

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3400/2016

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Trboušany, obec Trboušany, okres Brno-venkov:
pozemků parc. č. 387/31, 387/32, 454/107, 454/110

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 468/12

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí,
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum místního šetření: 6. června 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 6. června 2016 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit jen některé parcely na LV 32

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
a č. 345/2015 Sb.

Datum vyhotovení: 4. srpna 2016

Tento posudek obsahuje 14 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 468/12-103 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné paní Michaely Jiráskové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 6. června 2016.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a stanovené porovnávací ceny.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 32 ze dne 7.3.2016 pro k.ú. Trboušany:

A: Vlastník: Jirásková Michaela, č.p. 39, 66464 Trboušany

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřezy z katastrální mapy pro k.ú. Trboušany z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 6.6.2016. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinné.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

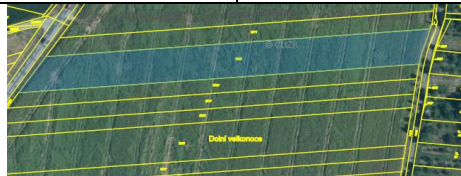
Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- Pozemek parc.č. 387/31 – ostatní plocha – ost. komunikace o výměře 22 m²
- Pozemek parc.č. 387/32 – ostatní plocha – ost. komunikace o výměře 21 m²
- Pozemek parc.č. 454/107 – orná půda o výměře 1992 m²
- Pozemek parc.č. 454/110 – orná půda o výměře 2094 m²

Jsou oceňovány jen některé pozemky na LV 32. Pozemky se nachází v k.ú. Trboušany, asi 250 m severovýchodně od zastavěné části obce, v mírně zvlněném terénu. Příjezd je po nepevněné polní cestě.

Pozemky jsou mírně sklonité, tvoří jeden funkční celek. Parcely č. 454/107 a 454/110 mají

Lokalita	Okr. Brno-venkov, Velatice, k.ú. Velatice						
Popis lokality	Západní okrajová část obce. Pole mezi silnicí směr Mokrá a stávající zástavbou RD						
Základní popis	Mírně svažitý pozemek s východní orientací.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		¼ - územní rezerva pro bydlení ¾ - zemědělské plochy		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	V okolí pozemku žádné						
Kupní cena (Kč)	172 000	Výměra (m²)	8 064	Datum prodeje	05/2014	Prodávající	Fyzické osoby
		Cena za (Kč/m²)	21,33				
Poznámka	Cena z KÚ - údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení (dálkový přístup)					Zdroj KC	KÚ



Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej pole 6 137 m², Omice, okres Brno-venkov

Nabízíme Vám k prodeji ornou půdu o celkové výměře 6 137m² v katastru obce Omice.

- Celková cena: **131 770 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **21 Kč**
- Aktualizace: **2.8.2016**
- Plocha pozemku: **6137 m²**
- Komunikace: **Neupravená**

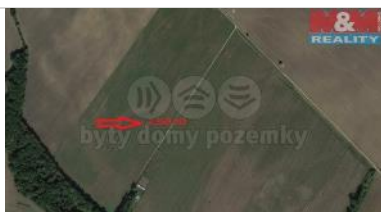


Prodej pole 2 350 m², Přísnovice, okres Brno-venkov

Nabízíme k prodeji ornou půdu o celkové výměře 2350 m² v katastrálním území Přísnovice, okres Brno - venkov. Jedná se o pruh v honu. BPEJ 02112. Platná pachtovní smlouva.

Vhodné jako dlouhodobá investice.

- Celková cena: **75 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **32 Kč**
- Aktualizace: **04.07.2016**
- Plocha pozemku: **2350 m²**
- Komunikace: **Neupravená**



Prodej pole 3 093 m², Nosislav, okres Brno-venkov

Nabízíme k prodeji ornou půdu o celkové výměře 3093 m² v katastrálním území Nosislav, okres Brno - venkov. Jedná se o pruh v honu. BPEJ 00100 a 04167. Přístup po obecní nepevněné komunikaci. Platná pachtovní smlouva.

- Celková cena: **100 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **32 Kč**
- Aktualizace: **04.07.2016**
- Plocha pozemku: **3093 m²**
- Komunikace: **Neupravená**



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny zemědělských pozemků (zahrad) ve srovnatelných lokalitách se pohybují v rozmezí 21 - 32 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a stavu pozemku, stanovuji jednotkovou cenu:

- orná půda **24 Kč/m²**
- polní cesta **5 Kč/m²**

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
387/31	ostatní plocha	polní cesta	22	5,00	110,00
387/32	ostatní plocha	polní cesta	21	5,00	105,00
454/107	orná půda	orná půda, na části vinice (31 %)	1 992	24,00	47 808,00
454/110	orná půda	orná půda, na malé části vinice (14 %)	2 094	24,00	50 256,00
Celkem			4 129		98 279,00

3. Práva a závady

Povinná paní Michaela Jirásková nesdělila, zda jsou oceňované pozemky pronajímány. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 32 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 32 v části C je uvedeno věcné břemeno užívání – netýká se oceňovaných parcel, ale parcely č. 124, proto není toto břemeno oceněno.

Předpokládá se, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	98 279,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	98 000,00 Kč

Slový: devadasátosmtisíckorunčeských

V Brně dne 4. srpna 2016

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitých věcí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3400/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 4. srpna 2016

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 32

Výřezy z katastrální mapy

Výřezy z katastrální mapy s fotomapou

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 468/12 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584011 Trboušany

Kat.území: 768057 Trboušany

List vlastnictví: 32

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jirásková Michaela, č.p. 39, 66464 Trboušany	795205/4022	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
124	352	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Trboušany, č.p. 39, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 124				
387/31	22	ostatní plocha	ostatní komunikace	
387/32	21	ostatní plocha	ostatní komunikace	
454/107	1992	orná půda		zemědělský půdní fond
454/110	2094	orná půda		zemědělský půdní fond
569/1	43	trvalý travní porost		menší chráněné území, zemědělský půdní fond
570/38	4	orná půda		menší chráněné území, přírodní rezervace nebo přírodní památka, zemědělský půdní fond
572/2	36	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 3 715,00 Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200	Parcela: 124	Z-22635/2012-703
Brno, RČ/IČO: 44992785	Parcela: 387/31	Z-22635/2012-703
	Parcela: 387/32	Z-22635/2012-703
	Parcela: 454/107	Z-22635/2012-703
	Parcela: 454/110	Z-22635/2012-703
	Parcela: 569/1	Z-22635/2012-703
	Parcela: 570/38	Z-22635/2012-703
	Parcela: 572/2	Z-22635/2012-703

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Brno-město 006 EX-468/2012 -23 ze dne 13.06.2012. Právní moc ke dni 09.07.2012. Vykonatelné ke dni 09.07.2012.

Z-22635/2012-703

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 09:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584011 Trboušany
 Kat.území: 768057 Trboušany List vlastnictví: 32
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 1.440,- Kč a příslušenství, nákladů soudního řízení a nákladů exekuce

Fakultní nemocnice Brno, Jihlavská	Parcela: 124	Z-13752/2012-703
340/20, Bohunice, 62500 Brno,	Parcela: 387/31	Z-13752/2012-703
RČ/IČO: 65269705	Parcela: 387/32	Z-13752/2012-703
	Parcela: 454/107	Z-13752/2012-703
	Parcela: 454/110	Z-13752/2012-703
	Parcela: 569/1	Z-13752/2012-703
	Parcela: 570/38	Z-13752/2012-703
	Parcela: 572/2	Z-13752/2012-703

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorského úřadu Brno-město 009EX-2361/2011 -13-HL ze dne 14.03.2012. Právní moc
 ke dni 19.03.2012.

Z-13752/2012-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

Bako Michal, č.p. 39, 66464 Parcela: 124 V-6300/2009-703
 Trboušany, RČ/IČO: 410413/734

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.06.2009. Právní
 účinky vkladu práva ke dni 04.06.2009.

V-6300/2009-703

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Konečného nám. 2, 611 18 Brno
 Jirásková Michaela, č.p. 39, 66464 Trboušany, RČ/IČO:
 795205/4022

Z-17635/2012-703

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu Brno-venkov 19 EXE-841/2012 -7 ze
 dne 11.06.2012; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-17635/2012-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 124	Z-5021/2014-703
Parcela: 387/31	Z-5021/2014-703
Parcela: 387/32	Z-5021/2014-703
Parcela: 454/107	Z-5021/2014-703
Parcela: 454/110	Z-5021/2014-703
Parcela: 569/1	Z-5021/2014-703
Parcela: 570/38	Z-5021/2014-703
Parcela: 572/2	Z-5021/2014-703

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 006
 EX-468/2012 -61 ze dne 09.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.03.2014.
 Zápis proveden dne 09.04.2014; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-5021/2014-703

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 09:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584011 Trboušany

Kat.území: 768057 Trboušany

List vlastnictví: 32

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Ing. Josef Cingroš, Bohunická 728/24a, 619 00 Brno
 Jirásková Michaela, č.p. 39, 66464 Trboušany, RČ/IČO:
 795205/4022

Z-7066/2012-703

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu Brno-venkov 28 EXE-69/2012 -10 ze
 dne 24.02.2012; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7066/2012-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela:	124	Z-844/2015-703
Parcela:	387/31	Z-844/2015-703
Parcela:	387/32	Z-844/2015-703
Parcela:	454/107	Z-844/2015-703
Parcela:	454/110	Z-844/2015-703
Parcela:	569/1	Z-844/2015-703
Parcela:	570/38	Z-844/2015-703
Parcela:	572/2	Z-844/2015-703

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 009
 EX-2361/2011 -84 ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2015.
 Zápis proveden dne 22.01.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-844/2015-703

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna číslování parcel

při doplnění pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem do KN - původně p. č. PK 45.

Parcela: 572/2 Z-1327/2010-703

o Změna číslování parcel

při doplnění pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem do KN - původně p. č. PK 52/11.

Parcela: 570/38 Z-1327/2010-703

Parcela: 569/1 Z-1327/2010-703

o Změna číslování parcel

při doplnění pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem do KN - původně část p. č. PK 333.

Parcela: 387/32 Z-1327/2010-703

o Změna číslování parcel

při doplnění pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem do KN - původně část p. č. PK 333.

Parcela: 454/110 Z-1327/2010-703

o Změna číslování parcel

při doplnění pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem do KN - původně část p. č. PK 334.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 09:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 584011 Trboušany
Kat.území: 768057 Trboušany List vlastnictví: 32
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k	
	Parcela:	Z-1327/2010-703
o Změna číslování parcel	387/31	
při doplnění pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem do KN - původně část p. č. PK 334.		
	Parcela:	Z-1327/2010-703
	454/107	

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2009.

Pro: Jirásková Michaela, č.p. 39, 66464 Trboušany

V-6300/2009-703

RČ/IČO: 795205/4022

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
454/107	20810	1225
	21000	767
454/110	20810	1352
	21000	742
569/1	21010	31
	21300	12
570/38	21300	4
572/2	21300	36

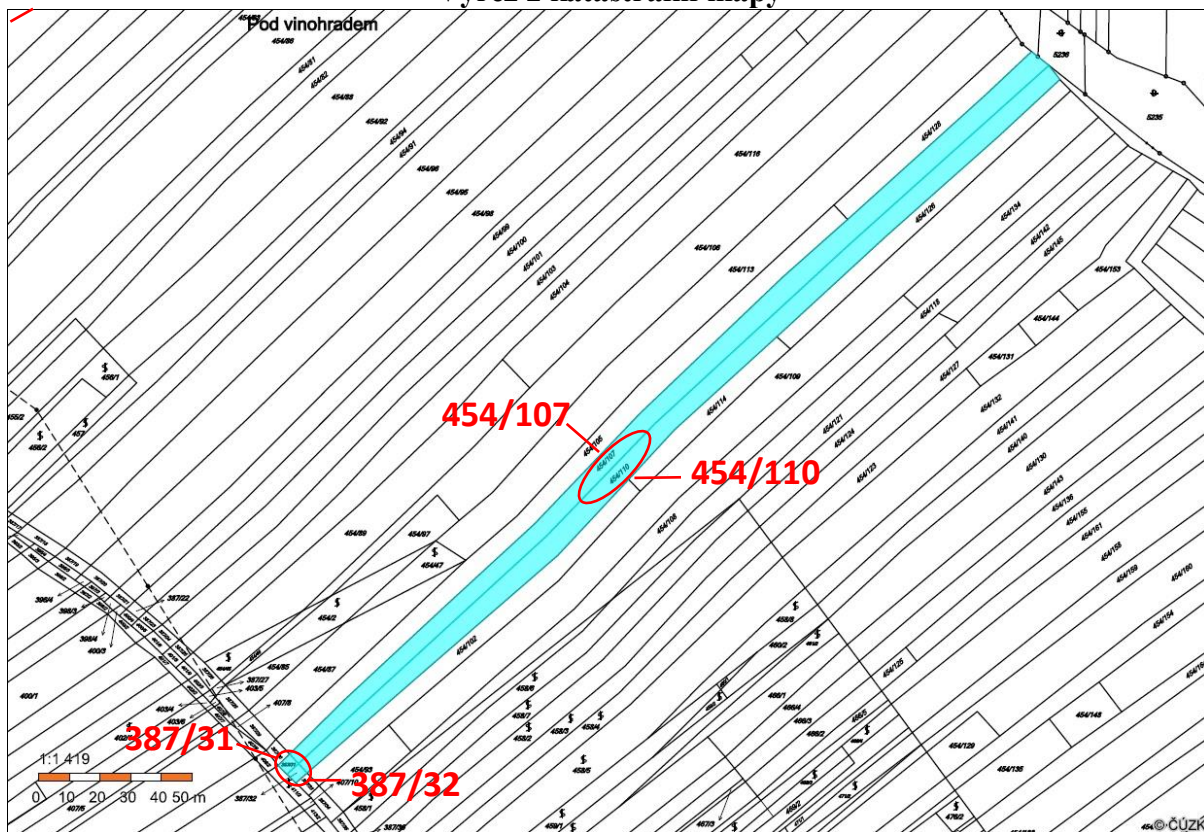
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.03.2015 09:57:52

Výřez z katastrální mapy



Výřez z katastrální mapy s fotomapou



Fotodokumentace nemovitosti



jihozápadní část pozemků



střední část pozemků



severovýchodní část pozemků

Mapa oblasti

