

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 215-023/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník:
pozemku parc. č. 951/1

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 1390/05

Datum místního šetření: 09. března 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 09. března 2018– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8

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. a 457/2017 Sb.

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

Datum vyhotovení: 19. března 2018

Tento posudek obsahuje 12 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1390/05-230 je třeba stanovit obvyklou cenu **podílu o velikosti id. 1/8** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Miloše Somola. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 09. 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 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 2306 ze dne 05.12.2017 pro k.ú. Nové Strašecí:

A: Vlastník:

Somol Miloš, Komenského náměstí 201, 27101 Nové Strašecí

Podíl 1/8

Ostatní vlastníci dle LV 2306 v příloze

B: Nemovitosti: Parcela: **St. 951/1** – 159 m² – zastavěná plocha a nádvoří

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní práva soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Půjčka od ČSTSP
Nařízení exekucí
Zahájení exekucí
Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Ostatní

Platný územní plán města Nové Strašecí, dostupné na webových stránkách města Nové Strašecí.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 09. března 2018. 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. 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 v databázi znalce a na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- Pozemek parc. č. **951/1** – 159 m² zastavěná plocha a nádvoří

Oceňovaný pozemek se nachází v širším centru města Nové Strašecí, na jižní straně města. Jde o pozemek, který leží pod rodinným domem. Rodinný dům však není předmětem ocenění, nachází se na jiném LV-57. Pozemek je nárožní mezi ulicemi 1.Máje a Jungmannova a je obdélníkového charakteru. Dle platného územního plánu města Nové Strašecí je veden jako plocha bydlení v rodinných domech-městské a příměstské.

Město Nové Strašecí se nachází ve středočeském kraji v okrese Rakovník cca 40 km západně od Prahy. Nové Strašecí má 5 456 obyvatel.

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 a trvalými travními porosty ve srovnatelných lokalitách z archivu realitní inzerce na www.sreality.cz (03/2018).

2.1 Cenové porovnání – stavební pozemky

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej stavebního pozemku 826 m² Nové Strašecí, okres Rakovník

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 826 m², obdélníkového tvaru o rozměrech cca 41x20 m v Novém Strašecí, ul. Na Pískách. Pozemek je dle územního plánu určen k výstavbě rodinného domu, popř. dvojdomu. Inženýrské sítě - elektřina, voda, plyn na pozemku, nutno vybudovat jímku (je plánované napojení na veřejnou kanalizaci). Nová lokalita bydlení s výhledem do krajiny. Ve městě kompletní občanská vybavenost, školka, škola, zdravotní středisko, sportoviště. Dobré dopravní spojení do Prahy, Kladna, Rakovníka

- Celková cena: **1 817 200 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **2 200 Kč**
- Aktualizace: **25.02.2018**
- Plocha pozemku: **826 m²**



Prodej stavebního pozemku 541 m² Nové Strašecí, okres Rakovník

Dovolují si Vám nabídnout pozemek v centru města Nové Strašecí, o rozměrech 18x27m, zapsané výměře 541m². Mírně svažité pozemek je dle nového územního planu pro výstavbu rodinných domů.

Příjezd na pozemek je z ulice Jiřího Šotky. Veškeré sítě jsou v hranici pozemku. V blízkosti pozemku se nachází mateřská školka, základní škola, gymnázium, SOU, sportoviště, dětské hřiště, pošta, úřady, obchody, lékař. U Nového Strašecí začíná dálnice D6 Karlovy Vary-Praha, cesta autem po dálnici do Prahy trvá 30 minut. Autobusové spojení do Prahy, Kladna, Rakovníka každých 30 minut

- Celková cena: **1 082 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **2 000 Kč**
- Aktualizace: **16.02.2018**
- Plocha pozemku: **541 m²**



Prodej stavebního pozemku 913 m² Nové Strašecí, okres Rakovník

Parcela téměř čtvercového tvaru, mírný, jihozápadně orientovaný svah s volným výhledem do krajiny. Vybudovaná přípojka el., vody a plynu. Poklidná, příjemná lokalita na kraji města s komornější rodinnou zástavbou, vycházkou lze dojít na nádraží i do centra

- Celková cena: **1 650 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 807 Kč**
- Aktualizace: **08.02.2018**
- Plocha pozemku: **913 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **stavebních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí 1 807 – 2 200 Kč/m². Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovuji jednotkovou cenu **1 800 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 951/1	Zastavěná plocha a nádvoří	Plocha pod rodinným domem Nové Strašecí č. p. 732	159	1 800	286 200,00
Celkem			159		286 200,00

3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinný nereagoval na dopis s dotazem, zda oceňovaný pozemek pronajímá. Pro účely ocenění je tedy na pozemek pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 2306 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	286 200,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno*	286 000,00,- Kč
Ideální 1/8 z obvyklé ceny	35 750,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8- zaokrouhleno	32 180,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: dvěstěosmdesátšesttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/8 - slovy: třicetdvatisícstoosmdesátkorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 (tj. 35 750,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 19. 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 215-023/2018.

V Brně dne 19. března 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 2306 str. 1, 4

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:55:02

Vytvářeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 1320/05 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.

soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE020C Rakovník Obec: 542164 Nové Strašecí
 Kat.území: 706744 Nové Strašecí List vlastnictví: 2306
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Duplicitní zápis vlastnictví		
SJM Jandera Pavel a Jandera Alena, Palackého 1138/14,	470823/074	
27401 Slaný, 1. máje 732, 27101 Nové Strašecí	485211/189	
Ječmenová Dagmar, Karlovarská 635, 27101 Nové Strašecí	615705/1604	1/8
Somol Miloš, Komenského náměstí 201, 27101 Nové Strašecí	581024/1052	1/8
Stehlík Jaroslav Ing., Na Spravedlnosti 1029, 27101 Nové Strašecí	470208/080	1/4
Stehlíková Anna, Čsl. armády 494, 27101 Nové Strašecí	206024/071	1/2

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 951/1	159	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Nové Strašecí, č.p. 732, bydlení, LV 57				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

• Zástavní právo soudcovské

k uspokojení pohledávky ve výši - 6.324,30 Kč a jejich příslušenství
 návrh došel soudu dne 31.5.2004

Ferona, a.s., Havlíčkova 1043/11, Somol Miloš, Komenského náměstí 201, 27101 Nové
 Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: Strašecí, RČ/IČO: 581024/1052
 26440181 Parcela: St. 951/1 E-3033/2010-212

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 2E-463/2004
 -42 Okresní soud v Rakovníku se dne 30.08.2004. Právní moc ke dni 24.09.2004.
 E-9729/2004-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

• Zástavní právo soudcovské

k uspokojení pohledávky ve výši - 7.224,94 Kč a jejich příslušenství
 k uspokojení nákladů předchozího řízení E 1828/2000-9 ve výši 1.700,- Kč včetně
 příslušenství
 návrh došel soudu dne 31.5.2004

Ferona, a.s., Havlíčkova 1043/11, Somol Miloš, Komenského náměstí 201, 27101 Nové
 Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: Strašecí, RČ/IČO: 581024/1052
 26440181 Parcela: St. 951/1 E-3033/2010-212

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 2E-461/2004
 -42 + Opravné rozhodnutí 2E 461/2004-45 se dne 1.9.2004 - nabylo práv. moci
 28.9.2004 se dne 25.06.2004. Právní moc ke dni 28.09.2004.
 E-9838/2004-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:55:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 542164 Nové Strašecí
 Katastrální území: 706744 Nové Strašecí List vlastnictví: 2306
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

S-4044/2016-212

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 1276/1992.

POLVE:42/1994

E-6900042/1994-212

Pro: Stehlík Jaroslav Ing., Na Spravedlnosti 1029, 27101 Nové Strašecí

RČ/IČO: 470208/080

Somol Miloš, Komenského náměstí 201, 27101 Nové Strašecí

581024/1052

Ječmenová Dagmar, Karlovarská 635, 27101 Nové Strašecí

615705/1604

o Rozhodnutí o dědictví D-537/1964 VE-54/1964.

E-6852/2002-212

Pro: Stehlíková Anna, Čsl. armády 494, 27101 Nové Strašecí

RČ/IČO: 206024/071

o Smlouva kupní RI-27/1989 VE-205/1989.

E-6852/2002-212

Pro: Jandera Pavel a Jandera Alena, Palackého 1138/14, 27401

RČ/IČO: 470823/074

Slaný, 1. máje 732, 27101 Nové Strašecí; manželé v SJM

485211/189

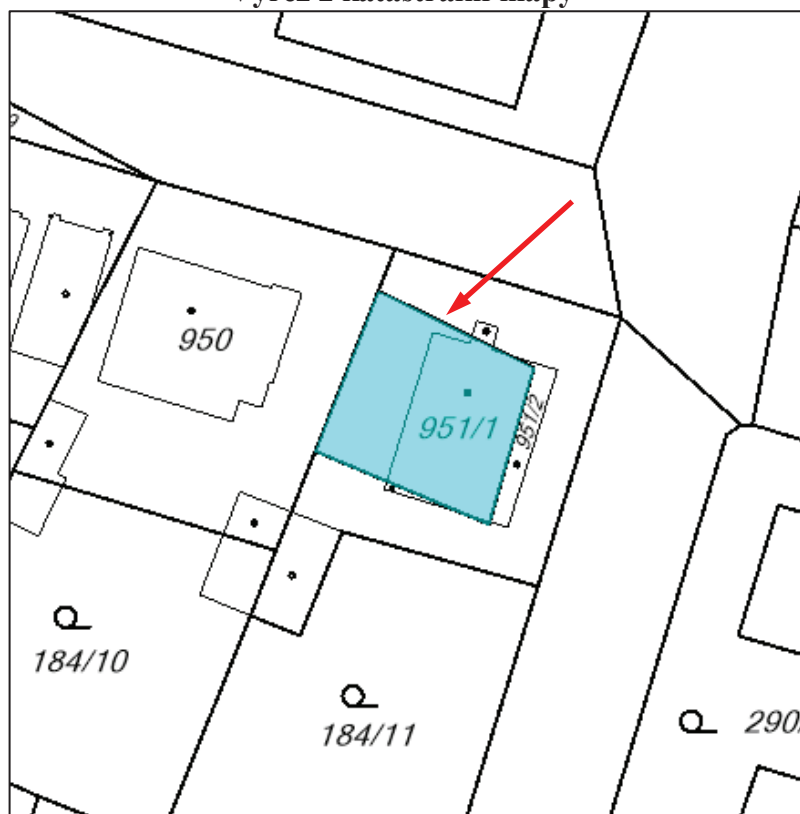
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

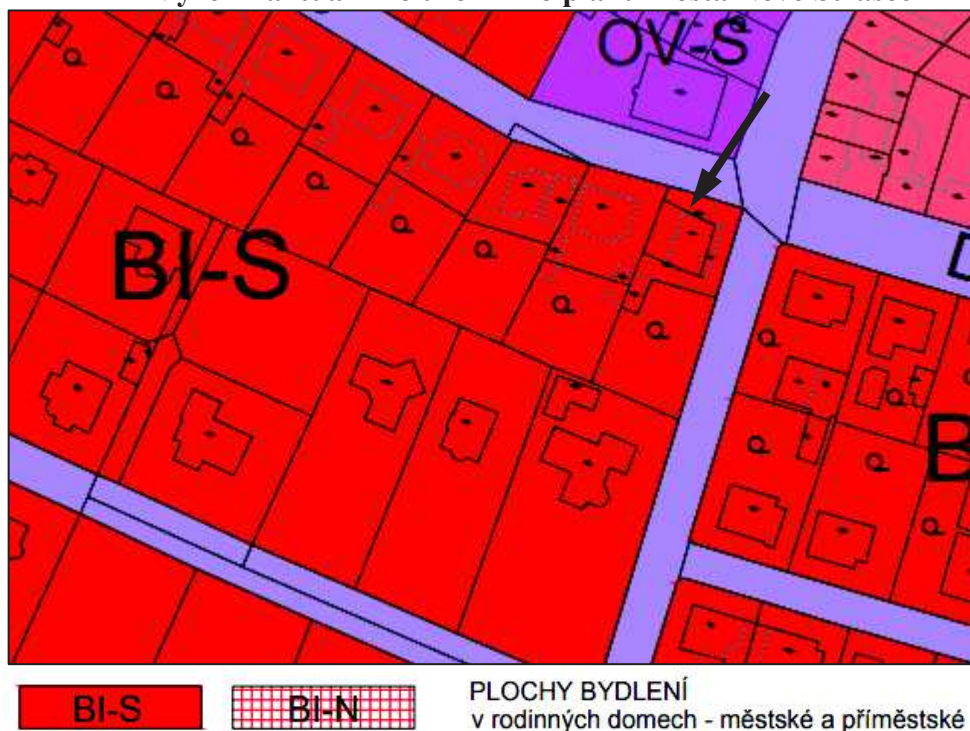
Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.12.2017 13:51:38

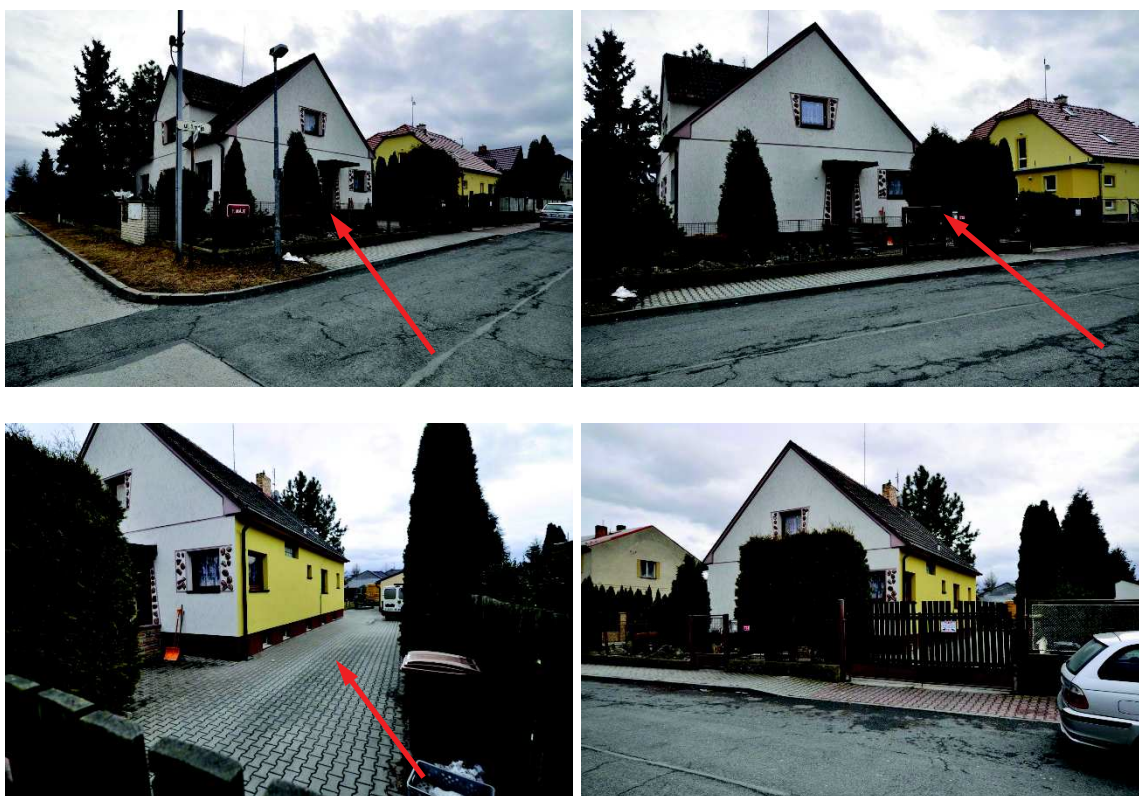
Výřez z katastrální mapy



Výřez z aktuálního územního plánu města Nové Strašecí



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



