

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 364-041/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Komárov u Holic obec Dolní Roveň, okres Pardubice:
pozemku parc. č. 346/41 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 221/16

Datum místního šetření: 16. dubna 2019

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 16. dubna 2019 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/24

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: 25. dubna 2019

Tento posudek obsahuje 14 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 221/16-123 je třeba stanovit obvyklou **cenu podílu o velikosti id. 3/24** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Roberta Habětínka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 16. dubna 2019.

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 prodejších 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.

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

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

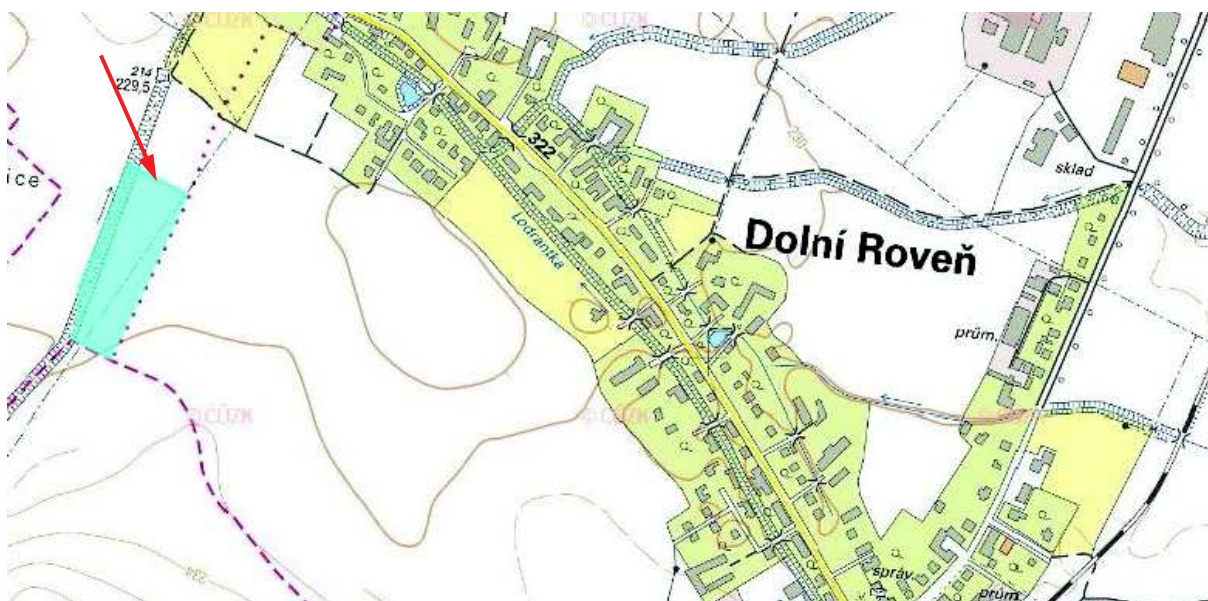
Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **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 pozemky:

- **parc. č. 653** – 396 m² vodní plocha
- **parc. č. 654** – 20648 m² orná půda



Oceňované pozemky se nachází v katastrálním území Komárov u Holic při obci Dolní Roveň východně od Pardubic. Pozemky leží v jednom funkčním celku. Pozemek parc. č. 653 je veden jako vodní plocha, v současné době je však ornou půdou, západní část tvoří strouha, stejně jako celou východní hranici pozemku parc. č. 645. Ve strouze je voda a pravděpodobně slouží jako závlaha pozemku. Celý funkční celek je rovinatého charakteru a dle platného územního plánu obce Dolní Roveň je veden jako zemědělská plocha. Pozemky tedy budou oceněny jako zemědělské. Nad pozemkem parc. č. 645 vedou dráty vysokého napětí.

Obec Dolní Roveň se nachází v okrese Pardubice, kraj Pardubický, zhruba 4,5 km jihozápadně od Holic. Je rozložena podél potoka Lodrantky v rovinaté krajině Východolabské tabule. Žije zde 2031 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 (4/2019).

2.1 Cenové porovnání – stavební pozemek

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej pole 20 443 m² Ostřetín - část obce Vysoká u Holic, okres Pardubice 490 632 Kč (24 Kč za m²)

Prodej orné půdy 20.443 m² ve Vysoké u Holic. Soubor zemědělských pozemků o celkové výměře 20.443 m². Pozemky jsou obhospodařovány dle pachtovní smlouvy s výpovědní lhůtou 6ti měsíců.

- Celková cena: **490 632 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **24 Kč**
- Aktualizace: **17.04.2019**
- Plocha pozemku: **20 443 m²**



Prodej pole 32 805 m² Poběžovice u Holic - část obce Poběžovice u Holic, okres Pardubice 820 125 Kč (25 Kč za m²)

Prodej zemědělských pozemků v Poběžovicích u Holic, okres Pardubice. Nabízíme ke koupi zemědělské pozemky o výměře 32.805 m². Pozemky jsou v současné době pronajaty a obhospodařovány.

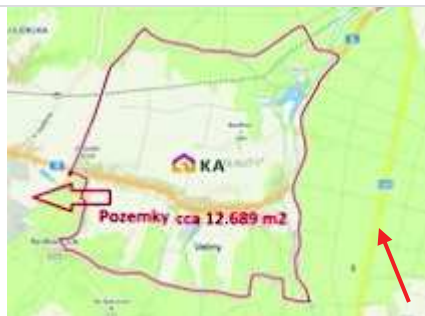
- Celková cena: **820 125 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **25 Kč**
- Aktualizace: **17.04.2019**
- Plocha pozemku: **32 805 m²**



**Prodej pole 12 689 m² Veliny - část obce Veliny, okres Pardubice
355 292 Kč (28 Kč za m²)**

Prodej orné půdy ve Velinách, okres Pardubice. Pozemky se skládají z cca 12.394 m² orné půdy, cca 77 m² ostatní plochy a cca 218 m² vodní plochy, k prodeji je tedy výměra cca 12.689 m². Pozemky jsou aktivně obdělávány. Je zde uzavřena Pachtovní smlouva s roční výpovědní lhůtou

- Celková cena: **355 292 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **28 Kč**
- Aktualizace: **17.04.2019**
- Plocha pozemku: **12 689 m²**



**Prodej pole 11 601 m² Starý Mateřov - část obce Starý Mateřov, okres Pardubice
349 000 Kč (30 Kč za m²)**

Nabízíme Vám k prodeji zemědělské pozemky o celkové výměře 11601 m², které se nacházejí v katastrálním území Starý Mateřov, okres Pardubice. Nedaleko se nachází letiště Pardubice.

- Celková cena: **349 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **30 Kč**
- Aktualizace: **17.04.2019**
- Plocha pozemku: **11 601 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **stavebních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci a v databázi znalce se pohybují v rozmezí **24-30 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 **9,34 Kč/ m²**, tedy při střední hranici intervalu. Na základě těchto nabídek a informací, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí stanovují jednotkovou cenu **30 Kč/m²**.

LV č. 108

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
653	Vodní plocha	Část zemědělské plochy	396	30,00	11 880,00
654	Orná půda	Zemědělská plocha	20648	30,00	619 440,00
Celkem parcely			732		631 320,00

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 pozemky pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 108 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	631 320,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno	631 300,00 Kč
Ideální 3/24 z obvyklé ceny	78 912,50 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/24- zaokrouhleno	71 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: šestsetřicetjednatisíctřístakorunčeských

Obvyklá cena id. 3/24 - slovy: sedmdesátjednatisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/24 (tj. 78 912,50 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 25. dubna 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 343-041/2019.

V Brně dne 25. dubna 2019

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 108 str. 1,3

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Doručenka

Výpis z katastru nemovitostí LV 108

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2018 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 221/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 574911 Dolní Rožň

Kat.území: 668699 Komárov u Holic

List vlastnictví: 108

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Burdychová Hana, Lhota za Červeným Kostelcem 276, 54941 Červený Kostelec		1/4
Gregorová Drahoslava, Komárov 74, 53002 Dolní Rožň		1/4
Habětinek Libor, Stavařov 99, Polabiny, 53009 Pardubice		3/24
Habětinek Robert, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice		3/24
Habětinková Nela, Kosmonautů 247, Polabiny, 53009 Pardubice		2/24
Petrusová Kateřina, Horní Rožň 43, 53371 Dolní Rožň		2/24
Ulrychová Eva Mgr., č.p. 138, 53371 Dolní Rožň		2/24

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
653	396	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
654	20648	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 2.664,-- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení
k č.j. 20 EXE 338/2012-10

ke spoluvlastnickému podílu ve výši 3/24

Oprávnění pro

Generali Pojišťovna a.s., Bělehradská 299/132,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 61859869

Povinnost k

Habětinek Robert, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 653, Parcela: 654

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Šumperk 139 EX-01065/2012 -008 ze dne 10.02.2012. Právní moc
ke dni 16.03.2012.

Z-9020/2012-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 72 456,75 Kč s příslušenstvím
ke spol. podílu 3/24

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2018 13:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574911 Dolní Roveň
 Kat.území: 668699 Komárov u Holic List vlastnictví: 108
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Staré Město, 53002 Pardubice, RC/IČO: 700203/3302
 Parcela: 653, Parcela: 654

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.
 081 EX 13230/14-038 ze dne 19.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.08.2014.
 Zápis proveden dne 11.09.2014; uloženo na prac. Svitavy

V-6868/2014-609

Pořadí k 19.08.2014 19:39

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 pro pohledávku ve výši 6.757,- Kč s příslušenstvím
 ke spol. podílu 3/24

Oprávnění pro

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,
 Stodůlky, 15500 Praha 5, RC/IČO: 25788001

Povinnost k

Habětinek Robert, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
 Staré Město, 53002 Pardubice, RC/IČO: 700203/3302
 Parcela: 653, Parcela: 654

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorský úřad Praha 10 003 EX-1887/2014 -8 ze dne 30.07.2014. Právní účinky
 zápisu ke dni 09.09.2014. Zápis proveden dne 06.10.2014.

V-10840/2014-606

Pořadí k 09.09.2014 00:05

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 k zajištění pohledávek ve výši 70.168,- Kč s příslušenstvím
 k podílu 3/24

Oprávnění pro

Generali Pojišťovna a.s., Bělehradská 299/132,
 Vinohrady, 12000 Praha 2, RC/IČO: 61859869

Povinnost k

Habětinek Robert, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
 Staré Město, 53002 Pardubice, RC/IČO: 700203/3302
 Parcela: 653, Parcela: 654

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorský úřad Karlovy Vary 181 EX-2885/2015 -33 ze dne 04.03.2015. Právní
 účinky zápisu ke dni 04.03.2015. Zápis proveden dne 26.03.2015; uloženo na
 prac. Pardubice

V-3101/2015-606

Pořadí k 04.03.2015 11:19

D. Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

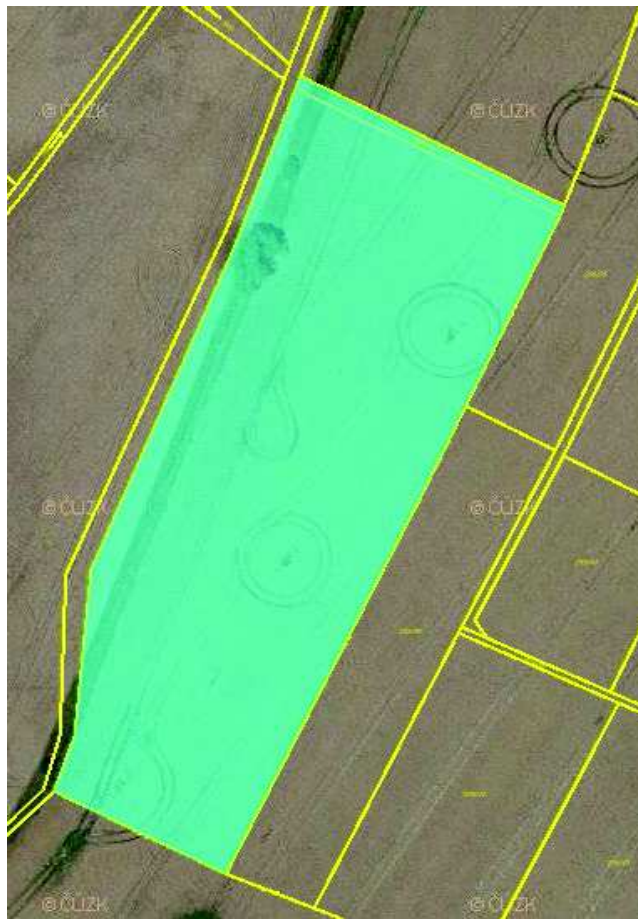
Mgr. Marcel Kubis, Exekutorský úřad Šumperk

Povinnost k

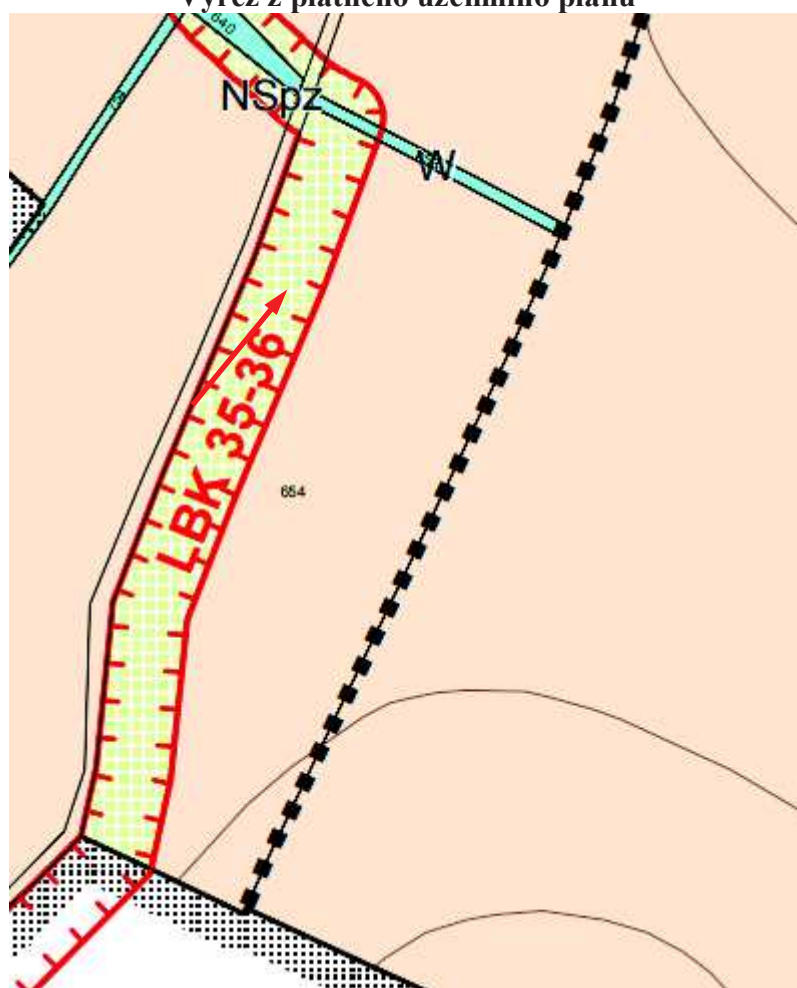
Habětinek Robert, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
 Staré Město, 53002 Pardubice, RC/IČO: 700203/3302

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 3

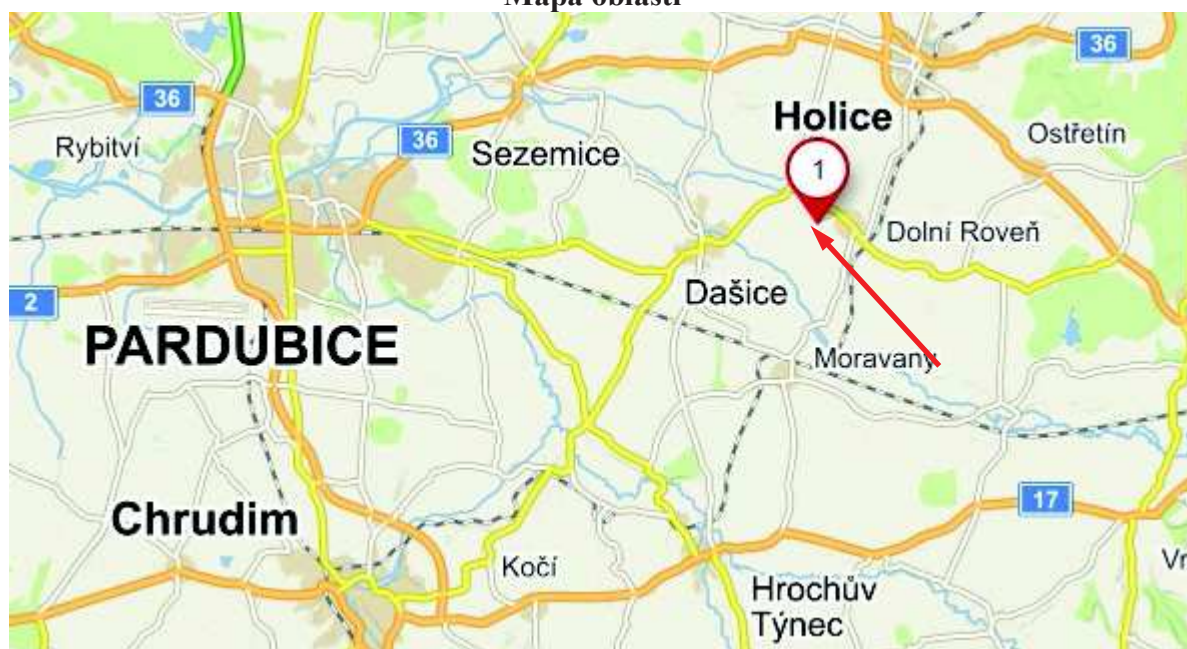
Výřez z katastrální mapy - kat. území Komárov u Holic**Fotodokumentace nemovitosti**

Výřez z platného územního plánu



NZ			plochy zemědělské
			lokální biokoridory (LBK)

Mapa oblasti



Doručenka

