

č.j.: 018 EX 03518/11 - 082

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12086-52/2020

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: A. ideální 3/20 pozemku p.č. 426/3 – orná půda, k.ú. Biskupice na Hané, obec Biskupice, okres Prostějov, LV č. 171, B. ideální 1/10 pozemku p.č. 192 – orná půda, k.ú. Klopotovice, obec Klopotovice, okres Prostějov, LV č. 211

Objednavatel posudku: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby objednavatele, na základě usnesení č.j.: 018 EX 03518/11-082 ze dne 13.2.2020

Určeno pro: Mgr. Lenku Černoškovou, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Oceněno ke dni: 8.4.2020

Vypracoval: Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 28 stran, z toho 12 stran příloh.

V Prostějově, dne 8.4.2020

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÉ VĚCI

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: A. ideální 3/20 pozemku p.č. 426/3 – orná půda, k.ú. Biskupice na Hané, obec Biskupice, okres Prostějov, LV č. 171, B. ideální 1/10 pozemku p.č. 192 – orná půda, k.ú. Klopotovice, obec Klopotovice, okres Prostějov, LV č. 211

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by ocenění mělo být použito v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

A. Obvyklá cena nemovité věci ideální 3/20 pozemku p.č. 426/3 – orná půda, k.ú. Biskupice na Hané, obec Biskupice, okres Prostějov, LV č. 171, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

26.760,- Kč

B. Obvyklá cena nemovité věci ideální 1/10 pozemku p.č. 192 – orná půda, k.ú. Klopotovice, obec Klopotovice, okres Prostějov, LV č. 211, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

17.325,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 8.4.2020

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Ing. František Kocourek

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 03518/11 – 082 ze dne 13.2.2020
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Biskupice na Hané, LV č. 171, vyhotovený dálkovým přístupem dne 16.12.2019
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Klopotovice, LV č. 171, vyhotovený dálkovým přístupem dne 16.12.2019

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrálních map pro k.ú. Biskupice na Hané a Klopotovice, ze dne 8.4.2020
- Informace z územního plánu obcí Biskupice a Klopotovice
- Situační plán ze dne 8.4.2020
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: A. ideální 3/20 pozemku p.č. 426/3 – orná půda, k.ú. Biskupice na Hané, obec Biskupice, okres Prostějov, LV č. 171, B. ideální 1/10 pozemku p.č. 192 – orná půda, k.ú. Klopotovice, obec Klopotovice, okres Prostějov, LV č. 211

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Biskupice na Hané, LV č. 171 jsou oceňované nemovité věci ve spoluvlastnictví:

Kluka Jan 3/20

Kluka Svatopluk 3/20

Mlčochová Markéta 7/10

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Klopotovice, LV č. 211 jsou oceňované nemovité věci ve spoluvlastnictví:

Kluka Jan 1/10

Kluka Svatopluk 1/10

Mlčochová Markéta 8/10

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Biskupice na Hané, LV č. 171, ze dne 16.12.2019 jsou v části C a D uvedena následující omezení vlastnického práva (viz. přílohy):

- Exekuční příkaz k podeji nemovitosti
- Zástavní právo exekutorské
- Zahájení exekuce
- Nařízení exekuce
- Změna výměr obnovou operátu

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Klopotovice, LV č. 211, ze dne 16.12.2019 jsou v části C a D uvedena následující omezení vlastnického práva (viz. přílohy):

- Exekuční příkaz k podeji nemovitosti
- Zástavní právo exekutorské
- Zahájení exekuce
- Nařízení exekuce

Dle veřejného registru půdy LPIS jsou oceňované pozemky pronajaty, nájemní smlouvy nebyly předloženy. Tato skutečnost je v ocenění zohledněna srážkou 10%.

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění je dle LV č. 171, k.ú. Biskupice na Hané ideální 3/20:

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
426/3	4835	orná půda		zemědělský půdní fond

Předmětem ocenění je dle LV č. 211, k.ú. Klopotovice ideální 1/10:

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
192	4695	orná půda		zemědělský půdní fond

4.2. POPIS OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ

Oceňované pozemky jsou situovány v rovinném terénu nedaleko obce Biskupice v zemědělských honech. Oceňované pozemky tvoří funkční celek. Oceňované pozemky mají pravidelný obdélníkový tvar. Dle územního plánu jsou situovány v plochách zemědělských. Oceňované pozemky nejsou oplocené, nejsou na nich situovány žádné stavby, venkovní úpravy ani trvalé porosty. V místě není možnost napojení na žádné inženýrské sítě.

Dle veřejného registru půdy LPIS jsou oceňované pozemky pronajaty, nájemní smlouvy nebyly předloženy. Tato skutečnost je v ocenění zohledněna srážkou 10%.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ

Oceňované pozemky slouží aktuálně jako k zemědělským účelům. Pozemky jsou užívané v souladu s platným územním plánem, tedy jako zemědělské pozemky. Toto využití se jeví jako nejvhodnější i v budoucnu.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÉ VĚCI

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota pozemku je stanovena ve výši administrativní ceny dle platného oceňovacího předpisu.

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a 188/2019 s účinností od 1.8.2019.

POZEMEK P.Č. 426/3 - ORNÁ PŮDA

Oceněno podle § 6 vyhlášky.
Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(0%)	Výměram ²	Celkem Kč
30200	19.02	19.02	2405.00	45743.10
30300	19.79	19.79	2430.00	48089.70
Celková výměra a cena pozemku			4835.00	93832.80
Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)				
Cena za celou výměru 4835.00 m ²			= Kč	93.832,80
Započtení spoluhl.podílu 3/20			= Kč	14.074,92
Pozemek p.č. 426/3 - orná půda			Cena celkem Kč	14.075,-

POZEMEK P.Č. 192 - ORNÁ PŮDA

Oceněno podle § 6 vyhlášky.
Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 2-5 tis. obyvatel

- sousední katastrální území (20%) 20%

Celkem přírážky a srážky 20%

2.2.2 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+20%)	Výměram ²	Celkem Kč
30200	19.02	22.82	1411.00	32204.66
30810	12.88	15.46	3284.00	50757.50
Celková výměra a cena pozemku			4695.00	82962.16
2.2.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)				

Cena za celou výměru 4695.00 m ²	= Kč	82.962,16
Započtení spoluhl.podílu 1/10	= Kč	8.296,22
Pozemek p.č. 192 - orná půda	Cena celkem Kč	8.296,-
REKAPITULACE		
1) Pozemek p.č. 426/3 - orná půda	Kč	14.075,-
2) Pozemek p.č. 192 - orná půda	Kč	8.296,-

A. Věcná hodnota nemovité věci ideální 3/20 pozemku p.č. 426/3 – orná půda, k.ú. Biskupice na Hané, obec Biskupice, okres Prostějov, LV č. 171, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

14.075,- Kč

B. Věcná hodnota nemovité věci ideální 1/10 pozemku p.č. 192 – orná půda, k.ú. Klopotovice, obec Klopotovice, okres Prostějov, LV č. 211, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

8.296,- Kč

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÉ VĚCI

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto 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 kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **zemědělské pozemky**, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k těmto skutečnostem jsem názoru, že oceňované pozemky **jsou obchodovatelné**.

Porovnatelné pozemky:

Zemědělská půda (20.927 m²), Vrbátky-Dubany, okres Prostějov	
Nabízíme k prodeji parcelu číslo 396 o výměře 13351 m ² orné půdy a parcelu číslo 412 o výměře 7576 m ² orné půdy v katastrálním území Dubany na Hané, okres Prostějov. K prodeji celý podíl. Celkem 20927 m ² .	
Cena: 962.642,- Kč 46,- Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
Zemědělská půda (8.103 m²), Slatinice, okres Olomouc	
Prodej pole v obci Slatinice o celkové ploše 8 103 m ² . LV č. 1004. Nejvyšší bonita.	
Cena: 348.429,- Kč 43,- Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
Zemědělská půda (1.051 m²), Tvorovice, okres Prostějov	
Exkluzivně nabízíme k prodeji zemědělský pozemek v k.ú. Lubná u Kroměříže. Jde o jednu parcelu trvalého travního porostu o výměře 8100 m ² . Pozemek není zatížený žádným věcným břemenem. Parcela je aktivně obhospodařována a přihlášena v LPIS, bez omezení pachtovní smlouvou.	
Cena: 52.550,- Kč 50,- Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

	Cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč/m ²)
		Poloha	Přístup	Velikost	Inženýrské sítě	Ostatní	Zdroj	
zem. půda Vrbátky	46	0,98	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	36,51
zem. půda Slatinice	43	0,96	1,00	1,01	1,00	1,00	0,90	37,52
zem. půda Tvorovice	50	1,03	1,00	1,08	1,00	1,00	0,90	50,06
							Výsledná cena (zaokr.):	41

V současné době se srovnatelné pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových přepočtených cen od 36 Kč/m² do 50 Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, lokalitu, výměru, možné využití, volím srovnávací jednotkovou hodnotu ve výši průměrné hodnoty: **41 Kč/m²**. Srážka za nedoložení nájemní smlouvy je 10%.

A. Výpočet: $4.835 \text{ m}^2 * 41,- \text{ Kč/m}^2 * 0,90 \text{ (srážka 10\%)} * 3/20 = 26.761,- \text{ Kč}$.

B. Výpočet: $4.695 \text{ m}^2 * 41,- \text{ Kč/m}^2 * 0,90 \text{ (srážka 10\%)} * 1/100 = 17.325,- \text{ Kč}$.

A. Výsledná porovnávací hodnota nemovité věci ideální 3/20 pozemku p.č. 426/3 – orná půda, k.ú. Biskupice na Hané, obec Biskupice, okres Prostějov, LV č. 171, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na (po zaokrouhlení):

26.760,- Kč

B. Výsledná porovnávací hodnota nemovité věci ideální 1/10 pozemku p.č. 192 – orná půda, k.ú. Klopotovice, obec Klopotovice, okres Prostějov, LV č. 211, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na (po zaokrouhlení):

17.325,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota ideální 3/20 nemovitých věcí na LV č. 171 v k.ú. Biskupice na Hané:

14.075,- Kč

Srovnávací hodnota ideální 3/20 nemovitých věcí na LV č. 171 v k.ú. Biskupice na Hané:

26.760,- Kč

Věcná hodnota ideální 1/10 nemovitých věcí na LV č. 211 v k.ú. Klopotovice: **8.296,- Kč**

Srovnávací hodnota ideální 1/10 nemovitých věcí na LV č. 211 v k.ú. Klopotovice: **17.325-Kč**

Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovuji ve výši srovnávací hodnoty, neboť ta nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Biskupice na Hané, LV č. 171 ze dne 26.12.2019 jsou v části C uvedena omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Klopotovice, LV č. 211 ze dne 26.12.2019 jsou v části C uvedena omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Omezení vztahující se k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 171 k.ú. Biskupice na Hané a LV č. 211, k.ú. Klopotovice). Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

Dle veřejného registru půdy LPIS jsou oceňované pozemky pronajaty, nájemní smlouvy nebyly předloženy. Tato skutečnost je v ocenění zohledněna srážkou 10%.

9. STANOVENÍ ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Dle veřejného registru půdy LPIS jsou oceňované pozemky pronajaty, nájemní smlouvy nebyly předloženy. Tato skutečnost je v ocenění zohledněna srážkou 10%.

10. OBVYKLÁ CENA

Tržní hodnota (obvyklá cena) - 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 výše 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. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Obvyklá cena:	
A. Výsledná porovnávací hodnota nemovité věci ideální 3/20 pozemku p.č. 426/3 – orná půda, k.ú. Biskupice na Hané, obec Biskupice, okres Prostějov, LV č. 171	26.760,- Kč
B. Výsledná porovnávací hodnota nemovité věci ideální 1/10 pozemku p.č. 192 – orná půda, k.ú. Klopotovice, obec Klopotovice, okres Prostějov, LV č. 211	17.325,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 8.4.2020

.....
Ing. František Kocourek

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **12086-52/2020**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov

12. PŘÍLOHY

Usnesení

Výpisy z katastru nemovitostí

Neoficiální kopie katastrálních map

Situační plán

13. OBSAH

č. 12086-52/2020	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovité věci	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí	4
3.1. Použité podklady:	4
3.2. Předmět znaleckého posudku	4
3.3. Vlastnictví	4
3.4. Omezení a rizika	5
4. Nález	6
4.1. Popis nemovitých věcí:	6
4.2. Popis oceňovaných pozemků	6
4.3. Současné a příhodně možné využití	6
5. Stanovení věcné hodnoty nemovité věci	7
5.1. Stanovení věcné hodnoty	7
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovité věci	9
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	11
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	11
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	12
10. Obvyklá cena	13
11. Znalecká doložka	14
12. Přílohy	15
13. Obsah	16