

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 328-005/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Bučovice obec Bučovice, okres Vyškov:
pozemků parc. č. 2524/87, 2524/131, 2524/156 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 povinné v rámci exekuce č. j. 006 EX 1112/18-61
Datum místního šetření:	28. prosince 2018
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	28. prosince 2018 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6
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:	15. ledna 2019

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 1112/18-61 je třeba stanovit **obvyklou cenu podílu o velikosti id. 1/6** nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Dany Mlčouškové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 28. 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 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 22 ze dne 14.08.2018 pro k.ú.Bučovice:

A: Vlastník:

Mlčoušková Dana, Nové Hvězdlice 194, 68341 Hvězdlice

Podíl 1/6

Ostatní vlastníci dle LV č. 22 v příloze posudku

B: Nemovitosti: viz LV 22 v příloze

C: Omezení vlastnického práva: bez zápisu

D: poznámky a další obdobné údaje: bez zápisu

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Bučovice z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne . 28. prosince 2018. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinné.

1.1.4 ostatní

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

http://www.bucovice.cz/assets/File.ashx?id_org=1516&id_dokumenty=22292 ze dne 28. prosince 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:

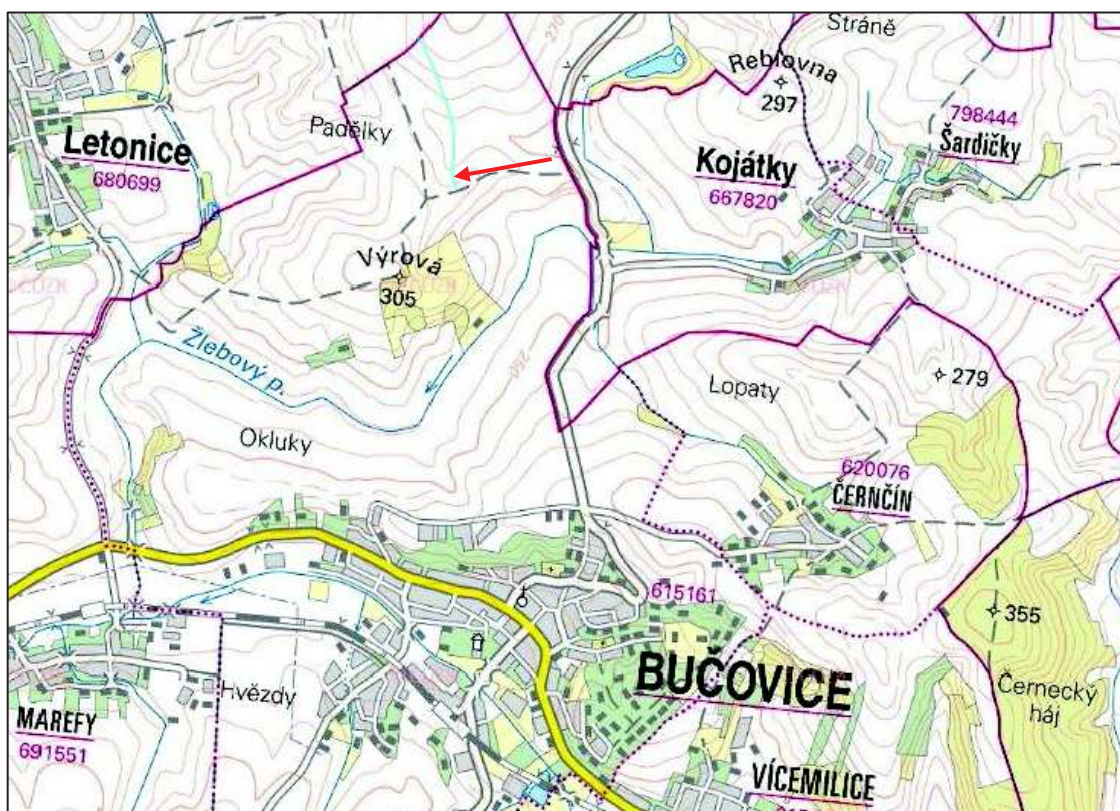
- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.

- **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 pozemky z LV 22 pro k. ú. Bučovice:

- parc. č. 2524/87 – 4816 m² – orná půda
- parc. č. 2524/131 – 1261 m² - orná půda
- parc. č. 2524/156 – 1050 m² - orná půda



Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Bučovice na sever od města Bučovice. Pozemky leží ve zvlněném terénu mezi obcemi Letonice a Kojátky a tvoří jeden funkční celek ve formě dlouhého pásu. Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a dle platného územního plánu města Bučovice jde o zemědělské pozemky. Pozemky tedy budou oceněny jako zemědělské.

Bučovice jsou město v okrese Vyškov v Jihomoravském kraji, 29 km východně od Brna na severním okraji Ždánického lesa, v nadmořské výšce 226 m n. m. Městem protéká řeka Litava. Žije zde 6468 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 63 412 m² Bohdalice-Pavlovice - část obce Pavlovice, okres Vyškov

Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků v katastrálním území Pavlovice, okres Vyškov. Prodávaná výměra činí 63 412 m² obhospodařované orné půdy zapsané v Lpis. Pozemky nejsou zatížené žádným věcným břemenem ani zástavním právem

- Celková cena: **2 093 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **33 Kč**
- Aktualizace: **09.11.2018**
- Plocha pozemku: **63 412 m²**



Prodej pole 11 389 m² Ježkovice - část obce Ježkovice, okres Vyškov

Nabízíme ke koupi ornou půdu v katastrálním území Ježkovice na Moravě. Celková rozloha činí 11 389 m². Pozemek je bez nájemního vztahu se zemědělskými družstvy, nevážnou zde žádná další omezení.

- Celková cena: **324 729 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **29 Kč**
- Aktualizace: **17.10.2018**
- Plocha pozemku: **11 389 m²**

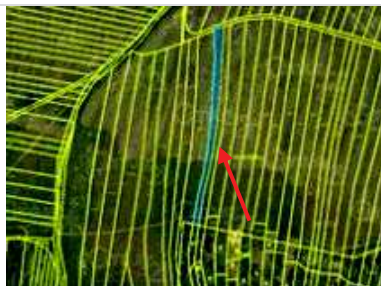


Prodej pole 1 197 m² Pozořice - část obce Pozořice, okres Brno-venkov

Prodej zemědělského pozemku o celkové výměře 1 197 m² 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.

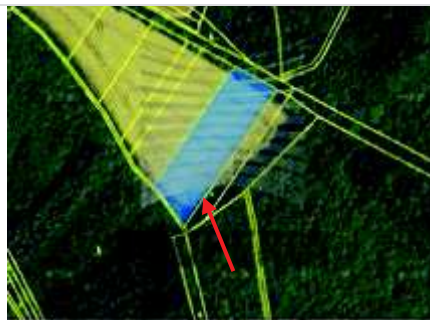
- Celková cena: **37 931 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **32 Kč**
- Aktualizace: **03.12.2018**
- Plocha pozemku: **1197 m²**



Prodej pole 16 914 m² Bučovice - část obce Vícemilice, okres Vyškov

Ve výhradním zastoupení majitele si dovoluji nabídnout k prodeji soubor pozemků v k.ú. Vícemilice (obec Bučovice) v okr. Vyškov. Jedná se o 18 pozemků orné půdy o celkové výměře 16914 m².

- Celková cena: **439 764 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **26 Kč**
- Aktualizace: **07.11.2018**
- Plocha pozemku: **16 914 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **orné půdy** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci a v databázi znalce se pohybují v rozmezí **26-33 Kč/m²**. Dle vyhláskové tabulky klasifikace bonity půdy BPEJ se ceny půdy pohybují v intervalu 1,15-19,79 Kč/ m², oceňované pozemky mají dle BPEJ hodnotu v intervalu **9,67-17,63 Kč/ m²**, tedy při vyšší hranici intervalu. Na základě těchto nabídek a informací, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí, stanovuji jednotkovou cenu **30 Kč/m²**.

LV č. 22

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
2524/87	Orná půda	Zemědělská plocha	4816	30,00	144 480,00
2524/131	Orná půda	Zemědělská plocha	1261	30,00	37 830,00
2524/156	Orná půda	Zemědělská plocha	1050	30,00	31 500,00
Celkem parcely			7 127		213 810,00

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 22 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	213 810,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno	213 800,00 Kč
Ideální 1/6 z obvyklé ceny	35 635,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6- zaokrouhleno	28 500,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: dvěstětrnácttisícosmsetkorunčeských

Obvyklá cena id. 1/6 - slovy: dvacetosmtisícpětsetkorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 (tj. 35 635,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 15. ledna 2019

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 328-005/2019.

V Brně dne 15. ledna 2019

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 22 str. 1,2

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Výřez z územního plánu obce Bučovice

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 22

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2018 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1112/18 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0646 Vyškov Obec: 592943 Bučovice
Kat.území: 615161 Bučovice List vlastnictví: 22

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hanák Radomír, Sokolovská 584, 68501 Bučovice		1/3
MLčoušek Josef, Savadilka 2727, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice		1/6
MLčoušková Dana, Nové Hvězdlice 194, 68341 Hvězdlice		1/6
Špičková Jana Ing., Pavlovská 500/8, Kohoutovice, 62300 Brno		1/3

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2524/87	4816	orná půda		zemědělský půdní fond
2524/131	1261	orná půda		zemědělský půdní fond
2524/156	1050	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva satěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Eměna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 2524/131, Parcela: 2524/156, Parcela: 2524/87

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1257/1997 Okresního soudu ve Vyškově ze dne 14.4.1998, vykonatelnost dnem 5.5.1998 a ze dne 16.10.1998, vykonatelnost dnem 7.11.1998.

POLVE:2053/1998

E-1302053/1998-712

Pro: Hanák Radomír, Sokolovská 584, 68501 Bučovice

RČ/IČO:

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu EÚ Brno-venkov (JUDr. Petr Kocián) č.j. 137 Ex-733/2008 -151 ze dne 26.03.2013. Právní moc ke dni 15.04.2013.

E-5842/2013-712

Pro: Špičková Jana Ing., Pavlovská 500/8, Kohoutovice, 62300 Brno

RČ/IČO:

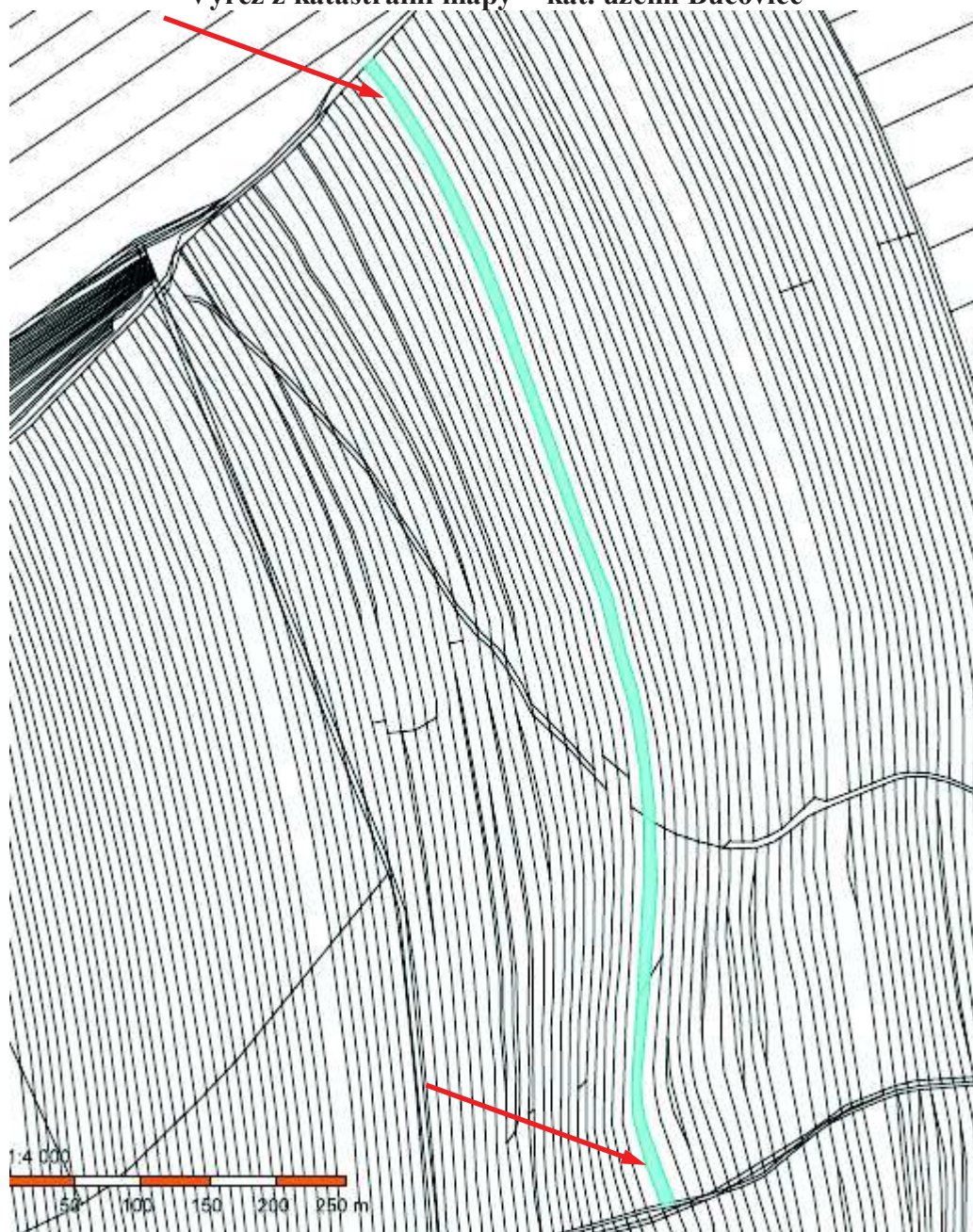
- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud ve Vyškově 28 D-303/2017 - 54,55,56 ze dne 23.06.2017. Právní moc ke dni 23.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.06.2017. Zápis proveden dne 18.07.2017.

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 1

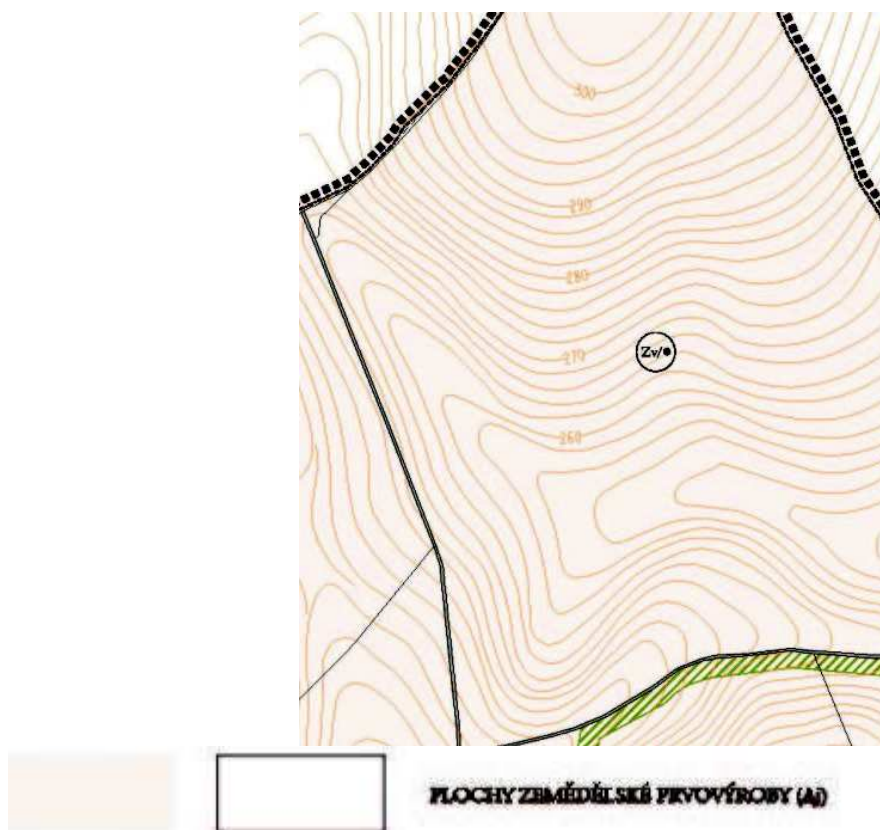
Výřez z katastrální mapy - kat. území Bučovice



Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z platného územního plánu obce Bučovice



Mapa oblasti

