

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 222-030/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Lhotice, obec Želiv, okres Pelhřimov:
pozemků parc. č. 470/18, 482/37, 499/16

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 554/15

Datum místního šetření: 28. března 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 28. března 2018– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit obvyklou cenu podílu o velikosti id. 9/108

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: 03. dubna 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 554/15-101 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné paní Zdenky Kotkové . Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 28. 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 prodejších 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 16 ze dne 05.12.2017 pro k.ú. Lhotice:

A: Vlastník:

Kotková Zdenka, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec
Ostatní vlastníci dle LV 16 v příloze posudku.

Podíl 9/108

B: Nemovitosti: Parcela: **470/18** – 887 m² – orná půda
 482/37 – 153 m² – trvalý travní porost
 499/16 - 4080 m² – orná půda

C: Omezení vlastnického práva:

Zahájení exekuce
Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Ostatní

Platný územní plán města Lhotice, dostupné na webových stránkách obce Želiv.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 28. 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. **470/18** – 887 m² orná půda
- Pozemek parc. č. **482/37** – 153 m² trvalý travní porost
- Pozemek parc. č. **499/16** – 4080 m² orná půda

Oceňované pozemky se nachází v kat. území Lhotice, při obci Lhotice, která administrativně spadá pod obec Želiv. Pozemky nejsou v jednom funkčním celku leží jižně od obce Lhotice, Pozemek parc. č. 499/16 se nachází při komunikaci vedoucí do obce Petrovice a přístup je zajištěn přes pozemek parc. č. 578/14 ve vlastnictví České republiky, druhé dva pozemky parc. č. 470/18 a 482/37 jsou v jednom funkčním celku a leží v blízkosti druhé komunikaci, která vede směrem na Želiv, přístup na pozemky je přes pozemky třetích osob.

Všechny pozemky jsou vedeny dle platného územního plánu jako plochy zemědělské. Pozemky tedy budou oceněny jako zemědělská plocha.

Dle základních cen zemědělských pozemků dle BPEJ, jsou ceny oceňovaných pozemků následující:

Cena pozemků dle BPEJ				
Parcela číslo	Druh pozemku	BPEJ	Výměra m ²	Kč/m ²
470/18	Orná půda	72 914	887	4,22
482/37	Trvalý travní porost	75011	153	7,04
499/16	Orná půda	72911	4080	4,04
Celkem			5 120	

Obec Lhotice je obec ležící severně od obce Želiv (cca 5 km), pod kterou oficiálně spadá. Lhotice však mají své katastrální území. V Želivi žije 1 135 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 – orná půda

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej pole 12 355 m² Kaliště - Podivice, okres Pelhřimov

Prodej zemědělských pozemků o celkové výměře 12 355 m² nacházející se v katastrálním území Podivice. Nabídku tvoří 4 parcely trvalých travních porostů, 2 parcely ostatní plochy a 3 parcely lesa. Z celkové výměry je 10 244 m² obhospodařováno a přihlášeno v LPIS

- Celková cena: **271 810 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **22 Kč**
- Aktualizace: **11.03.2018**
- Plocha pozemku: **12 355 m²**



Prodej pole 8 410 m² Jiřice, okres Pelhřimov

420 500 Kč (50 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji 1/6 podíly na 4 parcelách o výměře 8410 m² v katastrálním území Jiřice u Humpolce. Jedná se o ornou půdu na plochách zemědělských a místní komunikace. Jednotlivě jsou parcely (podíly) ve výměrách 1773 m², 6490 m², 73 m² a 74 m². Pozemky jsou mírně svažité a přístupné z cesty. Na pozemcích je uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 7 let (dostupné od 1.10.2022).

- Celková cena: **420 500 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **50 Kč**
- Aktualizace: **17.02.2018**
- Plocha pozemku: **8 410 m²**



Prodej pole 176 m² Mladé Bříště, okres Pelhřimov

Nabízíme k prodeji rovinný zemědělský pozemek o celkové výměře 176 m². Parcela dle katastru nemovitostí vedená jako trvalý travní porost se nachází v okolí obce Mladé Bříště, okres Pelhřimov. Pozemek je zpřístupněn z místní neuzpevněné komunikace. Mladé Bříště je také názvem katastrálního území. V současnosti je pozemek obhospodařován s nájemním vztahem a je zaveden v LPIS.

- Celková cena: **9 990 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **57 Kč**



Ceny **zemědělských pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí 24 – 57 Kč/m². Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovuji jednotkovou cenu **35 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m2	ZC Kč/m2	Cena Kč
470/18	Orná půda	Orná půda	887	35,00	31 045
482/37	Trvalý travní porost	Orná půda	153	35,00	5 355
499/16	Orná půda	Orná půda	4080	35,00	142 800
Celkem			5 120		290 955,00

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 16 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	290 955,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	291 000,00 Kč
Ideální 9/108 z obvyklé ceny	24 250,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 9/108 - zaokrouhleno	19 400,00 Kč

Slovy: dvěštedevadesátjednatisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 9/108 - slovy: devatenácttisícčtyřistakorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 9/108 (tj. 24 250,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 03. dubna 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 216-024/2018.

V Brně dne 03. dubna 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 16 str. 1, 6

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 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 554/15 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CS0633 Pelhřimov Obec: 549215 Želiv
Kat.území: 681270 Lhotice List vlastnictví: 16
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Janotková Iva, Na Rybníčku 1323, 39601 Humpolec	875615/1613	9/108
Kotek Aleš, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec	770831/1501	6/108
Kotek Josef, Petrovice 90, 39601 Humpolec	530126/141	84/108
Kotková Edénka, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec	865225/1608	9/108

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
470/18	887	orná půda		zemědělský půdní fond
482/37	153	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
499/16	4080	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

a Sáhání exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Konečného nám.2, Brno
Kotková Edénka, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec,
RČ/IČO: 865225/1608

E-2889/2015-304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o saáhání exekuce č.j. 006 EX 554/15-49 ze dne 31.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2015. Zápis proveden dne 03.09.2015; uloženo na prac. Pelhřimov

E-2889/2015-304

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na id.9/108 pro E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice
Kotková Edénka, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec,
RČ/IČO: 865225/1608

Parcela: 470/18 E-2887/2015-304

Parcela: 482/37 E-2887/2015-304

Parcela: 499/16 E-2887/2015-304

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 006 EX 554/15-48 ze dne 31.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2015. Zápis proveden dne 09.09.2015; uloženo na prac. Pelhřimov

E-2887/2015-304

b Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, Přerov
Kotková Edénka, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec,
RČ/IČO: 865225/1608

E-3377/2015-304

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

Okres: CE0633 Pelhřimov Obec: 549215 Želiv
 Katastrální území: 681270 Lhotice List vlastnictví: 16
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vstupu	Povinnost k
Oprávnění pro	
Parcela: 499/16	E-2911/2017-304
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 042 Ex 1625/17-22 ze dne 26.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2017. Zápis proveden dne 31.10.2017; uloženo na prac. Pelhřimov	
	E-2911/2017-304

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví č.j. 133D 184/2014-49 ze dne 21.04.2015. Právní moc ke dni 21.04.2015 a opravné usnesení č.j. 133D 184/2014-53 ze dne 18.05.2015. Právní moc ke dni 09.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne 27.08.2015.

V-4145/2015-304

Pro: Kotek Aleš, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec RČ/ICO: 770831/1501
 Janotková Iva, Na Rybníčku 1323, 39601 Humpolec 875615/1613
 Kotková Edenka, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec 865225/1608
 Kotek Josef, Petrovice 90, 39601 Humpolec 530126/141

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
470/18	72914	462
	75011	425
482/37	75011	153
499/16	72911	4068
	72914	12

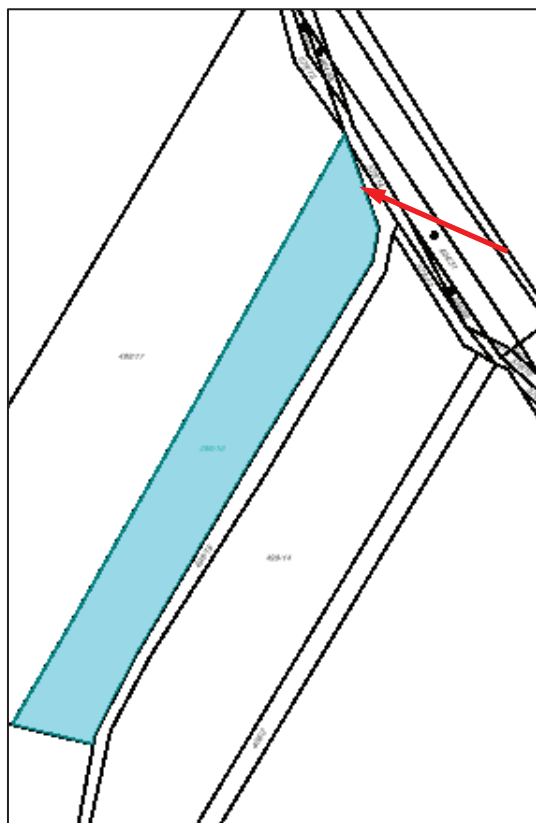
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.12.2017 13:08:09

Výřez z katastrální mapy



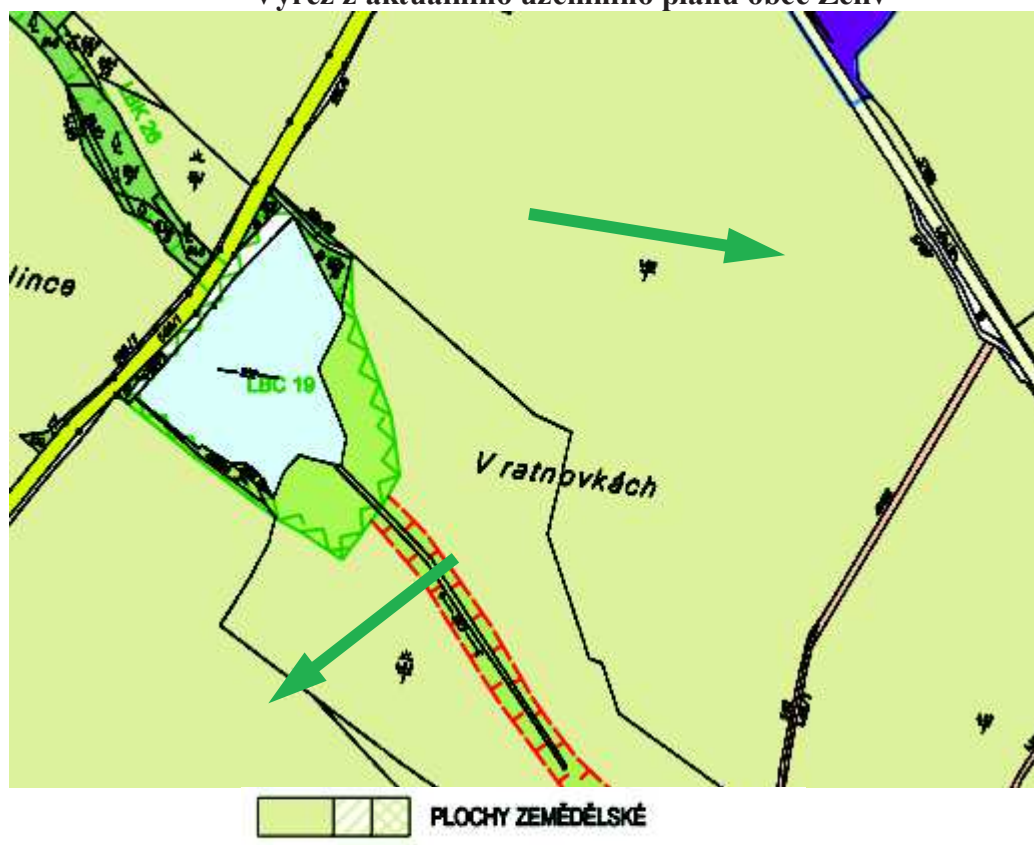
Pozemek parc. č. 499/16



Pozemky parc. č. 470/18, 482/37



Výřez z aktuálního územního plánu obce Želiv



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti

