

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 282-090/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Rusava, obec Rusava, okres Kroměříž:
pozemků parc. č. 31, 32, 33/14, 42, 46/1, 47/1, 59, 60

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 1024/16
Datum místního šetření:	30. srpna 2018
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	30. srpna 2018 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 z LV č. 978 k. ú. Rusava pozemky parc. č. 31, 32, 33/14, 42, 46/1, 47/1, 59 a 60
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:	31. srpna 2018

Tento posudek obsahuje 16 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1024/16-70 je třeba stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického **podílu o velikosti id. 1/6** nemovitých věcí z LV č. 978 k. ú. Rusava ocenit pozemky parc. č. 31, 32, 33/14, 42, 46/1, 47/1, 59 a 60 ve vlastnictví povinného Václava Uruby. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 30. srpna 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 978 ze dne 04.05.2017 pro k.ú. Rusava:

A: Vlastník:

Uruba Václav, č.p. 170, 69663 Hroznová Lhota

Podíl 1/6

Ostatní vlastníci dle LV 978 v příloze posudku

B: Nemovitosti: **Viz příloha posudku**

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní
Zákaz zcizení nebo zatížení

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 30. srpna 2018. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

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. 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).

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

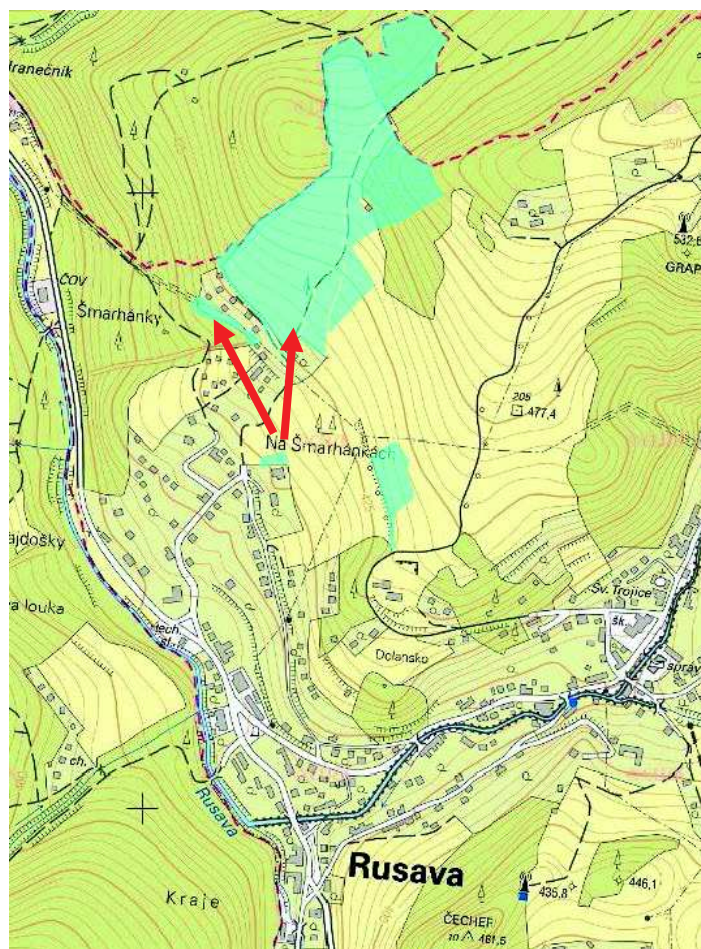
Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **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:

- parc. č. 31 – 364 m² – lesní pozemek
- parc. č. 32 – 1611 m² – trvalý travní porost
- parc. č. 33/14 – 97 m² – ostatní plocha
- parc. č. 42 – 536 m² – ostatní plocha
- parc. č. 46/1 – 4 627 m² – trvalý travní porost
- parc. č. 47/1 – 12 513 m² – trvalý travní porost
- parc. č. 59 – 41 491 m² – trvalý travní porost
- parc. č. 60 – 1 466 m² – ostatní plocha



Oceňované pozemky se nachází v katastrálním území Rusava, obec Rusava v okrese Kroměříž. Jde o pozemky, které jsou součástí LV 978, kde je zapsaných více nemovitostí. Ocenění se však týká pouze pozemků parc. č. 31, 32, 33/14, 42, 46/1, 47/1, 59 a 60. Pozemky jsou umístěny mimo obec Rusava a leží na sever od obce. Pozemky jsou ve dvou funkčních celcích. Funkční celek č. 1 jehož součástí jsou pozemky parc. č. 31, 32, 33/14 tvoří pás pozemků, které jsou umístěny na jihozápad od ostatních oceňovaných pozemků. Jsou to pozemky určené dle platného územního plánu pro rodinnou rekreaci. Tento pozemek je však z 1/3 tvořen lesem a je těžko zastavitelný. Pozemek parc. č. 31 je pak lesní plochou. Pozemky jsou mírně svažitého charakteru směrem k jihu. Funkční celek č. 2 tvoří rozlehlou plochu na sever od obce Rusava a je složen z pozemků parc. č. 42, 46/1, 47/1, 59 a 60. Pozemky jsou tvořeny převážně loukou, která je strmě svažitá směrem k jihozápadu. Nejsevernější část je rovinatého charakteru a svažitá mírně k severu. Dle platného územního plánu jsou tyto louky

vedeny jako zemědělská plocha. Okrajové části louky, které jsou části lesa pak jako krajinná zeleň.

Obec Rusava se nachází v okrese Kroměříž ve Zlínském kraji. Rozkládá se v hlubokém údolí říčky Rusavy v severozápadní části Hostýnských vrchů. Žije zde 578 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 stavebními pozemky a trvalými travními porosty ve srovnatelných lokalitách z archivu realitní inzerce na www.sreality.cz (08/2018).

2.1 Cenové porovnání – louky

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej louky 101 000 Kč Rusava, okres Kroměříž

Nabízíme k prodeji soubor pozemků v katastrálním území Rusava, okres Kroměříž. Jedná se o podílové spoluvlastnictví, převážně trvale travní porost a ostatní plochu. Částečně zemědělsky využíváno. Příjezd po obecní komunikaci.

- Celková cena: **101 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **15 Kč**
- Aktualizace: **04.06.2018**
- Plocha pozemku: **6816 m²**

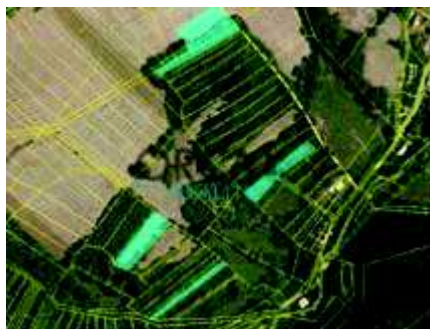


Prodej louky 3 872 m² Rajnochovice, okres Kroměříž

Prostřednictvím internetové online aukce nabízíme k prodeji pozemky v k. ú Rajnochovice o celkové výměře 3872 m². Jedná se o spoluvlastnické podíly ve výši id. 2/4, pozemky jsou vedené jako trvalý travní porost a ostatní plochy. Nacházejí se severně u obce Rajnochovice. Na pozemcích je uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let. Aukce bude probíhat 20.9.2018 v 15 hodin. Pro více informací kontaktujte realitního makléře.

- Celková cena: **40 116 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **10 Kč**
- Aktualizace: **03.08.2018**

- Plocha pozemku: **3 872 m²**



Prodej louky 4 492 m² Chvalčov, okres Kroměříž

Nabízíme k prodeji pozemky v katastrálním území Chvalčov a Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž. Jedná se o 2676 m² trvalého travního porostu a 1816 m² orné půdy. Jedná se o sedm parcel, které tvoří tři celky. Zemědělsky využíváno.

- Celková cena: **98 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **19 Kč**
- Aktualizace: **14.07.2018**
- Plocha pozemku: **4 492 m²**



Prodej louky 6 000 m² Kašava, okres Zlín

Nabízíme k prodeji pozemek -trvalý travní porost o velikosti 6000 m² na okraji obce Kašava. Nabízí se krásný výhled na široké okolí, nachází se pár desítek metrů nad posledním domem. Terén je mírně svažité až rovný. Přístup po obecní cestě, posledních 50 metrů nezpevněná. Vhodné jako investice do budoucna.

- Celková cena: **408 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **68 Kč**
- Aktualizace: **22.08.2018**
- Plocha pozemku: **6000 m²**



Porovnávané objekty – stavební pozemky:**Prodej stavebního pozemku 6 964 m² Chvalčov, okres Kroměříž**

K prodeji Vám nabízíme krásný stavební pozemek v Bystřici pod Hostýnem v lokalitě Chvalčova Lhota o ploše 6.964 m². Pozemek leží nedaleko hotelu Harmonie v Bystřici pod Hostýnem. Jsou zde stavební místa, např. pro dva rodinné domy nebo také pro komerční využití. Pro více informací kontaktujte makléře.

- Celková cena: **1 130 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **162 Kč**
- Aktualizace: **31.07.2018**
- Plocha pozemku: **6 964 m²**



Prodej zahrady 6 964 m² Chvalčov, okres Kroměříž

Nabízíme vám k prodeji pozemek se zajímavým výhledem o výměře 6964m² nedaleko Bystřice pod Hostýnem - Chvalčově Lhotě. Cena cca 230kč/m² s možností stavby. Nedaleko hotel, okolí rekreační oblast.

- Celková cena: **1 601 720 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **230 Kč**
- Aktualizace: **29.06.2018**
- Plocha pozemku: **6 964 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **luk** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **10 - 68 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **20 Kč/m²** pro pozemky krajinné zeleně a zemědělské plochy/louky.

Ceny **zahrad a stavebních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **168 - 230 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku – okrajový pozemek těžko zastavitelný, stanovují jednotkovou cenu **80 Kč/m²** pro pozemky pro rodinnou rekreaci.

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
31	lesní pozemek	lesní pozemek	364	20,00	7 280,00
32	trvalý travní porost	plocha pro rekreaci/lesní pozemek	1 611	80,00	128 880,00
33/14	ostatní plocha	plocha pro rekreaci/lesní pozemek	97	80,00	7 760,00
42	ostatní plocha	krajinná zeleň/okraj lesa	536	20,00	10 720,00
46/1	trvalý travní porost	zemědělská plocha/louka	4 627	20,00	92 540,00
47/1	trvalý travní porost	zemědělská plocha/louka	12 513	20,00	250 260,00
59	trvalý travní porost	zemědělská plocha/louka	41 491	20,00	829 820,00
60	ostatní plocha	krajinná zeleň/okraj lesa	1 466	20,00	29 320,00
Celkem parcely			62 705		1 356 580,00

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 978 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	1 356 580,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhlena	1 356 600,00 Kč
Ideální 1/6 z obvyklé ceny	226 100,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6- zaokrouhlena	203 500,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jeden milion třista padesát šest tisíc čtyř set korun českých

Obvyklá cena id. 1/6 - slovy: dvě stě třicet pět set korun českých

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 (tj. 226 100,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 31. srpna 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 282-090/2018.

V Brně dne 31. srpna 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 978 str. 1,3

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Dopis

Výpis z katastru nemovitostí LV 280

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2018 17:15:02

Vyhotoveno bezúplatně daňovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1024/18 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: 680721 Kroměříž Obec: 588962 Rusava
Kat.území: 743666 Rusava List vlastnictví: 978
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kubišová Kateřina, č.p. 306, 76841 Rusava		1/2
Šicová Marie, Štursova 2927/23, 76701 Kroměříž		1/6
Šilberská Jana, Sadová 954, 76824 Hulín		1/6
Uruba Václav, č.p. 170, 69663 Hroznová Lhota		1/6

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
31	364	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
32	1611	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
33/14	97	ostatní plocha	jiná plocha	
42	536	ostatní plocha	neplodná půda	
46/1	4627	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
47/1	12513	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
59	41491	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
60	1466	ostatní plocha	neplodná půda	
69/2	11360	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
69/3	3730	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
70/1	420	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
72	4211	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
76/1	792	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
77	4540	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
180	693	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
208	5320	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2678	206	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holákov, kód: 740.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.05.2018 17:15:02

Okres: CE0721 Kroměříž Obec: 588962 Rusava
 Kat.území: 743666 Rusava List vlastnictví: 978
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Jiné zápisy

Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	
o změna výměr obnovou operátu		
Parcela:	59	E-2188/2014-740
Parcela:	47/1	E-2188/2014-740

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Kroměříži 27 D-1446/2004 ze dne 21.09.2005. Právní moc ke dni 01.11.2005.

Pro: Šicová Marie, Štursova 2927/23, 76701 Kroměříž E-57/2006-740
 Šilberská Jana, Sadová 954, 76824 Hulín RČ/ICO: [REDACTED]

- o Smlouva darovací ze dne 19.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.01.2011.

Pro: Kubišová Kateřina, č.p. 306, 76841 Rusava V-61/2011-740
 RČ/ICO: [REDACTED]

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Kroměříži; 27 D-499/2016 -49 ze dne 19.01.2018. Právní moc ke dni 12.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 16.04.2018. Zápis proveden dne 25.04.2018.

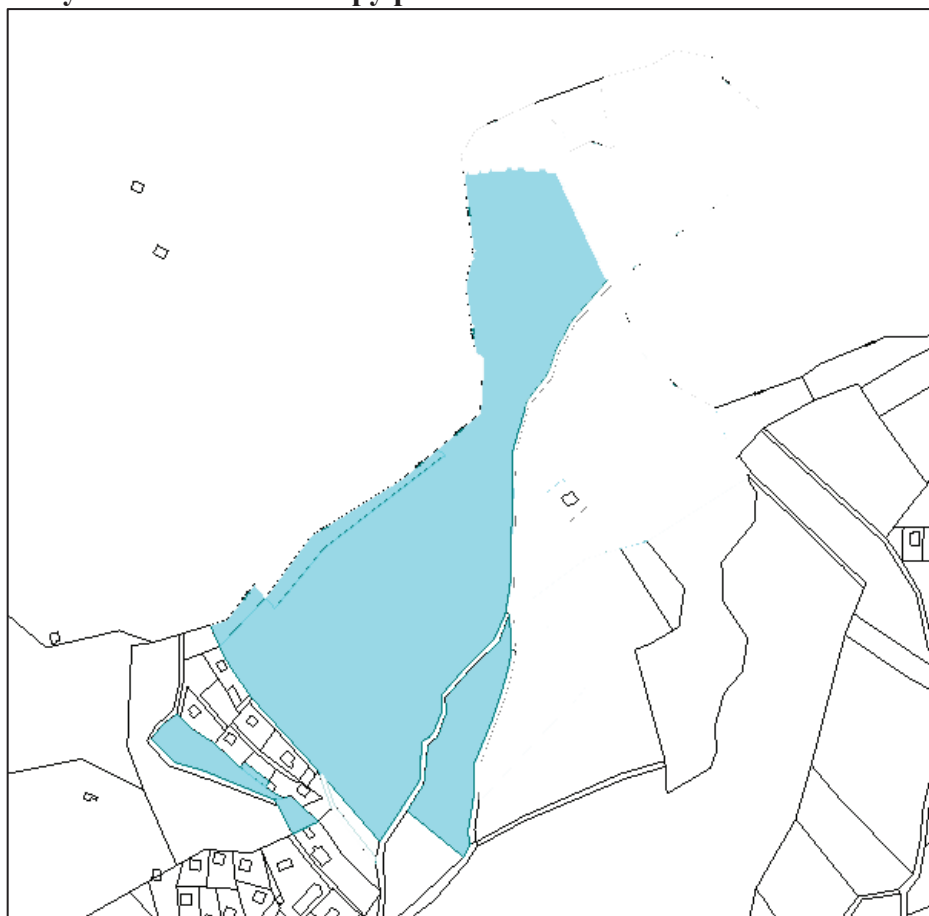
Pro: Uruba Václav, č.p. 170, 69663 Hroznová Lhota V-1052/2018-740
 RČ/ICO: [REDACTED]

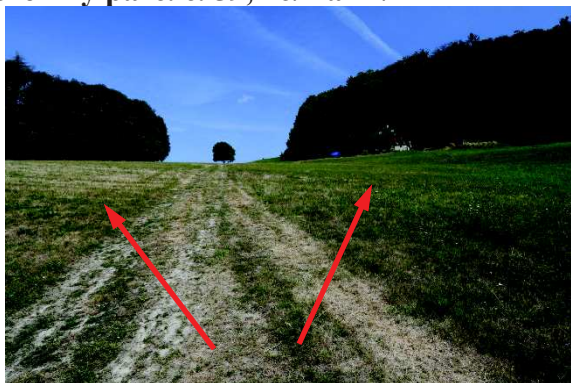
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
32	84189	1611
46/1	84067	1361
	84189	3266
47/1	84067	11761
	84189	752
59	84067	27102
	84189	14374
	84941	15
180	84941	693
208	84167	4981
	84189	87
	84941	252

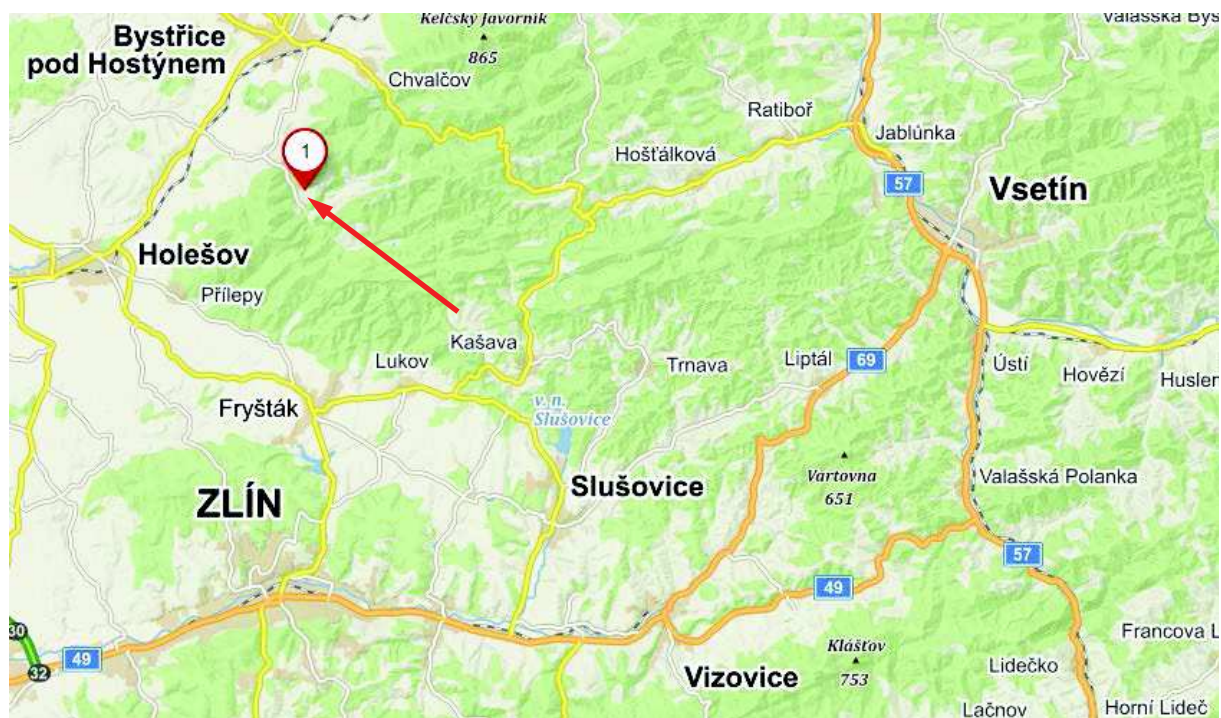
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Výřez z katastrální mapy pro část LV 978 - kat. území Rusava



Fotodokumentace nemovitosti**Pozemky parc. č. 31, 32 , 33/14 , 42 a 60****Pozemky parc. č. 59, 46/1 a 47/1**

Mapa oblasti





Odesílatel:
Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÝ ÚSTAV
Ing. Tomáš Hudec – jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 Brno IČO: 255 23 155



11D

2 PĚT

HUDEC



Pan
Václav Uruba
Hroznová Lhota 170
696 63 Hroznová Lhota