

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 512-044/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Častohostice, obec Častohostice, okres Třebíč:
pozemku parc. č. 560 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 3681/19

Datum místního šetření: 24. března 2020

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 24. března 2020 – 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., č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a
188/2019 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 7. dubna 2020

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 3681/19-70 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Radka Dvořáka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 24. března 2020.

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 199 ze dne 11.03.2020 pro k.ú. Častohostice:

A: Vlastník:

Dvořák Radek, Krnčice 7, 67541 Nové Syrovice

Podíl 1/2

Ostatní vlastníci dle LV č. 199 v příloze posudku

B: Nemovitosti: parc. č. 560 – 19553 m² orná půda

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. Častohostice z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne . 24. března 2020. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 ostatní

Platný územní plán obce Častohostice, 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., 457/2017 Sb. a 188/2019 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 8598 z k. ú. Vyškov:

- **parc. č. 560** – 19 553 m² – orná půda



Oceňovaný pozemek parc. č. 560 se nachází v k. ú. Častohostice na severozápadním okraji katastrálního území v blízkosti obce Krnčice. Jedná se o zemědělský pozemek rovinatého charakteru, přibližně ve tvaru lichoběžníku, v současné době v souboru ostatních pozemků zemědělsky obděláván. Přístup k pozemku je po pozemku parc. č. 564/7 ve vlastnictví obce Častohostice. Dle platného územního plánu obce Častohostice je pozemek veden v zemědělských plochách. Bude tedy oceněn jako pozemek zemědělský.

Častohostice jsou obcí ležící jižně od města Třebíče. Nadmořská výška obce je 415 metrů nad mořem. Obec patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Třebíč. Žije zde 190 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.

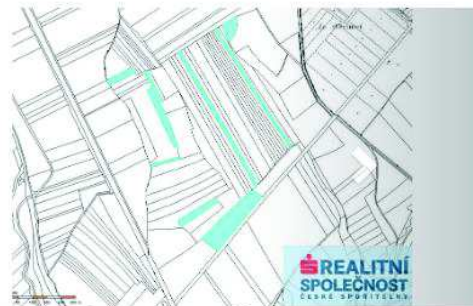
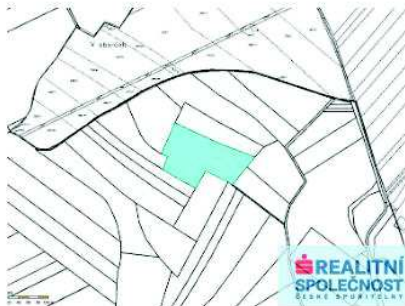
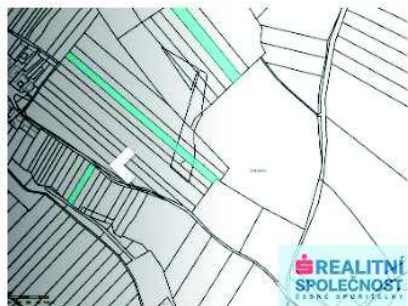
Je provedeno porovnání s podobnými pozemky ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.inem.cz a www.sreality.cz (4/2020).

2.1 Cenové porovnání – komerční pozemky a ostatní pozemky

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej, Pozemek, 44592 m², Blanné, okres Znojmo

 **Cena 39 Kč/m²**
1.739.088 Kč



▲ Detaily

Adresa	Blanné, okres Znojmo
Cena	1 739 088 Kč
Provize	+ provize RK

Plocha pozemku (m ²)	44592
Současné využití	zemědělská půda
Umístění objektu	Okraj obce

Prodej, orná půda 44.592m², Blanné, okr. Znojmo Prodáme bonitní, ornou půdu 44.592m² v katastrálním území Blanné, okres Znojmo. Pozemky jsou obhospodařovány zemědělským družstvem s výpovědní lhůtou 1 rok. Jeden z pozemků 1,5 ha leží přímo u silnice I. třídy Praha - Vídeň.

Prodej, Pozemek, 35000 m², Blanné, okres ZnojmoCena 38 Kč/m²
1.312.500 Kč

▲ Detaily

Adresa	Blanné, okres Znojmo
Cena	1 312 500 Kč
Plocha pozemku (m2)	35000

Současné využití	zemědělská půda
Umístění objektu	Okraj obce

Nabízíme k prodeji soubor pozemků o celkové výměře cca 3,5 ha. Parcely jsou situovány v rovinatém terénu, všechny katastr obce Blanné. Zemědělská půda je v současnosti kvalitně obhospodařována zemědělským družstvem a má velmi výhodnou pachtovní smlouvu s výpovědní lhůtou 1 rok, čímž je prakticky volná. Zemědělské pozemky mají velmi příznivou polohu, v blízkosti evropské hlavní silnice I. třídy E59 ve směru Praha – Vídeň a tím se stává velmi lukrativní investicí. Cena k jednání: 37,5,- Kč/m².

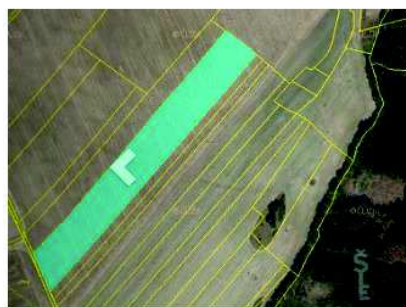
Prodej, Pozemek, 18049 m², Prokopov, okres ZnojmoCena 36 Kč/m²
656.000 Kč

▲ Detaily

Adresa	Prokopov, okres Znojmo
Cena	656 000 Kč
Plocha pozemku (m2)	18049

Současné využití	zemědělská půda
Umístění objektu	Klidná část obce

Nabízíme k prodeji ornou půdu v katastrálním území Prokopov, okres Znojmo. Jedná se o čtyři parcely, které tvoří dva celky. Zemědělsky využíváno, přístup po obecním pozemku.

Prodej, Pozemek, 37783 m², Hostim, okres Znojmo
 **Cena 35 Kč/m²**
1.340.000 Kč

 [Detaily](#)

Adresa	Hostim, okres Znojmo
Cena	1 340 000 Kč

Plocha pozemku (m ²)	37783
Současné využití	zemědělská půda

Nabízíme k prodeji ornou půdu v katastrálním území Hostim. Jedná se o sedm parcel, které jsou zemědělsky využívány na základě nájemní smlouvy. Příjezd po krajské silnici a obecní komunikaci.

3. Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **zemědělských pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci a v databázi znalce se pohybují v rozmezí **35 – 38 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 **9,05 Kč/m²**, tedy při nižší hodnotě intervalu. Na základě informací o BPEJ, realitních nabídek a s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovuji jednotkovou cenu **30 Kč/m²**, tedy **pod spodní hranici intervalu**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
560	orná půda	Zemědělská plocha	19 553	30,00	586 590,00
Celkem parcely			19 553		586 590,00

4. 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 199 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.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	586 590,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce	586 600,00 Kč
Id. 1/2	293 300,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/2 dle odhadu znalce – zaokrouhleno*	264 000,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: pětsetosmdesátšesttisícšestsetkorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 – slovy: dvěšedesátčtyřitisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 293 300,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 7. dubna 2020

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 512-044/2020.

V Brně dne 7.dubna 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 199

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Výřez z územního plánu obce Častohostice

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 199

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2020 16:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 3681/19 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.

soudní exekutor

Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 553964 Častohostice

Kat.území: 780448 Častohostice

List vlastnictví: 199

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dvořák Radek, Krnčice 7, 67541 Nové Syrovce		1/2
Dvořáková Jiřina, Krnčice 7, 67541 Nové Syrovce		1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
560	19553	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Konečného nám. 2, Brno 611 18

Povinnost k

Dvořák Radek, Krnčice 7, 67541 Nové Syrovce, RČ/IČO:

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-3681/2019 -31

Exekutorský úřad Brno-město se dne 05.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2020 09:52:41. Zápis proveden dne 08.01.2020; uloženo na prac. Brno-město E-78/2020-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- spoluvlastnický podíl ideální 1/2

Povinnost k

Dvořák Radek, Krnčice 7, 67541 Nové Syrovce,

RČ/IČO:

Parcela: 560

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-3681/2019 -32 se dne

05.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2020 09:52:42. Zápis proveden dne 10.01.2020; uloženo na prac. Moravské Budějovice

E-19/2020-741

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec

Povinnost k

Dvořák Radek, Krnčice 7, 67541 Nové Syrovce, RČ/IČO:

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jindřichův

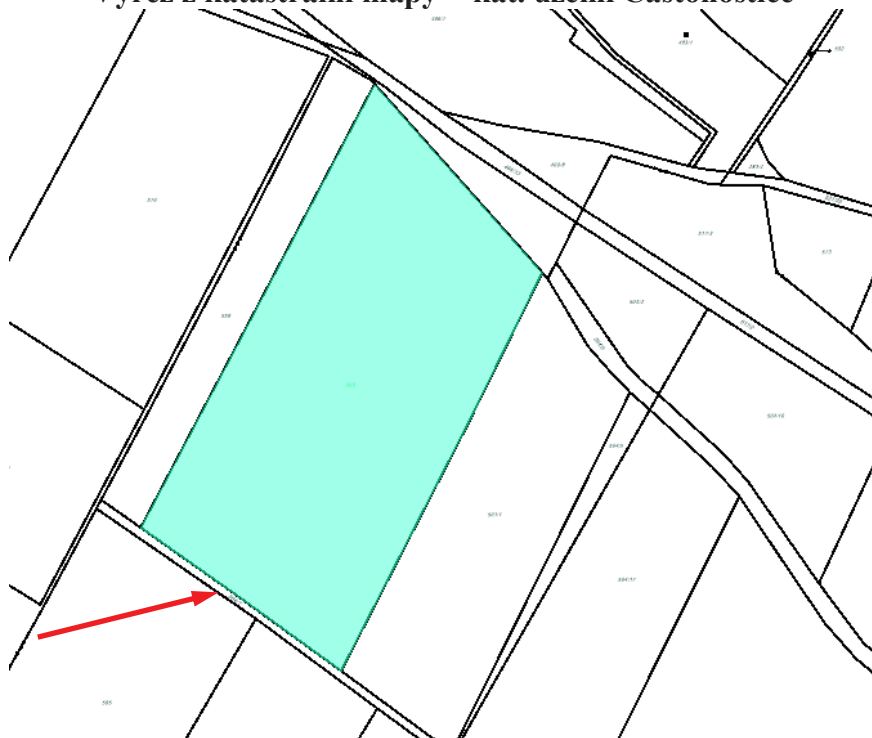
Hradec č.j. 188EX-5/2020 -9 se dne 17.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2020 13:59:50. Zápis proveden dne 21.01.2020; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

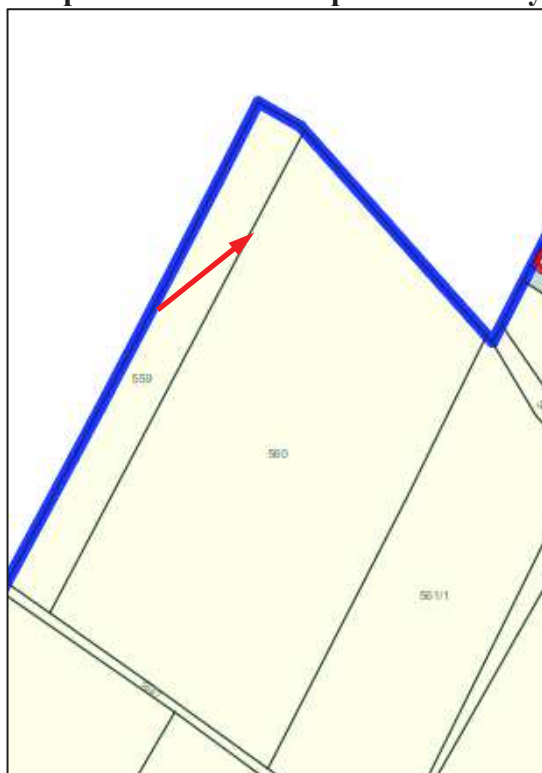
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 141.

strana 1

Výřez z katastrální mapy - kat. území Častohostice



Fotodokumentace nemovitosti**Výřez z platného územního plánu města Vyškov****NZ****PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

Mapa oblasti

