

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: 16082-950/2017

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 213 - orná půda, pozemku p.č. 306/2 - orná půda a pozemku p.č. 545/1 - orná půda, vše v k.ú. Vratislávka, obec Vratislávka, okres Brno-venkov.

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 332/12-91

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 8.6.2017 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 12 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 8.6.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 5.6.2017 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 Ex 332/12-91**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 213** - orná půda, pozemku **p.č. 306/2** - orná půda a pozemku **p.č. 545/1** - orná půda, vše v k.ú. Vratislávka, obec Vratislávka, okres Brno-venkov.

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 prodejkch 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 oblíby. 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 oblíbou 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 8.6.2017, 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., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 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 8.6.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingrála a Ing. Štěpána Orálka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 5, pro k.ú. Vratislávka, obec Vratislávka, okres Brno-venkov, vyhotovený objednavatelem dne 5.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vratislávka, obec Vratislávka, okres Brno-venkov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 8.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plán obce Vratislávka.

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: Brno-venkov
Obec: Vratislávka
Katastrální území: Vratislávka (785652)

List vlastnictví číslo: 5

Vlastník:

Hladík Lutz
Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 213** - orná půda, pozemku **p.č. 306/2** - orná půda a pozemku **p.č. 545/1** - orná půda, vše v k.ú. Vratislávka, obec Vratislávka, okres Brno-venkov.

Pozemek p.č. 213 je situovaný v severovýchodní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 306/2 je situovaný v jižní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 545/1 je situovaný v severozápadní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je 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
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
213	Orná půda - část	52911	9 696	7,79	7,7900	75 531,84
213	Orná půda - část	55011	483	6,34	6,3400	3 062,22
213	Orná půda - část	52914	4 644	5,-	5,0000	23 220,-
213	Orná půda - část	53716	1 891	1,64	1,6400	3 101,24
306/2	Orná půda	52941	633	6,47	6,4700	4 095,51
545/1	Orná půda - část	52901	1 109	9,-	9,0000	9 981,-
545/1	Orná půda - část	52914	5 076	5,-	5,0000	25 380,-
545/1	Orná půda - část	52911	6 544	7,79	7,7900	50 977,76
Součet:			30 076			195 349,57

Pozemky – zjištěná cena:

195 349,57 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Doubravník, okres Brno-venkov

Zemědělská půda v katastrálním území obce Křížovice. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost a ostatní plocha. Celková výměra nabízeného pozemku je 5.747 m².

Nabídková CENA: 110 770,- Kč

2) Pozemek Křížínkov, okres Brno-venkov

Pozemky ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost), katastrální území – Křížínkov, kde celková výměra je více než 0,5 hektaru. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání.

Nabídková CENA: 124 000,- Kč

3) Pozemek Vohančice, okres Brno-venkov

Orná půda v okrese Brno - venkov, k.ú. Vohančice o celkové výměře 12.761 m². Pozemek je součástí pole a není zatížen žádným břemenem. Nachází se po pravé straně cesty do Tišnova.

Nabídková CENA: 290 000,- Kč

4) Pozemek Křížínkov, okres Brno-venkov

Zemědělské pozemky v katastrálním území Křížínkov. Předmětem prodeje je podíl 1/4 a prodávaná výměra činí 32.998 m², z toho 30.500 m² orné půdy, 1.847 m² TTP, 121 m² vodní plochy a 530 m² ostatní plochy. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány a přihlášeny v LPIS.

Nabídková CENA: 791 952,- Kč

5) Pozemek Rojetín, okres Brno-venkov

Zemědělské pozemky v katastrálním území Rojetín, okres Brno - venkov. Předmětem prodeje je pět parcel orné půdy o celkové výměře 21.768 m². Pěkné zemědělské pozemky orné půdy. V blízkosti Velká Bíteš a Tišnov. Pozemky jsou obhospodařovány a přihlášeny v LPIS.

Nabídková CENA: 522 432,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky předmětu ocenění:

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

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 18,- do 23,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **21,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{polohy}</i>	<i>K_{objektivizační}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Doubravník, okres Brno-venkov		110 770,- Kč	5 747,00 m ²
1,00	1,05	18,36 Kč	1,0
Pozemek Křižínkov, okres Brno-venkov		124 000,- Kč	6 200,00 m ²
1,00	1,05	19,05 Kč	1,0
Pozemek Vohančice, okres Brno-venkov		290 000,- Kč	12 761,00 m ²
1,00	1,05	21,64 Kč	1,0
Pozemek Křižínkov, okres Brno-venkov		791 952,- Kč	32 998,00 m ²

1,00	1,05	22,86 Kč	1,0
Pozemek Rojetín, okres Brno-venkov		522 432,- Kč	21 768,00 m ²
1,00	1,05	22,86 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena za m ² :	18,36 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	20,95 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	22,86 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	21,- Kč
Jednotkové množství:	× 30 076,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 631 596,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 632 000,- 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.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	195 350,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	632 000,- 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

632 000,– Kč

Cena slovy: šestsetřicetdvatisíce Kč

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení: Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 8.6.2017

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. 16082-950/2017 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