

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 216-024/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník:
pozemku parc. č. 1744/2

- 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:** nejsou
- 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:** 20. března 2018

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1390/05-229 je třeba stanovit obvyklou cenu 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 nemovitosti. ... 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 883 ze dne 05.12.2017 pro k.ú. Nové Strašecí:

A: Vlastník:

Somol Miloš, Komenského náměstí 201, 27101 Nové Strašecí

Podíl 1/8

B: Nemovitosti: Parcela: 1744/2 – 291 m² – zahrada

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní práva soudcovská
Zástavní právo exekutorské
Nařízení exekuce
Zahájení exekuce
Exekuční příkaz 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://nahlizenedokn.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. **1744/2** – 291 m² zahrada

Oceňovaný pozemek se nachází v širším centru města Nové Strašecí, na západní straně města, z pravé strany komunikace č. 237. Jde o pozemek obdélníkového charakteru, mezi rodinnými domy, Pozemek je pravděpodobně užíván ve funkčním celku s pozemkem parc. č. 1472 a 1745/11, kde stojí rodinný dům č.p. 923. Dle platného územního plánu města Nové Strašecí je veden jako plocha bydlení v rodinných domech-městské a příměstské, ze severozápadní strany je pozemek ohraničen hranicí zastavěného území. Přístup na pozemek je zajištěn z pozemku parc. č. 1743/5 a parc. č. 1735/2 ve vlastnictví města Nové Strašecí.

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 – orná půda

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, stanovují jednotkovou cenu **2 000 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1744/2	Zahrada	Plocha užívaná jako zahrada	291	2000	582 000,00
Celkem			291		582 000,00

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 883 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 neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	582 000,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhlena*	582 000,00,- Kč

Obvyklá cena - slovy: pětsetosmdesátdvatisícekorunčeských

V Brně dne 20. 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 216-024/2018.

V Brně dne 20. března 2018

Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 883 str. 1, 3
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 13:35:02

Vyhotoveno bezplatně onlinovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 1390/05 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: 883

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Somol Miloš, Komenského náměstí 201, 27101 Nové Strašecí	581024/1052	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1744/2	291	zahradá		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Sástavní právo soudcovské

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

Ferona, a.s., Havličkova 1043/11, Parcela: 1744/2
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:
26440181

E-8185/2006-212

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.sřízením soud.sástavního práva 2E-463/2004
-42 Okresní soud v Rakovníku ze 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

o Sástavní 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., Havličkova 1043/11, Parcela: 1744/2
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:
26440181

E-8185/2006-212

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.sřízením soud.sástavního práva 2E-461/2004
-42 + Opravné rozhodnutí 2E 461/2004-45 ze dne 1.9.2004 - nabylo práv. moci
28.9.2004 ze 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

o Sástavní právo soudcovské

k uspokojení pohledávky ve výši - 7.091,07 Kč včetně příslušenství
návrh došel soudu dne 31.5.2004

Ferona, a.s., Havličkova 1043/11, Parcela: 1744/2
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:
26440181

E-8185/2006-212

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.sřízením soud.sástavního práva 2E-462/2004
-42 Okresní soud v Rakovníku ze dne 25.06.2004. Právní moc ke dni 15.07.2004.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém výkonové státní úpravu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj), Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:55:02

Okres: CE020C Rakovník Obec: 542164 Nové Strašecí
Kat.území: 706744 Nové Strašecí List vlastnictví: 883
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

D Jiné zápisy

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

o změna výměr obnovou operátu

Parcela: 1744/2

E-3840/2010-212

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Lístina

o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 1/1978.

BOLVB:52/1978

E-6900052/1978-212

Pro: Somol Miloš, Komenského náměstí 201, 27101 Nové Strašecí

ŘČ/IČO: 581024/1052

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1744/2	52504	291

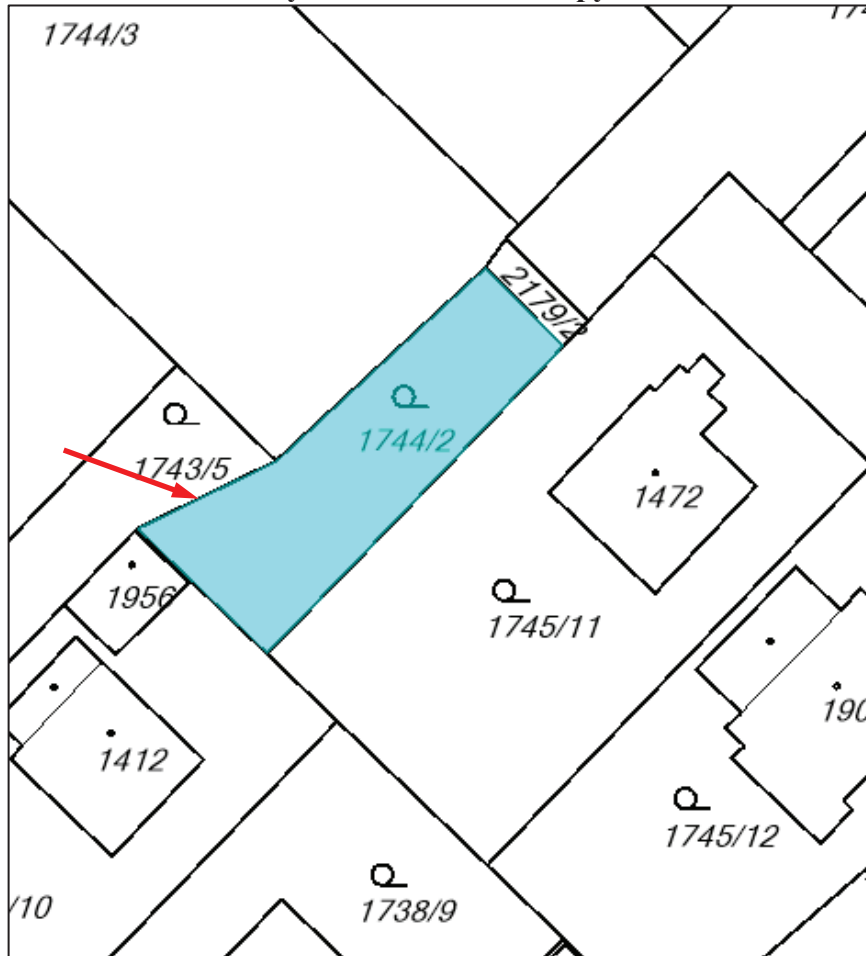
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

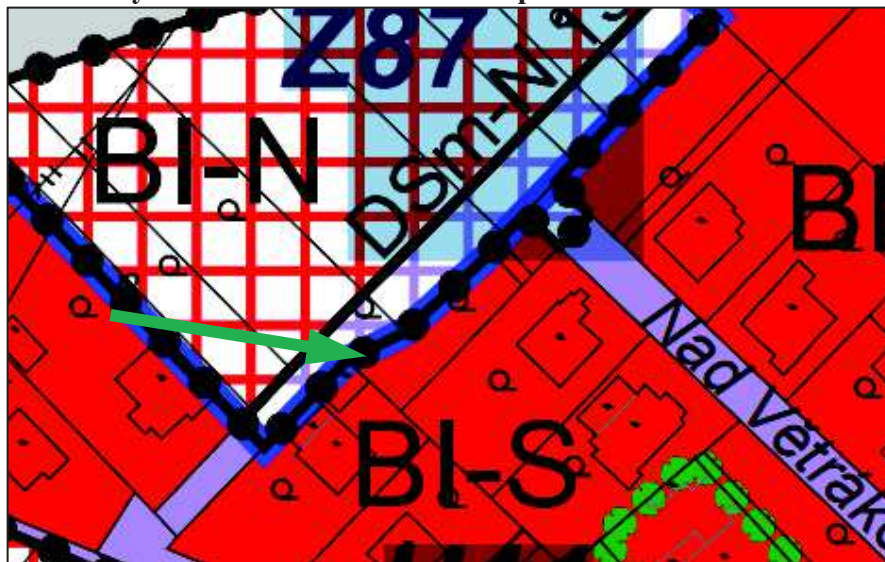
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.12.2017 13:51:38

Výřez z katastrální mapy



Výřez z aktuálního územního plánu města Nové Strašecí



— hranice zastavěného území vymezená ke dni 1. 4. 2017



zastavitelné plochy, označení plochy



PLOCHY BYDLENÍ
v rodinných domech - městské a příměstské

Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



