

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 13575-686/2016

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem evidovaných na LV č. 909 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu) vše v k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic, obec Vrbice, okres Břeclav.

Objednavatel posudku:

JUDr. Jiří Tomek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Třebíč
Bráfova 471/58
674 01 Třebíč
IČ: 14678179
DIČ: CZ6105050534

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 093 Ex 571/04-80

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 14.4.2016 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 10 stran a 21 stran příloh.

V Praze, dne 14.4.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 7.4.2016 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 Ex 571/04-80**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1113/73** - orná půda, pozemku **p.č. 1800/8** - orná půda, pozemku **p.č. 1820/29** - orná půda, pozemku **p.č. 2065/42** - orná půda, pozemku **p.č. 2121/37** - ovocný sad, pozemku **p.č. 2582/76** - orná půda, pozemku **p.č. 2582/77** - orná půda, pozemku **p.č. 2700/99** - orná půda, pozemku **p.č. 2700/100** - orná půda, pozemku **p.č. 2798/8** - orná půda, pozemku **p.č. 2798/72** - orná půda, pozemku **p.č. 2799/10** - orná půda, pozemku **p.č. 2799/11** - orná půda, pozemku **p.č. 2801/109** - orná půda, pozemku **p.č. 2811/4** - orná půda a pozemku **p.č. 2811/5** - orná půda, vše v k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic, obec Vrbice, okres Břeclav.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou 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 trhu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 14.4.2016, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 14.4.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingrálka a Ing. Štěpána Orálka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 909, pro k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic, obec Vrbice, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem dne 7.4.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic, obec Vrbice, okres Břeclav, vyhotovená objednavatelem dne 14.4.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl

předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Jihomoravský
Okres: Břeclav
Obec: Vrbice
Katastrální území: Vrbice u Velkých Pavlovic (785962)

List vlastnictví číslo: 909

Vlastníci:

- | | |
|---|-------------|
| 1. AGRA
spol. s r.o., č. p. 348, 69109 Vrbice | Podíl: 1/2 |
| 2. Bída Květoslav
Střední 398/15, Ponava, 60200 Brno | Podíl: 1/12 |
| 3. Bída Stanislav
č. p. 1, 69108 Bořetice | Podíl: 1/12 |
| 4. Bída Václav
č. p. 259, 69109 Vrbice | Podíl: 1/3 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1113/73** - orná půda, pozemku **p.č. 1800/8** - orná půda, pozemku **p.č. 1820/29** - orná půda, pozemku **p.č. 2065/42** - orná půda, pozemku **p.č. 2121/37** - ovocný sad, pozemku **p.č. 2582/76** - orná půda, pozemku **p.č. 2582/77** - orná půda, pozemku **p.č. 2700/99** - orná půda, pozemku **p.č. 2700/100** - orná půda, pozemku **p.č. 2798/8** - orná půda, pozemku **p.č. 2798/72** - orná půda, pozemku **p.č. 2799/10** - orná půda, pozemku **p.č. 2799/11** - orná půda, pozemku **p.č. 2801/109** - orná půda, pozemku **p.č. 2811/4** - orná půda a pozemku **p.č. 2811/5** - orná půda, vše v k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic, obec Vrbice, okres Břeclav.

Pozemek **p.č. 1800/8** - orná půda, pozemek **p.č. 2582/76** - orná půda, pozemek **p.č. 2700/99** - orná půda, pozemek **p.č. 2798/8** - orná půda a pozemek **p.č. 2811/4** - orná půda, jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích.

Pozemek **p.č. 1820/29** - orná půda a pozemek **p.č. 2799/10** - orná půda, jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích.

Pozemek **p.č. 2065/42** - orná půda, pozemek **p.č. 2582/77** - orná půda, pozemek **p.č. 2700/100** - orná půda, pozemek **p.č. 2798/72** - orná půda, pozemek **p.č. 2799/11** - orná půda a pozemek **p.č. 2811/5** - orná půda, jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích.

Pozemek **p.č. 2121/37** - ovocný sad a pozemek **p.č. 2801/109** - orná půda, jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích.

Pozemek **p.č. 1113/73** - orná půda je situován v severozápadní části katastrálního území s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2236/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Vrbice, č. p. 89, 69109 Vrbice.

Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	× 1,200

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1113/73	Orná půda	00110	5 916	14,94	17,9280	106 062,05
1800/8	Orná půda	00110	860	14,94	17,9280	15 418,08
1820/29	Orná půda	00110	83	14,94	17,9280	1 488,02
2065/42	Orná půda - část	00110	5 918	14,94	17,9280	106 097,90
2065/42	Orná půda - část	00850	197	10,08	12,0960	2 382,91
2121/37	Ovocný sad - část	00110	3 253	14,94	17,9280	58 319,78
2121/37	Ovocný sad - část	00850	3	10,08	12,0960	36,29
2121/37	Ovocný sad - část	00840	634	8,42	10,1040	6 405,94
2582/76	Orná půda	00110	2 465	14,94	17,9280	44 192,52
2582/77	Orná půda	00110	113	14,94	17,9280	2 025,86
2700/99	Orná půda	00110	805	14,94	17,9280	14 432,04
2700/100	Orná půda	00110	7	14,94	17,9280	125,50
2798/8	Orná půda	00110	195	14,94	17,9280	3 495,96
2798/72	Orná půda	00110	20	14,94	17,9280	358,56
2799/10	Orná půda	00110	37	14,94	17,9280	663,34
2799/11	Orná půda	00110	288	14,94	17,9280	5 163,26
2801/109	Orná půda - část	00110	32	14,94	17,9280	573,70
2801/109	Orná půda - část	00850	42	10,08	12,0960	508,03
2811/4	Orná půda	00110	324	14,94	17,9280	5 808,67
2811/5	Orná půda	00110	39	14,94	17,9280	699,19
Součet:			21 231			374 257,60

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 12
Cena po úpravě:	=	31 188,13 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 31 188,13 Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Kladné stránky předmětu ocenění:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky předmětu ocenění:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných pozemcích dané cenové kategorie je menší. Četnost realizovaných obchodů je minimální. V obdobných lokalitách není na trhu nabídka srovnatelných pozemků nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 15,- Kč do 25,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 20,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 21.231 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 424 620,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/12 k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/12 oceňovaných nemovitostí ve výši **30 000,- Kč** (zaokrouhleno).

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	31 190,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

30 000,- Kč

Cena slovy: třicettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 14.4.2016

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 13575-686/2016 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy