

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 448-125/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Židněves, obec Židněves, okres Mladá Boleslav
pozemků parc. č. 600/15 a 636/7 včetně příslušenství

- Objednatel posudku:** Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph. D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného náměstí 2, 611 18 Brno
- Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č. j. 006 EX 629/05
- Datum místního šetření:** 14. listopadu 2019
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 14. listopadu 2019– 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:** 26. listopadu 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 629/05-243 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Vladimíra Kofroně. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 14. listopadu 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.

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.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

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 nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

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 115 ze dne 06.09.2019 pro k.ú. Židněves:

A: Vlastník:

Kofroň Vladimír, Podhora č. ev. 2, 46343 Kobyly

Podíl 1/6

Ostatní vlastníci dle LV č. 115 v příloze posudku

B: Nemovitosti: viz. vlastnictví 115

C: Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

D: poznámky a další obdobné údaje:

Nařízení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 24. října 2019. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 Ostatní

Platný územní plán obce Židněves dostupný na webových stránkách obce.

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.

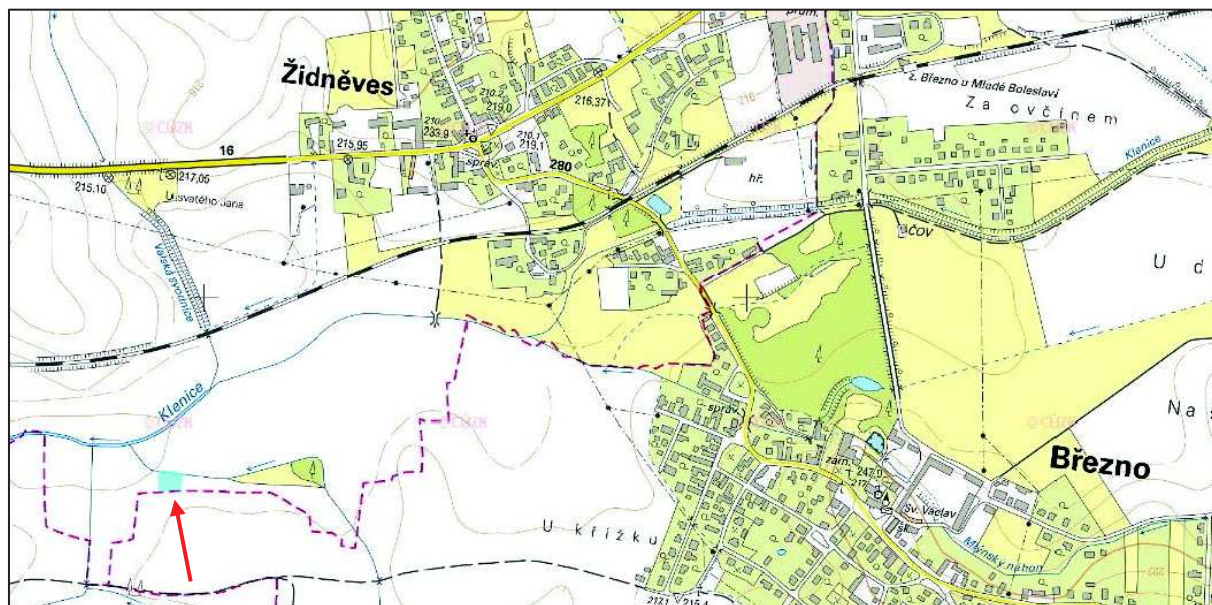
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu v databázi znalce a na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující pozemky z LV 115 pro k. ú. Židněves:

- **parc. č. 600/15 – 1419 m² – orná půda**
- **parc. č. 636/7 – 32 m² – vodní plocha**

Oceňované pozemky se nachází v katastrálním území Židněves, při obci Židněves v okrese Mladá Boleslav cca 5 km východně od Berouna. Jedná se o zemědělský pozemek parc. č. 600/15, který je součástí obdělávaného pole. Druhý pozemek parc. č. 636/7 je koryto vodního kroku. Oba dva pozemky tvoří funkční celek, který je v rovinatém terénu vzdálený od obce Židněves vzdálené cca 400 m jihozápadním směrem. Dle platného územního plánu obce Židněves se jedná o zemědělské pozemky, cca polovina pozemku parc. č. 600/15 je evidována územním plánem jako lokální biocentrum přírodních ploch.



Obec Židněves se nachází v okrese Mladá Boleslav, kraj Středočeský. Rozkládá se asi sedm kilometrů východně od Mladé Boleslavi. Žije zde 367 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 ornými půdami ve srovnatelných lokalitách z archivu znalce a z realitní inzerce na www.sreality.cz (11/2019).

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej pole 14 124 m² Bakov nad Jizerou - Zvířetice, okres Mladá Boleslav

464 000 Kč (33 Kč za m²)

Orná půda v k.ú. Zvířetice, okr. Mladá Boleslav, jeden pozemek o rozloze 14.124 m². Na pozemku se aktivně hospodaří na základě uzavřené pachtovní smlouvy.

- Celková cena: **464 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **33 Kč**
- Aktualizace: **18.10.2019**
- Plocha pozemku: **14 124 m²**



Prodej pole 4 010 m² Ctiměřice, okres Mladá Boleslav

120 300 Kč (30 Kč za m²)

Exkluzivně nabízíme k prodeji zemědělskou půdu o výměře 4010m². Pozemek se nachází v katastrálním území Ctiměřice, LV č.: 163, p.č.: 685.

- Celková cena: **120 300 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **30 Kč**
- Aktualizace: **16.11.2019**
- Plocha pozemku: **4010 m²**



Prodej pole 9 907 m² Kosmonosy - Horní Stakory, okres Mladá Boleslav

544 885 Kč (55 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek v k.ú. Horní Stakory o výměře 9726 m². K pozemku je i prodej spoluvlastnického podílu na přístupové cestě o výměře 181 m².

- Celková cena: **544 885 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **55 Kč**
- Aktualizace: **21.10.2019**
- Plocha pozemku: **9907 m²**



**Prodej pole 11 500 m² Hrdlořezy, okres Mladá Boleslav
402 500 Kč (35 Kč za m²)**

Prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, ostatní plocha), katastrální území – Hrdlořezy u Mladé Boleslavi, kde celková výměra je více než 1 hektar. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání. Bližší informace telefonicky.

- Celková cena: **402 500 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **35 Kč**
- Aktualizace: **10.11.2019**
- Plocha pozemku: **11500 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **zemědělský pozemek** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci pohybují v rozmezí **30 – 55 Kč/m²**. Dle vyhláskové tabulky klasifikace bonity půdy BPEJ se ceny půdy pohybují v intervalu 1-19 Kč/ m² oceňovaný pozemek má dle BPEJ hodnotu **9,91 Kč/ m²**, tedy při střední hodnotě intervalu. Na základě těchto nabídek a informací o BPEJ, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a nabídkovým cenám, stanovují jednotkovou cenu **35 Kč/m²**, **pro koryto vyschlého vodního toku stanovují jednotkovou cenu 5 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
600/15	Orná půda	Pozemek při korytu vodního toku	1419	35,00	49 665,00
636/7	Vodní plocha	Vyschlé koryto	32	5,00	160,00
Celkem parcely			1451		49 825,00

3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinný 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 115 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	49 825,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	49 825,00 Kč
Cena id. 1/6	8 304,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/6 podle odborného odhadu znalce	7 500,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: čtyřicetdevětisíc osm set dvacet pět korun českých

Obvyklá cena id. 1/6 – slovy: sedmtisíc pět set korun českých

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 (tj. 8 304,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 26. listopadu 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 448-125/2019.

V Brně dne 26. listopadu 2019

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 115 str. 1
 Výřez z katastrální mapy
 Výřez z aktuálního územního plánu
 Fotodokumentace nemovitosti
 Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 115

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2019 23:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 629/05 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudního exekutora
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav	Obec: 536997 Židněves	
Kat.území: 796786 Židněves	List vlastnictví: 115	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Egert Václav Ing., č.p. 11, 29301 Kolomuty		5/6
Kofroň Vladimír, Podhora č.ev. 2, 46343 Kobyly		1/6

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
600/15	1419	orná půda		zemědělský půdní fond
636/7	32	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

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

• Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávek z příslušenstvím v celkové výši 82.620,- Kč, ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/6

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Celní úřad pro Liberecký kraj, České mládeže 1122, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec

Povinnost k

Kofroň Vladimír, Podhora č.ev. 2, 46343 Kobyly, RČ/IČO:

Parcela: 600/15, Parcela: 636/7

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.19310-5/2016-560000-1 ze dne 04.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.04.2016. Zápis proveden dne 27.04.2016; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-3153/2016-207

Pořadí k 04.04.2016 15:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.19310-5/2016-560000-1 ze dne 04.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.04.2016. Zápis proveden dne 27.04.2016; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-3153/2016-207

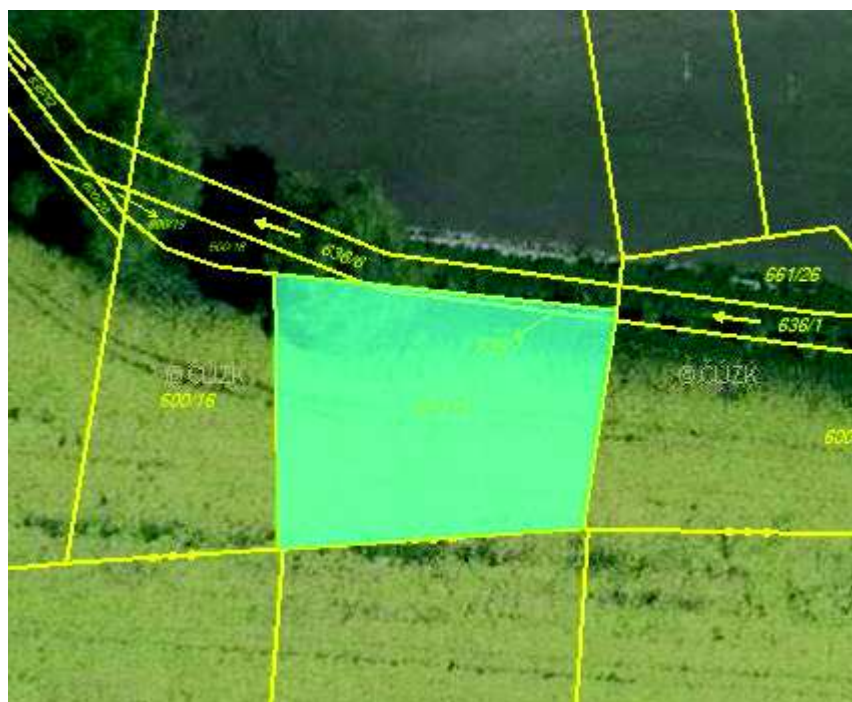
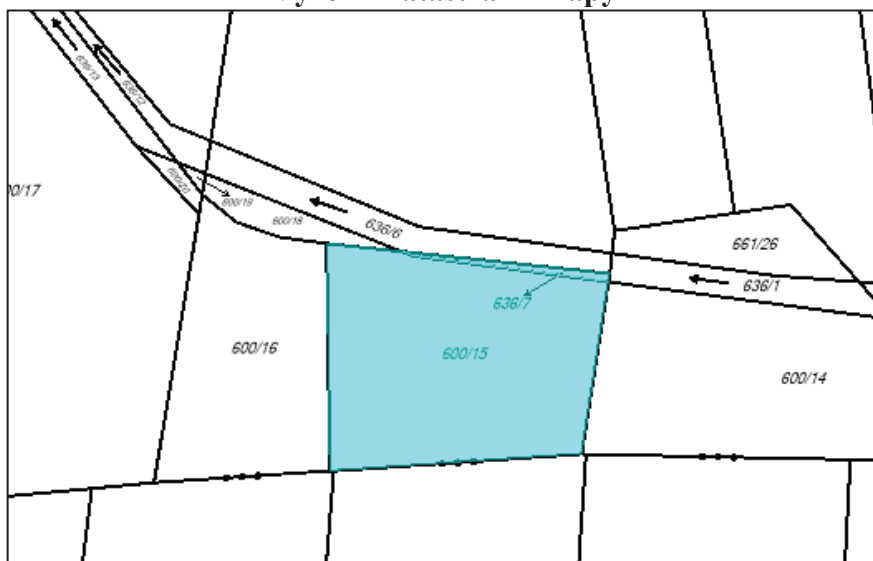
Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.19310-5/2016-560000-1 ze dne 04.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.04.2016. Zápis proveden dne 27.04.2016; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-3153/2016-207

Výřez z katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

