

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: 9075-575/2014

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemkům p.č. 2586 - orná půda, p.č. 5459 - ostatní plocha, p.č. 5460 - orná půda a p.č. 5461 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Šitbořice, obec Šitbořice, 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 262/11-50

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18.4.2014 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 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 12 stran a 7 stran příloh.

V Přerově, dne 18.4.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 15.4.2014 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 Ex 262/11-50**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemkům p.č. 2586 - orná půda, p.č. 5459 - ostatní plocha, p.č. 5460 - orná půda a p.č. 5461 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Šitbořice, obec Šitbořice, 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 18.4.2014, 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. 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 - (ocení 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 18.4.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingrála a Ing. Štěpána Orálka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1672, pro k.ú. Šitbořice, obec Šitbořice, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem dne 14.4.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Šitbořice, obec Šitbořice, okres Břeclav, vyhotovená znaleckým ústavem dne 18.4.2014, 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.

Územní plán obce Šitbořice.

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: Šitbořice
Katastrální území: Šitbořice (762687)

List vlastnictví číslo: 1672

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Zoubek Josef
Osvobození 11, 69176 Šitbořice | Podíl: 1/2 |
| 2. Zoubek Karel
Pod Vrbami 526, 69176 Šitbořice | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemkům p.č. 2586 - orná půda, p.č. 5459 - ostatní plocha, p.č. 5460 - orná půda a p.č. 5461 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Šitbořice, obec Šitbořice, okres Břeclav, které jsou situovány v severní části katastrálního území.

Pozemek p.č. 2586 - orná půda je přístupný po zpevněné komunikaci na pozemcích, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů, přístup právně nezajištěn

Pozemky p.č. 5459 - ostatní plocha, p.č. 5460 - orná půda a p.č. 5461 - trvalý travní porost tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemcích, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů, přístup právně nezajištěn

Pozemky p.č. 2586, p.č. 5460 a p.č. 5461 jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 5461 se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Šitbořice jsou pozemky zahrnuty v plochách:

- pozemek p.č. 2586 - orná půda - část cca 305 m² - „zeleň sídelní“
- pozemek p.č. 2586 - orná půda - část cca 1.064 m² - „orná půda“
- pozemek p.č. 5459 - ostatní plocha - „místní komunikace (funkce obslužná)“
- pozemek p.č. 5460 - orná půda - „orná půda“
- pozemek p.č. 5461 - trvalý travní porost - „orná půda“

Informace získány z územního plánu obce Šitbořice, který je dostupný na aktuálních webových stránkách obce s rozšířenou působností - Hustopeče.

Závady, které prodejem nemovitých věcí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovité věci zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitých věcech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou, kromě níže uvedeného věcného břemene.**

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Věcná břemena
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění
 - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

1.a.1) Pozemky – § 4, 6

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Šitbořice

Název okresu: Břeclav

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,75
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,390,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 392,31 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemní komunikace	II. Místní komunikace	0,75
2 Charakter a zastavěnost území	III. V kat. úz. mimo sídelní část obce v nezastavěném území	0,70
3 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	1,00
4 Povrch komunikace	I. Se zpevněným povrchem	1,00

§ 4 odst. 3 – Stavební pozemky drah, dálnic a silnic

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 = 205,9627 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
5459	Ostatní plocha - ostatní komunikace	58	11 945,84

§ 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	
2586	Orná půda	30700	1 369	14,79	17,7480	24 297,01
5460	Orná půda - část	30700	902	14,79	17,7480	16 008,70
5460	Orná půda - část	30610	5 006	14,34	17,2080	86 143,25
5460	Orná půda - část	30810	1 725	12,88	15,4560	26 661,60
5461	Trvalý travní porost	30610	109	14,34	17,2080	1 875,67
Součet:			9 111			154 986,23

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	83 466,04 Kč
Pozemky – určená cena:		83 466,04 Kč

2) Věcná břemena

2.a) Cenový předpis

2.a.1) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy a dále na p.č. 2577 až 2585 a na p.č. 2587 až 2590 ze dne 13.5.1996, které bylo zřízeno listinou: Rozhodnutí pozemkového úřadu 2108/1996. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 2586

a vázne na:

- Parcela: 2592

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,- Kč
Zjištěná hodnota:	=	10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	5 000,- Kč

Věcné břemeno jako užitek oprávněného

Hodnota věcného břemene:	=	5 000,- Kč
---------------------------------	---	-------------------

2.a.2) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy a dále pro p.č. 2577 až 2585 a pro p.č. 2587 až 2590 ze dne 13.5.1996, které bylo zřízeno listinou: Rozhodnutí pozemkového úřadu 2108/1996.

Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 2592

a vázne na:

- Parcela: 2586

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:

Zjištěná hodnota:

$$10\,000,- \text{ Kč} \\ = -10\,000,- \text{ Kč}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

$$\times \frac{1}{2} \\ = -5\,000,- \text{ Kč}$$

Cena po úpravě:

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného

$$\times -1$$

Hodnota věcného břemene:

$$= -5\,000,- \text{ Kč}$$

Ceny věcných břemen – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění

5 000,- Kč

b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

-5 000,- Kč

Cena věcných břemen činí celkem:

0,- Kč

Cena po zaokrouhlení:

0,- 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 postíženy 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.

I) Pozemek komunikace p.č. 5459

Srovnatelné pozemky komunikací se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku p.č. 5459 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **6 000,- Kč** (zaokrouhлено).

II) Zemědělské pozemky p.č. 2586, p.č. 5460, p.č. 5461

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 nemovitých věcí. 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 10,- Kč do 15,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 10,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 9.111 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 91 110,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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 1/2 oceňovaných nemovitých věcí ve výši **37 000,- Kč** (zaokrouhлено).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
6 000,- + 37 000,- = **43 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena pozemků	83 470,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	83 470,- Kč
Ostatní movité věci	0,- Kč
Práva a závady (věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění)	+ 5 000,- Kč
Práva a závady (věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění)	- 5 000,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí

43 000,- Kč (Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)
Cena slovy: čtyřicettřítisíce Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí

38 000,-Kč (Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)
Cena slovy: třicetosmtisíc Kč

Věcné břemeno, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 1672, pro k.ú. Šitbořice je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

Zpracovatelé posudku: Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení: Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 18.4.2014

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. 9075-575/2014 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