

ZNALCKÝ POSUDEK**č. 4.248 - 68 / 21**

o tržní hodnotě podílu 2/50 nemovitostí – pozemku parc.č.1151 dle LV 123 pro k.ú.Čelčice, se všemi součástmi a příslušenstvím – se všemi právy, věcnými břemeny a závadami s nemovitostmi spojenými.

Zadavatel posudku: Exekutorský úřad Brno-město, soudní exekutor JUDr.Karel Urban, č.j.97
EX 1410/21, Minská 54, Brno

Účel posudku: Určení obvyklé ceny – tržní hodnoty nemovitostí pro likvidaci dědictví na základě usnesení JUDr.L.Václavkové, notářky, dražbou prodejem majetku

Posudek vypracoval: ing. Ladislav Čech, znalec v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí, tel.728512084

Datum místního šetření: 11.11.2021

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 11.11.2021

Použitý oceňovací předpis: Oceňovací vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů
Zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění poz. předpisů
Zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, zn.kancelářích, zn.ústavech
Vyhl.č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
VUT ÚSI Brno - Znalecký standard č.VII – oceňování nemovitostí

Poznámky znalce: dluhy dle C LV neuvažují

V Olomouci dne 12.11.2021

Tento ZP obsahuje 11 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních /+1x archiv znalce/

1. ZADÁNÍ

- 1.1. Znalecký úkon – určení obvyklé ceny – tržní hodnoty nemovitých věcí dle LV pro k.ú.Čelčice
- 1.2. Právní úkon – ocenění nemovitých věcí pro likvidaci dědictví prodejem majetku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem – nejsou

2. VÝČET PODKLADU

- 2.1. Zdroje dat – výběr, výčet a popis zdrojů dat – zdrojem dat oceňované nemovitosti jsou např.místní šetření, info vlastníka nemovitostí, LV nemovitostí, projektová dokumentace PD, územní rozhodnutí ÚR, stavební povolení SP, kolaudační rozhodnutí KR, geometrický plán o vyznačení stavby GP, kupní smlouvy KS, foto, atd. Zdrojem dat srovnávací nemovitosti jsou – event.místní šetření, LV, PD, ÚR, SP, KR, GP, KS, foto, nabídkový list dle www.sreality.cz, www.exdrazby.cz atd.

3. NÁLEZ

3.1. Podklady pro vypracování posudku.

- 3.1.1. Usnesení zadavatele č.j.097 EX 1410/21, Usnesení notářky č.66 D 1127/2019
- 3.1.2. Výpis z KN, LV 123, kat.území Čelčice
 - A: Vlastník: Hajná Jindra, Olomouc podíl 2/50
 - B: Nemovitosti: parc.č.1151 – 9.876 m² – orná půda
 - B1: Jiná práva: bez zápisu
 - C: Omezení vlastnického práva: viz. LV
- 3.1.3. Kopie katastrální mapy, ortofoto
- 3.1.4. Výsledky místního šetření dne 11.11.2021 bez účasti objednatele
- 3.1.5. Vyhl.č.441/2013 Sb., vyhl.č.503/2020 Sb., z.č.89/2012 Sb., zák.č.151/1997 Sb zák.č.254/2019 Sb., vyhl.č.504/2020 Sb., o znalečném
- 3.1.6. Informace RK a webové stránky o tržních cenách nemovitostí v dané lokalitě
- 3.1.7. Info OÚ Čelčice, ÚP obce Čelčice, www.dibavod.cz
- 3.1.8. Literatura: prof. ing. Albert Bradáč : Teorie oceňování nemovitostí I, II, VUT ÚSI v Brně - Znalecký standard č.VII – oceňování nemovitostí

3.2. Popis oceňovaného areálu

Předmětem ocenění dle skutečného stavu – dle ÚP je 1 ks ZPF pozemku parc.č.1151

v místní části „U kravína“ v k.ú.Čelčice. Jedná se o mírně svažité ZPF pozemek, bez příslušenství, bez součástí, poloha viz.katastr. mapa v příloze.

4. POSUDEK

4.1. 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 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů / zákon o oceňování majetku /) - / platí i pro dědictví /

4.2. Základní pojmy

1. § 2 odst.1) zák.č.151/1997 Sb.- Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
2. **Obvyklá cena** - dle § 2 odst.2) zák. č. 151/1997 Sb. - je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 rozumí 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota – odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, při náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a

jednají vzájemně nezávisle. Tržní hodnota je ekvivalentem obvyklé ceny a určí se zejména dle metod porovnávací, nákladové, výnosové.

Dle důvodové zprávy k zák.č.237/2020 Sb. může ocenění tržní hodnotou, která vychází z tržního prostředí, v některých případech lépe postihnout hodnotu oceňovaného majetku.

3. Věcná hodnota - (časová cena) je to reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.
4. Reprodukční cena - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou srovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.
5. 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.
6. Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

4.3. Metody tržního ocenění

Závazné předpisy řeší určení obvyklé ceny – tržní hodnoty nemovitostí v § 2 zák. č.151/1997 Sb. a § 1a, 1b vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, znalec používá dále doporučenou metodiku ÚSI VUT Brno.

4.3.1. 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, snižená o přiměřené opotřebení.

4.3.2. 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, sniženého 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.

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

Cv - výnosová hodnota

Z - čistý zisk roční z nájmu nemovitostí

p - míra kapitalizace v procentech

4.3.3. Metoda porovnávací

Metoda porovnávací je nejrozšířenější metoda používána v rozvinutých ekonomikách. Tato metoda založena na srovnání oceňovaných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány či nabízeny.

4.3.4. Výpočet administrativní ceny nemovitostí

Jedná se o ocenění dle vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na pomocný charakter administrativní ceny toto ocenění neprovádím.

4.4. Pozemky ZPF

4.4.1. Popis

parc.č.1151 – 9.876 m² – orná půda = PO – dle ÚP – NZ – plochy zemědělské ZPF

4.5. Hodnota porovnávací - Cp

Ocenění provedeno porovnávací metodou porovnáním s nabídkovými cenami obdobných pozemků dle www.sreality.cz, www.exdrazby.cz určením jednotkové ceny porovnávací JCp = 30,- Kč/m²

$$2/50 \text{ Cp} = 2/50 \times \text{PO} \times \text{JCp} = 2/50 \times 9.876 \times 30 = 11.851,- \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota 2/50 zaokr. 11.850,- Kč

4.8. Určení tržní hodnoty nemovitostí brutto

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

způsob ocenění _____ cena / Kč /

porovnávací hodnota 2/50 11.850,-

Tržní hodnota 2/50 brutto 11.850,-

4.9. Hodnota závad spojených s nemovitostmi

K datu ocenění vázne na nemovitostech závada z titulu uzavřené pachtovní smlouvy na předmětnou část pozemku p.č.1151 s pachtýřem – ZD Klenovice na Hané, s ohledem na uzavřené pachtovné ve výši obvyklé ceny / 2,4 % ceny dle BPEJ / je hodnota závady = 0.

Hodnota závad spojených s nemovitostmi - 0,- Kč

4.10. Hodnota věcných břemen - / § 16b zák.č.151/1997 Sb. /

Ke dni ocenění nevázne na oceňovaných nemovitostech žádné věcné břemeno.

Obvyklá cena práv odpovídajících věcným břemenům - 0,- Kč

4.11. 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

5. ODUVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy dat - ZP zpracován dle obecně uznávaných postupů a standardů daného oboru a odvětví – VUT BRNO ÚSI Znalecký standard č.VII - oceňování nemovitostí, výsledná cena nemovitostí pravdivě vypovídá o reálné hodnotě majetku.

5.2. Kontrola postupu znalce dle § 52:

písm.a) výběr zdrojů dat - viz.2. Výčet podkladů

písm.b) sběr a vytvoření dat – viz.3. Nález, 4. Posudek

písm.c) zpracování dat – viz.4. Posudek

písm.d) analýza dat a její výsledky – viz.4. Posudek, 6. Závěr

písm.e) interpretace výsledků analýzy dat – viz.5.1.

Ocenění nemovitostí provedeno tzv.tržní hodnotou dle § 2 odst.3) zákona o oceňování majetku použitím porovnávací metody s nabídkovými cenami dle § 1b vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění pozd. předpisů, nebylo možné určit obvyklou cenu = zajistit 3 srovnatelné sjednané kupní ceny obdobných nemovitostí, protože se srovnatelnou věcí v dané lokalitě a přiměřeném časovém úseku neobchodovalo. Znalec nepřibral konzultanta, odměna sjednána dle vyhl.č.504/2020 Sb., o znalečném, zadavatel nepožaduje ocenění zjištěnou cenou.

6. ZÁVĚR

Tržní hodnota podílu 2/50 brutto	11.850,-
Hodnota závad	- 0,-
Hodnota věcných břemen	- 0,-
Hodnota výhod – práv	+ 0,-

Tržní hodnota podílu 2/50 nemovitostí zaokr. **11.850,- Kč**

slovy:JedenácttisícsmsetpadesátKč

Tržní hodnota podílu 2/50 nemovitostí –
pozemku parc.č.1151, se všemi
součástmi a příslušenstvím dle LV 123
pro k.ú.Čelčice, činí zaokr.

11.850,- Kč

Přílohy: 1. Usnesení – 1xA4
2. LV 123, katastr. mapa – 2xA4
3. Ortofoto - 1xA4

V Olomouci dne 12.11.2021

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 položkou č. 4.248 - 68/21 v evidenci posudků. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č.4.248 - 68/21.

V Olomouci dne 12.11.2021

ing. Ladislav Čech