

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4781 95/2021 - dodatek č. 2

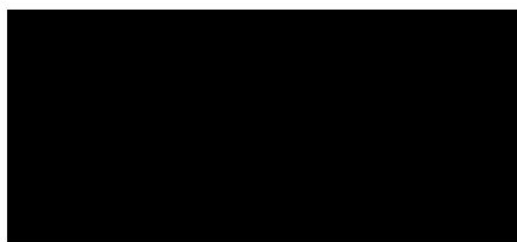
o ceně pozemků parc.č. 10012 a 10412 v k.ú. Hrabětice, okr. Znojmo

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Beroun
Mgr. Pavel Dolanský - soudní exekutor
Palackého 31/2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé jako podklad pro exekuční řízení vedené Exekutorským úřadem Beroun pod sp.zn. 015 EX 754/19 

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 21.10.2021 znalecký posudek vypracoval:



Počet stran: 5 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 7.1.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem původního posudku ze dne 26.10.2021 bylo označit a ocenit obvyklou cenou nemovité věci a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, a to id. 1/6 pozemek parc.č.st. 387, rodinný dům č.p. 306 postavený na pozemku parc.č.st. 387, pozemek parc.č. 10012, 10306, 10307, 10412, vše v obci a k.ú. Hrabětice, ul. Šanovská, okr. Znojmo.

Znaleci byl ze strany objednatele posudku předložen výpis z katastru nemovitosti, LV č. 297 pro k.ú. Hrabětice, datovaný dne 8.6.2021, kde na tomto LV byly uvedeny všechny následující nemovitosti: parc.č.st. 387 + RD č.p. 306, parc.č. 10012, 10306, 10307 a 104212. V mezidobí však došlo k prodeji rodinného domu č.p. 306 spolu s pozemky parc.č.st. 387, 10306 a 10307, katastrální úřad tyto nemovitosti nově zapsal na LV č. 945 pro k.ú. Hrabětice. Pozemky parc.č. 10012 a 10412 jsou vedeny stále na LV č. 297 pro k.ú. Hrabětice

Znaleckým úkolem tohoto dodatku č. 2 je vyčlenit z původního znaleckého posudku č. 4781 95/2021 ze dne 26.10.2021 vypočtenou částku, tedy cenu obvyklou, která se týká pouze nemovitostí nyní vedených na LV č. 297 pro k.ú. Hrabětice, tedy stanovit cenu obvyklou dvou pozemků.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc.č. 10012 a 10412 v k.ú. Hrabětice
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Hrabětice 671 68 okr. Znojmo
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Hrabětice
Katastrální území:	Hrabětice
Počet obyvatel:	886

2. Prohlídka

Prohlídka byla provedena znalcem dne 20.10.2021.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitosti, list vlastnictví č. 297 pro k.ú. Hrabětice, ze dne 1.12.2021
- původní znalecký posudek č. 4781 95/2021, ze dne 26.10.2021

C. NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

2. Celkový popis nemovité věci

Pozemek parc.č. 10012 situovaný cca 150 m severně od rodinného domu č.p. 306, za hřbitovem. Jedná se dle výpisu z katastru nemovitosti o ornou půdu, právní stav odpovídá skutečnosti, přístup je z obecní cesty. Obdobě i pozemek parc.č. 10412, jedná se o malý pozemek uprostřed lánu cca 300 m severně od hřbitova.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

Porovnávací metoda:

Tato metoda je metodou základní pro stanovení ceny obvyklé.

Ocenění zemědělských pozemků:

Znaleckým úkolem má být i ocenění dvou zemědělských pozemků, a to parc.č. 10012 o výměře 2.380 m² a parc.č. 10412 o výměře 151 m². Jedná se o zemědělsky využívané pozemky. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny jako ZO - zemědělská půda.

Cena zemědělské orné půdy se v současné době pohybuje kolem 30 - 40 Kč/m². Vzhledem k tomu, že oceňovaná půda se nachází v blízkosti zastavěné části obce (platí zejména u pozemku parc.č. 10012), je cena stanovena ve výši 50 Kč/m².

Celková cena zemědělských pozemků: 2.531 m² * 50 Kč/m² = **126.550 Kč**

E. CELKOVÁ REKAPITULACE

Ocenění porovnávací způsobem: 127.000,--Kč

Celková cena obvyklá oceňovaných pozemků (jako celku), tedy nemovitostí vedených na LV č. 297 pro k.ú. Hrabětice, okr. Znojmo, vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce a jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ke ve výši **127.000,--Kč** (stodvacetsedmtisíc Kč)

F. VÝPOČET SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU:

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6,

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 na oceňovaných nemovitostech vedených na LV č. 297 pro k.ú. Hrabětice, je stanovena ve výši **17.000,--Kč** (slovy: sedmnácttisíc Kč)

Odůvodnění:

Matematický podíl ve výši id. $\frac{1}{6}$ z částky 127.000 Kč činí 21.167 Kč, tržní podíl (cena obvyklá podílu) je pak dále stanoven ve výši 80 % z podílu matematického, čili $0,8 * 21.167 \text{ Kč} = 17.000,--\text{Kč}$.

G. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ:

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat jako cenu variantní (doplňkovou), ale mající určitou vypovídací schopnost. U starších nemovitostí či nemovitostí se zanedbanou údržbou a v ní příliš atraktivních lokalitách vychází tato cena zjištěná pod cenou obvyklou. Druhá porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží.

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

1) Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů

2) Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, a to z prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě, tedy z kupních smluv (cenových údajů) získaných z archivu katastrálního úřadu a dále z realitních inzertních nabídek.

Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

3) Z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že u oceňované nemovitosti došlo k omezení vlastnického práva, jsou zde uvedeny zápisy: zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je stanovena tak, jako by žádné takové omezení neexistovalo, jako by nemovitost byla „právně čistá“.

4) Znalec odkazuje na ustanovení § 337h, odst. 1 o.s.ř. „*dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na nemovitosti*“. Podrobnější podmínky v případě prodeje formou dražby bude obsahovat dražební vyhláška, na kterou znalec odkazuje.

5) U zemědělských pozemků parc.č. 10012 a 10412 nebyla znalci předložena žádná nájemní smlouva ani znalec nezískal žádné informace ohledně toho, zda jsou tyto pozemky pronajaty a zda je placeno nějaké nájemné.

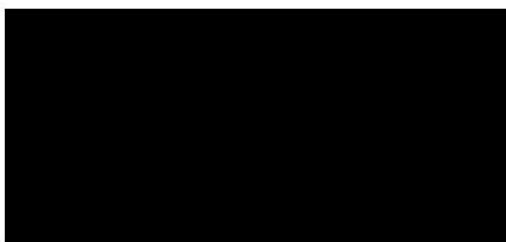
6) Po rozdělení cen nemovitostí dle nově vzniklých LV není nyní součet cen obvyklých dle LV č. 945 a 297 stejný, jako v předchozím znaleckém posudku. Důvodem je zaokrouhlování v závěru posudku.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne [REDACTED] pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4781 95/2021 - dodatek č. 2 evidence posudků.

V Praze 7.1.2022



Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.11.1.