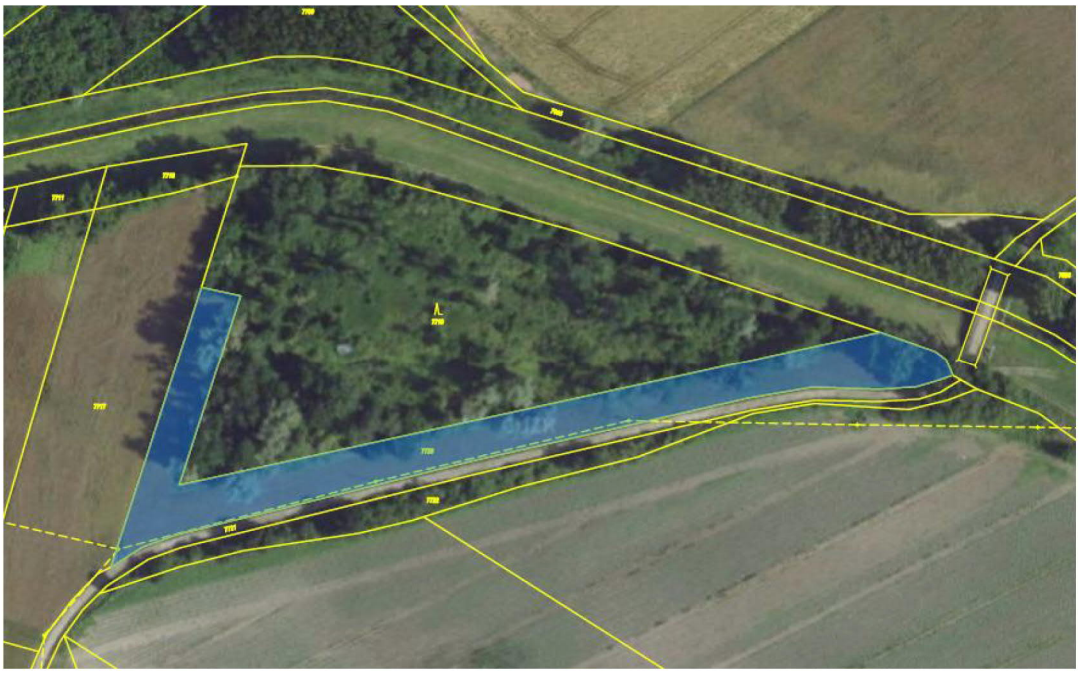
ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1482-32/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika stavebnictví , odvětví Ceny a odhady



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č. 7720,(orná půda) o výměře 5819 m^2 – id. 1/4

vše zapsáno v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví č. 440 , pro obec a k.ú, Božice

Znalec: Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč
e-mail: zdenekh@ingsystem.eu
IČ: 48885304, tel. 776 630 065

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu Třebíč, paní JUDr. Ivana Kozáková
Bráfova 53
674 01 Třebíč

Počet stran: 15 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 4.7.2022 **Vyhotoveno:** V Třebíči 8.7.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:
Postupem podle zákona č 151/1997 Sb. stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám:
Spoluvlastnický podíl v rozsahu ideální 1/4
pozemek p.č. 7720,(orná půda) o výměře 5819 m^2
zapsaného v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví č. 440, pro obec a k.ú. Božice

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vyhotoven za účelem exekučního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

nejsou uvedeny

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- *Usnesení 042 EX 848/21-54*
- *zákon č. 188/2019 Sb.*
- *vyhlášky a předpisy související*
- *databáze realizovaných prodejů ADMIN*
- *nabídky z realitního serveru S Reality*
- *LV a katastrální mapy*
- *údaje serveru http://www.cenova-mapa-pudy.cz/*
- *informace starosty obce ohledně využití pozemku*
- *žádné další doklady nebyly předloženy,*

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 7720
Adresa předmětu ocenění:	Božice 671 64 Božice
LV:	440
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec a katastrální území :	Božice
Počet obyvatel:	1 561

Vlastnické a evidenční údaje

Soňa Műllerová, Za Mlýnem 174, 666 01 Tišnov, LV: 440, podíl: 1 / 8
Anna Látalová, č. p. 280, 671 64 Božice, LV: 440, podíl: 1 / 8
Zdeněk Látal, č. p. 3, 671 64 Božice, LV: 440, podíl: 1 / 4
Miroslav Látal, č. p. 112, 671 64 Božice, LV: 440, podíl: 1 / 8
Ladislav Látal, Ponětovická 1444/10, 627 00 Brno, LV: 440, podíl: 1 / 8
Jiří Látal, č. p. 3, 671 64 Božice, LV: 440, podíl: 1 / 4

Dokumentace a skutečnost

Vychází se z mapových podkladů

Celkový popis nemovité věci

Všeobecně
Předmětem ocenění je pozemek vedený v katastru nemovitostí jako orná půda. Nemovitost situovaná v těsné blízkosti samostatné zastavěné části obce „kolonie „U Dvora“ situované cca 1 km východně od hlavní části obce. Pozemek tvoří úzký pás mezi lesem a místní komunikací

Popis obce
Obec Božice je samostatnou obcí s 1561 obyvateli, od Znojma je vzdálená cca 18 km východním směrem.

Břemena, závazky a zatížení nemovitosti
Z dostupných dokladů nejsou znalci známy s výjimkou záznamů týkajících se exekuce.

Poloha a využití pozemku
Podle informace starosty obce v užívání jednoho z podílových majitelů.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Metody oceňování

Volba postupu ocenění ovlivněna především těmito hledisky a fakty:

Zemědělsky pozemek s využitím v souladu s jejich zatříděním – tj. k rostlinné produkci, využitelné perspektivně pouze pro zemědělské účely.

K dispozici:

- *pouze 1 částečně srovnatelný údaj o realizovaném prodeji zemědělské půdy, aktuální Nabídky v místě jsou pro porovnání nepoužitelné*

- *Údaj ze serveru „Cenová mapa půdy“*

Stanovení postupu ocenění:

Ocenění podle platného oceňovacího předpisu *- cena zjištěná*

Odhad obvyklé ceny - metodou porovnání s realizovanými prodeji a nabídkami obdobných pozemků a dále porovnáním s průměrnou cenou zemědělské půdy v daném katastru - server „Cenová mapa půdy“ - server sleduje aktuální obvyklou cenu v dané oblasti

Finální odhad obvyklé ceny celého pozemku

Stanovení spoluvlastnického podílu id ¼ nemovitosti

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Zemědělský pozemek p.č. 7720

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	7720	00100	1 453	16,77		16,77	24 366,81
	7720	00600	4 366	12,79		12,79	55 841,14
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 Celkem:			5 819 m^2				**80 207,95**

Zemědělský pozemek p.č. 7720 - zjištěná cena celkem = **80 207,95 Kč**

4.1. Cena zjištěná - zaokrouhleno	*80 210,- Kč*

4.2. Cena porovnáním s nabídkami RK a s průměrnou cenou dle serveru „Cenová mapa půdy“

Úvod:

Níže uvedeny nabídky a dále přehled těchto nabídek z realitního serveru S Reality.



Prodej pole 1 672 m²

Oleksovice, okres Znojmo

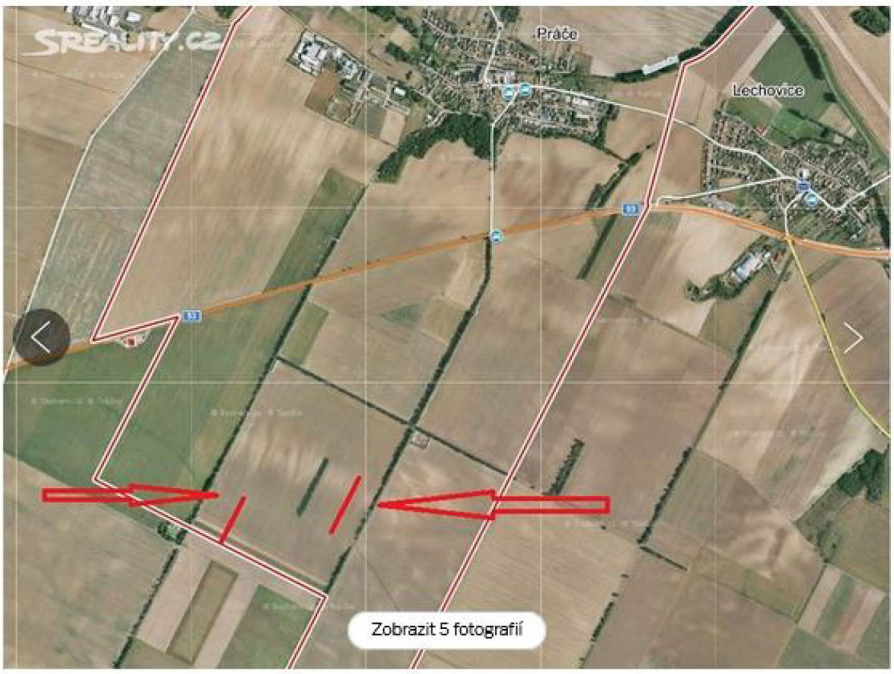
Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

65 200 Kč (39 Kč za m²)

Spočítat hypotéku

Nabízíme k prodeji podíl 1/6 na pozemku v kú. Oleksovice. Jedná se o pole s dobrou bonitou, výměr
podílu je 1 672,8 m2.
Na pozemku se hospodaří.

Celková cena:	65 200 Kč za nemovitost	ID zakázky:	00124
Cena za m²:	39 Kč	Aktualizace:	30.06.2022
Poznámka k ceně:	neplatíte provizi	Plocha pozemku:	1672 m²



Prodej pole 4 396 m²

Práče, okres Znojmo

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

175 800 Kč (40 Kč za m²)

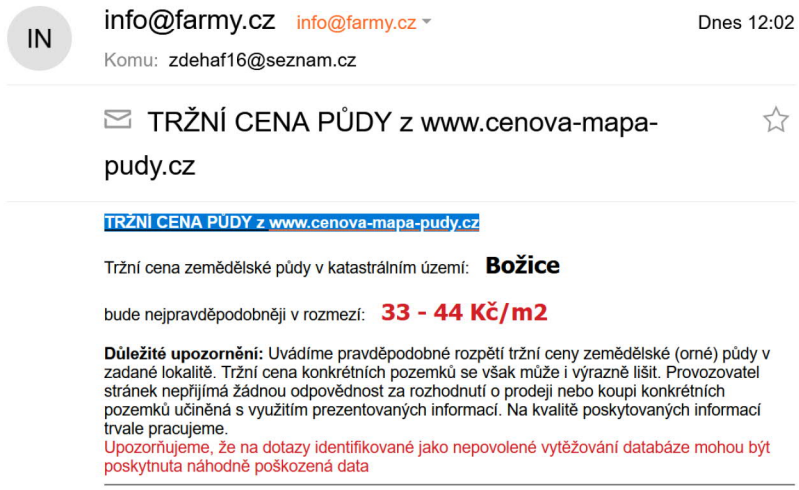
Spočítat hypotéku

Nabízíme k prodeji podíly o velikosti 4.396 m2 na dvou pozemcích v kú. obce Práče. Pozemky jsou zapsané jako orná půda s výbornou bonitou . Na obou pozemcích se hospodaří.

Celková cena:	175 800 Kč za nemovitost
Cena za m²:	40 Kč
Poznámka k ceně:	neplatíte provizi

ID zakázky:	00100
Aktualizace:	30.06.2022
Plocha pozemku:	4396 m²

Dále zadán dotaz na server *„Cenová mapa půdy“* kde je uvedena cena zemědělských pozemků pro k.ú. Božice v rozpětí 33-34 Kč/m^2



IN

info@farmy.cz info@farmy.cz Dnes 12:02

Komu: zdehaf16@seznam.cz

TRŽNÍ CENA PŮDY z www.cenova-mapa-pudy.cz

TRŽNÍ CENA PŮDY z www.cenova-mapa-pudy.cz

Tržní cena zemědělské půdy v katastrálním území: **Božice**

bude nejpravděpodobněji v rozmezí: **33 - 44 Kč/m2**

Důležité upozornění: Uvádíme pravděpodobné rozpětí tržní ceny zemědělské (orné) půdy v zadané lokalitě. Tržní cena konkrétních pozemků se však může i výrazně lišit. Provozovatel stránek nepřijímá žádnou odpovědnost za rozhodnutí o prodeji nebo koupi konkrétních pozemků učiněná s využitím prezentovaných informací. Na kvalitě poskytovaných informací trvale pracujeme.

Upozorňujeme, že na dotazy identifikované jako nepovolené vytěžování databáze mohou být poskytnuta náhodně poškozená data

Cena , uvedená v cenové mapě s horní hranicí pro nejvyšší bonitu a také pro větší půdní celky nad 40,-Kč. Podle názoru znalce cena nad 40,-Kč/m^2 již obtížně dosažitelná – je patrné i z nabídek, které tuto hranici nepřevyšují.

Vzhledem k výše uvedenému lze uzavřít takto:

- Obvyklou *pozemek s průměrnou velikostí 5 819 m^2 – jeden celek*
- *Podle bonifikace BPEJ se jedná o velmi kvalitní půdu, vzhledem k vlastnímu hospodaření lze předpokládat že bude takto udržována, případně vylepšována.*

cenu pozemku odhaduji s jednotkovou cenou mírně pod hranicí horného limitu uvedeného serverem „Cena půdy“ a to i vzhledem k obdobným nabídkám RK.

Odhad obvyklé ceny porovnáním

Pozemek p.č. 7720 k.ú. BOŽICE

Oceňovaný pozemek - výměra	5 819	m2
Výchozí jednotková cena	*40,0*	Kč/m2
Celková cena	**232 760**	**Kč**

4.2. Cena porovnáním	*- celá nemovitost*	*232 760,- Kč*

4. Obvyklá cena – celá nemovitost:

4.1. Rekapitulace cen

Administrativní cena celkem:	**80 210,- Kč**
Cena porovnáním	**232 760 ,- Kč**

4.2. Závěrečná analýza:

Při stanovení výsledné tržní hodnoty bylo přihlíženo k výše uvedenému, současné situaci na trhu a dále k silným a slabým stránkám předmětné nemovitosti.

Silné stránky:

- pozemek v těsné blízkosti zastavěné části obce, přístup z komunikace
- majetek není zatížen věcnými břemeny ani nájemní smlouvou

Slabé stránky:

- méně výhodný tvar pozemku a umístění mezi komunikací a lesem

Zatížení nájemní smlouvou:

Nehodnotí se – nájemní smlouva na oceňovaný podíl není uzavřena

4.3. Stanovení obvyklé ceny - celá nemovitost

Výsledná cena pak jako cena pravděpodobně dosažitelná při prodeji v daném místě a v současné době – vychází z ceny porovnáním vzhledem k převažujícím kladným stránkám nemovitosti s mírným zaokrouhlením nahoru.

Obvyklá cena pozemků – celá nemovitost …… 233 000,-Kč

5. Stanovení obvyklé ceny id. 1/4 nemovitosti

5.1. Cena id 1/4 nemovitosti

K ocenění vlastnického podílu ve výši id. 1/4 je nutno především uvést z ustanovení z §1128 NOZ:

***§1128** Odst. (1) O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů.*

***§1129** Odst. (1) K rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.*

Z toho vyplývá, že majitel id. 1/4 nemovité věci nemá v žádném případě rozhodovací pravomoc, využití nemovitosti se tedy jeví jako problematické a obecně nelze uvažovat obvyklou cenu nemovité prostým aritmetickým podílem z obvyklé ceny celé nemovitosti. V tomto případě se však pro daný účel exekučního řízení a specifickou nemovitou věc – *pozemek s jednoznačným využitím k hospodaření* - se přikláním pro odhad ceny id. 1/4 s využitím aritmetického podílu.

Závěr:

Obvyklá cena celá nem. věc		233 000 Kč
Id. 1/4	- aritmeticky	58 250 Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Zadání:
Postupem podle zákona č 151/1997 Sb. stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám:
Spoluvlastnický podíl v rozsahu idelální 1/4
pozemek p.č. 7720,(orná půda) o výměře 5819 m²
zapsaného v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví č. 440 ,pro obec a k.ú, Božice

Odpověď:

Obvyklá cena id ¼ nemovité věci je …….. **58 250,-Kč**

slovy: padesátosmtisícdvěstěpadesát Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.2.2000 č.j. Spr. 2404/99 pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1482-32/2022 evidence posudků.

V Třebíči 8.7.2022

……..

Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1482-32/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.440	1
Fotomapa	1
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy ortofoto	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.06.2022 15:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 042 EX 848/21 pro JUDr. Ivana Kozáková

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **593826 Božice**

Kat.území: **608882 Božice** List vlastnictví: **440**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Látal Jiří, č.p. 3, 67164 Božice	**810724/4761**	**1/4**
Látal Ladislav, Ponětovická 1444/10, Slatina, 62700 Brno	**740206/4714**	**1/8**
Látal Miroslav, č.p. 112, 67164 Božice	**781015/4715**	**1/8**
Látal Zdeněk, č.p. 3, 67164 Božice	**770823/4732**	**1/4**
Látalová Anna, č.p. 280, 67164 Božice	**555311/2081**	**1/8**
Müllerová Soňa, Za Mlýnem 174, 66601 Tišnov	**755408/4714**	**1/8**

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
7720	**5819**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

= právní vztahy jsou dotčeny změnou

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2.května 2384, 790 01 Zlín

Povinnost k

Látal Zdeněk, č.p. 3, 67164 Božice, RČ/IČO: 770823/4732

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Zlín 207 EX-1728/2021 -9 ze dne 06.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2021 21:33:33. Zápis proveden dne 15.07.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-4776/2021-713**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/4

Povinnost k

Látal Zdeněk, č.p. 3, 67164 Božice, RČ/IČO: 770823/4732

Parcela: 7720

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Zlín 207 EX-1728/2021 -15 ze dne 27.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2021 21:31:14. Zápis proveden dne 01.09.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-5736/2021-713**

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova ul. 53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

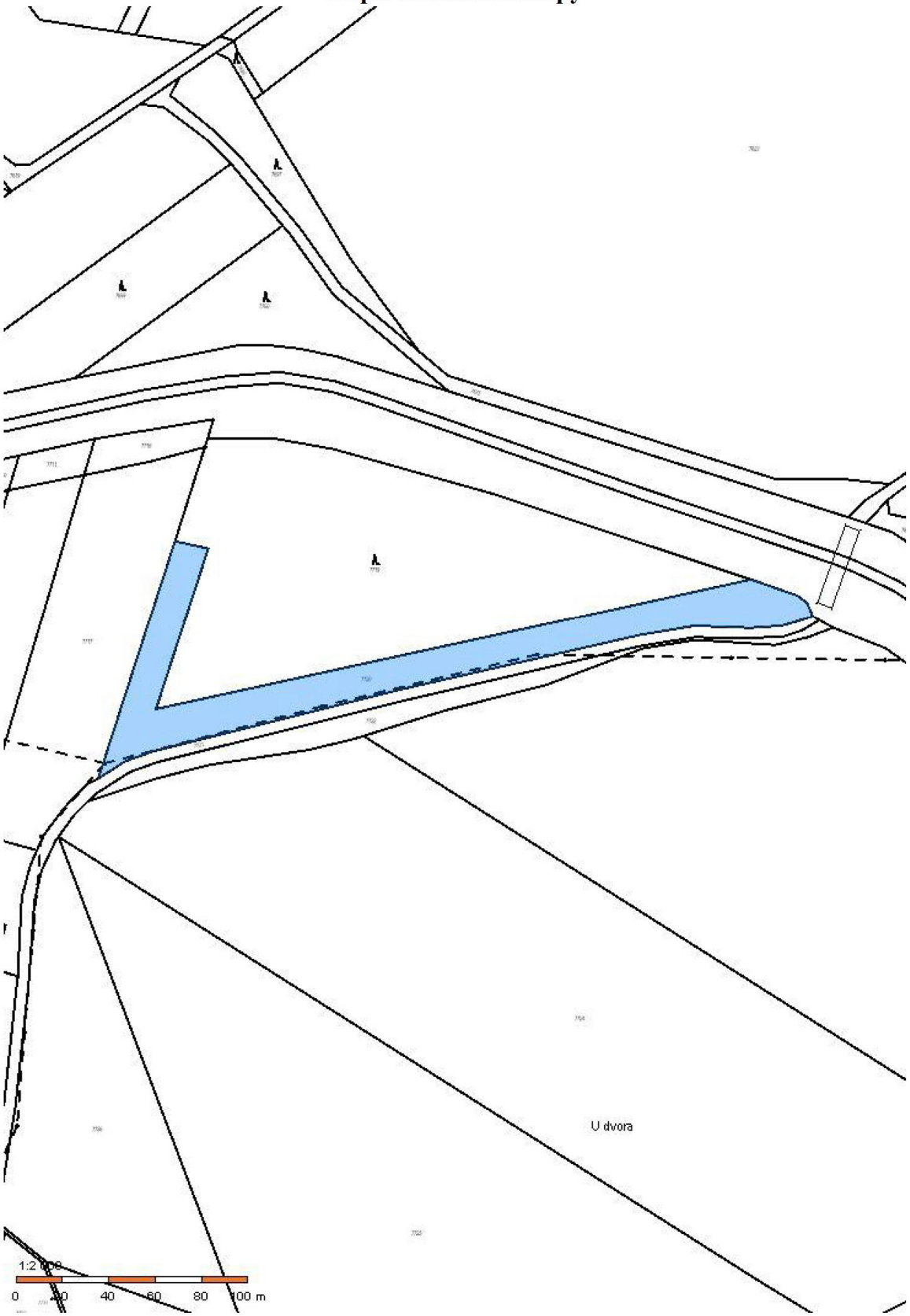
Látal Zdeněk, č.p. 3, 67164 Božice, RČ/IČO: 770823/4732

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042**

Fotomapa



Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy ortofoto

