

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 509-041/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Vyškov obec Vyškov, okres Vyškov:
pozemku parc. č. 2245/29 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 954/12

Datum místního šetření: 25. března 2020

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 25. března 2020 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/8

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: 6. dubna 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 954/12-396 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Libora Kotisy. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 25. 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 8598 ze dne 11.03.2020 pro k.ú. Drnovice u Vyškova:

A: Vlastník:

Kotisa Libor, Albrechtova 587/16, Vyškov – Předměstí, 682 01 Vyškov Podíl 1/8

B: Nemovitosti: parc. č. 2245/29 – 1187 m² orná půda

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

D: poznámky a další obdobné údaje: Nařízení exekuce

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Vyškov z <http://nahlizendidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne . 25. března 2020. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 ostatní

Platný územní plán města Vyškov, dostupný na webových stránkách města.

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:

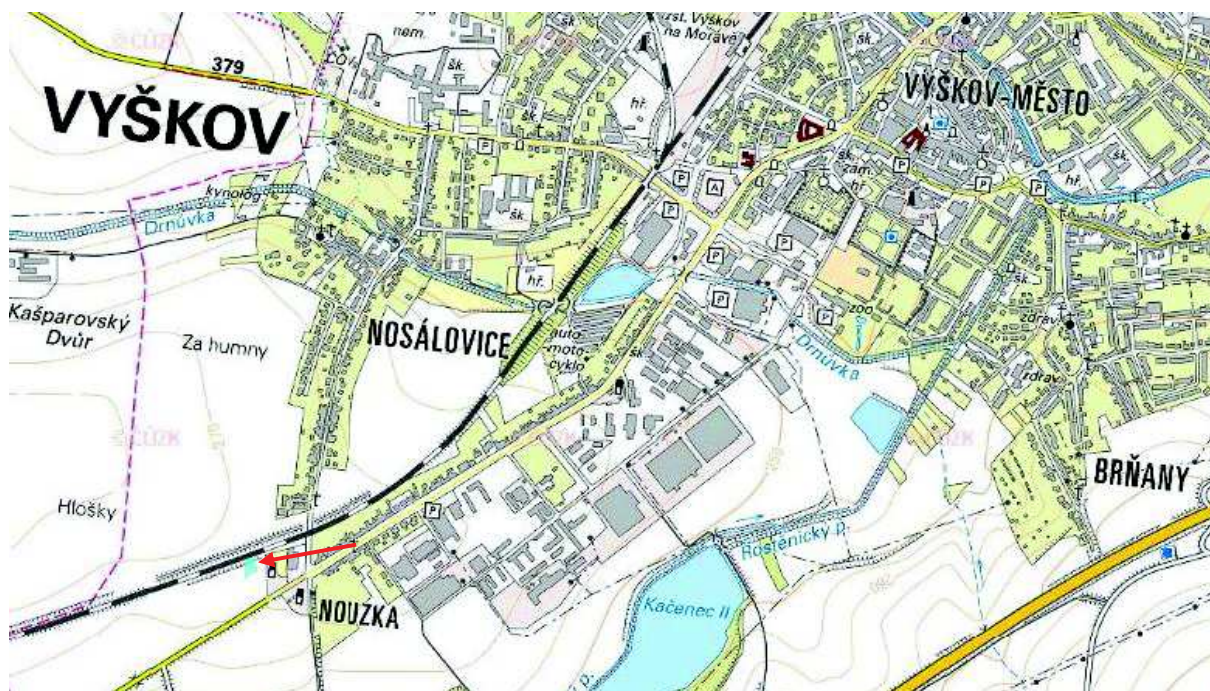
- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.

- **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. 2245/29 – 1187 m² – orná půda



Oceňovaný pozemek parc. č. 2245 se nachází v k. ú. Vyškov na jihozápadním okraji města Vyškov. Jedná se o zemědělský pozemek rovinatého charakteru, přibližně ve tvaru obdélníku, v současné době v souboru ostatních pozemků zemědělsky obděláván a leží při komunikaci 430 (ul. Brněnská u čerpací stanice). Dle platného územního plánu města Vyškov je pozemek částečně veden v návrhových plochách občanského vybavení – komerční plochy a částečně v návrhových plochách dopravní infrastruktury-drážní doprava (modernizace tratě Brno-Prerov). Přístup k pozemku je přes pozemek parc. č. 3727 ve vlastnictví České republiky. Pozemek tedy bude částečně oceněn jako komerční (do budoucna) a částečně jako plocha komunikace.

Vyškov je město ležící v severní části Jihomoravského kraje na řece Haná, 30 km severovýchodně od Brna. Leží téměř uprostřed Moravy na rozhraní Dražanské vrchoviny, Litensických vrchů a nížiny Hornomoravského úvalu v nadmořské výšce okolo 250 m. n. m. Je jedním z hraničních měst regionu Haná. Žije zde 20883 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 pozemku 440 m² Vyškov, okres Vyškov

660 000 Kč (1 500 Kč za m²)

Se souhlasem majitelů Vám nabízíme pozemek určený k investici. V současné době je pozemek zastavěný - budova je jiného vlastníka a není součástí prodeje. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako zastavěná plocha a nádvoří 440 m², v územním plánu označen jako plocha výroby a skladování - zemědělská výroba. Do budoucna územní plán tuto plochu ohraničil jako plochu bydlení - v rodinných domech. Pro více informací kontaktujte odpovědného realitního makléře

- Celková cena: **660 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 500 Kč**
- Aktualizace: **4.3.2020**
- Plocha pozemku: **440 m²**



Prodej, Pozemek, 383 m², Zelená Hora, okres Vyškov

 **Cena 360 Kč/m²**
138.000 Kč



▲ [Detaily](#)

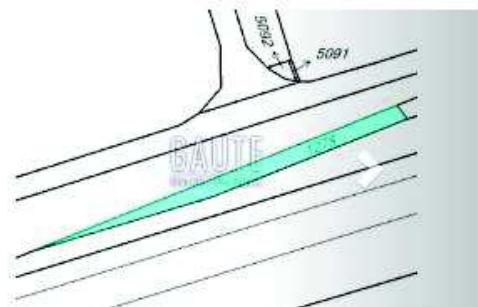
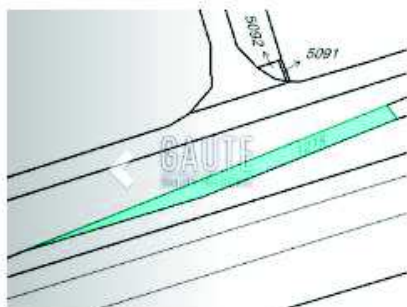
Adresa	Zelená Hora, okres Vyškov
Cena	138 000 Kč

Plocha pozemku (m2)	383
Současné využití	ostatní

Nabízíme k prodeji pozemek, o výměře 383 m², který se nachází v obci Zelená Hora. Více informací Vám rádi poskytneme na pobočce realitní kanceláře nebo u makléře.

Prodej, Pozemek, 126 m², Vážany, okres Vyškov

 **Cena 270 Kč/m²**
34.000 Kč



▲ [Detaily](#)

Adresa	Vážany, okres Vyškov
Cena	34 000 Kč

Plocha pozemku (m2)	126
Současné využití	ostatní

Prodej pozemku, CP 126 m², Vážany nad Litavou, Jihomoravský kraj. Prodej probíhá formou elektronické anglické aukce na stránkách www.verejnedrazby.cz/A4629, konec aukce 08.11.2019 ve 13:30, vratná kauce 5 000 Kč. Prodej pozemku o celkové výměře 126 m² v obci Vážany nad Litavou. Pozemek je katastr nemovitostí vedený jako ostatní plocha - jiná plocha. Parcelní číslo: 1275. GPS: 49.135123991, 16.887612333

Prodej, Pozemek, 2744 m², Krátká, Vyškov, okres Vyškov

Cena 2.150 Kč/m²
5.900.000 Kč



Detaily

Adresa	Krátká, Vyškov, okres Vyškov
Cena	5 900 000 Kč
Provize	+ provize RK

Plocha pozemku (m ²)	2744
Současné využití	pro komerční výstavbu

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme ke koupi pozemek 2.744 m² ke komerčnímu využití v lokalitě Vyškov - Předměstí. Stavební parcela se nachází v průmyslové zóně v blízkosti dálničního přivaděče na D1. Pozemek je určen pro stavbu průmyslového či skladového objektu nebo administrativní budovy. Jedná se o parcelu na rovině, dobře přístupnou pro kamionovou dopravu. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Přijezd zajištěn přes pozemek s věčným břemenem. V RK k nahlédnutí návrh možného řešení projektu pro výstavbu dvoupodlažní haly. Výrobní plocha 54 x 30 m = 1.620 m² + 1.620 m² = 3.240 m² - využití celkové plochy pozemku 84%. Pozemek lze financovat hypotečním úvěrem. V případě zájmu o prohlídku či více informací prosím kontaktujte uvedeného makléře.

Prodej, Pozemek, 853 m², Vyškov, okres Vyškov

Cena 2.652 Kč/m²
2.262.500 Kč



Detaily

Adresa	Vyškov, okres Vyškov
Cena	2 262 500 Kč

Plocha pozemku (m ²)	853
Současné využití	pro komerční výstavbu

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej pozemku v městské části Vyškov - Dědice. Pozemek je dle územního plánu určen k výstavbě bytového domu, maloobchodu, zdravotnictví, sociální péče, služby apod. Pozemek je rovinatý, v blízkosti pozemku jsou jak inženýrské sítě, tak i vodovodní přípojka a kanalizace. Pro více informací volejte realitní makléřku Petru Robovou.

3. Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **komerčních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci a v databázi znalce se pohybují v rozmezí **1 500 – 2 652 Kč/m²**. Ceny **ostatních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci a v databázi znalce se pohybují v rozmezí **270-360 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek a informací, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a záplavové oblasti, stanovuji jednotkovou cenu **1 000 Kč/m²** pro budoucí komerční plochu a **300Kč/m² pro ostatní plochu**. Dle platného územního plánu je poměr komerčního pozemku k pozemku dopravní infrastruktury **přibližně 2:1**. Tedy 2/3 budou oceněny jako komerční pozemek a jedna třetina jako ostatní plocha.

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
2245/29	Orná půda – 2/3	Zemědělská plocha	712	1 000,00	712 000,00
2245/29			475	300,00	142 500,00
Celkem parcely			1187		854 500,00

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 8598 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	854 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce	854 500,00 Kč
Id. 1/8	106 812,5 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce – zaokrouhleno*	85 500,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: osmsetpadesátčtyřitisícpětsetkorunčeských

Obvyklá cena id. 1/8 – slovy: osmdesátpěttisícpětsetkorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 (tj.106 812,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 6. 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 509-041/2020.

V Brně dne 6.dubna 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 8698

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Výřez z územního plánu obce Vyškov

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 8698

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2020 15:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 954/12 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 592889 Vyškov
Kat.území: 788571 Vyškov List vlastnictví: 8598

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kohlová Helena, Dukelská 632/9, Vyškov-Předměstí, 68201 Vyškov		3/4
Kotisa Libor, Albrechtova 587/16, Vyškov-Předměstí, 68201 Vyškov		1/8
Město Vyškov, Masarykovo náměstí 108/1, Vyškov-Město, 68201 Vyškov		1/8

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2245/29	1187	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

ve výši 550.000,- Kč s příslušenstvím;

k id. 1/8 spoluvlastnického podílu;

Oprávnění pro

Macák Miroslav Ing., Sovinec 469/18b, Štýřice, 63900
Brno, RČ/IČO: 650208/0992

Povinnost k

Kotisa Libor, Albrechtova 587/16, Vyškov-Předměstí,
68201 Vyškov, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 2245/29

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Brno-město, JUDr. Alena Blažková, Ph.D. 006 EX-954/2012 -24 ze dne 04.10.2012.
Z-12759/2012-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 49.300,- Kč s příslušenstvím;

k id. 1/8 spoluvlastnického podílu;

Oprávnění pro

T&C DOMOV s.r.o., Chudčická 1351/17, Bystřec, 63500
Brno, RČ/IČO: 27124339

Povinnost k

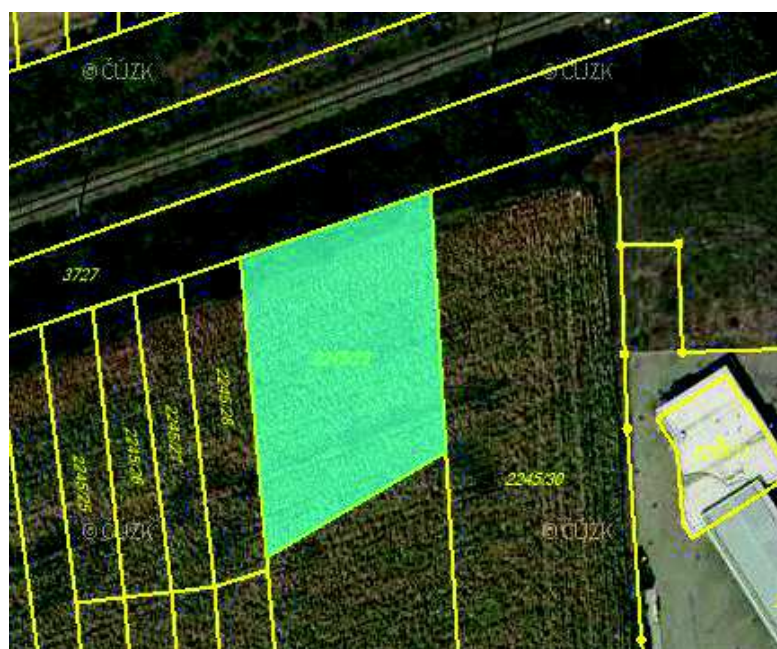
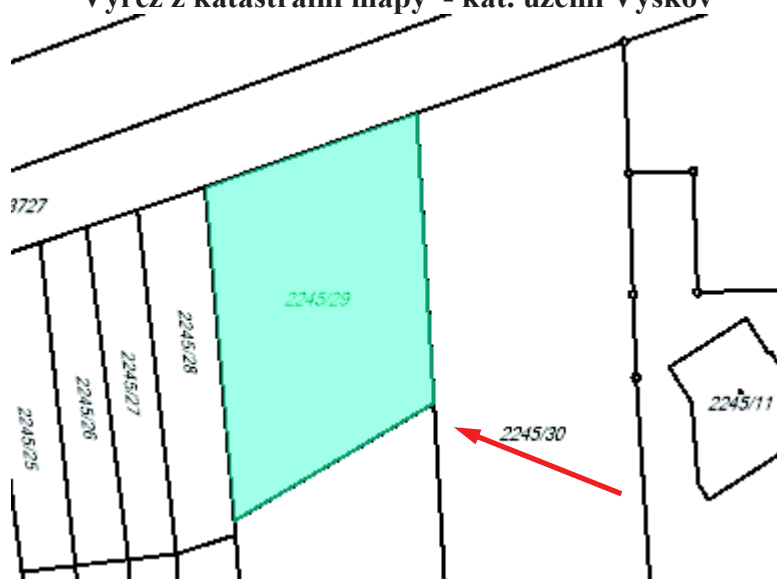
Kotisa Libor, Albrechtova 587/16, Vyškov-Předměstí,
68201 Vyškov, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 2245/29

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Přerov, JUDr. Vrána 103EX-62939/2012 -12 ze dne 12.02.2013.
Z-1770/2013-712

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Přerov, JUDr.
Vrána 103EX-62939/2012 -12, právní moc dne 15.2.2013.
Ohlášení ze dne 4.3.2013.

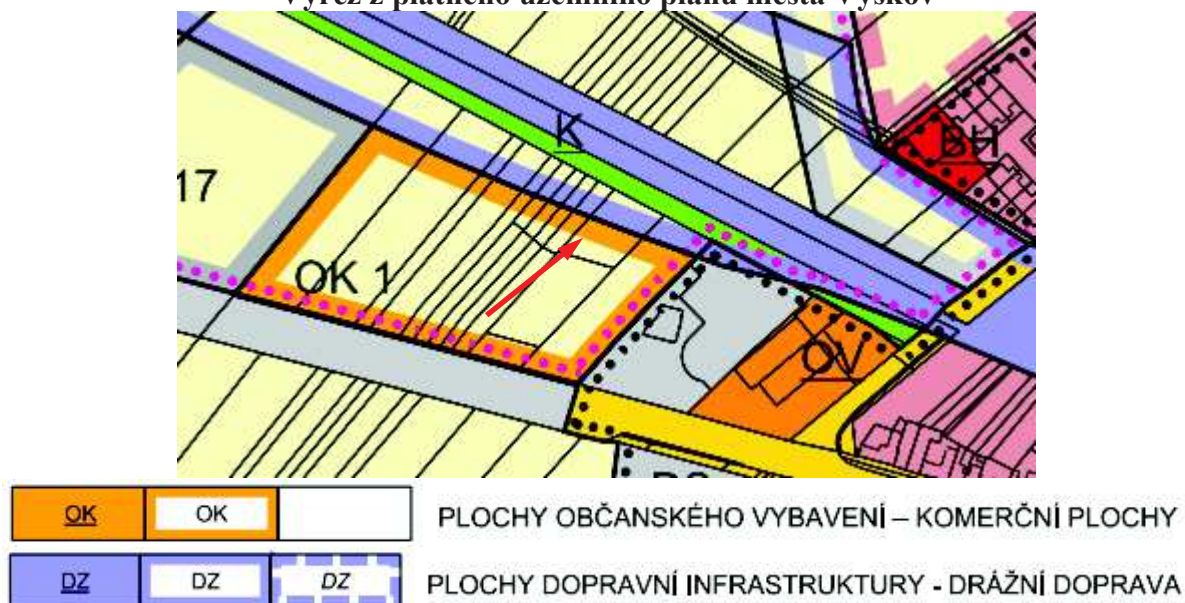
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.
strana 1

Výřez z katastrální mapy - kat. území Vyškov



Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z platného územního plánu města Vyškov



Mapa oblasti

