NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 615-148/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Slatinky, obec Slatinky, okres Prostějov:
pozemku parc. č 992/1, 992/2, 992/3, 992/4 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 povinné v rámci exekuce č. j. 006 EX 661/13
Datum místního šetření:	27. října 2020
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	27. října 2020 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/18
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. a 188/2019 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	16. listopadu 2020

Tento posudek obsahuje 13 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 661/13-153 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Alexandy Jechoutkové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 27. října 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 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 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 183 ze dne 5.11.2019 pro k.ú. Slatinky:
A: Vlastník:
Jechoutková Alexandra, K. Světlé 488, Prštné, 76001 Zlín Podíl 1/18
Ostatní vlastnici dle LV č. 183 v příloze posudku

B: Nemovitosti: pozemek parc. č. 992/1– 1394 m^2 orná půda
pozemek parc. č. 992/2– 1449 m^2 orná půda
pozemek parc. č. 992/3– 1086 m^2 orná půda
pozemek parc. č. 992/4– 1023 m^2 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. Slatinky z http://nahlizenidokn.cuzk.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 11. února 2020. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 Ostatní

Platný územní plán obce Slatinky 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. 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.

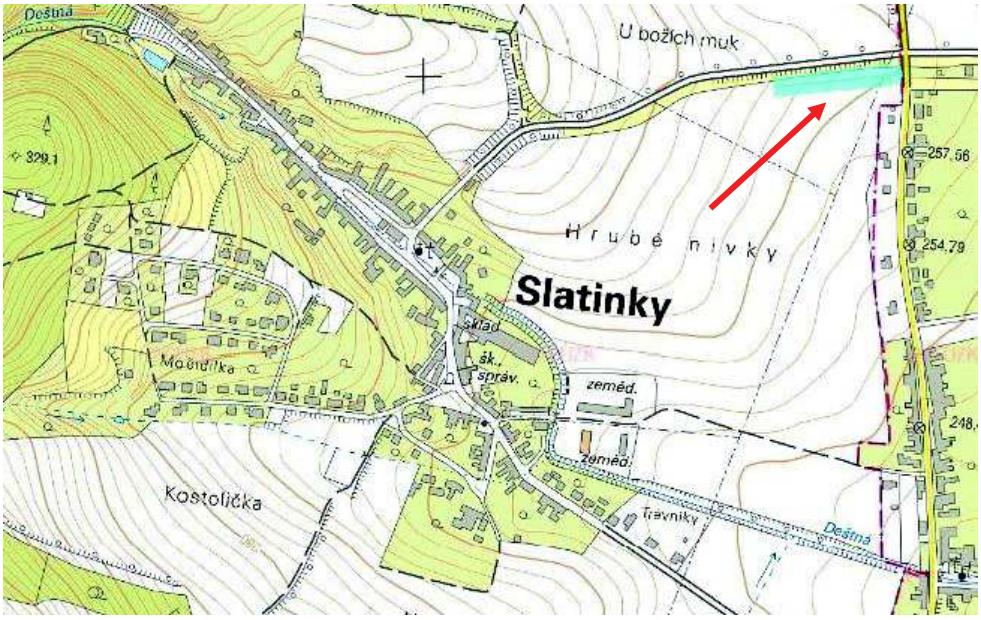
1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující pozemky z **LV 183** pro k. ú. Slatinky:

GPS nemovitosti: N 49°33.12632', E 17°6.07908'

B Nemovitosti

	Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	992/1	1394	orná půda		zemědělský půdní fond
P	992/2	1449	orná půda		zemědělský půdní fond
P	992/3	1086	orná půda		zemědělský půdní fond
P	992/4	1023	orná půda		zemědělský půdní fond



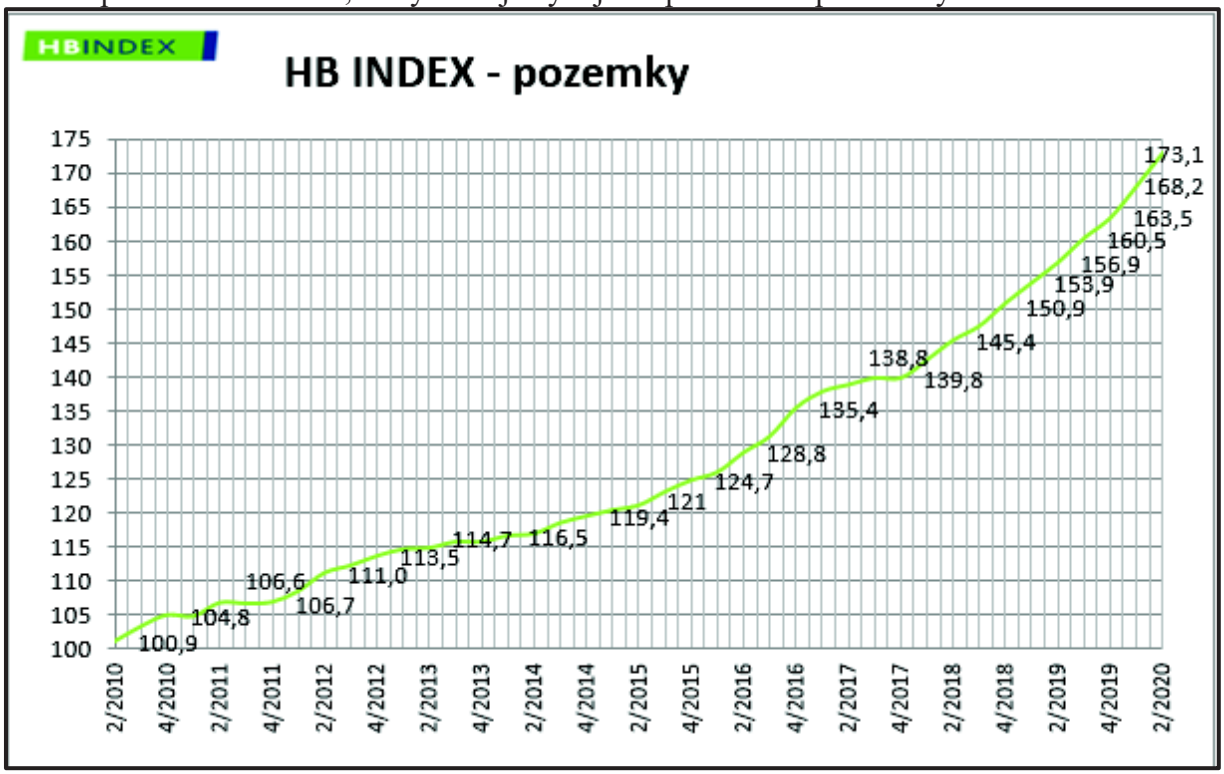
Oceňované pozemky se nachází v katastrálním území Slatinky, na severním okraji obce Slatinky v Olomouckém kraji cca 10 km severně od Prostějova. Jedná se o pozemky, které jsou za hranicí zastavěného území obce, jsou rovinatého charakteru, přibližně do tvaru obdélníku a tvoří jeden funkční celek. V současném stavu jsou zemědělsky obdělávány. Dle platného územního plánu obce Slatinky je část pozemků vedena jako návrhové plochy dopravní infrastruktury a zbývající část pozemků (pozemky parc. č. 992/1 a 992/2) vedena jako plocha zemědělská (pozemky parc. č. 992/3 a 992/4). Pozemky budou oceněny jako zemědělské a plochy pro dopravní infrastrukturu.
Vesnice Slatinky se rozkládá cca 15km od města Olomouc avšak patří do okresu Prostějov. Žije zde 573 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.inem.cz (11/2020).

U vzorků starších než 6 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen pozemků v pravidelných intervalech.



2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	**okr. Brno-venkov, Hradčany u Tišnova**						
Popis lokality	Pozemek parc.č. 1145/2 87 m^2 orná půda, nacházející se v jihovýchodní nezastavěné části obce Hradčany.						
Základní popis	Pozemek je vykupován v rámci majetkoprávního vypořádání stavby "II/385 Čebín obchvat".						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		Plochy dopravní		
Stupeň dokument.			Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	žádné.						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**29 476**	Výměra (m^2)	**87**	Datum prodeje	**03/2019**	Prodávající	Práv. osoba
		Cena za (Kč/m^2)	**339***				
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU

***cena po indexaci 372,9 Kč/m²**

Lokalita	**okr. Blansko, Velké Opatovice, k.ú. Velká Roudka**						
Popis lokality	Pozemek parc.č. 1275/13 - 16 m², 1276/15 - 27 m² vše orná půda, nacházející se v nezastavěné části obce.						
Základní popis	Pozemek je vykupován v rámci majetkoprávního vypořádání stavby ”II/372 Velké Opatovice - Chlum”.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán				
Stupeň dokument.			Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	žádné.						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**10 750**	Výměra (m²)	**43**	Datum prodeje	**04/2019**	Prodávající	Fyz. osoba
		Cena za (Kč/m²)	**250***				
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU

*** cena po indexaci 275 Kč/m²**

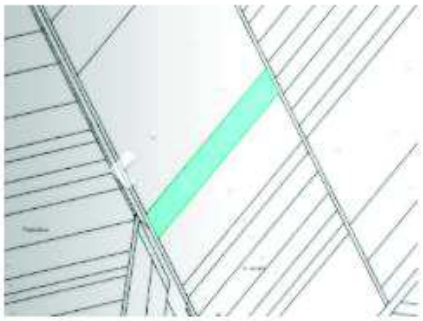
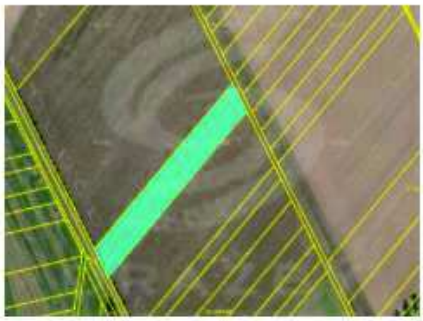
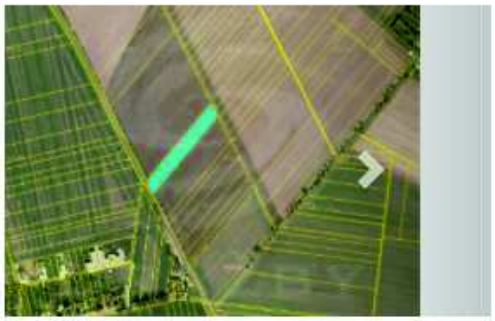
Lokalita	**okr. Břeclav, Rakvice, k.ú. Rakvice**						
Popis lokality	Pozemek parc.č. 4857 - 469 m², ost. plocha, nacházející se v nezastavěné části obce.						
Základní popis	Pozemek je vykupován v rámci majetkoprávního vypořádání stavby ”II/425 Starovičky-Rakvice-Břeclav”.						
Druh pozemku KN	ost. plocha		Územní plán				
Stupeň dokument.			Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	žádné.						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**140 700**	Výměra (m²)	**469**	Datum prodeje	**04/2019**	Prodávající	Fyz. osoba
		Cena za (Kč/m²)	**300**				
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU

*** cena po indexaci 330 Kč/m²**

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej, Pozemek, 8103 m^2, Slatinice, okres Olomouc

Cena 28 Kč/m^2
230.000 Kč

▲ Detaily

Adresa	Slatinice, okres Olomouc
Cena	230 000 Kč
Plocha pozemku (m2)	8103

Současné využití	zemědělská půda
Umístění objektu	Centrum obce

Prodej pole o celkové výměře 8.103m2, k.ú. Slatinice na Hané, obec Slatinice, okres Olomouc. Jedná se o pozemek p.č. 514/22, vedený jako orná půda. Na pozemku je pachtovní smlouva se ZD Senice na Hané na 10 let. Objekt se prodává formou elektronické aukce, kterou zvládnete hravě od svého počítače. Pro klienty, kteří by měli zájem o pomoc při své první aukci, máme připravenou telefonickou a e-mailovou podporu, případně kompletní zastoupení při průběhu aukce. Aukční jistota je vratná všem v plné výši do 7 pracovních dnů od ukončení aukce, kromě vítěze aukce. Vítězi aukce se aukční jistota zúčtuje jako odměna dle Aukční vyhlášky – pravidel aukce . Každý zájemce je povinen si zjistit skutečný současný stav pozemku, porostu, aktuální možnosti způsobu výstavby u příslušného úřadu zejména s ohledem na případné reklamace vlastností předmětu aukce. Internetová aukce proběhne dne 10.06.2020 od 10:00 na stránkách s-drazby.cz Bližší informace v odkazu: s-drazby.cz/drazba/1351/prodej-pole-o-vymere-8103m2-ku-slatinice-na-hane-okres-olomouc-1796.html

Prodej, Pozemek, 5853 m^2, Slatinice, okres Olomouc

Cena 44 Kč/m^2
255.000 Kč

▲ Detaily

Adresa	Slatinice, okres Olomouc
Cena	255 000 Kč
Plocha pozemku (m2)	5853

Současné využití	zemědělská půda
Umístění objektu	Samota

Nabízíme k prodeji 2 pozemky vedené jako orná půda o celkové výměře 5853 m2 v katastrálním území Slatinice na Hané, okres Olomouc. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. BPEJ 32811 a 32714. Pozemky jsou obhospodařovány bez pachtovní smlouvy. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

Prodej, Pozemek, 17384 m², Slatinice, okres Olomouc — **Cena 44 Kč/m²** (765 500 Kč)

▲ Detaily

Adresa	Slatinice, okres Olomouc	**Současné využití**	zemědělská půda
Cena	765 500 Kč	**Umístění objektu**	Okraj obce
Plocha pozemku (m2)	17384		

Nabízíme k prodeji soubor pozemků v katastrálním území Slatinice na Hané a Ludéřov. Jedná se o 14813 m² orné půdy, 2405 m² trvalého travního porostu a 166 m² ostatní plochy. Informace například o pachtovní smlouvě získáte u makléře.

2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **zemědělských pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci pohybují v rozmezí **28 – 44 Kč/m²**. Ceny **pozemků pro dopravní infrastrukturu** ve srovnatelných lokalitách v realizovaných prodejích pohybují v rozmezí **275 – 372,9 Kč/m²**.

Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a nabídkovým cenám a možnosti využití pozemku, stanovuji jednotkovou cenu **35 Kč/m² pro zemědělskou plochu a 300 Kč/ m² pro plochu dopravní infrastruktury**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m²	ZC Kč/m²	Cena Kč
992/1	Orná půda	Pozemek při severním okraji obce	1394	300,00	418 200,00
992/2	Orná půda	Pozemek při severním okraji obce	1449	300,00	434 700,00
992/3	Orná půda	Pozemek při severním okraji obce	1086	35,00	38 010,00
992/4	Orná půda	Pozemek při severním okraji obce	1023	35,00	35 805,00
Celkem parcely			**4 951**		**926 715,00**

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 183 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 neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 183

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	926 715,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**927 000,00 Kč**
Cena id. 1/18	51 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/18 podle odborného odhadu znalce	**41 200,00 Kč**

Obvyklá cena – slovy: devětsetdvacetsedmtisíckorunčeských
Obvyklá cena id. 1/18 – slovy: čtyřicetjedentisícdvěstěkorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/18 (tj.51 500,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 16. listopadu 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 615-148/2020.

V Brně dne 16. listopadu 2020 Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:
Výpis z katastru nemovitostí LV 183 str. 1
Výřez z katastrální mapy
Výřez z aktuálního územního plánu
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 183

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.10.2020 13:35:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 661/13 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 590011 Slatinky

Kat.území: 749826 Slatinky List vlastnictví: 183

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Duplicitní zápis vlastnictví		
Janíková Dita, č.p. 176, 78342 Slatinice	[redacted]	5/6
Jechoutová Alexandra, K. Světlé 488, Prštné, 76001 Zlín		1/18
Obec Slatinice, č.p. 50, 78342 Slatinice		2/9
Zapletal Tomáš, Třebčín 112, 78342 Lutín		1/6
Zapletalová Michaela, Třebčín 112, 78342 Lutín		1/6
Zelenková Eva, Ludéřov 57, 78344 Drahanovice		1/18

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	992/1	1394	orná půda		zemědělský půdní fond
P	992/2	1449	orná půda		zemědělský půdní fond
P	992/3	1086	orná půda		zemědělský půdní fond
P	992/4	1023	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: 992/3, Parcela: 992/4

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav zn.:SPU 299137/2018 ze dne 22.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2018 07:12:01. Zápis proveden dne 27.06.2018.

Z-2710/2018-709

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Konečného nám.2 Brno

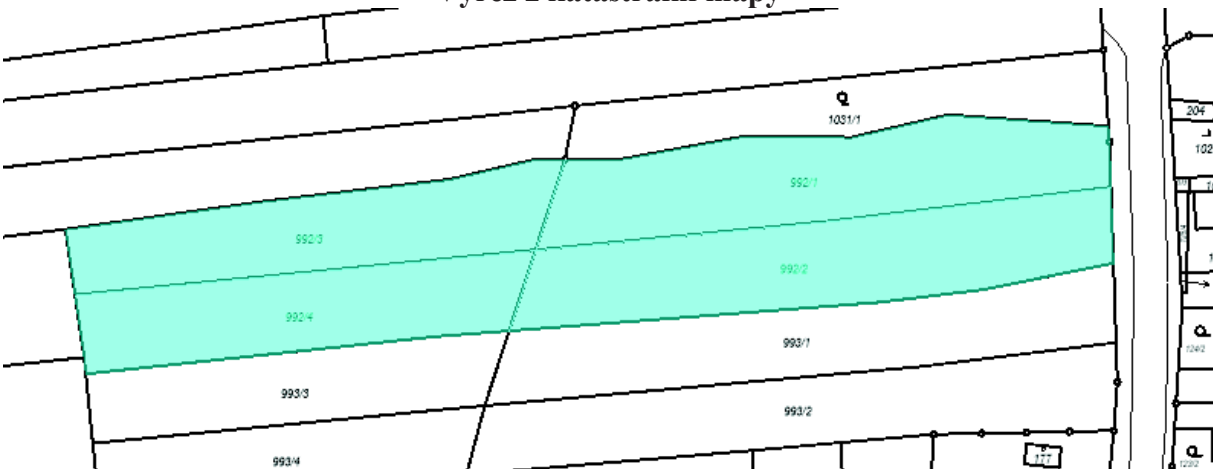
Povinnost k

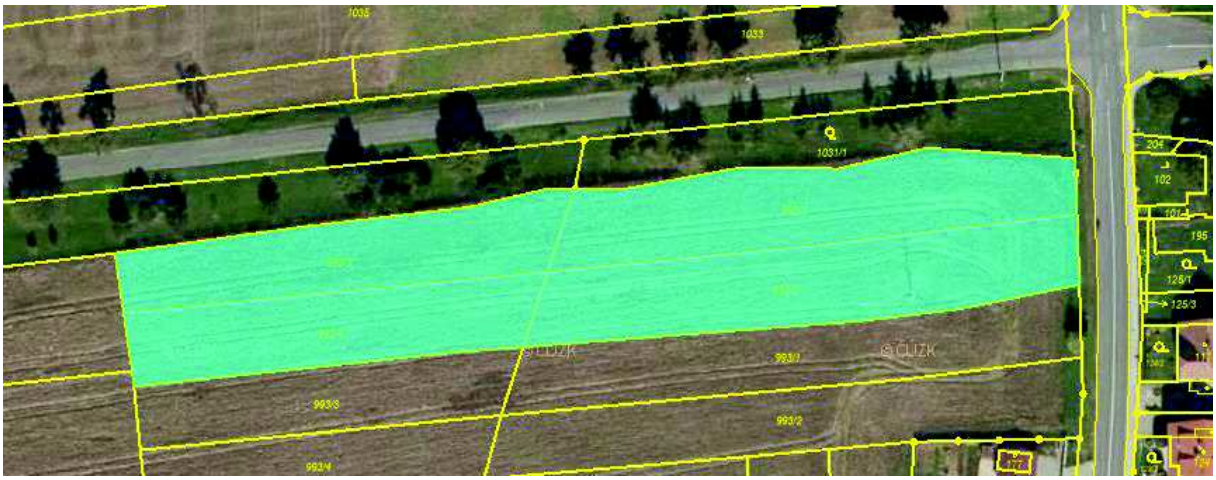
Jechoutová Alexandra, K. Světlé 488, Prštné, 76001 Zlín, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX-661/2013 -134 (č.j. 13 EXE 952/2013) ze dne 02.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2020 12:02:52. Zápis proveden dne 07.10.2020; uloženo na prac. Prostějov

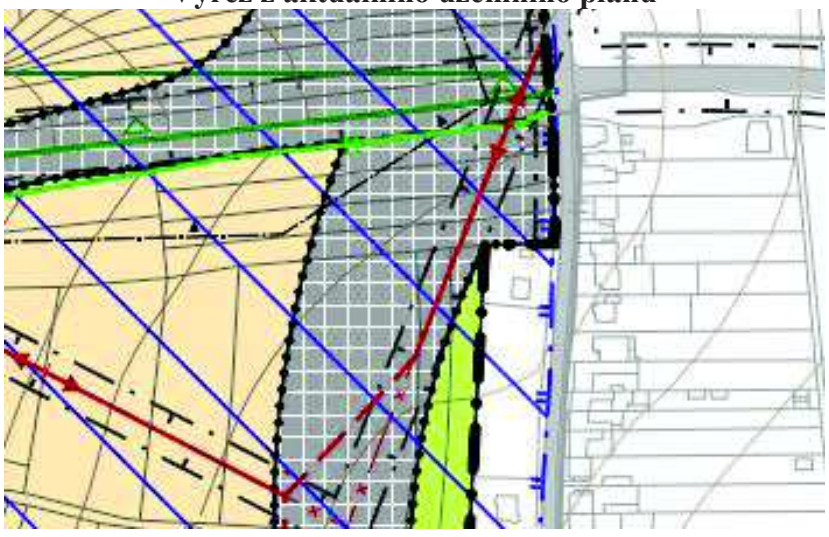
Z-3718/2020-709

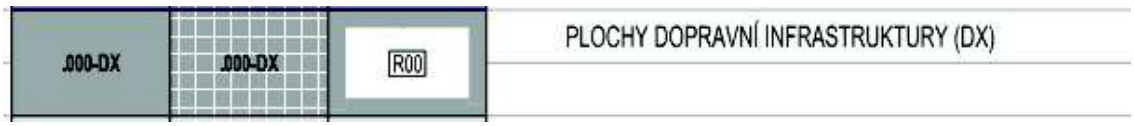
Výřez z katastrální mapy



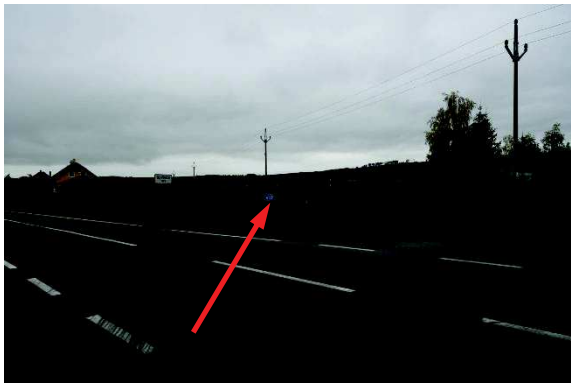


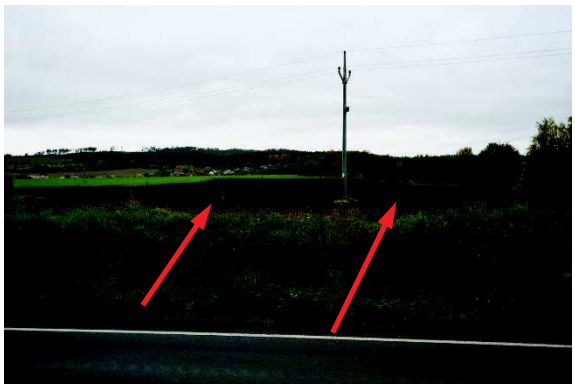
Výřez z aktuálního územního plánu





Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti