

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 528-060/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Hýsly obec Hýsly, okres Hodonín:
pozemku parc. č. 1747,1748,1784,1811,1812 a 1813 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 591/20
- Datum místního šetření:** 22. května 2020
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 25. května 2020 – k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/20
- 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:** 25. května 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 591/20-51 je třeba stanovit **obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/20 nemovitých věcí** ve vlastnictví povinného Antonína Koukolíka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 22. května 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 prodeji 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 299 ze dne 22.03.2020 pro k.ú. Hýsly:

A: Vlastník:

Koukolík Antonín Ing., č.p. 148, 68354 Lovčičky
ostatní vlastníci dle LV č. 299 v příloze posudku

Podíl 1/20

B: Nemovitosti: parc. č. 1747 – 3286 m² orná půda
parc. č. 1748 – 735 m² ostatní plocha
parc. č. 1784 – 1889 m² orná půda
parc. č. 1811 – 1522 m² orná půda
parc. č. 1812 - 805 m² ostatní plocha
parc. č. 1813 – 1514 m² orná půda

C: Omezení vlastnického práva: bez zápisu

D: poznámky a další obdobné údaje: Nařízení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne . 22. května 2020. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 ostatní

Platný územní plán obce Hýsly, dostupný na webových stránkách obce.

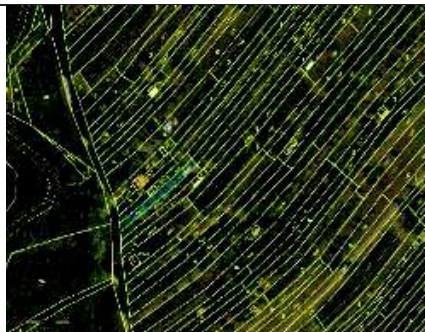
1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **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.

Hýsly jsou obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 5 km severovýchodně od Kyjova.
Žije zde 410 obyvatel

Porovnávání objektů realizované prodeje:								
Lokalita	Okr. Hodonín, Súdomeřice							
Popis lokality	Pozemky nacházející se mimo zastavěnou část obce, jihovýchodním směrem od centrální části obce, v oblasti vinohradů.							
Základní popis	Mírně svažité pozemky, pravidelný tvar, na pozemku drobná stavba, využití vinohrad.							
Druh pozemku KN	vinice, orná půda, zastavěná plocha a nádvoří	Územní plán		Plochy zemědělské				
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast		Ne				
Inženýrské sítě	Nejsou							
Omezení (rizika)								
Kupní cena (Kč)	60 000	Výměra (m²)	3 197	Datum prodeje	11/19	Prodávající	Fyzická osoba	
		Cena za (Kč/m²)	18,76					
Poznámka					Zdroj KC		KS-PU	
					číslo řízení		V-9600/2019-706	
								

Lokalita	Okr. Hodonín, Sudoměřice						
Popis lokality	Pozemky nacházející se mimo zastavěnou část obce, jihovýchodním směrem od centrální části obce, v oblasti vinohradů.						
Základní popis	Mírně svažité pozemky, pravidelný tvar, využití vinohrad.						
Druh pozemku KN	vinice, orná půda, zahrada	Územní plán		Plochy zemědělské			
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast		Ne			
Inženýrské sítě	Nejsou						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	49 800	Výměra (m ²)	4 980	Datum prodeje	06/19	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	10,00				
Poznámka	Jednalo se o prodej podílu ideální ¼, kupní cena je přepočtená na celek				Zdroj KC		KS-PU
					číslo řízení		V-4982/2019-706
							

Lokalita	Okres Hodonín, obec Prušánky, lokalita Nechory						
Popis lokality	Mimo zastavěnou část obce v trati Nad Nechory, ve vzdálenosti do 2 km od obce.						
Základní popis	Jedná se o dva pozemky zarostlé okrasnými a ovocnými náletovými dřevinami, neužívané, porosty ve špatném stavu.						
Druh pozemku KN	Orná půda, vinice		Územní plán		Není		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Bez sítí						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	46 000	Výměra (m²)	1 495	Datum prodeje	05/2019	Prodávající	Fyz.os.
		Cena za (Kč/m²)	31				
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU
							

Porovnávání objekty – realitní inzerce:

Prodej, Pozemek, 15775 m², Hýslý, okres Hodonín

 **Cena 18 Kč/m²**
283.950 Kč



▲ Detaily

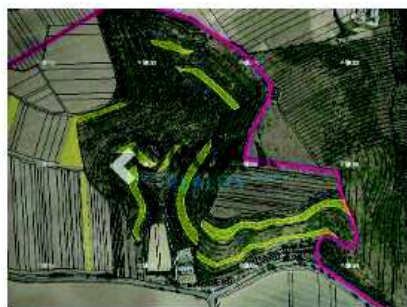
Adresa	Hýslý, okres Hodonín
Cena	283 950 Kč
Plocha pozemku (m2)	15775

Současné využití	zemědělská půda
Umístění objektu	Polosamota

Prostřednictvím internetové online aukce nabízíme pozemky v k. ú. Hýslý, okres Hodonín. Jedná se o ornou půdu a ovocný sad, jak v podílovém spoluvlastnictví, tak i ve výlučném vlastnictví. Celková výměra prodávaných pozemků je 15775 m². Pozemky se nacházejí severně a jižně od obce Hýslý. Aukce bude probíhat 15. 5. 2020 ve 14 hod. Pro více informací kontaktujte makléře.

Prodej, Pozemek, 32407 m², Kelčany, okres Hodonín

 **Cena 15 Kč/m²**
486.105 Kč



▲ Detaily

Adresa	Kelčany, okres Hodonín
Cena	486 105 Kč
Plocha pozemku (m2)	32407

Současné využití	zemědělská půda
Umístění objektu	Samota

Prostřednictvím internetové online aukce nabízíme k prodeji pozemky v k. ú. Kelčany, okres Hodonín o celkové výměře 32407 m². Jedná se o pozemky jak ve výlučném vlastnictví, tak i o podíly. Pozemky jsou vedeny jako ovocný sad, orná půda a ostatní plocha, nacházejí se severně od Kelčan. Aukce se koná 16. 3. 2020 ve 14 hodin. Pro více informací kontaktujte makléře.

3. Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **orné půdy** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci a v databázi znalce se pohybují v rozmezí **10-31 Kč/m²**. Dle vyhláskové tabulky klasifikace bonity půdy BPEJ se ceny půdy pohybují v intervalu 1-19 Kč/ m² oceňované pozemky mají dle BPEJ hodnotu **1,18-6,53 Kč/m²** ,tedy při nižší hodnotě intervalu. Na základě těchto nabídek a informací o BPEJ, realitních nabídek a s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **25 Kč/m² pro ornou půdu. Pro ostatní plochu 20 Kč/ m² .**

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1747	orná půda	zemědělská plocha	3286	25,00	82 150,00
1748	ostatní plocha	remízek	735	10,00	7 350,00
1784	orná půda	zemědělská plocha	1889	25,00	47 225,00
1811	orná půda	zemědělská plocha	1522	25,00	38 050,00
1812	ostatní plocha	remízek	805	10,00	8 050,00
1813	orná půda	zemědělská plocha	1541	25,00	38 525,00
Celkem parcely			9 778		221 350,00

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 299 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	221 350,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce	221 350,00 Kč
Id. 1/20	11 067,50 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce – zaokrouhleno*	10 000,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: dvěštedvacetjednatisíctřístapadesátkorunčeských

Obvyklá cena id. 1/20 – slovy: desetisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/20 (tj.11 067,50 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 25. května 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 528-060/2020.

V Brně dne 25. května 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 299

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Výřez z územního plánu obce Hýsly

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 299

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2020 10:15:03

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 591/20 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.

soudní exekutor

Exekutorský úřad Brno - město

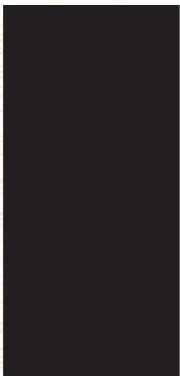
Okres: CE0645 Hodonín

Obec: 586200 Hýslý

Kat.území: 650480 Hýslý

List vlastnictví: 299

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bennettová Hana, Luční 1485/56, Šabovřesky, 61600 Brno		1/20
Dvořáková Marie, č.p. 41, 38422 Tvrsice		1/60
Jonáš Karel, Šebrov 69, 67922 Šebrov-Kateřina		6/40
Koukolík Antonín Ing., č.p. 148, 68354 Lovčičky		1/20
Kozák Pavel, 9. května 795, 66453 Újezd u Brna		1/4
Kozáková Irena, 9. května 795, 66453 Újezd u Brna		1/60
Luňák Antonín, Vysoká 1022, 76001 Elin		1/4
Luňák Miroslav, Šeříková 1328/8, 35002 Cheb		1/40
Pantůčková Jana, Klimova 2177/3, Šabovřesky, 61600 Brno		6/40
Stará Marie, Myslbekova 860/30, 78701 Šumperk		1/40
Vaněk Josef, Na Zahradkách 888, 66453 Újezd u Brna		1/60

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1747	3286	orná půda		zemědělský půdní fond
1748	735	ostatní plocha	neplošná půda	zemědělský půdní fond
1784	1889	orná půda		zemědělský půdní fond
1811	1522	orná půda		zemědělský půdní fond
1812	805	ostatní plocha	neplošná půda	
1813	1541	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

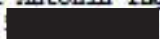
Typ vztahu

o Nařízení exekuce

soudní exekutor: JUDr. Jiří Tomek, Exekutorský úřad Třebíč, Bráfova tř. 471/58, Třebíč

Povinnost k

Koukolík Antonín Ing., č.p. 148, 68354 Lovčičky,

RČ/IČO: 

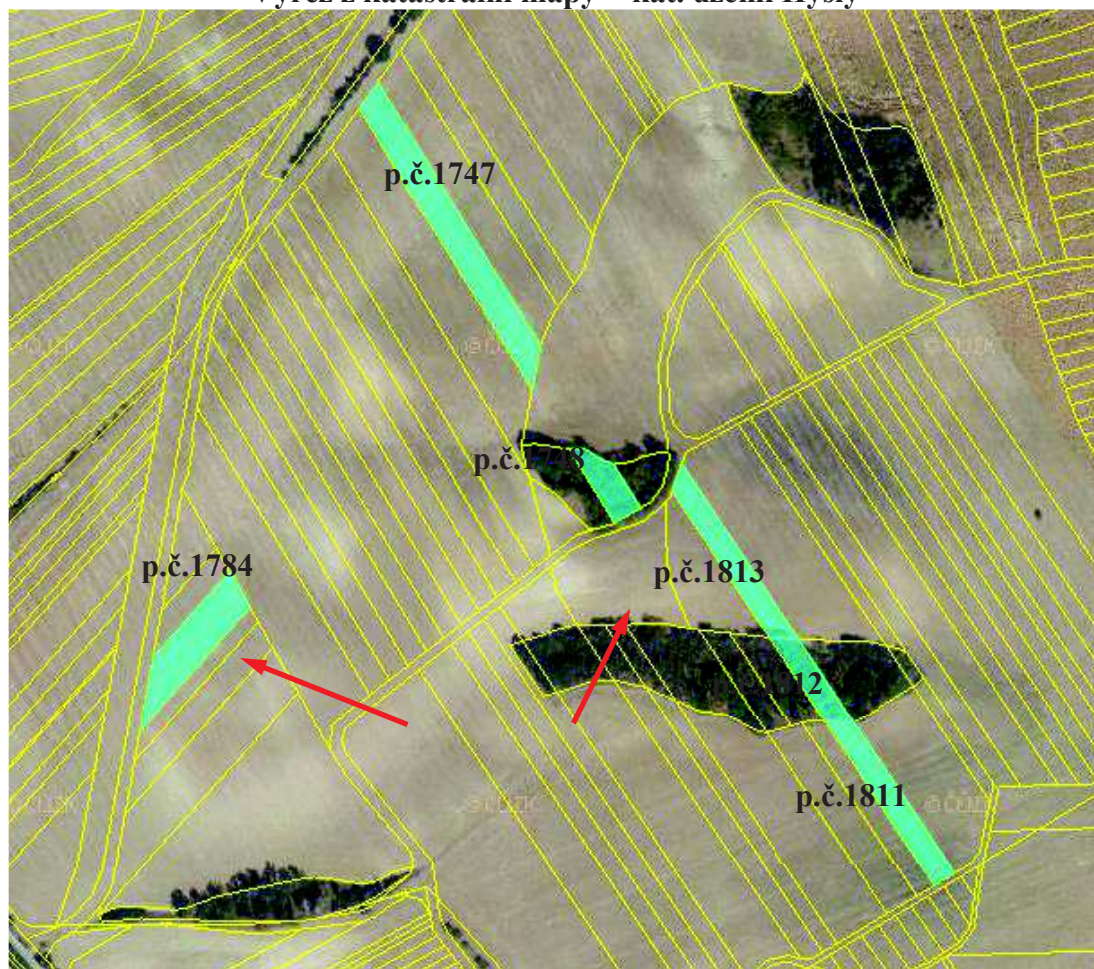
Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce 24 EXE 1971/2010-31 Okresní soud ve Vyškově ze dne 20.07.2010. Právní moc ke dni 03.11.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2020 17:13:35. Zápis proveden dne 16.03.2020; uloženo na prac. Kyjov

E-759/2020-738

Listina: Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 006 EX 591/20-6 ze dne 10.3.2020, nově pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph. D., Exekutorský úřad

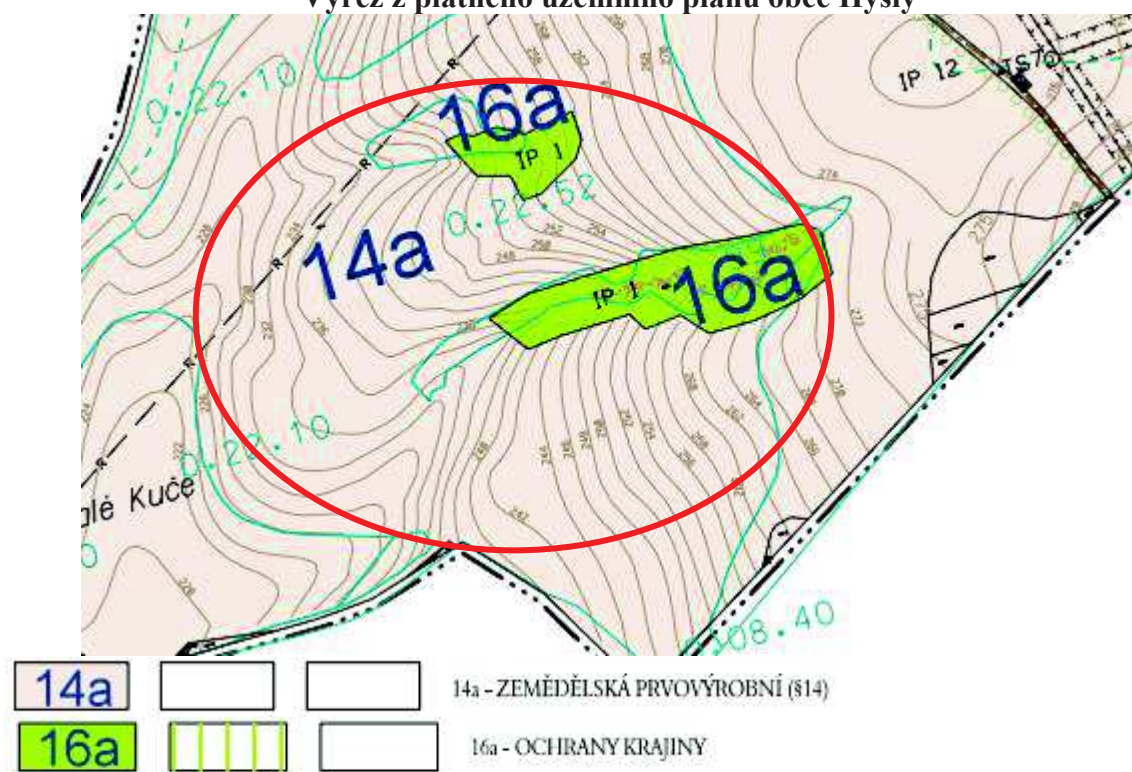
Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

Výřez z katastrální mapy - kat. území Hýsly



Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z platného územního plánu obce Hýsly



Mapa oblasti

