

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 113-98/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Jámy, obec Jámy, okres Žďár nad Sázavou
pozemek parc. č. 1061/43.

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 742/16

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum místního šetření: 15. srpna 2017

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 15. srpna 2017 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** Nejsou

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: 19. září 2017

Tento posudek obsahuje 15 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 742/16-116 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné paní Růženy Bartoňové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 15. srpna 2017.

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 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.“

*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 nemovitosti. ... 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 298 ze dne 7.4.2017 pro k.ú. Jámy:

A: Vlastník:

mmj. Růžena Bartoňová, č.p. 67, 592 31 Zubří

B: Nemovitosti: viz. příloha posudku

C: Omezení vlastnického práva: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Bartoňová Růžena

Podíl

1/2

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Jámy z <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 15.8.2017. Prohlídka nemovitostí byla provedena účasti manžela povinné pana Bartoně.

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, v platném znění (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.
- **Dražební internetové stránky:** Na internetových stránkách www.exdrazby.cz byly nalezeny a použity v posudku srovnatelné pozemky vydražené v rámci exekuční dražby.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- Pozemek parc.č. 2444/2 – ostatní plocha o výměře 767 m²

Oceňovaný pozemek se nachází v k.ú. Jámy, severně za obcí Jámy v okrese Žďár nad Sázavou. Příjezd k pozemku je po zpevněné komunikaci, parc.č. 2951 ve vlastnictví kraje Vysočiny. Jižně od pozemku se nachází místní hřbitov, severo-západně orná půda a východně přes silnici č. 35422 navazuje zástavba rodinných domů.

Dle platného územního plánu obce Jámy, jedné z nejstarších obcí kraje Vysočina, se oceňovaný pozemek nachází v plochách veřejného prostranství. Pozemek trojúhelníkového tvaru se nachází při výjezdu z obce ve svahu orientovanému k jihu.

Na místní šetření se dostavil manžel povinné pan Bartoň, který sdělil, že pozemek byl původně zmola, která byla zavážena komunálním odpadem, zřejmě i nebezpečnými odpady, takže na pozemku převládají nestabilní podmínky. V současnosti se na pozemku nachází 4 ovocné stromy – švestky a navezená ornice.

2. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Je provedeno porovnání s podobnými pozemky (ostatní plocha) ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (09/2017) a z portálu elektronických dražeb v exekuci www.exdražby.cz (09/2017).

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej louky 3 639 m²

Dědová, okres Chrudim

Prodáme louku s několika stromy v katastru Dědová, parcely: 580 - trvalý travní porost, výměra 1075 m², 581 - trvalý travní porost, výměra 1769 m², 565/1 - lesní pozemek s porostem, výměra 795 m².

Celková cena: 83 697,- Kč za nemovitost

Cena za m²: 23,-Kč

Aktualizace: 1.8.2017

Plocha pozemku: 3 639 m²



Porovnáváné objekty – ukončené dražby:

Lesní pozemek 3352 m²

k.ú. Dolní Cerekev

Dosažená cena: 61 000,-Kč

Dosažená cena: 18,-Kč/m²

Vloženo: 21.6.2016 13:39 | Číslo dražby: 34858

Dražba skončila 03.08.2016 13:00:00

Stav dražby: Ukončeno – byl učiněn příklep

Číslo jednací: 035 EX 00728 / 08–129

Počáteční cena: 60 000,-Kč

Cena stanovena znalcem: 120 000,-Kč

Kraj: Vysočina

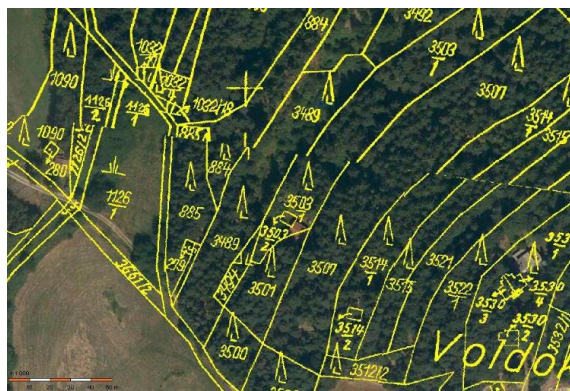
Okres: Jihlava

Město: Dolní Cerekev

Podkategorie: Les

Plocha pozemku: 3 352 m²

Pozemek parcelní číslo 3489 - lesní pozemek o výměře 3352 m², zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Jihlava na listu vlastnictví číslo 752 pro obec a katastrální území Dolní Cerekev.



Pozemek o výměře 8 405 m² (trvalý travní porost),

Kletečná u Humpolce

Dosažená cena: 121 000,-Kč

Dosažená cena: 14,-Kč/m²

Vloženo: 10.1.2016 11:49 | Číslo dražby: 31263

Dražba skončila 10.02.2016 13:17:57

Stav dražby: Ukončeno – byl učiněn příklep

Číslo jednací: 095 EX 91145 / 15

Počáteční cena: 78 450,-Kč

Cena stanovena znalcem: 117 670,-Kč

Kraj: Vysočina

Okres: Pelhřimov

Město: Humpolec

Podkategorie: Trvalý travní porost

Plocha užitná: 8405 m²

Plocha pozemku: 8405 m²

Místo konání dražby: www.exdražby.cz

Pozemek (druhu trvalý travní porost) se nachází mimo zastavěnou část obce cca 5 km od jihozápadního okraje obce Humpolec. Jedná se o mírně svažité pozemek nepravidelného půdorysu. Pozemek je užíván v souladu se stavem zápisu v katastru nemovitostí, venkovní úpravy se nevyskytují. Přístup k pozemku je zajištěn po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví České republiky.



Pozemek o velikosti 6064 m²,

Rozhraní

Dosažená cena: 40 000,-Kč

Dosažená cena 7,-Kč

Vloženo: 9.9.2016 11:46 | Číslo dražby: 36448

Dražba skončila 06.10.2016 14:55:00

Stav dražby: Ukončené

Číslo jednací:094 EX 18921 / 08

Počáteční cena:40 000,-Kč

Cena stanovena znalcem:61 000,-Kč

Kraj: Pardubický

Okres: Svitavy

Město: Rozhraní

Podkategorie: Les

Plocha užitná:6064 m²

Plocha pozemku:6064 m²

Místo konání dražby: www.exdražby.cz

Jedná se o pozemek parc.č. 127/5 - lesní pozemek o výměře 6064 m². Zapsáno na LV 371 v kat.ú. Rozhraní, obec Rozhraní, okres Svitavy.



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny pozemků – ostatních ploch ve srovnatelných lokalitách se pohybují kolem 23 Kč/m², ceny ostatních ploch v ukončených dražbách v rozmezí 7 - 18 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovuji jednotkovou cenu **15 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
2444/2	Ostatní plocha	Nepločná půda	767	15	11 505,00
Celkem					11 505,00

3. Práva a závady

Povinná paní Růžena Bartoňová sdělila, že oceňovaný pozemek není pronajímán. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 298 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, 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	11 505,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	12 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: dvanácttisíckorunčeských

V Brně dne 19. září 2017

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 113-98/2017.

V Brně dne 19. září 2017

Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 298
Územní plán
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti
Podací lístek

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 742/16 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595756 Jámý

Kat.území: 656682 Jámý

List vlastnictví: 298

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Bartoň Miroslav a Bartoňová Růžena, č.p. 67, 59231 Zubří	541204/2515 566110/1908	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2444/2	767	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město,
Konečného nám. 2, Brno 611 18

Bartoňová Růžena, č.p. 67, 59231 Zubří, RČ/IČO:
566110/1908

Z-5346/2016-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-742/2016 -19 Exekutorský
úřad Brno-město ze dne 20.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.04.2016. Zápis
proveden dne 26.04.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-5346/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 2444/2

Z-1277/2016-714

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město

006EX-742/2016 -29 ze dne 21.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni

22.04.2016. Zápis proveden dne 26.04.2016; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-1277/2016-714

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 517/1983 ze dne 3.10.1983, registrováno dne 20.10.1983.

POLVZ:64/1983

Z-9200064/1983-714

Pro: Bartoň Miroslav a Bartoňová Růžena, č.p. 67, 59231 Zubří

RČ/IČO: 541204/2515
566110/1908

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 13:35:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595756 Jány

Kat.území: 656682 Jány

List vlastnictví: 298

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

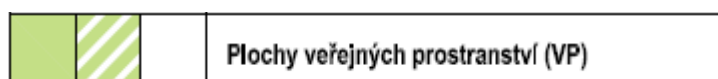
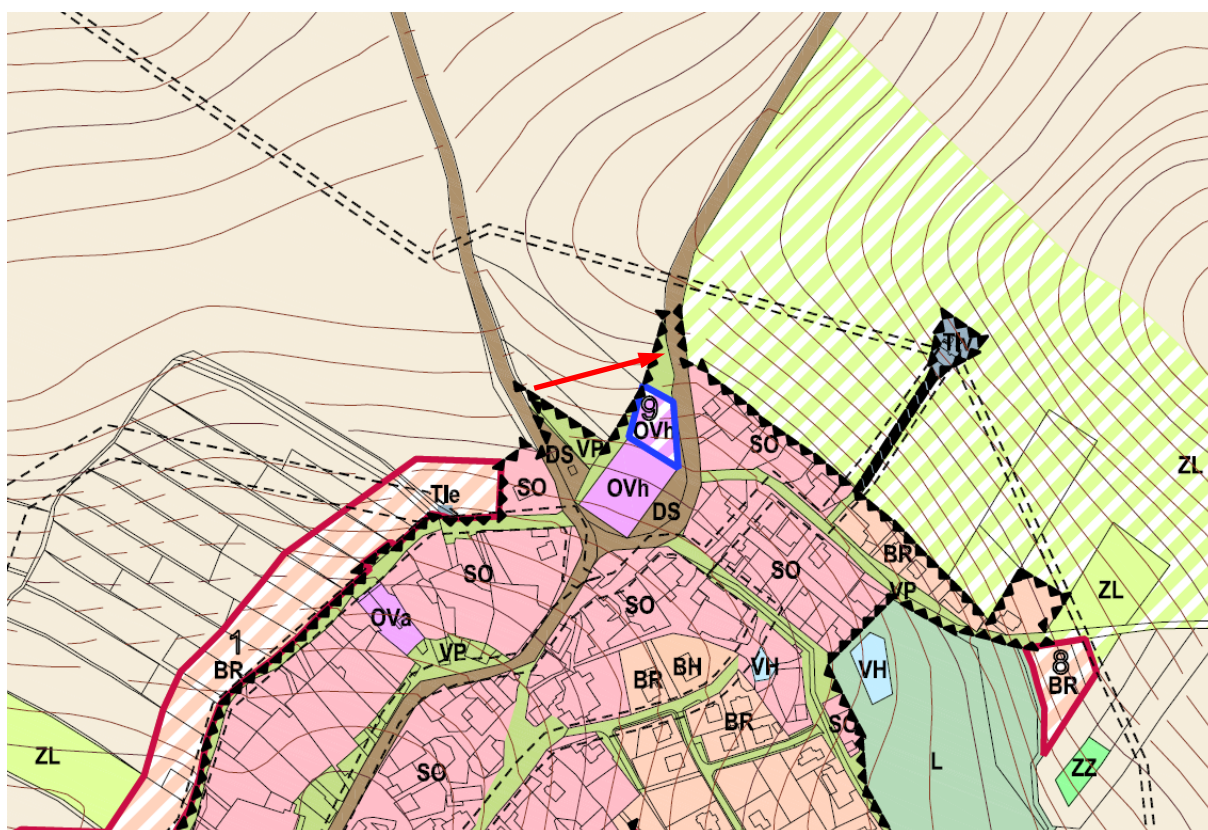
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

Vyhotovil:

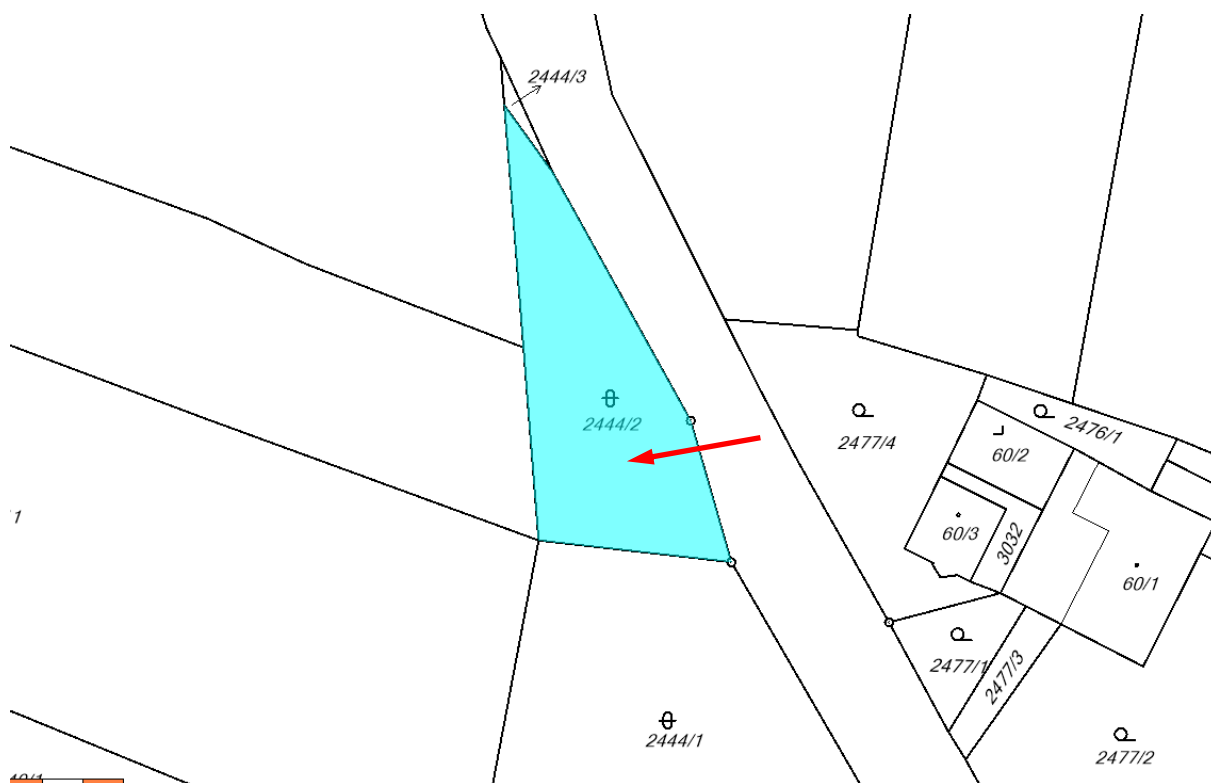
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

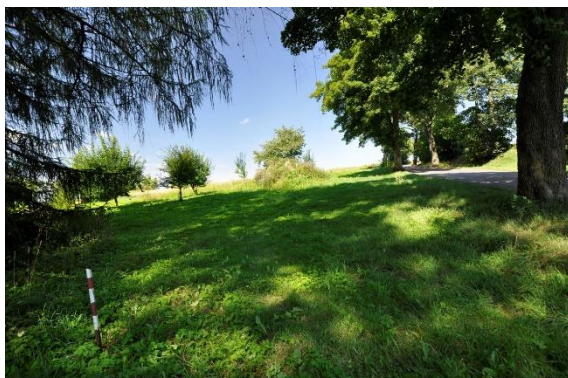
Vyhotoveno: 07.04.2017 13:52:26

Územní plán obce Jámy

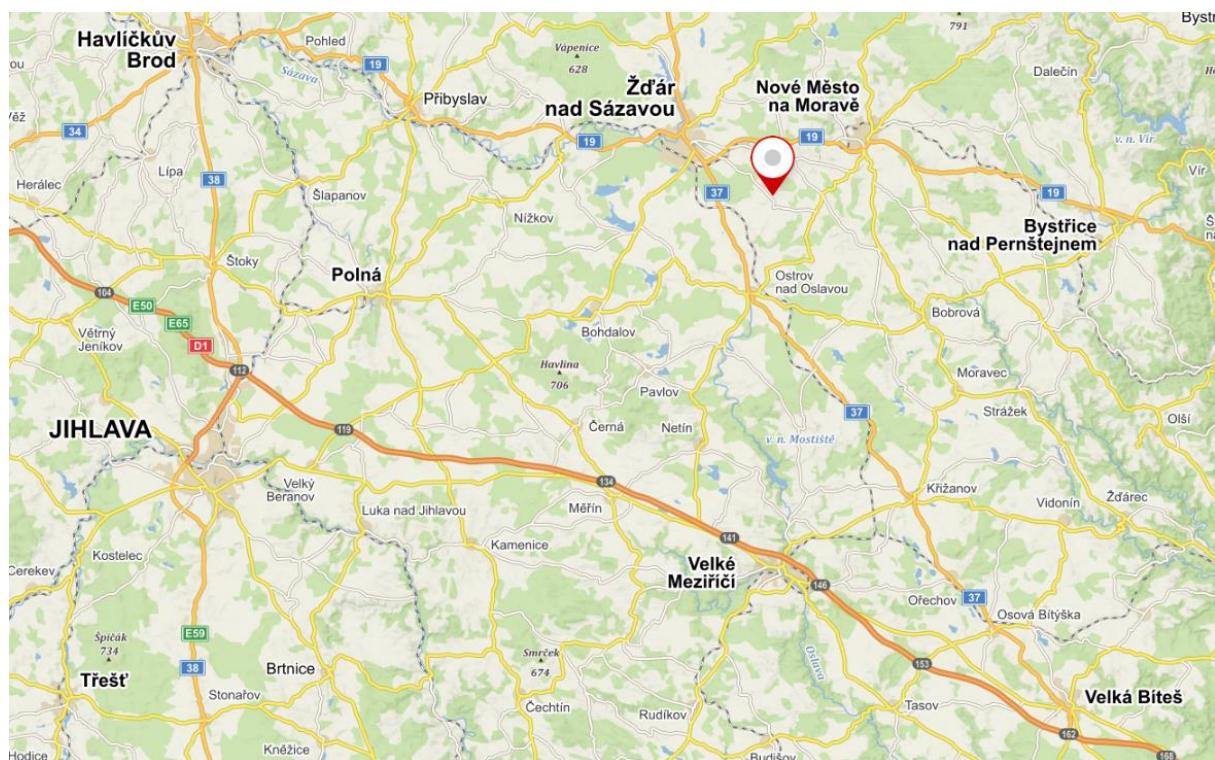
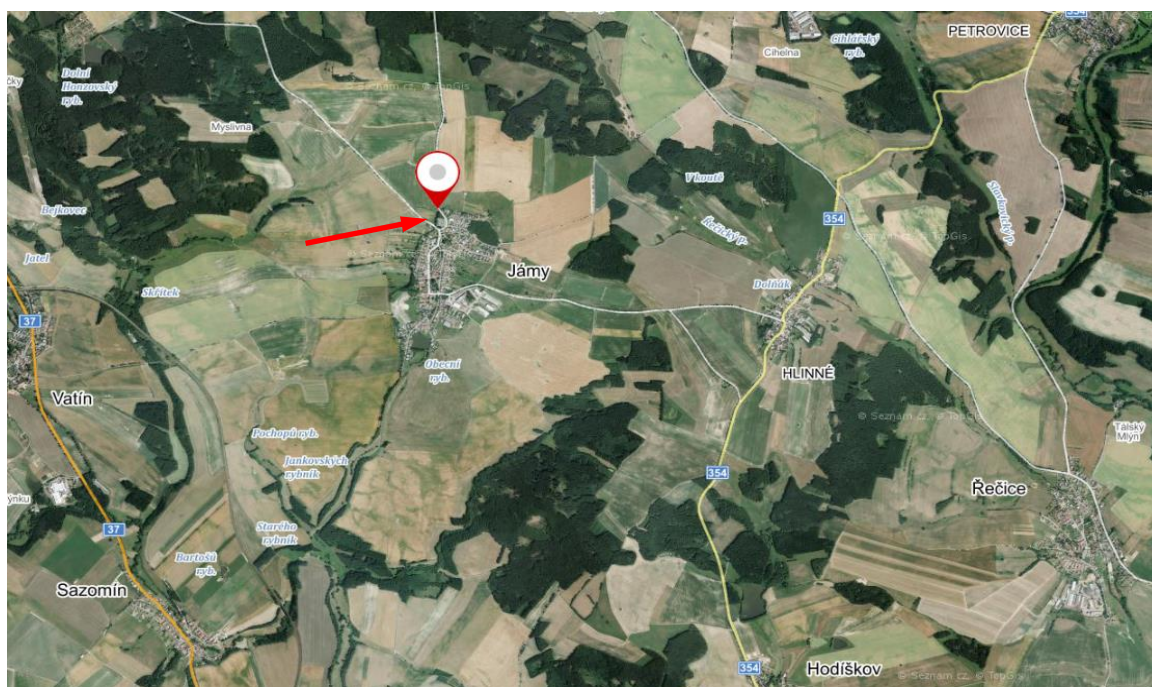


Výřez z katastrální mapy s fotomapou



Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti



Podací lístek

 Česká pošta, s.p. IČ 47114963		Podací lístek	
Vyplní pošta:			
612 00 Brno 12		279	
RR700298115CZ 857		Cena služby: 38.00Kč	
25.04.17 0.009kg 142168		57 162	
Cena: 0.00Kč		Dobírka: 0.00Kč	
Sleva ZK: 0.00Kč		K úhradě: 38.00Kč	
Placeno v hotovosti:		38.00Kč	
Odesílatel Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV, Ing. Hudec			
Riegrova 44			
6 1 2 0 0 BRNO		* Kód zákazníka (odesílatele)	
* Tel. číslo: +420			
* E-mail:			
Adresát		Dobírka Kč	
Růžena Bartoňová		0.00	
Zubří 67		Udaná cena Kč	
5 9 2 3 1 ZUBŘÍ		XXXXXXXXXX	
* Tel. číslo: +420		* Kód zákazníka (adresa)	
* E-mail:			
Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby	
R	0.009kg	38.00Kč	
Podací číslo	Poznámka (duplikové služby)	Placeno v hotovosti	
RR700298115CZ		38.00Kč	

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

X