

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 118-103/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Životice u Nového Jičína, obec Životice u Nového Jičína,
okres Nový Jičín:
pozemků parc. č. 907/173, 907/174, 907/175, 907/176 a 907/177

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 2642/08

Datum místního šetření: 11. srpna 2017

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 11. srpna 2017 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/10

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: 24. srpna 2017

1. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 2642/08-95 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/10** ve vlastnictví povinného pana Roberta Tkáče. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 11. srpna 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 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.

2. Nález

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 73 ze dne 3.1.2017 pro k.ú. Životice u Nového Jičína:

A: Vlastník: mmj.: Tkáč Robert, Kamenná 473/52, 35201 Aš Podíl 3/10

B: Nemovitosti: Parcela: **907/173** - trvalý travní porost o výměře 892 m²
907/174 - trvalý travní porost o výměře 593 m²
907/175 - trvalý travní porost o výměře 3 816 m²
907/176 - trvalý travní porost o výměře 561 m²
907/177 - trvalý travní porost o výměře 7 380 m²

C: Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha posudku.

2.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Životice u Nového Jičína z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

2.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 11.8.2017. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

2.1.4 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).

2.1.5 Jiné

Výřez z aktuálního územního plánu obce Životice u Nového Jičína z

<https://www.novyjicin.cz/uzemni-plan-zivotice-u-noveho-jicina/ze> dne 24. srpna 2017.

2.1.6 Výpočetní programy

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

2.1.7 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.
- **Dražební internetové stránky**: Na internetových stránkách www.exdražby.cz byly nalezeny a použity v posudku srovnatelné pozemky vydražené v rámci exekuční dražby.

2.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

Pozemek parc.č. 907/173 - trvalý travní porost o výměře 892 m²
 Pozemek parc.č. 907/174 - trvalý travní porost o výměře 593 m²
 Pozemek parc.č. 907/175 - trvalý travní porost o výměře 3 816 m²
 Pozemek parc.č. 907/176 - trvalý travní porost o výměře 561 m²
 Pozemek parc.č. 907/177 - trvalý travní porost o výměře 7 380 m²

Oceňované pozemky se nachází v k.ú. Životice u Nového Jičína. Dle skutečného využití se jedná o louky a pastviny, na okraji se nachází lesní porost – listnaté stromy a remízky. Svah je orientovaný na jihozápad. Pozemky jsou ohraničeny elektrickými ohradníky. Dle platného územního plánu se jedná o zemědělské plochy.

Podle bonitovaných půdně ekologických jednotek BPEJ, které jsou uvedeny na LV, je cena pozemku parc.č. 907/173 1,24 Kč/m², pozemku parc.č. 907/174 ve větší části 1,25 Kč/m², v menší části 1,24 Kč/m², pozemku parc.č. 907/175 ve větší části 1,24 Kč/m², v menší části 1,25 Kč/m², pozemku parc.č. 907/176 1,24 Kč/m² a pozemku parc.č. 907/177 1,24 Kč/m².

3. 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 zemědělskými pozemky ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (03,05/2017), www.zemedelskepozemky.cz (05/2017) a z portálu elektronických dražeb v exekuci www.exdrazby.cz (05/2017).

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej louky 4 431 m² Fulnek, okres Nový Jičín, 132 930 Kč, tj. 30 Kč/m²

Celková cena: 132 930 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 30 Kč

Poznámka k ceně: cena včetně provize a právního servisu

ID zakázky: 596971

Aktualizace: 16.08.2017

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 4431 m²

Doprava: Silnice

Prodej pozemku vedený jako trvalý travní porost v katastrálním území Děrné, okres Nový Jičín. Jedná se o jednu parcelu, výměra 4431 m² a pozemek je zemědělsky využíván.



Prodej louky 5 299 m² Libhošť, okres Nový Jičín 255 000 Kč, tj. 48 Kč/m²

Celková cena: 255 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 48 Kč

ID zakázky: 2177

Aktualizace: 22.06.2017

Umístění objektu: Rušná část obce

Plocha pozemku: 5299 m²

Doprava: Dálnice, Silnice, Autobus

Nabízíme k prodeji pozemky o celkové rozloze 5.299m² v Libhošti. Soubor 7 pozemků trvalý tr. porost - 1246m², 1152m², 233m² a 22m², orná půda 2294m² a 151m² a komunikace 201m². Příjezdová cesta k pozemkům po obecní komunikaci Libhošťě.



Prodej louky 7 805 m² Palkovice - Myslík, okres Frýdek-Místek, 393 000 Kč, tj. 50 Kč/m²

Celková cena: 393 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 50 Kč

ID zakázky: 532523

Aktualizace: 07.07.2017

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 7805 m²

Doprava: Silnice

Nabízíme k prodeji 2 pozemky - trvalý travní porost o celkové rozloze 7 805 m² v obci Palkovice v části Myslík. Pozemky o rozloze 5035 m² a 2770 m² se prodávají pouze v celku a jsou situovány v mírném kopci s krásným výhledem na Beskydy.



Porovnáváné objekty – ukončené dražby:

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 TTP Třinec, okr. Třinec, 24 000,-Kč, tj. 64 Kč/m²

Stav dražby: Ukončeno - byl učiněn příklep

Číslo jednací: 065 EX 03644 / 15

Počáteční cena: 24 000,-Kč

Cena stanovena znalcem: 36 000,-Kč

Dražební jistota: 5 000,-Kč

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Frýdek-Místek

Město: Třinec

Podíl: 1/4

Podkategorie: Trvalý travní porost

Více informací o dražbě: Stránky dražby

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na nemovitých věcech:

p.č. 1662 druh:trvalý travní porost výměra: 1 500 m²

zapsaného v Katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj,

Katastrální pracoviště Třinec pro obec Třinec katastrální území Kanská na LV č. 5664

Pozemek je situovaný severozápadně od centrální části obce Třinec, na okraji intravilánu při komunikaci místního ul. Kanská), pozemek je volně přístupný. Pozemek je možné napojit na síť obce Třinec.

V územním plánu je plocha pozemku vedena jako BI – plochy bydlení v rodinných domech.



Pozemek o velikosti 2350 m², Bílá, 168 000,-Kč, tj. 71,49 Kč/m²

Stav dražby: Ukončené

Číslo jednací: 077 EX 04900 / 05 - 43

Počáteční cena: 36 000,-Kč

Cena stanovena znalcem: 54 000,-Kč

Dražební jistota: 16 000,-Kč

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Frýdek-Místek

Město: Bílá

Podkategorie: Trvalý travní porost

Místo konání dražby: www.exdražby.cz

Předmětem dražby je pozemek parc. č. 3652/2 (trvalý travní porost) v kat. území Bílá.

Pozemek se nachází 6,5 km jihozápadně od obce Bílá. Jedná se o travnatý rovinný pozemek obdélníkového tvaru. Na jižní a západní straně je ohraničený nepevněnou cestou. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 8210, který je ve vlastnictví České republiky.



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny zemědělských pozemků ve srovnatelných lokalitách v rozmezí 30 – 71 Kč/m². Na základě těchto nabídek a ukončených dražeb, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a stavu pozemku, stanovují cenu pozemku orné půdy na 50 Kč/m².

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
907/173	trvalý travní porost	louka, pastvina	892	50,00	44 600,00
907/174	trvalý travní porost	louka, pastvina	593	50,00	29 650,00
907/175	trvalý travní porost	louka, pastvina	3 816	50,00	190 800,00
907/176	trvalý travní porost	louka, pastvina	561	50,00	28 050,00
907/177	trvalý travní porost	louka, pastvina	7 380	50,00	369 000,00
Celkem					662 100,00

4. Práva a závady

Znalci nebyly poskytnuty žádné informace týkající se případného pronájmu pozemků.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 73 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.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	662 100,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	662 000,00 Kč
Ideální 3/10 z obvyklé ceny	198 600,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/10 - zaokrouhleno	178 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: stosedmdesátosmtisíckorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/10 vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 24. srpna 2017

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 118-103/2017.

V Brně dne 24. srpna 2017

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 73
 Výřez z katastrální mapy
 Výřez z aktuálního územního plánu
 Fotodokumentace nemovitosti
 Mapa oblasti
 Obálka, podací lístek

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2017 05:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2642/08 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 547000 Životice u Nového Jičína

Kat.území: 797375 Životice u Nového Jičína List vlastnictví: 73

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Chalupová Iva, Zborovská 242/42, 74101 Nový Jičín	615630/0755	1/40
Güntherová Jiřina, Máchova 429/57, 74101 Nový Jičín	635831/0475	1/40
Mizerová Monika, Trlicova 2178/65, 74101 Nový Jičín	725817/5254	1/40
Šaradyová Andrea, Bartošky 582, 74401 Frenštát pod Radhoštěm	756004/5251	1/40
Tkáč Antonín, Svobody 1744, 50901 Nová Paka	460624/407	1/10
Tkáč Jan, Huštýnská 243, 74272 Mořkov	490922/245	1/10
Tkáč Robert, Kamenná 473/52, 35201 Aš	750320/5017	3/10
Tkáč Stanislav, Huštýnská 577, 74272 Mořkov	410412/454	1/10
Tkáčová Eva, Dlouhá 2617/1, 35201 Aš	475517/760	3/10

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
907/173	892	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
907/174	593	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
907/175	3816	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
907/176	561	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
907/177	7380	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 15D 191/2014-52 v Novém Jičíně ze dne 26.09.2016. Právní moc ke dni 26.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.10.2016. Zápis proveden dne 04.11.2016.

V-10570/2016-804

Pro: Tkáč Jan, Huštýnská 243, 74272 Mořkov

RČ/IČO: 490922/245

Chalupová Iva, Zborovská 242/42, 74101 Nový Jičín

615630/0755

Tkáč Stanislav, Huštýnská 577, 74272 Mořkov

410412/454

Tkáč Antonín, Svobody 1744, 50901 Nová Paka

460624/407

Güntherová Jiřina, Máchova 429/57, 74101 Nový Jičín

635831/0475

Šaradyová Andrea, Bartošky 582, 74401 Frenštát pod Radhoštěm

756004/5251

Mizerová Monika, Trlicova 2178/65, 74101 Nový Jičín

725817/5254

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2017 05:35:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 547000 Životice u Nového Jičína

Kat.území: 797375 Životice u Nového Jičína List vlastnictví: 73

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 15 D 763/2013-88 v Novém Jičíně ze dne 28.11.2016. Právní moc ke dni 17.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.12.2016. Zápis proveden dne 30.12.2016.

V-12636/2016-804

Pro: Tkáčová Eva, Dlouhá 2617/1, 35201 Aš

RČ/IČO: 475517/760

Tkáč Robert, Kamenná 473/52, 35201 Aš

750320/5017

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
907/173	74168	892
907/174	74068	147
	74168	446
907/175	74068	3129
	74168	687
907/176	74068	561
907/177	74068	7380

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:

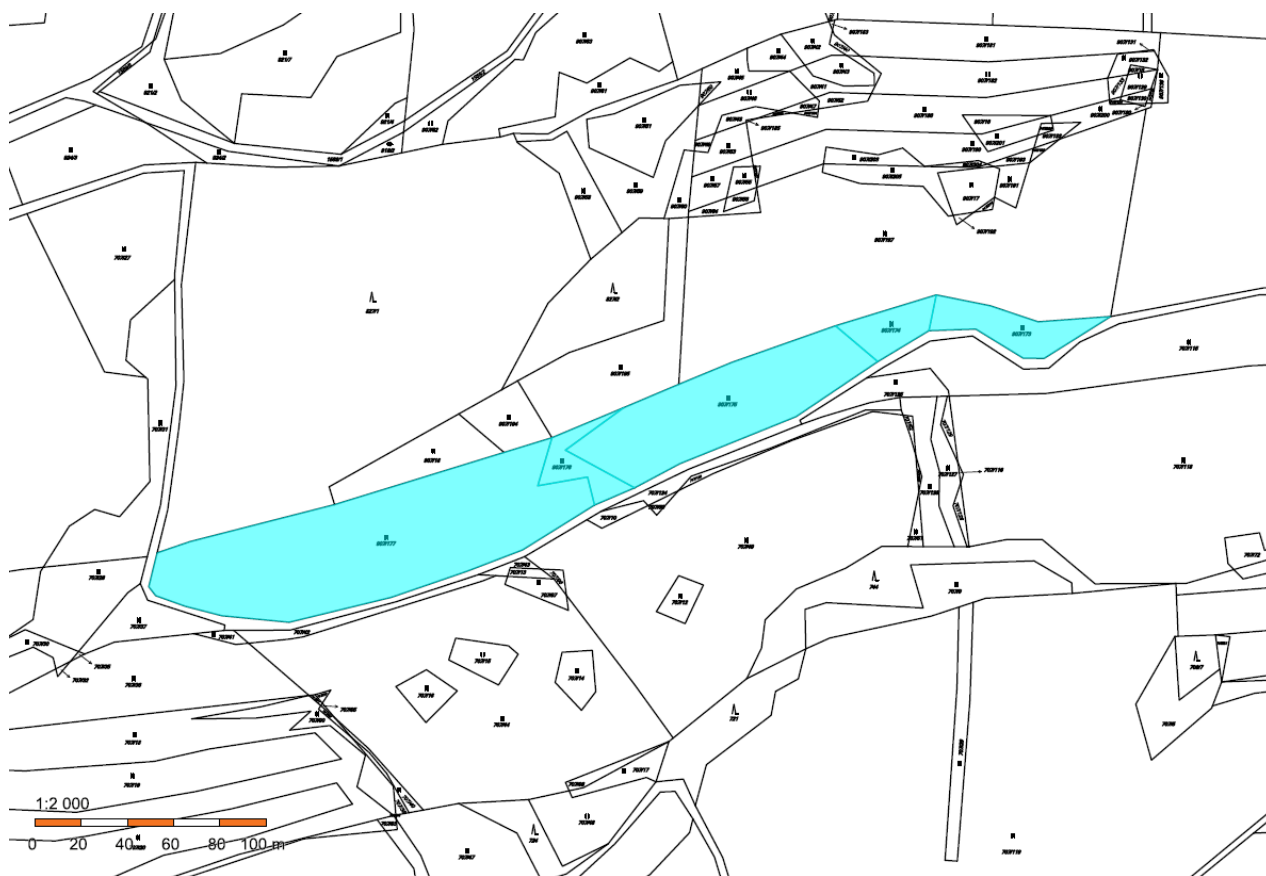
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:

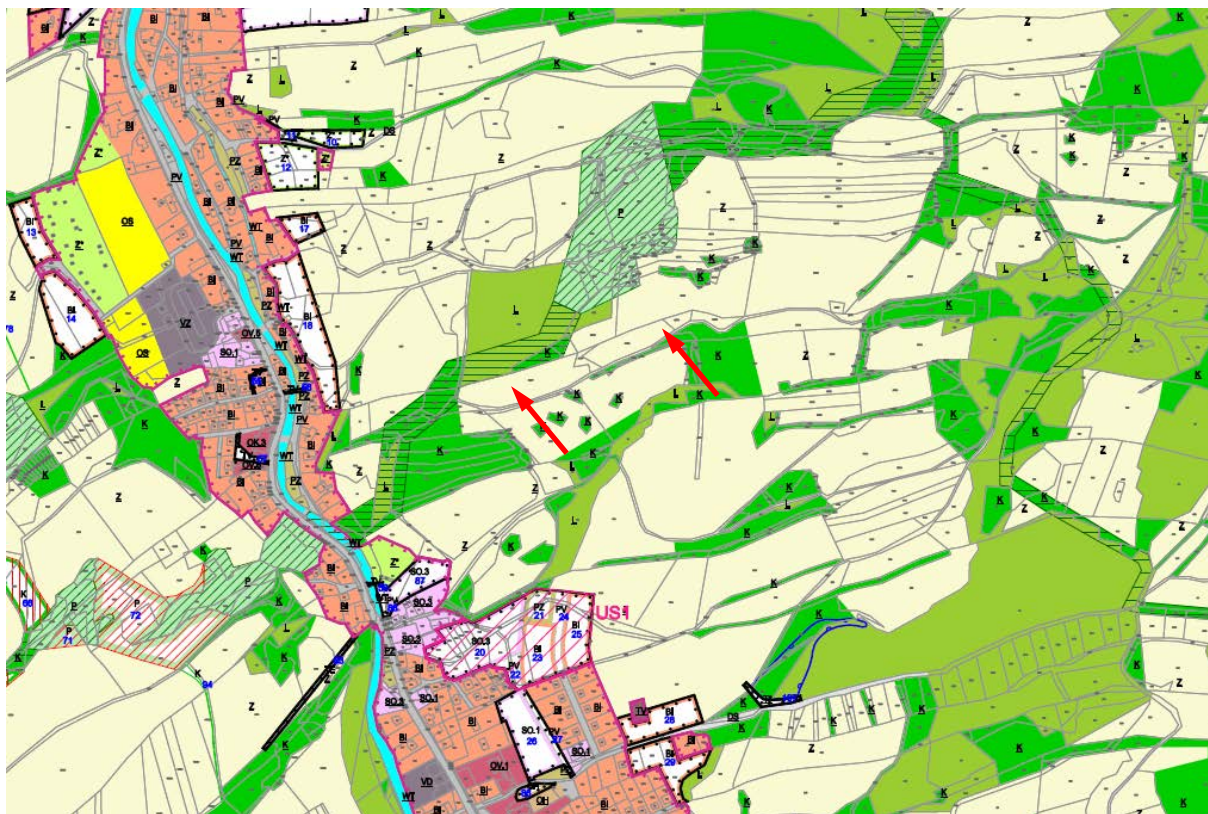
Vyhотовeno: 03.01.2017 05:47:46

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Výřez z katastrální mapy



Výřez z aktuálního územního plánu

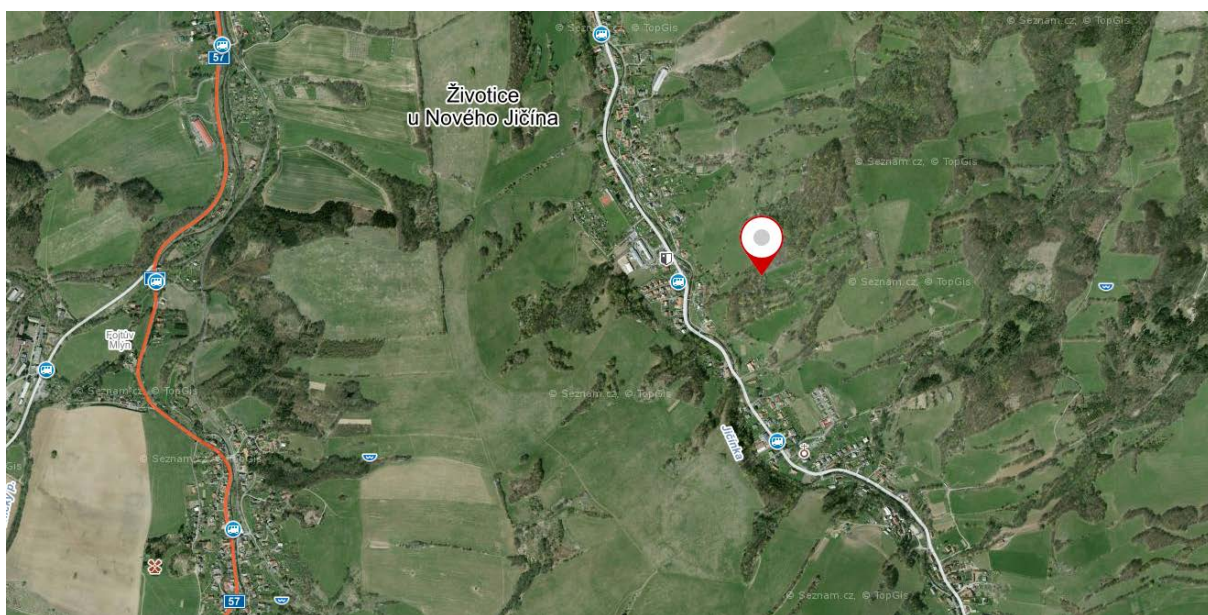


LEGENDA:

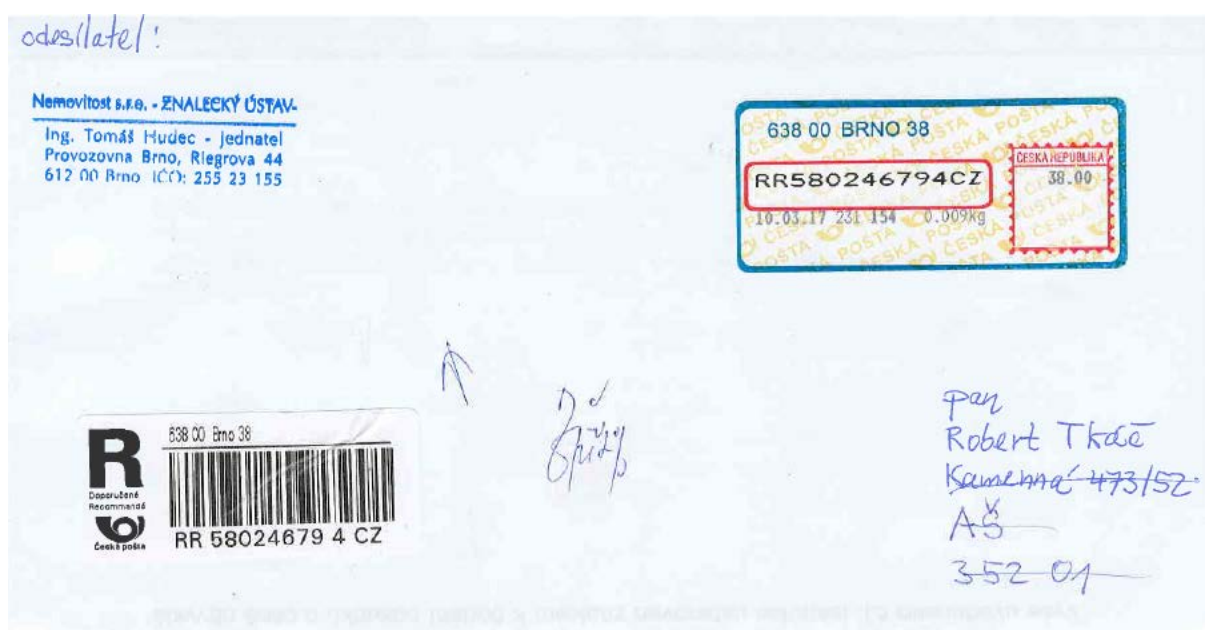
Z			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
---	--	--	-------------------

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti



Obálka, podací lístek



Česká pošta, s.p. IČ 47114883		Podací lístek	
Vyplní pošta: 638 00 Brno 38		231	
RR580246794CZ 910 Cena služby:		38.00Kč	
10.03.17 0.009kg 378988 12 71			
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč			
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 38.00Kč			
Placeno v hotovosti: 38.00Kč			
Odesílatel <u>Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV</u>			
<u>Ing. Tomáš Hudec - jednatel</u>			
<u>Provozovna - Brno, Riegrova 44</u>			
<u>612 00 Brno, IČO: 255 23 85</u>			
*Tel. číslo: +420:		Kód zákazníka (odesílatele)	
*E-mail:			
Adresát: <u>Robert Tkáč</u>		Dobírka Kč	
<u>Kamenka 473/52</u>		0.00	
<u>AS</u>		Udaná cena Kč	
<u>352 01</u>		XXXXXXXXXX	
*Tel. číslo: +420:		Kód zákazníka (adresáta)	
*E-mail:			
Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby	
R	0.009kg	38.00Kč	
Podací číslo	Poznámka (doplňkové služby)	Placeno v hotovosti	
RR580246794CZ		38.00Kč	

T11-036A (03-11) *Nepovinný údaj