

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 208-016/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Veveří, obec Brno, okres Brno-město:
pozemku parc.č. 81/2, včetně příslušenství

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 211/05
Datum místního šetření:	5. března 2018
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	5. března 2018 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenění spoluvlast. podílu o velikosti id. 783/17396
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., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	12. března 2018

Tento posudek obsahuje 13 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 211/05-166 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 783/17396** ve vlastnictví povinné paní Dany Prudíkové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 5. března 2018.

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 Výpisy z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 471 ze dne 7.4.2017 pro k.ú. Veveří:

A: Vlastník: mmj.: Prudíková Dana, Husova 165/5, 60200 Brno

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

Podle nahlížení do katastru z <http://nahliznidokn.cuzk>:

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo soudcovské
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Veveří z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

- Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10 – platná do 31.8.2017

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 5. března 2018. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinné - povinná paní D. Prudíková si nepřevzala doporučenou zásilku s oznámením o datu místního šetření.

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., č. 443/2016 Sb. a 457/2017 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. 81/2 - zahrada o výměře 218 m²

Pozemek se nachází ve městě Brně, v městské části Brno-střed, v k.ú. Veverí, ve vnitrobloku městské zástavby na ulici Čápkova, č. orientační 3, v blízkosti historického centra města.

Jedná se o pozemek zahrady, který je užíván vlastníky některých jednotek v bytovém domě č.p. 11, přístup na pozemek je pouze z tohoto domu. Pozemek je zatravněný, s několika okrasnými stromy a keři, je zde opěrná zídka a dětské pískoviště. Pozemek je přibližně obdélníkový s trojúhelníkovým výběžkem v jihovýchodním rohu.

V cenové mapě platné do 31.8.2017 se pozemek nacházel v lokalitě s jednotkovou cenou 7 880 Kč/m². Podle platného územního plánu města je pozemek součástí stabilizované stavební funkční plochy všeobecného bydlení (BO), je proto oceněn jako stavební pozemek.

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 stavebními pozemky v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí.

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Brno-město, k.ú. Veverí, vnitroblok ul. Bayerova						
Popis lokality	V blízkosti středu města, v zástavbě bytových domů z počátku 20. století						
Základní popis	Pozemek pod garáží ve vnitrobloku						
Druh pozemku KN	zastavěná plocha a nádvoří		Územní plán		plocha stavební stabilizovaná – všeobecné bydlení		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Možnost napojení na elektřinu						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	86 600	Výměra (m²)	17	Datum prodeje	08/2016	Prodávající	Právnícká osoba
		Cena za (Kč/m²)	5 094				
Poznámka	Cena: dálkový přístup do KN - údaje o dosažených cenách nemovitostí, č. řízení V-19025/2016					Zdroj KC	KN

Lokalita	Brno-město, k.ú. Staré Brno, ul. Anenská		
Popis lokality	V blízkosti historického středu města, v zástavbě historických budov		
Základní popis	Pozemek zahrady za bytovým domem, ve vnitrobloku		
Druh pozemku KN	zahrada	Územní plán	plocha stavební stabilizovaná – plocha všeobecného bydlení
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast	Ne
Inženýrské sítě	Všechny IS		

Lokalita	Brno-město, k.ú. Staré Brno, ul. Hybešova-Vodní						
Popis lokality	V blízkosti historického středu města, v okolí historické i nové polyfunkční budovy						
Základní popis	Pozemek pod bytovým domem, dvorem a řadový garážemi						
Druh pozemku KN	zastavěná plocha a nádvoří, zahrada		Územní plán		plocha stavební návrhová – jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Všechny IS						
Kupní cena (Kč)	10 000 000	Výměra (m²)	930	Datum prodeje	08/2014	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m²)	10 753				
Poznámka	Cena: dálkový přístup do KN - údaje o dosažených cenách nemovitostí, č. řízení V-17671/2014-702					Zdroj KC	KN
							
Zhodnocení:							
- výhodnější lokalita – blíž k centru města - výhodnější využití pozemku – pod budovou s komerčním využitím - velká výměra pozemku - prodej již v r. 2014							

Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny realizovaných prodejů stavebních pozemků se ve srovnatelných lokalitách ve městě Brně pohybují v rozmezí 6 520 – 10 753 Kč/m² (prodeje z r. 2014-2016), k datu ocenění dochází ke stálému růstu cen, meziroční nárůst přibližně ve výši 10 %. V cenové mapě č. 10 platné do 31.8.2017 se pozemek nacházel v lokalitě s jednotkovou cenou 7 880 Kč/m².

Na cenu má pozitivní vliv umístění pozemku v městské části Brno-střed, v k.ú. Veveří, na ulici Čápkova, v blízkosti historického centra města.

Pro oceňovaný pozemek vzhledem k jeho využití, umístění a konfiguraci (rovinatá zahrada ve vnitrobloku bytových domů) stanovuji jednotkovou cenu **9 000 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku dle LV	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
81/2	zahrada	zahrada u bytového domu	218	9 000,00	1 962 000,00
Celkem			218		1 962 000,00

3. Práva a závady

Povinná paní Dana Prudíková nesdělila, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 471 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	1 962 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 962 000,00 Kč
Ideální 783/17396 z obvyklé ceny	88 310,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 783/17396 - zaokrouhleno	79 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmiliondevětsetšedesátdvatisícekorunčeských

Obvyklá cena id. 783/17396 - slovy: sedmdesátdevětisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 783/17396 (tj. 88 310,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 12. března 2018

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 208-016/2018.

V Brně dne 12. března 2018

Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 471 – str. 1, 18
Výřez z katastrální mapy
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 211/05 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veverčí

List vlastnictví: 471

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
ARIANA, spol. s r.o., Václavkova 1267/46, Židenice, 61500 Brno	47912286	1470/17396
Berg Pavel Mgr., Čápkova 11/3, Veverčí, 60200 Brno	720520/4490	841/17396
Čechová Irena PhDr., Čápkova 11/3, Veverčí, 60200 Brno	635822/2024	864/17396
Gajdušek Libor Ing., Nádražní 500, 66442 Modřice	670919/1632	250/17396
Jančík Pavel Ing., Vančurova 4369/55, Židenice, 61500 Brno	580605/2186	257/17396
Ježková Ilona, Dvorského 42/24a, Štýřice, 63900 Brno	725602/3995	781/17396
Koch Irena Ing., U Zvonářky 2536/1f, Vinohrady, 12000 Praha 2	665315/1417	5353/17396
Krásenská Karla, Čápkova 11/3, Veverčí, 60200 Brno	745510/5317	1008/17396
Kučerová Eva Ing., Čápkova 11/3, Veverčí, 60200 Brno	725405/3840	686/17396
Kučerová Renata Ing., Hrázka 621/38, Medlánky, 62100 Brno	765718/4623	652/17396
Kvapil Filip MUDr., Sirotkova 269/32, Žabovřesky, 61600 Brno	740131/3865	789/17396
Lišková Irena Bc., Rudka 2, 67972 Kunštát	786028/3805	852/17396
Prudíková Dana, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	555623/2341	783/17396
Sirotek Lukáš MUDr., Čápkova 11/3, Veverčí, 60200 Brno	780109/5522	1093/17396
Uher Jaromír, Nár. odboje 57/5, 66441 Troubsko	630405/1468	1717/17396

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
81/2	218	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 58.057,00 Kč (včetně příslušenství a nákladů soudního řízení)
k id.podílu 783/17396

GE Money Multiservis, s.r.o., Prudíková Dana, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
Vyskočilova 1422/1a, Michle, 14000 RČ/IČO: 555623/2341
Praha 4, RČ/IČO: 49241150 Parcela: 81/2 Z-7282/2010-702

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex-
02421/2010 -15 Exekutorský úřad Přerov ze dne 12.03.2010. Právní moc ke dni
26.03.2010.

Z-7282/2010-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
jistina ve výši 23.534,00 Kč (plus příslušenství a náklady soudního řízení)
k id.podílu 783/17396

SMART Capital, a.s., Hněvotínská Prudíková Dana, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 11:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veverčí

List vlastnictví: 471

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX-947/2016 -16 Exekutorský úřad Znojmo ze dne 16.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.08.2016. Zápis proveden dne 19.08.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-10670/2016-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 193 EX-947/2016 -16 ze dne 16.08.2016. Právní moc ke dni 05.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.09.2016. Zápis proveden dne 15.09.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-11841/2016-702

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 6652/1997 ze dne 12.11.1997, právní účinky vkladu vznikly dnem 13.11.1997.

POLVZ:102/1998

Z-3300102/1998-702

Pro: Gajdušek Libor Ing., Nádražní 500, 66442 Modřice

RČ/IČO: 670919/1632

- o Kupní smlouva V11 6779/1997 ze dne 12.11.1997, právní účinky vkladu vznikly dne 19.12.1997.

POLVZ:131/1998

Z-3300131/1998-702

Pro: Kučerová Renata Ing., Hrázka 621/38, Medláňky, 62100 Brno

RČ/IČO: 765718/4623

- o Kupní smlouva V11 1023/1998 ze dne 12.2.1998, právní účinky vkladu vznikly dnem 12.2.1998.

POLVZ:150/1998

Z-3300150/1998-702

Pro: Kučerová Eva Ing., Čápkova 11/3, Veverčí, 60200 Brno

RČ/IČO: 725405/3840

- o Kupní smlouva V11 588/1998 ze dne 26.1.1998, právní účinky vkladu vznikly dnem 28.1.1998.

POLVZ:162/1998

Z-3300162/1998-702

Pro: Berg Pavel Mgr., Čápkova 11/3, Veverčí, 60200 Brno

RČ/IČO: 720520/4490

- o Kupní smlouva V11 7627/1997 ze dne 15.12.1997, právní účinky vkladu vznikly dnem 15.12.1997.

POLVZ:182/1998

Z-3300182/1998-702

Pro: Kvapil Filip MUDr., Sirotkova 269/32, Žabovřesky, 61600 Brno

RČ/IČO: 740131/3865

- o Kupní smlouva V11 3669/1998 ze dne 4.5.1998, právní účinky vkladu vznikly dnem 29.5.1998.

POLVZ:326/1998

Z-3300326/1998-702

Pro: Prudíková Dana, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 555623/2341

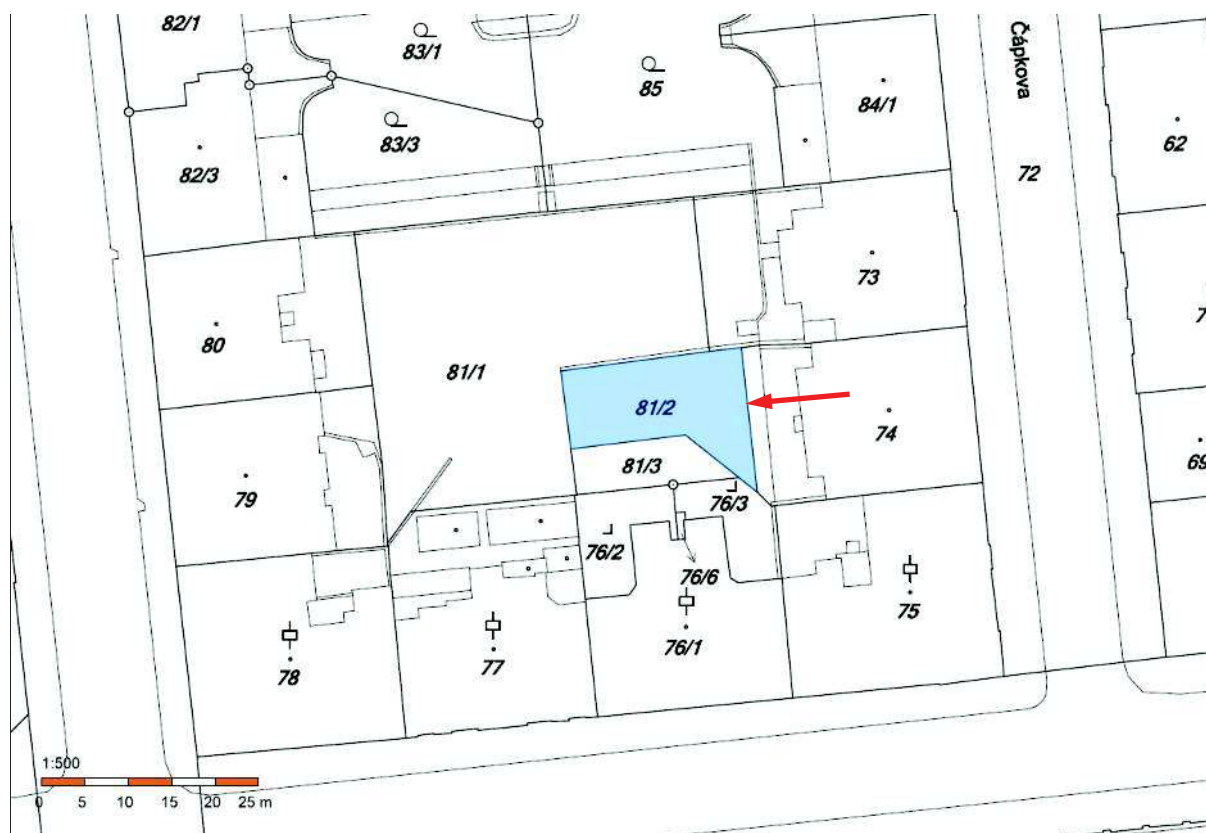
- o Kupní smlouva V11 3386/1997 ze dne 20.6.1997. Právní účinky vkladu ke dni 23.6.1997. Č.j.911 V11-3386/97 - pol.194/97 spoluvlastnický podíl:11302/17396.

POLVZ:378/1998

Z-3300378/1998-702

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Veverčí



Fotodokumentace nemovitosti

Vchod do domu Čápkova 11/3



parc.č. 81/2



Mapa oblasti

