

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 166-151/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Kuřim, obec Kuřim, okres Brno-venkov:
pozemek parc.č. **2172**

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 povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1179/05

Datum místního šetření: 29. listopad 2017

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 29. listopad 2017 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2

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.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.

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

Datum vyhotovení: 4. prosince 2017

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 1179/05-126 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinného pana Vlastimila Hakla. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 29. listopadu 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 prodejkách 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 přikládáná 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 63 ze dne 14.07. 2015 pro k.ú. Kuřim:

A: Vlastník: mmj.: Vlastimil Hakl, č.p. 139, 66471 Maršov Podíl 1/2

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Kuřim z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

Územní plán obce Kuřim z <https://www.kurim.cz/cs/samosprava/rozvoj-mesta/uzemni-plan-kurim>.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 29.11.2017. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 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).

1.1.6 Výpočetní programy

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

1.1.7 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. 2172 – zahrada o výměře 140 m²

Oceňovaný pozemek se nachází v obci Kuřim, v k.ú. Kuřim. Leží v širším centru obce, v její severní části.

Pozemek je zatravněný, mírně svažité s vysazenými stromy jak ovocnými tak jehličnany, ze tří stran ohraničený ploty sousedních parcel.

Pozemek je obtížně přístupný z jihovýchodní strany po asfaltové komunikaci parc. č. 2222/1 ve vlastnictví města Kuřim, pouze pěším přístupem. Ze severní, západní i jižní strany je pozemek ohraničený buďto pozemky s rodinnými domy jiných vlastníků, nebo zahradami. V platném územním plánu obce se parcela č. 2172 (zahrada) nachází mezi plochami stabilizovanými v zastavěném území.

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 v obdobných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (11/2017).

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej zahrady 1 349 m², Sokolnice, Okres Brno-venkov

V zastoupení majitele nabízíme k prodeji zahradu v zahrádkářské osadě vhodnou k pěstování ovoce, zeleniny apod., je možno postavit také menší zahradní domek. Celková rozloha pozemku je 1349m², šíře cca 11m, pozemek má tvar obdélníku. V blízkosti zahrady teče potůček, jenž je možno využít k zavlažování. Příjezd k pozemku možný autem po nezpevněné komunikaci.

Celková cena: **180 000 Kč**

Cena za m²: **133 Kč**

Aktualizace: **20.11.2017**

Umístění objektu: **Okraj obce**

Plocha pozemku: **1 349 m²**



Prodej zahrady 1 459 m², Malhostovice, okres Brno-venkov

Prodej zahrady o výměře 1459 m² v katastru obce Malhostovice. Pozemek je vhodný k chovu ovcí, koní apod. Kupující je povinen uhradit daň nad rámec kupní ceny.

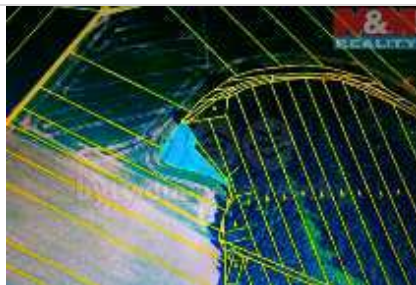
Celková cena: **80 000 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **55 Kč**

Aktualizace: **07.10.2017**

Plocha pozemku: **1 459 m²**

Umístění: **Okraj obce**



Prodej pozemku 5 203 m², Česká, okres Brno-venkov

prodej stavebních pozemků, ležících vedle sebe, umístěných v klidné a okrajové části obce Česká v blízkosti lesa. První z pozemků má celkovou výměru 226 m² je o ul. šíři 18 m, další navazující pozemek je o výměře 4977 m² a šířka se zde pohybuje od 11 do 20 m v jeho zadní části. Celková výměra činí 5.203 m², délka do hloubi pozemků je cca 380 m. Na pozemky lze vstupovat z obou stran jak z přední části, tak ze zadní části, přístupová cesta je zpevněná, prašná. Dle stávajícího územního plánu lze stavět na pozemku rekreační objekty a jiné stavby pevně nespojené se zemí.

Celková cena: **1 560 900 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **300 Kč**

Aktualizace: **25.11.2017**

Plocha pozemku: **5203 m²**



Prodej zahrady 740 m², Hradec Králové - Věkoše, okres Hradec Králové

Nabízíme ke koupi slunnou zahradu o výměře 740 m². Zahrada je oplocená a je v mírném svahu. V sousedství jsou zahrady s chatami nad potokem Melatin. Pozemek doporučuji pro velmi pěknou, příjemnou lokalitu.

Celková cena: **420 000 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **568 Kč**

Aktualizace: **22.11.2017**

Umístění objektu :**Okraj obce**

Plocha pozemku: **740 m²**



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny stavebních pozemků pro bydlení se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 55 – 568 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovuji jednotkovou cenu **120 Kč/m²** pro pozemek parc.č. **2172**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
2172	zahrada	zatravněná oplocená zahrada	140	120,00	16 800,00
Celkem			140		16 800,00

3. Práva a závady

Povinný pan Vlastimil Hakl nesdělil, 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 63 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	16 800,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	16 800,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	8 400,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	7 100,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: šestnácttisícosumsetkorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: sedmtisícstokorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 8 400,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,85 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

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 166-151/2017.

V Brně dne 4. prosince 2017

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 63
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Územní plán - výřez
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti
Podací lístek

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2015 20:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1179/05 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583251 Kuřim
Kat.území: 677655 Kuřim List vlastnictví: 63

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hakl Vlastimil, č.p. 139, 66471 Maršov, Česká republika	521218/078	1/2
Stoklasová Martina, Stavební 28/17, Trnitá, 60200 Brno, Česká republika	685326/1679	1/2

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
P 2172	140	zahrada		zemědělský půdní fond	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1	Jiné práva - Bez zápisu
C	Omezení vlastnického práva - Bez zápisu
D	Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou	
V-13340/2015-703	

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu Brno-venkov 21D-600/2015 -26 ze dne 07.05.2015. Právní moc ke dni 07.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2015. Zápis proveden dne 01.06.2015.

V-10188/2015-703

Pro: Stoklasová Martina, Stavební 28/17, Trnitá, 60200 Brno, Česká republika RČ/IČO: 685326/1679
Hakl Vlastimil, č.p. 139, 66471 Maršov, Česká republika 521218/078

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2172	36200	140

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 zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.07.2015 21:12:00

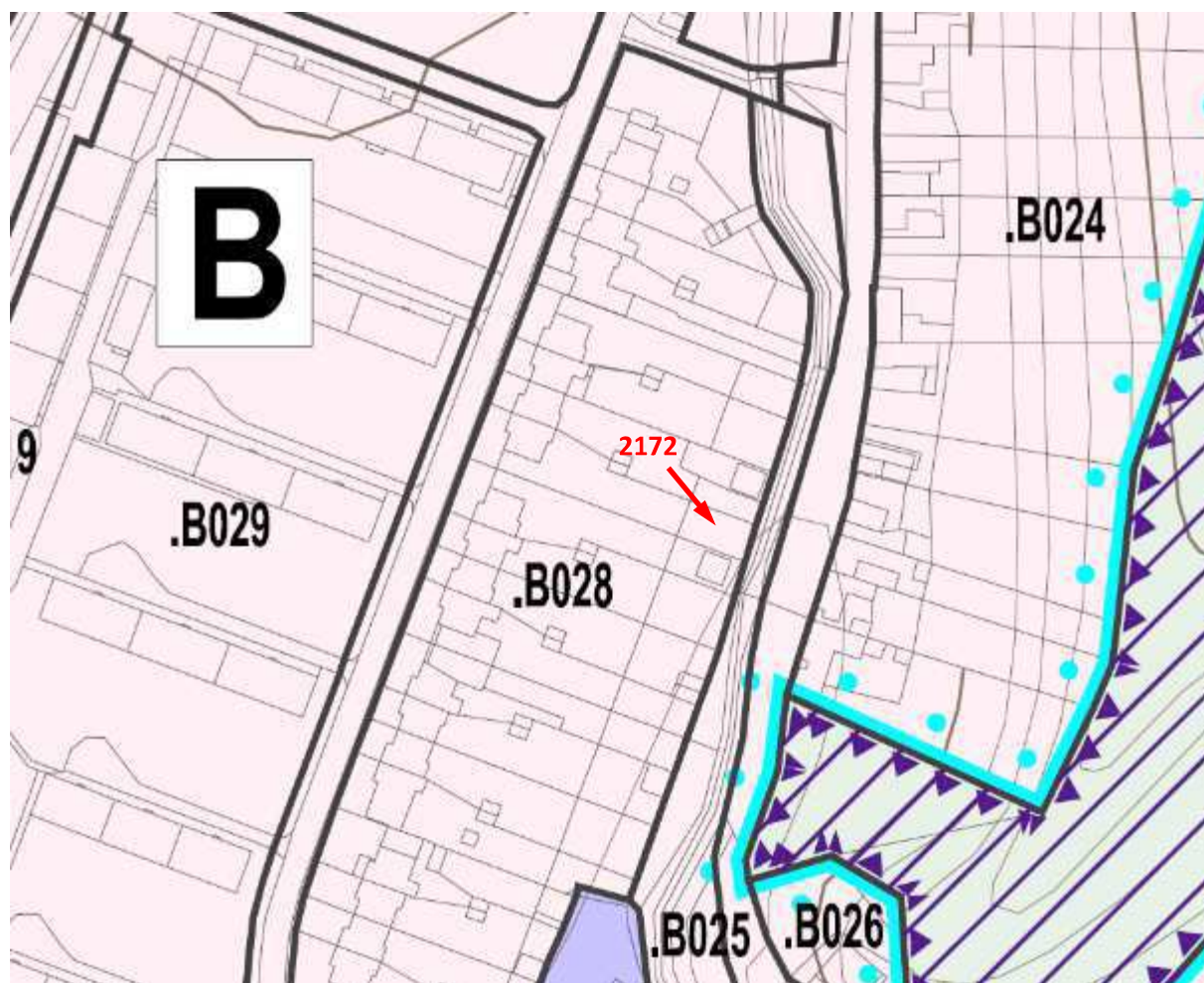
Výřez z katastrální mapy



Výřez z katastrální mapy s fotomapou



Územní plán - výřez



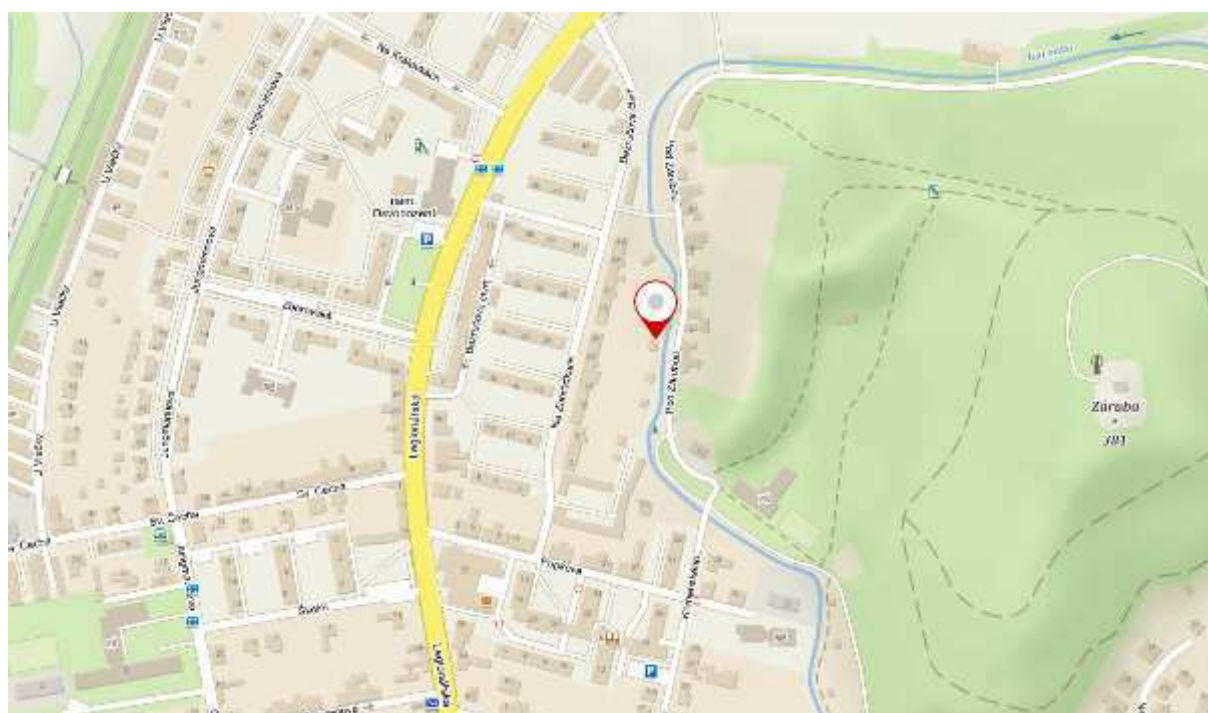
.X000

PLOCHA STABILIZOVANÁ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A JEJÍ KÓD

Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



Podací lístek

odesílatel:

Nemoštit s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV
 Ing. Tomáš Zudec - jednatel
 Provozovna: Brno, Riegrova 44
 612 00 Brno IČO: 255 23 155

612 00 BRNO 12
 RR831019595CZ
 27.03.17 221 362 6.00109

612 00 Brno 12
 RR 83101959 5 CZ

pro
 Vlastimil Hakt
 Maršov 139
 664 71

Dr. LF - 12/4 G

ZPĚT
 Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem
☐ nepřijato
☒ nevyzvednuto
☐ odstěhoval se
☐ na uvedené adrese neexistuje
☐ adresa nedostatečná
☐ jiný důvod
 Jiný důvod bylo možno ověřit
 ANO ☒ NE ☐

Petra Stehlíková