

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 384-061/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Podlažice, obec Chrast, okres Chrudim:
pozemku p.č. 377/1

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 362/07
Datum místního šetření:	23. května 2019
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	23. května 2019 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/72
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., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	13. června 2019

Tento posudek obsahuje 10 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 362/07-1018 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/72** ve vlastnictví povinného pana Marka Šotoly. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 23. května 2019.

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.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

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 stanovení 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 237 ze dne 8.2.2019 pro k.ú. Podlažice:

A: Vlastník: mmj.: Šotola Marek, Malý val 1580/17, 76701 Kroměříž Podíl 5/72

B: Nemovitosti: viz příloha

C: Věcná práva zatěžující nem.: Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

D: Poznámky: Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 23. května 2019. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 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., 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).

1.1.5 Výpočetní programy

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

1.1.6 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.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²
377/1	trvalý travní porost	7 195
Celkem		7 195

Oceňovaný pozemek se nachází v k.ú. Podlažice, asi 1,2 km severovýchodně od zastavěné místní části Podlažice (město Chrast).

Město Chrast se nachází v Pardubickém kraji, v okrese Chrudim, asi 10 km jihovýchodně od Chrudimi. Město má 3 100 obyvatel, je zde širší občanská vybavenost - ZŠ, MŠ, Dům pečovatelské služby, lékaři, restaurace, sportoviště, jsou zavedeny všechny inženýrské sítě. Chrast se skládá ze 4 katastrálních území. Leží na okraji Českomoravské vrchoviny, ve zvlněné krajině převážně s poli. K.ú. Podlažice leží asi 1 km jihovýchodně od Chrasti.

Pozemek p.č. 377/1 je rovinatý, jedná se o trvalý travní porost (podle KN i podle místního šetření), nachází se ve větším půdní celku, který je zemědělsky obhospodařován. Podle veřejného registru půdy LPIS je parcela užívána zemědělskou společností. Přístup je po polní cestě.

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 zemědělskými pozemky ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (06/2019).

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – zemědělské pozemky – trvalý travní porost:

Prodej pole 6 611 m², Seč, okres Chrudim

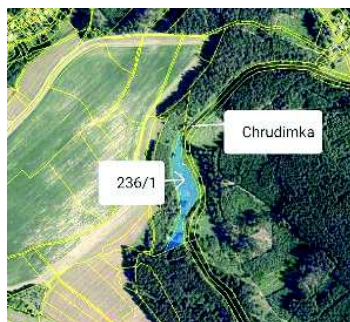
Prodám zemědělský pozemek k.ú. Klokočov, okres Havlíčkův Brod. Parcela č. 236/1 má charakter trvalého travního porostu a výměru 6611 m². Zapsáno na LV č. 371.

Celková cena: 109 800 Kč za nemovitost

Cena za m²: 17 Kč

Aktualizace: 11.06.2019

Plocha pozemku: 6611 m²



Prodej pole 10 014 m², Hluboká - část obce Hluboká, okres Chrudim

Prodej zemědělských pozemků v Hluboké u Skutče. Jedná se o dvě parcely v Hluboké u Skutče vedené jako trvalý travní porost. Parcely o rozloze 4.640 m² a 5.374 m² jsou obhospodařovány na základě Nájemní smlouvy.

Celková cena: 250 350 Kč za nemovitost

Cena za m²: 25 Kč

Aktualizace: 12.6.2019

Plocha pozemku: 10014 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: 03.06.2019

Plocha pozemku: 1075 m²



Prodej louky 8 454 m², Proseč - část obce Podměstí, okres Chrudim

Nabízíme k prodeji soubor 3 pozemků o celkové rozloze 8454 m² v obci Proseč, katastrální území Podměstí. Jedná se o pozemky na sebe navazující, tvořící celek, jsou vedeny jako trvalý travní porost. Pozemky jsou rovinatého charakteru. Na pozemcích není žádná nájemní smlouva.

Celková cena: 245 166 Kč za nemovitost

Cena za m²: 29 Kč

Aktualizace: 21.03.2019

Plocha pozemku: 8454 m²



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **zemědělských pozemků** (trvalého travního porostu) se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 17 - 29 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu:

23 Kč/m² - trvalý travní porost

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
377/1	trvalý travní porost	travní porost	7 195	23,00	165 485,00
Celkem			7 195		165 485,00

3. Práva a závady

Povinný pan Marek Šotola nesdělil, zda jsou oceňované pozemky pronajímány, nepředložil nájemní smlouvu. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 237 v části B1 není uvedeno žádné věcné právo ve prospěch nemovitostí, v části C (věcné právo zatěžující nemovitosti) 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
Porovnávací cena	165 485 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	165 000 Kč
Ideální 5/72 z obvyklé ceny	11 458 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/72 - zaokrouhleno	10 300 Kč

Obvyklá cena - slovy: jednošedesátpěttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 5/72 - slovy: desettisíctřístakorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/72 (tj. 11 458 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 13. června 2019

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 384-061/2019.

V Brně dne 13. června 2019

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 237 – str. 1

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Fotodokumentace

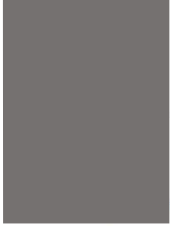
Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2019 05:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 362/07 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571539 Chrast
Kat.území: 723860 Podlažice List vlastnictví: 237
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Čáslavka Martin, 72 Dover Flats, Old Kent Road, London SE1 5NL, Spojené království Velké Británie a Severního Irska		5/144
Fendrychová Marie, č.p. 295, 76901 Přilepy		3/8
Oseva Agri Chrudim, a.s., č.p. 159, 53861 Kočí		25/144
OSEVA UNI, a.s., Na Bílé 1231, 56501 Choceň		25/72
Šotola Marek, Malý val 1580/17, 76701 Kroměříž		5/72

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
377/1	7195	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

výše pohledávky: 46 037,09 Kč

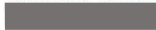
spoluvlastnický podíl: 5/72

Oprávnění pro

Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1,
Zábřovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 49970607

Povinnost k

Šotola Marek, Malý val 1580/17, 76701 Kroměříž, RČ/IČO:



Parcela: 377/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 10 EXE-1142/2011 -23 (137 EX 1823/11-30) ze dne 24.08.2011. Právní moc ke dni 31.08.2011.

Z-13978/2011-603

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

spoluvlastnický podíl: 5/72

výše pohledávky: 4.294,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České
Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26078201

Povinnost k

Šotola Marek, Malý val 1580/17, 76701 Kroměříž, RČ/IČO:



Parcela: 377/1

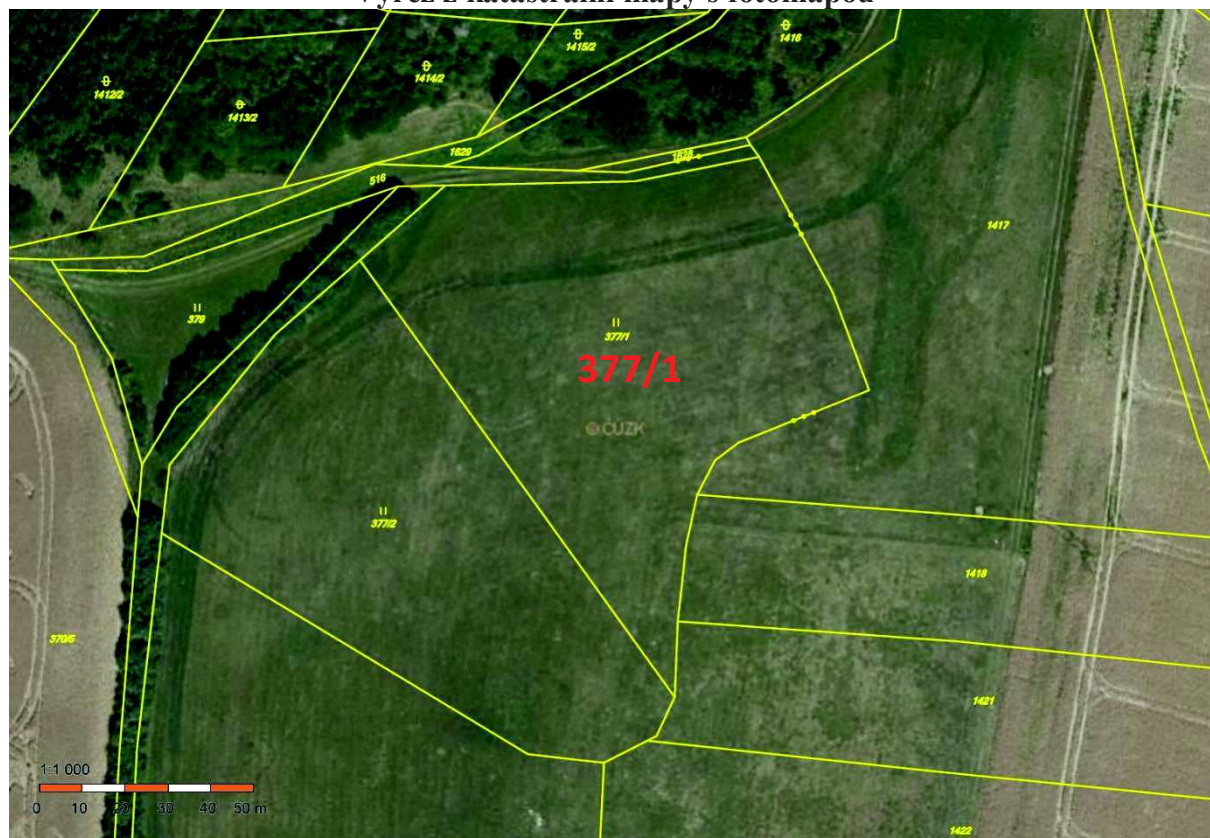
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 12 EXE-1610/2012 -11 (093 EX 835/12-20) ze dne 11.10.2012. Právní moc ke dni 03.11.2012.

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

strana 1

Výřez z katastrální mapy s fotomapou



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti

