

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 157/17

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 341, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 311,

katastrální území Ocmanice, obec Ocmanice, okres Třebíč

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 2 , JUDr. Jan Fendrych,
soudní exekutor
Hradecká 2526/3
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny pro exekuční řízení č.j. 132 EX
7701/09-47

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 03.07.2017 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 10.07.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 341, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 311, katastrální území Ocmanice, obec Ocmanice, okres Třebíč a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek
Adresa předmětu ocenění: Ocmanice
675 71 Ocmanice
LV: 311
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Třebíč
Obec: Ocmanice
Katastrální území: Ocmanice
Počet obyvatel: 327
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 080,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 198,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.07.2017 za přítomnosti paní Jany Vadovičové, tel. 736 117 176.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 16.06.2017, LV číslo 311, k.ú. Ocmanice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z územního plánu obce
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, reality.cz a další

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vadovičová Jana, č. p. 65, 67571 Ocmanice

Omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Vadovičová Jana

Zahájení exekuce - Vadovičová Jana

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází u silnice vlevo od silnice z Náměště nad Oslavou, vedle domu č.p. 65. Jedná se o rovinatý pozemek, který je podle územního plánu určen jako plocha bydlení venkovská. Na pozemku se nachází trvalé porosty. Příjezd je po zpevněné, asfaltové silnici.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě 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 rozumějí například 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.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Oplocení z vlnitého eternitu
2. Oplocení z pletiva
3. Zpevněná plocha z panelů
4. Pozemek
5. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,909}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,589}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,909}$$

1. Oplocení z vlnitého eternitu

Pozemek je oplocen.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.12. Plot z vlnitých osinkocementových desek na ocelové sloupky do patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Výměra:

$$35,00 * 2,00 = 70,00 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	555,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	960,37
Plná cena: 70,00 m ² * 960,37 Kč/m ²	=	67 225,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 30 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

	*	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	=	11 226,73 Kč

Koeficient pp	*	0,909
Cena stavby CS	=	10 205,10 Kč

Oplocení z vlnitého eternitu - zjištěná cena = **10 205,10 Kč**

2. Oplocení z pletiva

Pozemek je oplocen.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Výměra:

91,00*1,50 = 136,50 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	415,30
Plná cena: 136,50 m ² * 415,30 Kč/m ²	=	56 688,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 30 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	*	0,167
Koeficient pp	=	9 466,97 Kč
Cena stavby CS	*	0,909
	=	8 605,48 Kč

Oplocení z pletiva - zjištěná cena = **8 605,48 Kč**

3. Zpevněná plocha z panelů

Na pozemku se nachází zpevněná plocha z panelů.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 485,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 180,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 144,77
Plná cena: 485,00 m ² * 2 144,77 Kč/m ²	=	1 040 213,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 50 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	520 106,73 Kč
*	0,909
=	472 777,02 Kč

Zpevněná plocha z panelů - zjištěná cena

= **472 777,02 Kč**

4. Pozemek

Pozemek je rovinný.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,909$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek je rovinný.	I	-0,15

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,850$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,850 * 0,909 = 0,773$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný				
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	198,-	0,773		153,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 -	zahrada	341	2 150,00	153,05	329 057,50

zasít'ovaný

Stavební pozemek - celkem 2 150,00 329 057,50

Pozemek - zjištěná cena = 329 057,50 Kč

5. Trvalé porosty

Pozemek je osázen trvalými porosty.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
bez černý	25	2 Ks	35,-		35,-	70,-
třešeň - polokmen	25	1 Ks	1 816,-		1 816,-	1 816,-
Součet:					=	1 886,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	1 886,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena = 1 886,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Oplocení z vlnitého eternitu	10 205,10 Kč
2. Oplocení z pletiva	8 605,50 Kč
3. Zpevněná plocha z panelů	472 777,- Kč
4. Pozemek	329 057,50 Kč
5. Trvalé porosty	1 886,- Kč

Výsledná cena - celkem: **822 531,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **822 530,- Kč**

slovy: Osmsetdvacetdvatisícpětsetřicet Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě 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 rozumějí například 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.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová
 - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
2. Porovnávací
 - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
3. Výnosová
 - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztahené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené

analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na servery - nemovitosti.cz, sreality.cz, reality.cz a na další.

1. Prodej stavebního pozemku 1 400 m² Čikov, okres Třebíč

555 000 Kč (396 Kč za m²)

Nabízím k prodeji stavební parcelu o výměře 1.400 m² na okraji obce Čikov. Pozemek je rovinatý, s výbornou JZ orientací, obdélníkového tvaru 40 x 35 m.

Územním plánem je schválen na výstavbu dvoupodlažního rodinného domu.

Pár metrů od pozemku se nachází elektřina, voda a kanalizace, na kterou je možnost se připojit.

V obci je obchod, hospůdka a autobusová zastávka. Velká Bíteš je vzdálená 10 minut, Třebíč 30 minut a d

Brna se dostanete za 30 minut.

Celková cena: 555 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 396 Kč

Poznámka k ceně: včetně provize realitní kanceláři a právního servisu

ID zakázky: 241-N00048

Aktualizace: 15.06.2017

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 1400 m²

2. Prodej stavebního pozemku 769 m2 Kramolín, okres Třebíč

285 000 Kč (371 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji pozemek pro výstavbu rekreačních chat. Pozemek se nachází v k. ú. Kramolín, cca 150 m od břehu Dalešické přehrady. Prodej včetně projektové dokumentace k vybudování dvou chat.

Celková cena: 285 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu

Cena za m2: 371 Kč

ID zakázky: 162017

Aktualizace: 04.07.2017

Umístění objektu: Klidná část obce

Plocha pozemku: 769 m2

3. Prodej stavebního pozemku 700 m2 Velká Bíteš - Bezděkov, okres Žďár nad Sázavou

444 000 Kč (634 Kč za m2)

Stavební parcela je nachystána k okamžité výstavbě a k pozemku je přivedena elektrická přípojka s vlastním studničním vrtem. Po bývalém domu jsou zde ponechány přípojky. Dům byl kompletně zbourán a pozemek následně vyčištěn. Je tedy možné řešit okamžité stavební povolení a následnou stavbu na pozemku o velikosti 700 m2 v žádané lokalitě Velké Bíteše - místní část Bezděkov. Dojezd na nájezd na Dálnici vzdálen 4 km směrem Brno, směrem Jihlava 5 km. Integrovaná autobusová doprava z Velké Bíteše směrem Brno jezdí každou hodinu. Dálkové autobusy zastavují 50 m od domu. Vlakové nádraží se nachází v sousední obci cca 4 km vzdálené. Velká Bíteš má velkou průmyslovou zónu s více jak 10 nadnárodními společnostmi.

Celková cena: 444 000 Kč za nemovitost

Cena za m2: 634 Kč

Poznámka k ceně: bez DPH, včetně poplatků, + provize, včetně právní

ID zakázky: 145685

Aktualizace: 30.05.2017

Plocha pozemku: 700 m2

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10%. Na základě výše uvedených porovnávaných a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvažování všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí o výměře 2 150 m² ve výši cca 300-350,- Kč/m2.

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Vadovičová Jana

Zahájení exekuce - Vadovičová Jana

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Závady nebyly zjištěny.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

680 000,- Kč

slovy: Šestsetosmdesát tisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 10.07.2017

Zdeněk Vašíček

Teplická 232

753 01 Hranice

telefon: 602 778 374

e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 157/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 157/17.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2017 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: ex pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 510980 Ocmanice

Kat.území: 708887 Ocmanice

List vlastnictví: 311

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vadovičová Jana, č.p. 65, 67571 Ocmanice	675621/1605	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
341	2150	zahradá		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Ocmanice, č.p. 65	bydlení	340, LV 10002	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 407 400,- Kč s příslušenstvím, náklady oprávněného a náklady exekuce
TPQ-VI, s.r.o., Loosova 357/14, Vadovičová Jana, č.p. 65, 67571 Ocmanice, RČ/IČO:
Lesná, 63800 Brno, RČ/IČO: 15531309 675621/1605

Parcela: 341 Z-2366/2010-710

Stavba: Ocmanice, č.p. 65 Z-2366/2010-710

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 006 EX-1398/2009 -32 ze dne 18.03.2010. Právní moc ke dni 29.03.2010.

Z-2366/2010-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
jistina ve výši 49,- Kč s příslušenstvím

Kooperativa pojišťovna, a.s., Parcela: 341 V-3292/2015-710

Vienna Insurance Group, Pobřežní Stavba: Ocmanice, č.p. 65 V-3292/2015-710

665/21, Karlín, 18600 Praha 8,
RČ/IČO: 47116617

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 132 EX-7701/2009 -32 ze dne 06.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 06.05.2015. Zápis proveden dne 02.06.2015.

V-3292/2015-710

Pořadí k 06.05.2015 23:53

- o Nařízení exekuce

Vadovičová Jana, č.p. 65, 67571 Ocmanice, RČ/IČO:
675621/1605

Z-1376/2007-710

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 Nc-36/2007 ze dne 12.01.2007; uloženo na prac. Třebíč

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2017 09:15:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 510980 Ocmanice
Kat.území: 708887 Ocmanice List vlastnictví: 311

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-1376/2007-710

o Nařízení exekuce

Vadovičová Jana, č.p. 65, 67571 Ocmanice, RČ/IČO:
675621/1605

Z-4005/2009-710

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 Nc-266/2009 -5 ze dne
16.02.2009; uloženo na prac. Třebíč

Z-4005/2009-710

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Vadovičová Jana, č.p. 65, 67571 Ocmanice, RČ/IČO:
675621/1605

Parcela: 341

Z-4818/2009-710

Stavba: Ocmanice, č.p. 65

Z-4818/2009-710

Listina Exekuční příkaz 132 EX-7701/2009 -6/ZI ze dne 17.04.2009.

Z-4818/2009-710

o Nařízení exekuce

Vadovičová Jana, č.p. 65, 67571 Ocmanice, RČ/IČO:
675621/1605

Z-8447/2009-710

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 Nc-1178/2009 -6 ze dne
30.06.2009; uloženo na prac. Třebíč

Z-8447/2009-710

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Vadovičová Jana, č.p. 65, 67571 Ocmanice, RČ/IČO:
675621/1605

Parcela: 341

Z-10293/2009-710

Stavba: Ocmanice, č.p. 65

Z-10293/2009-710

Listina Exekuční příkaz 006 EX-1398/2009 -16 ze dne 15.09.2009.

Z-10293/2009-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy
Vary

Vadovičová Jana, č.p. 65, 67571 Ocmanice, RČ/IČO:
675621/1605

Z-1771/2017-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš
Křivánek 181 EX-744/2017 -26 ze dne 21.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni
21.02.2017. Zápis proveden dne 23.02.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-1771/2017-403

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2017 09:15:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 510980 Ocmanice
Kat.území: 708887 Ocmanice List vlastnictví: 311

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 341 Z-832/2017-710
Stavba: Ocmanice, č.p. 65 Z-832/2017-710
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 181 EX-744/2017 -32 ze dne
21.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.02.2017. Zápis proveden dne
24.02.2017; uloženo na prac. Třebíč
Z-832/2017-710

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 790/2000 ze dne 03.04.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem
05.04.2000.

POLVZ:13/2000 Z-14400013/2000-710

Pro: Vadovičová Jana, č.p. 65, 67571 Ocmanice RČ/IČO: 675621/1605

o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 10.07.2006. Právní účinky
vkladu práva ke dni 02.08.2006.

V-2830/2006-710

Pro: Vadovičová Jana, č.p. 65, 67571 Ocmanice RČ/IČO: 675621/1605

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
341	53716	2150

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

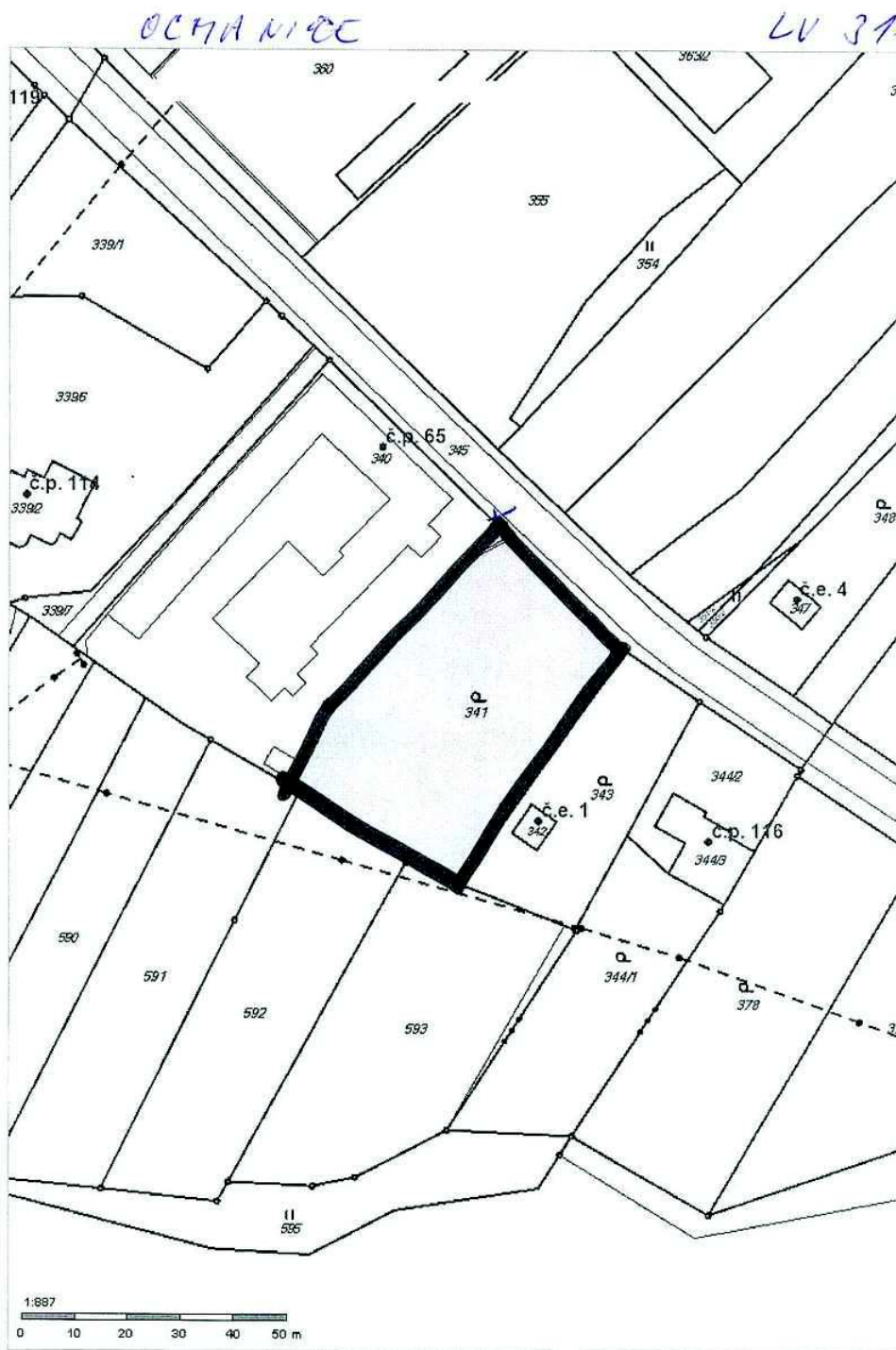
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.06.2017 09:34:20

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.
strana 3



*GPS 49° 12' 53" N
16° 08' 19" E*

