinou IV, 50351 Chlumeck nad Cidlinou		1/4

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1617	6568	orná půda		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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

a Sáhání exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Povinnost k

Postolka Roman, Otavská 1813, Budějovické Předměstí,
39701 Písek, RC/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o sáhání exekuce Exekutorského úřadu Brno-město
006 EX-616/2018 - 23 ze dne 10.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.05.2018.
Zápis proveden dne 14.05.2018; uloženo na prac. Jičín

E-2294/2018-604

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2

Povinnost k

Postolka Roman, Otavská 1813, Budějovické Předměstí,
39701 Písek, RC/IČO: [REDACTED]
Parcela: 1617

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 006
EX-616/2018 - 24 ze dne 10.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.05.2018.
Zápis proveden dne 14.05.2018; uloženo na prac. Jičín

E-2295/2018-604

a Sáhání exekuce

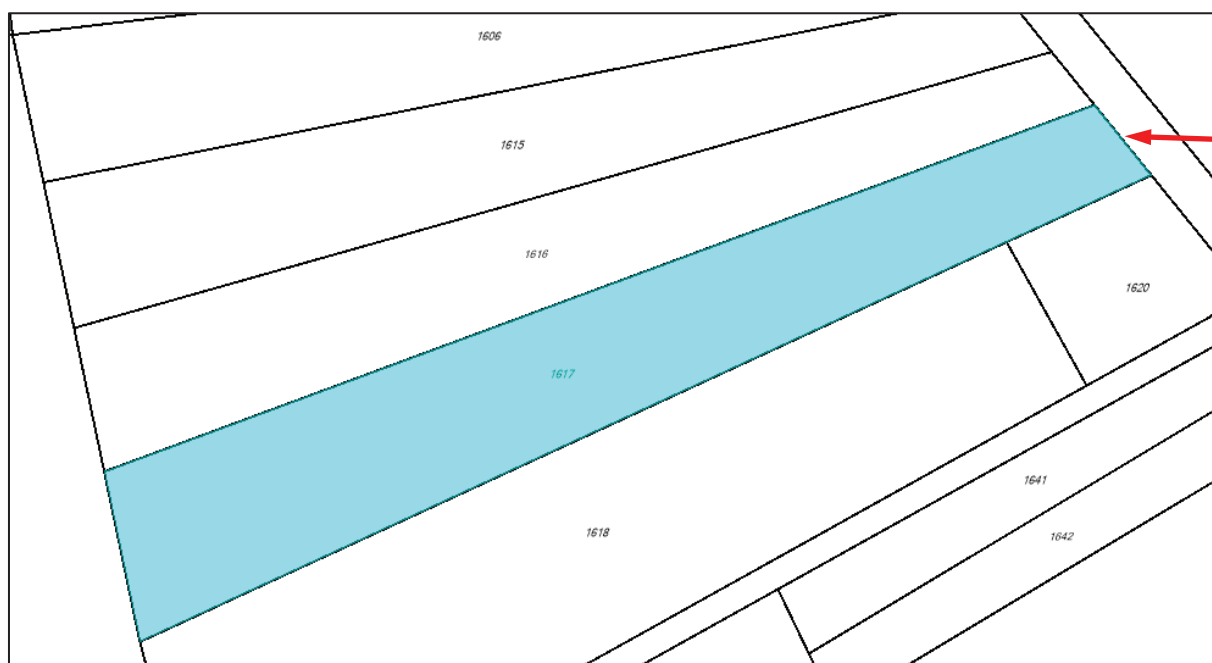
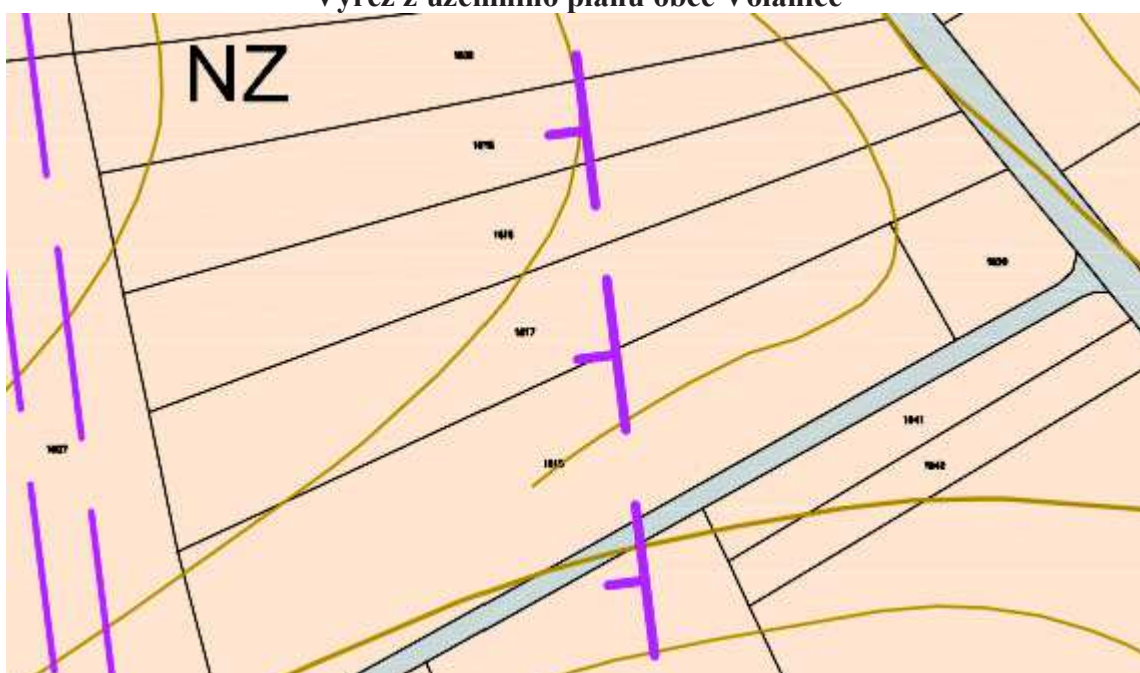
pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M.,
Ea Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Postolka Roman, Otavská 1813, Budějovické Předměstí,
39701 Písek, RC/IČO: [REDACTED]

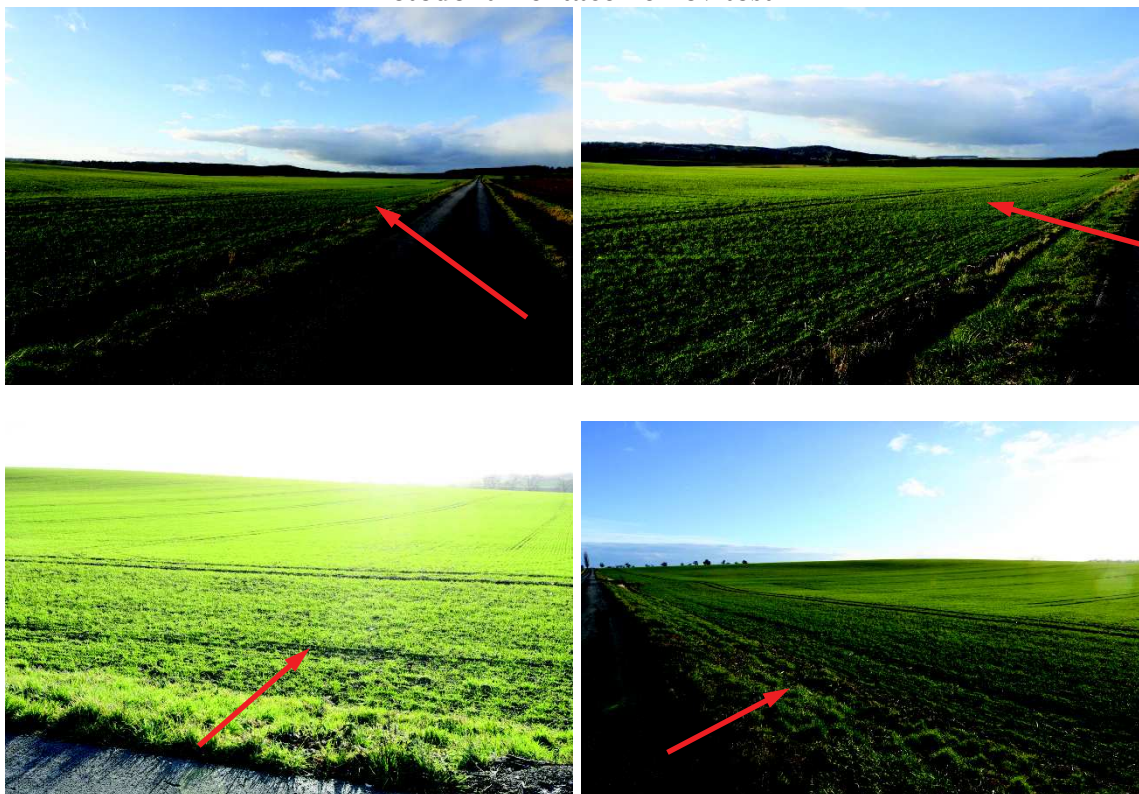
Listina Vyrozumění soudního exekutora o sáhání exekuce : Soudní exekutor JUDr.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.
strana 1

Výřez z katastrální mapy - kat. území Volanice**Výřez z územního plánu obce Volanice**

NZ			Plochy zemědělské
----	--	--	-------------------

Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



