

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 313-121/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Chlumětín obec Chlumětín, okres Žďár nad Sázavou:
pozemku parc. č. 505 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 povinného
v rámci exekuce č. j. 006 EX 723/18

Datum místního šetření: 21. listopadu 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 21. listopadu 2018 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3

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: 28. listopadu 2018

Tento posudek obsahuje 11 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 723/18-66 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Romana Myšky. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 21. listopadu 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 125 ze dne 18.05.2018 pro k.ú. Chlumětín:

A: Vlastník:

Myška Jiří, č.p. 280, 56982 Borová

Podíl 1/3

Ostatní vlastníci viz LV 125 v příloze

B: Nemovitosti: viz LV 125 v příloze

C: Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

D: poznámky a další obdobné údaje: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 21. listopadu 2018. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 Ostatní

Platný územní plán obce Chlumětín, dostupný na webových stránkách obce.

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:

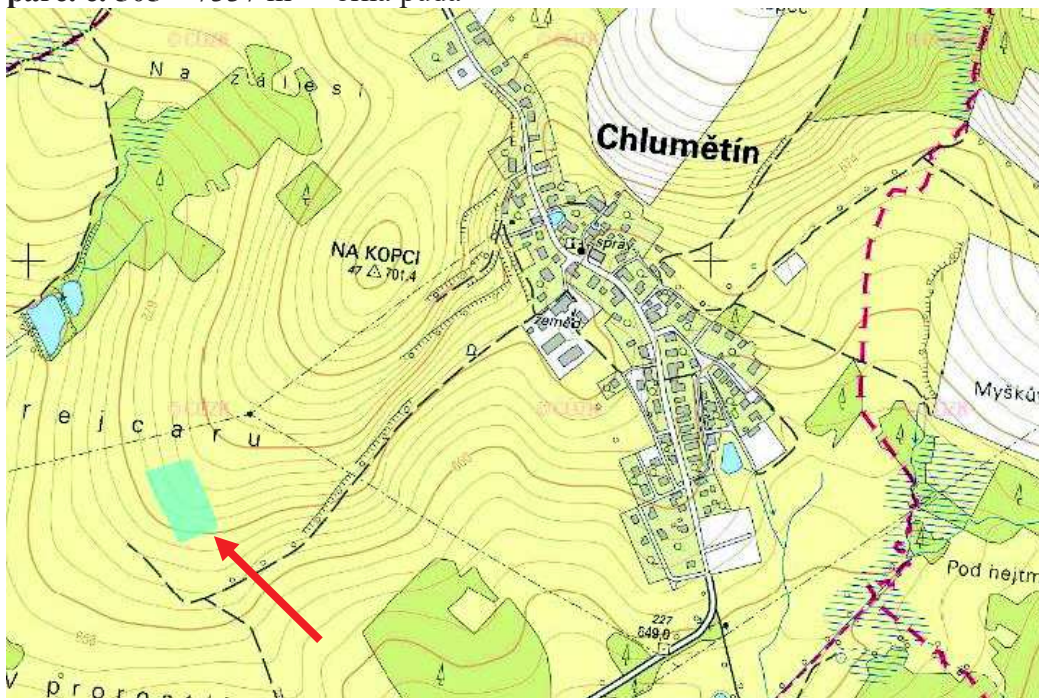
- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.

- **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 dva pozemky z LV 125 pro k. ú. Chlumětín:

- **parc. č. 505 – 7337 m² – orná půda**



Oceňovaný pozemek se nachází v k. ú. Chlumětín, jihozápadně od obce Chlumětín. Jde o pozemek, který je katastrem nemovitostí veden jako orná půda. Nachází se ve zvlněném terénu a je svažité směrem k jihozápadu. Pozemek je pravidelného tvaru, přibližně do tvaru obdélníku. V současné době je pozemek užíván jako pastvina, jižní část pozemku je ohraničena elektrickým ohradníkem. Přístup k pozemku je po nezpevněné polní cestě ve vlastnictví obce Chlumětín. Dle platného územního plánu obce Chlumětín je pozemek zařazen do ploch smíšených v nezastavěném území ve 2.zóně CHKO. Pozemek tedy bude oceněn jako pastvina.

Chlumětín je obec v okrese Žďár nad Sázavou v Kraji Vysočina. Žije zde 205 obyvatel. Chlumětín je nejseverněji položenou obcí okresu.

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 ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (11/2018).

2.1 Cenové porovnání – stavební pozemky

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej louky 17 965 m² Svratka, okres Žďár nad Sázavou

Prodej pozemku o výměře 17965 m² v katastrálním území Svratka. Jedná se o louku porostlou stromy, lesní porost na nelesním pozemku, možno těžit v souladu s předpisy

- Celková cena: **656 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **37 Kč**
- Aktualizace: **13.11.2018**
- Plocha pozemku: **17965 m²**



Prodej pozemku 1 914 m² Křižánky, okres Žďár nad Sázavou

V Moravských Křižánkách nabízíme k prodeji pozemek o rozloze 1 914 m². Moravské Křižánky jsou částí obce Křižánky v okrese Žďár nad Sázavou v Kraji Vysočina. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost a jeho převážná část je zahrnuta v LPIS - možnost dotace.

- Celková cena: **42 200 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **22 Kč**
- Aktualizace: **16.11.2018**
- Plocha pozemku: **1914 m²**



Prodej pole 20 178 m² Herálec - část obce Herálec, okres Žďár nad Sázavou

Nabízíme prodej 2 ha převážně orné půdy v kú Český Herálec na Žďársku. Pozemky jsou v současné době pronajaté s desetiletou výpovědní lhůtou.

- Celková cena: **504 450 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **25 Kč**
- Aktualizace: **27.08.2018**
- Plocha pozemku: **20178 m²**



Prodej louky 1 075 m² Dědová, okres Chrudim

Prodáme louku s několika stromy v katastru Dědová, parcela 580 - trvalý travní porost, výměra 1075 m².

- Celková cena: **30 100 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **28 Kč**
- Aktualizace: **23.09.2018**
- Plocha pozemku: **1075 m²**

**2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků**

Ceny **stavebních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **22-37 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a záplavové oblasti, stanovuji jednotkovou cenu **30 Kč/m²**.

LV č. 125

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
505	Orná půda	Pastvina	7337	30,00	220 110,00
Celkem parcely			7337		220 110,00

3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinná nereagovala na dopis s dotazem, zda oceňovaný pozemek pronajímá. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 125 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	220 110,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce	220 100,00Kč
Ideální 1/3 z obvyklé ceny	73 370,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 – zaokrouhleno*	58 700,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: dvěštedvacettisícstokorunčeských

Obvyklá cena id. 1/3 - slovy: padesátosmtisícsešmsetkorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 73 370 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 28. listopadu 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 313-121/2018.

V Brně dne 28. listopadu 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 125 str. 1

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 125

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2018 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 723/18 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0635 Šďár nad Sázavou Obec: 595721 Chlumětín
Kat.území: 651834 Chlumětín List vlastnictví: 125
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Myška Jiří, č.p. 280, 56982 Borová		1/3
Myška Roman, Nábřeží 788/19, 59401 Velké Meziříčí		1/3
Urbanová Věra, Dr. Enojemského 437, 53973 Skuteč		1/3

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
505	7337	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.- IV.sóna, zemědělský půdní fond

Stavby Typ stavby Část obce, č. budovy	Spůsob využití Na parcele	Spůsob ochrany
bez úp/úo	zem.stav	St. 25/1, LV 255
		chráněná krajinná oblast II.-IV.sóna

B1 Jiné práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a uposornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 725/1999 Okresního soudu Šďár nad Sázavou ze dne 28.12.1999, právní moc dne 2.2.2000.

POLVE:18/2000

E-8600018/2000-714

Pro: Myška Jiří, č.p. 280, 56982 Borová

RČ/IČO:

Urbanová Věra, Dr. Enojemského 437, 53973 Skuteč

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu ve Šďáře nad Sázavou D-46/2004 -43 ze dne 12.05.2005. Právní moc ke dni 07.06.2005.

E-2926/2005-714

Pro: Myška Roman, Nábřeží 788/19, 59401 Velké Meziříčí

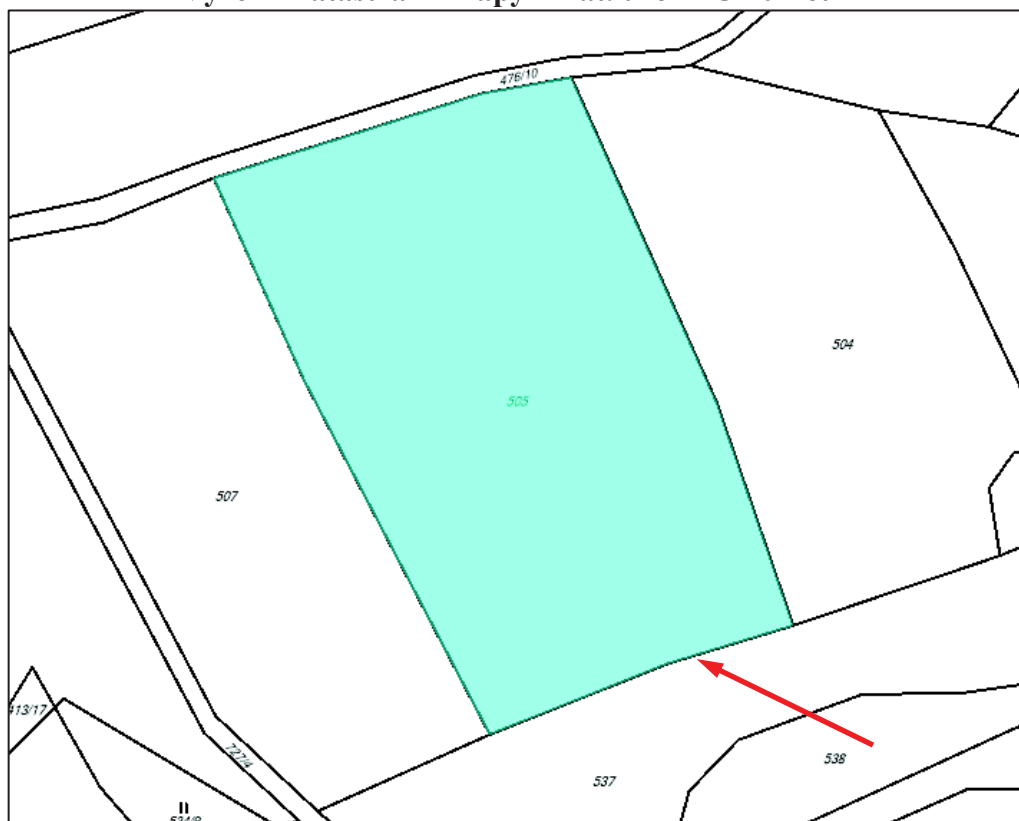
RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
505	93624	7337

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

Výřez z katastrální mapy - kat. území Chlumětín



Výřez z územního plánu obce Chlumětín



	Plochy smíšené nezast. úz. ve 2.zóně CHKO (SZ)	
	I	na pozemcích PUPFL
	O	na pozemcích ostatní plocha
	V	na pozemcích vodní plocha
	Z	na pozemcích ZPF

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

