

ZNALECKÝ POSUDEK**č. 4.155 - 75 / 20**

o obvyklé ceně podílu 1/28 nemovitých věcí – ZPF pozemků parc.č.456, 457, 459/1, 459/2, 459/3, 459/4, 459/5 a lesního pozemku parc.č.1978 dle LV 491 pro k.ú.Horní Štěpánov, se všemi součástmi a příslušenstvím, se všemi právy, věcnými břemeny a závadami s nemovitostmi spojenými.

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr.Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město,
Minská 54, Brno

Účel posudku: Určení obvyklé ceny pro účely exekučního příkazu č.j.97 EX 7104/14,
vydal soudní exekutor JUDr.Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město

Posudek vypracoval: ing. Ladislav Čech, znalec, Olomouc, Pod Letištěm 29, tel. 728512084

Datum místního šetření: 23.9.2020

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 23.9.2020

Použitý oceňovací předpis: Oceňovací vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb.,
vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb.
a vyhl.č.188/2019 Sb., o provedení některých ustanovení zákona
č.151/1997 Sb., o oceňování majetku
VUT ÚSI Brno - Znalecký standard č.VII – oceňování nemovitostí

Poznámky znalce: ocenění bez odpočtu dluhů dle C LV

V Olomouci dne 25.9.2020

Tento znalecký posudek obsahuje 13 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

1. NÁLEZ

1.1. Podklady pro vypracování posudku.

- 1.1.1. Usnesení soudního exekutora JUDr.Karla Urbana č.j.097 EX 7104/14,
o ustanovení znalce
- 1.1.2. Výpis z katastru nemovitostí, LV 491, k.ú.Horní Štěpánov, obec H.Štěpánov
 - A: Vlastník: Kopal Zdeněk, Městečko Trnávka podíl 1/28
 - B: Nemovitosti: parc.č.456 – 486 m² – trv.trav.porost
 - parc.č.457 – 162 m² – trv.trav.porost
 - parc.č.459/1 – 2.646 m² – orná půda
 - parc.č.459/2 – 1.800 m² – orná půda
 - parc.č.459/3 – 1.800 m² – orná půda
 - parc.č.459/4 – 1.777 m² – trv.trav.porost
 - parc.č.459/5 - 195 m² – orná půda
 - ZPF celkem - 8.866 m²
 - parc.č.1978 – 2.086 m² – lesní pozemek
 - B1: Jiná práva: bez zápisu
 - C: Omezení vlastnického práva: viz. LV
- 1.1.3. Kopie katastrální mapy
- 1.1.4. Výsledky místního šetření dne 23.9.2020 bez účasti povinného
- 1.1.6. Vyhl.č.441/2013 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb.,zák.č.89/2012 Sb., zák.č.151/1997 Sb
- 1.1.7. Informace RK a webové stránky o tržních cenách nemovitostí v dané lokalitě
- 1.1.8. Zákon č.120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, O.S.Ř.
- 1.1.9. Info OÚ Horní Štěpánov, ÚP obce Horní Štěpánov
- 1.1.10. Literatura: prof. ing. Albert Bradáč : Teorie oceňování nemovitostí I, II,
VUT ÚSI v Brně - Znalecký standard č.VII – oceňování nemovitostí

1.2. Popis oceňovaného areálu

Předmětem ocenění dle skutečného stavu je podíl 1/28 na 7 -mi pozemcích ZPF a jednom pozemku lesním, jedná se o mírně svažité pozemky viz.katastr. mapa v příloze, dle ÚP obce H.Štěpánov jsou pozemky ZPF určeny pro zemědělskou produkci, pozemky se nachází v extravilánu k.ú.Horní Štěpánov, pozemky jsou bez příslušenství, součástí pozemků parc.č.456, 457, 1978 jsou trvalé porosty převážně náletové.

2. POSUDEK

2.1. Exekuční řád - § 66 odst.5)

Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené **obvyklou cenou** podle zvláštního právního předpisu. (§ 2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů / zákon o oceňování majetku /).

2.2. Základní pojmy

1. **Obvyklá cena** - (tržní, obecná) dle § 2 odst.1) zák. č. 151/1997 Sb. - je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. 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 rozumí např. 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.
2. Věcná hodnota - (časová cena) je to reprodukční cena věci, snižovaná o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.
3. Reprodukční cena - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou srovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.
4. Administrativní cena - cena zjištěná - dle cenového předpisu - v současné době vyhl.č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb.
5. Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

2.3. Metody tržního ocenění

V současné době neexistuje žádný závazný předpis pro určení obvyklé ceny nemovitostí, v § 2 zákona č.151/1997 Sb. je pouze definována „obvyklá cena“, znalec používá dále doporučenou metodiku ÚSI VUT Brno.

2.3.1. Metoda věcné hodnoty (nákladová, substanční) – Cn

Metoda vychází z věcné hodnoty substance - pozemky, stavby.

V ČR je tato metoda ocenění využita v platných oceňovacích vyhl. MF ČR

pro stanovení administrativních cen. Metoda založena na zjištění reprodukční ceny, snížená o přiměřené opotřebení

2.3.2. Metoda výnosové hodnoty - Cv

Výnosová hodnota nemovitostí je součtem diskontovaných budoucích výnosů za jednotlivé roky. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase) dosažitelného ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, prům. roční opravy a údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění ap.

$$C_v = Z / p \times 100 \% \quad (\text{tzv. věčná renta})$$

C_v - výnosová hodnota

Z - čistý zisk roční z nájmu nemovitostí

p - míra kapitalizace v procentech

2.3.3. Metoda porovnávací

Metoda porovnávací je nejrozšířenější metoda používána v rozvinutých ekonomikách. Tato metoda založena na srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy.

2.4. Pozemky zemědělské – ZPF, pozemek lesní

2.4.1. Popis

zemědělské pozemky celkem = 8.866 m²

lesní pozemek celkem = 2.086 m²

2.5. Cena porovnávací - Cp

Porovnávací metoda je založena na váženém porovnání obdobných srovnávacích nemovitostí s oceňovanou nemovitostí. Porovnávací hodnotu C_p určím stanovením jednotkové porovnávací ceny JC_p dle dosahovaných prodejních cen v místě a čase dle archivu znalce a www.sreality.cz, www.exdrazby.cz:

$$\text{ZPF: } JC_p = 30,- \text{ Kč/m}^2, C_p/28 = PO / 28 \times JC_p = 8.866 / 28 \times 30 = 9.499,- \text{ Kč}$$

$$\text{Les: } JC_p = 10,- \text{ Kč/m}^2, C_p/28 = PO / 28 \times JC_p = 2.086 / 28 \times 10 = 745,- \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota – 1/28

10.244,- Kč

2.6. Stanovení obvyklé ceny nemovitostí brutto

Jako rozhodující hodnota je posuzována porovnávací hodnota, která jediná splňuje definici obvyklé ceny dle § 2 zákona č.151/1997 Sb.

způsob ocenění _____ cena / Kč /

porovnávací hodnota **10.244,-**

Obvyklá cena brutto zaokr. **10.240,-**

2.7. Hodnota závad spojených s nemovitostmi

K datu ocenění nevážnou na nemovitostech žádné závady.

Hodnota závad spojených s nemovitostmi **- 0,- Kč**

2.8. Hodnota věcných břemen - CVB

Ke dni ocenění nevážnou žádná věcná břemena na oceňovaných nemovitostech.

Obvyklá cena práv odpovídajících věcným břemenům - CVB **- 0,- Kč**

2.9. Hodnota výhod - práv spojených s nemovitostmi

Ke dni ocenění nebyly zjištěny výhody - práva spojená s oceňovanými nemovitostmi.

Hodnota výhod - práv spojených s nemovitostmi **+ 0,- Kč**

2.10. ZÁVĚR

Obvyklá cena podílu 1/28 brutto	10.240,-
Hodnota závad	- 0,-
Hodnota věcných břemen	- 0,-
Hodnota výhod – práv	+ 0,-

Výsledná obvyklá cena podílu 1/28 nemovitostí zaokr. **10.240,- Kč**

Obvyklá cena podílu 1/28 nemovitých věcí –
pozemků ZPF parc.č.456, 457, 459/1, 459/2,
459/3, 459/4, 459/5 a lesního pozemku
parc.č.1978 dle LV 491 pro k.ú.Horní Štěpánov,
se všemi součástmi a příslušenstvím, činí zaokr.

10.240,- Kč

- Přílohy: 1. Usnesení č.j.97 EX, LV 491 - 2xA4
2. Katastr. mapa, ortofoto – 4xA4
3. Mapa širších vztahů - 1xA4

V Olomouci dne 25.9.2020

ing. Ladislav Čech

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.12.1995 č.j. Spr.3642 / 95 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř.č.4.155 - 75/20 znal. deníku.Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č.4.155 - 75/20.

V Olomouci dne 25.9.2020

ing. Ladislav Čech