

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 480-012/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Staré Město u Uherského
Hradiště, obec Staré Město, okres Uherské Hradiště:
pozemku na par. č. 6114/177

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 691/19

Datum místního šetření: 1. února 2020

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 1. února 2020– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spol. podílu o velikosti id. 1/16

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. a č. 188/2019 Sb.

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

Datum vyhotovení: 3. února 2020

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 691/19-62 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Jaroslava Černého: **- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/16 na LV 2993.**

Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 1. února 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.

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 přikládaná 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 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 Výpisy z katastru nemovitostí

- **Výpis z katastru nemovitostí LV 2993** ze dne 26.11.2019 pro k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště :

A: Vlastník: Černý Jaroslav, Moravní náměstí 397, 686 01 Uherské Hradiště podíl 1/16

B: Nemovitosti: Parcela č. 6114/177: viz příloha

C: Věcná práva zatěžující nemovitosti: Zástavní právo exekutorské

D: Poznámky: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce

Změna výměr obnovou operátu

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

Platný územní plán obce: <https://www.mesto-uh.cz/uzemni-plan-stare-mesto>

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 1. února 2020. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

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., č. 443/2016 Sb. a 118/2019 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 na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

LV 2993

Parcela číslo	Druh pozemku dle KN	Výměra (m ²)
6114/177	Orná půda	7 253
Celkem parcely		7 253

Oceňovaný pozemek se nachází v k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště. Nemovitost leží SV od centra obce Staré město v nezastavěné oblasti, ve které převažují zemědělské pozemky. Pozemek se nachází nedaleko řeky Moravy a je v povodňové zóně 3, kde hrozí střední nebezpečí výskytu povodně dle serveru CAP. Pozemek je rovinného charakteru, v současné době je zemědělsky obdělávaný. Dle platného územního plánu města Staré Město se jedná o ornou půdu. Pozemek tedy bude oceněn jako zemědělský.

Staré Město leží v Dolnomoravském úvalu, v rovině na pravém břehu řeky Moravy v nadmořské výšce 180–190 m. Leží v tzv. vídeňské pánvi obklopené pahorkatinami a vrchovinami. Žije zde přibližně 6 700 obyvatel. Spolu s Uherským Hradištěm a Kunovicemi tvoří městskou aglomeraci s 38 tisíci obyvateli. Staré Město leží na železniční trati Břeclav–Přerov, na mezinárodní silnici E 50 a silnici I. třídy I/55. Je zde veškerá občanská vybavenost a jsou zde zavedeny všechny inženýrské sítě.

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 (1/2020).

2.1 Cenové porovnání

Prodej pole 16 619 m² - Staré Město, okres Uherské Hradiště Panorama

614 903 Kč (37 Kč za m²)

K prodeji 16 619 m² zemědělských pozemků v katastrálním území Staré Město u Uherského Hradiště. Předmětem prodeje je 7 parcel orné půdy o celkové výměře 16 517 m², jedna parcela ostatní plochy – komunikace o výměře 40 m² a jedna parcela ostatní plochy – vodní, koryto toku o výměře 62 m². Pozemky jsou ve vlastnictví jedné osoby. Orná půda je aktivně obhospodařovaná a je přihlášena v LPIS.



Prodej pole 2 628 m² - Kostelany nad Moravou, okres Uherské Hradiště

76 212 Kč (29 Kč za m²)

K prodeji p.č. 267/21 o výměře 499 m², p.č. 267/26 o výměře 4686 m², p.č. 267/29 o výměře 57 m² klasifikován jako orná půda a p.č. 894/87 o výměře 14 m², klasifikován jako ostatní půda. Pozemek je zapsaný na LV 321, k.ú. Kostelany nad Moravou, okres Uherské Hradiště.



Prodej pole 627 m² - Tupesy, okres Uherské Hradiště

18 800 Kč (30 Kč za m²)

V obci Tupesy, která se nachází v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji nabízíme pozemek v podílovém spoluvlastnictví 1/3 o výměře 626,67 m² z celkové výměry 1880 m² (zbývající část vlastní 2 spoluvlastníci). Pozemek je v současné době obhospodařován a zahrnutý v LPIS - možnost dotace. Obec Tupesy je proslulá tupeskou keramikou a leží asi 12 km západně od Uherského Hradiště. Tupesy na Moravě jsou také názvem katastrálního území.



Prodej pole 12 568 m² - Tupesy, okres Uherské Hradiště

314 200 Kč (25 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda a vinice o celkové výměře 12568 m² v katastrálním území Tupesy na Moravě, okres Uherské Hradiště. Pozemky tvoří pruhy v honu. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci. BPEJ 30810, 30850, 31010 a 35800. Pozemky jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy s pětiletou výpovědní lhůtou. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.



Prodej pole 2 375 m² - Jalubí, okres Uherské Hradiště

59 375 Kč (25 Kč za m²)

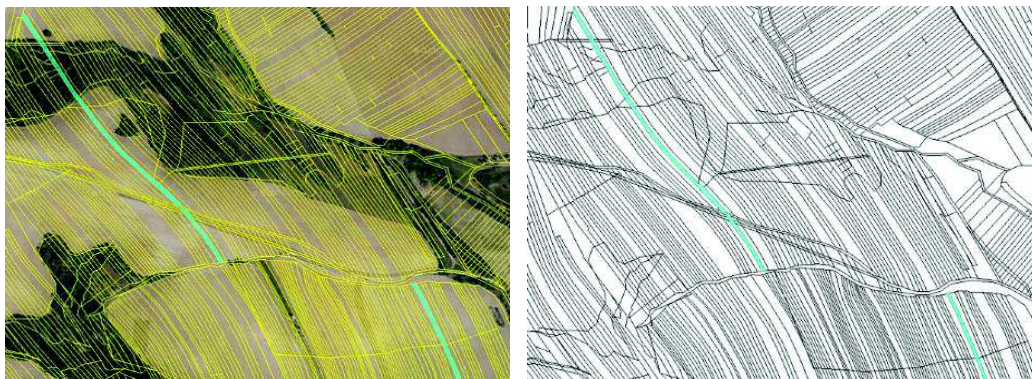
- parcely číslo 615/219, 615/244, 615/245, 1205/53, 1896/113 a 1896/114 klasifikovanou jako orná půda.

parcely číslo 758 a 1896/48 klasifikovanou jako vinice.

- parcely číslo 759/1 a 759/2 klasifikovanou jako lesní pozemek.

parcely číslo 1205/19, 5448/6 a 5449/31 klasifikovanou jako ostatní plocha.

- parcely číslo 1747/27 klasifikovanou jako trvalý travní porost.



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **orné půdy** ve srovnatelných lokalitách v databázi znalce a realitní inzerci pohybují v rozmezí **25-37 Kč/m²**. Dle vyhláskové tabulky klasifikace bonity půdy BPEJ se ceny půdy pohybují v intervalu 1,15-19,79 Kč/ m², oceňovaný pozemek má dle BPEJ **ZC 13,29 Kč/m²**, je tedy hodnocen jako nadprůměrný v rámci intervalu. Na základě těchto nabídek a informací o BPEJ, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a záplavové oblasti, stanovuji jednotkovou cenu **30 Kč/m²**.

LV 213

Porovnávací cena pozemků						
Parcela číslo	Druh pozemku dle LV	Využití – dle skutečného stavu	Lokalita	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
6114/177	Orná půda	Orná půda	Staré Město	7 253	30	217 590
Celkem				7 253		217 590

3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinný si nevyzvednul dopis, který ho k tomu vyzýval. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 2993 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

LV 2993

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	217 590 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	217 590 Kč
Ideální 1/16 z obvyklé ceny	13 599 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/16 - zaokrouhleno	12 200 Kč

Obvyklá cena - slovy: dvěstěsedmnácttisíc pětasedesát korun českých

Obvyklá cena id. 1/16 - slovy: dvanácttisíc dvěstě korun českých

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/16 (tj. 13 599 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 3. února 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 480-012/2020.

V Brně dne 3. února 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 2993 – str. 1,2

Přehledová mapa s vyznačením lokalit

Výřezy z katastrální mapy s fotomapou a s fotodokumentací

Mapa oblasti

Nedoručený dopis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2019 21:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 691/19 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

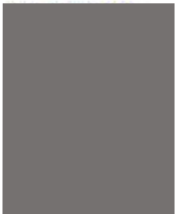
Okres: CE0722 Uherské Hradiště

Obec: 550752 Staré Město

Kat.území: 754617 Staré Město u Uherského
Hradiště

List vlastnictví: 2993

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Černý František, V Humnech 1365, 68604 Kunovice		1/2
Černý Jaroslav, Moravní náměstí 397, 68601 Uherské Hradiště		1/16
Černý Tomáš, Pod Svahy 991, 68601 Uherské Hradiště		1/8
Gregorová Yvona Mgr., Na Vyhlídce 1483, Mařatice, 68605 Uherské Hradiště		1/8
Habala Ivan, 756/86 Bielická, Velké Bíelice, 95804 Partizánské, Slovenská republika		1/8
Blaváčková Hana, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh		1/16

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
P 6114/177	7253	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 6114/177

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav SPU
018960/2019 ze dne 15.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2019
15:51:33. Zápis proveden dne 31.01.2019.

Z-198/2019-711

o Eměna výměr obnovou operátu

Povinnost k

LV 2993

o Eměna číslování parcel

obnovou operátu (dříve parcela PK č.3864/4)

Povinnost k

Parcela: 6114/177

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-6869/2019-711

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2019 21:35:02

Okres: CE0722 Uherské Hradiště Obec: 550752 Staré Město
 Kat.území: 754617 Staré Město u Uherského Hradiště List vlastnictví: 2993
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu číslo deníku 3292/1961 kn.vl.č.1870 - Usnesení státního notářství ze dne 21.11.1961
 D 672/61-14.

POLVE:1190/1987 E-9701190/1987-711

Pro: Černý František, V Humnech 1365, 68604 Kunovice

RČ/IČO

- o Usnesení soudu o dědictví 21 D 1831/2018-43 Okresního soudu v Uherském Hradišti ze dne 30.10.2019. Právní moc ke dni 30.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2019 10:58:34. Zápis proveden dne 18.11.2019.

V-7526/2019-711

Pro: Babala Ivan, 756/86 Bielická, Velké Bíelice, 95804
 Partizánské, Slovenská republika
 Blaváčková Hana, Sámecká 24, 68724 Uherský Ostroh
 Černý Jaroslav, Moravní náměstí 397, 68601 Uherské Hradiště
 Gregorová Yvona Mgr., Na Vyhlídce 1483, Mařatice, 68605
 Uherské Hradiště
 Černý Tomáš, Pod Svahy 991, 68601 Uherské Hradiště

RČ/IČO

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
6114/177	35800	7253

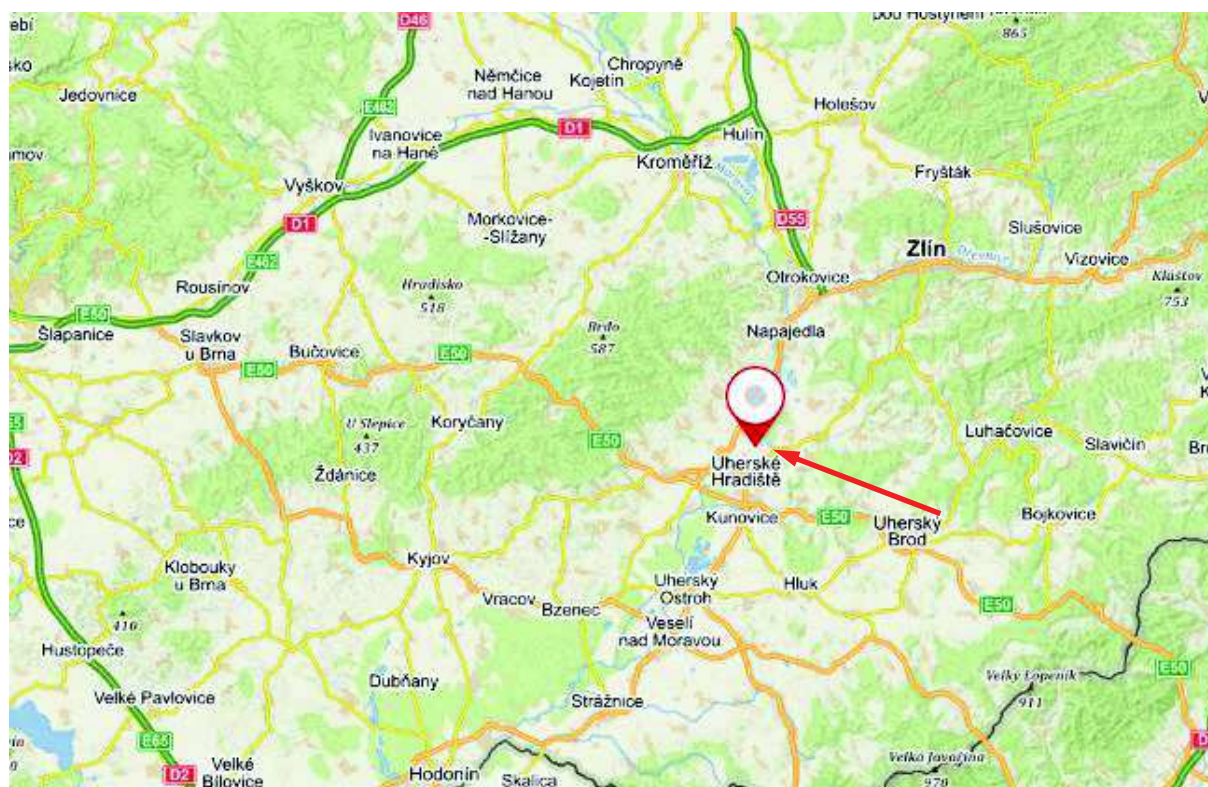
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

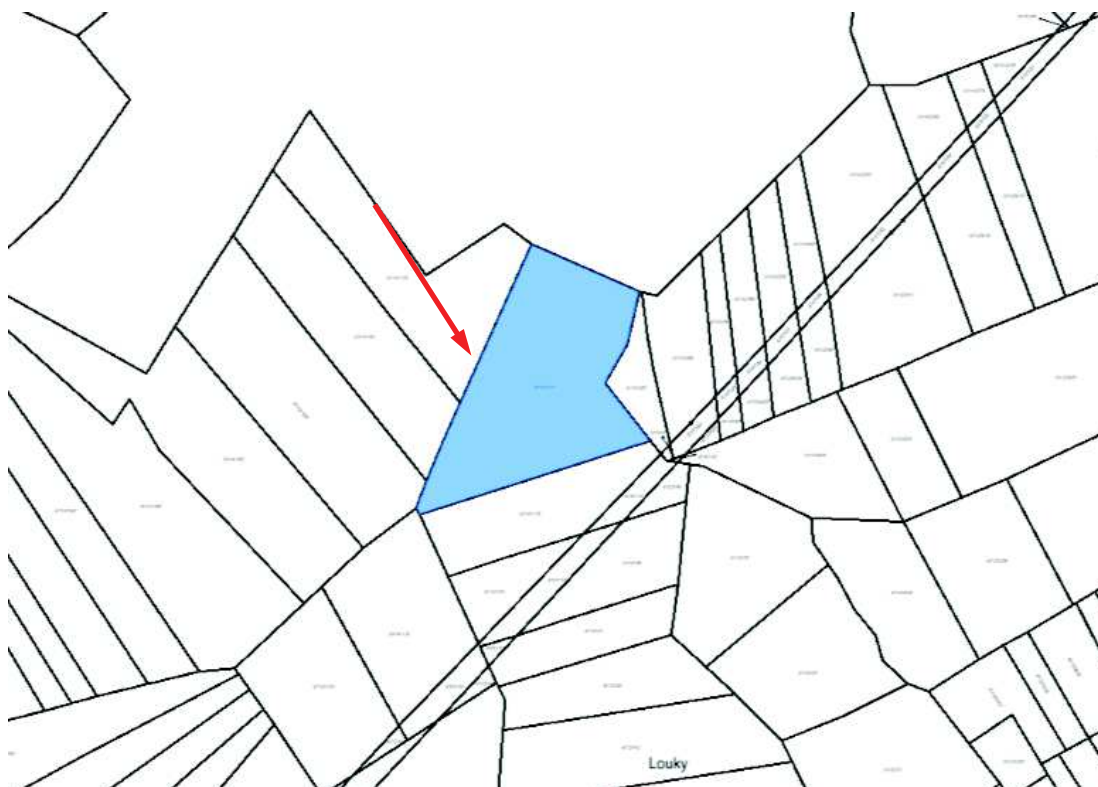
Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.11.2019 21:43:04

Mapa oblasti



**Výřezy z katastrální mapy a z mapy Pozemkového katastru s fotomapou
a s fotodokumentací**



Fotodokumentace

Nedoručený dopis

