

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 314-122/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Brněnské Ivanovice, obec Brno, okres Brno-město:
pozemku parc. č. 1579 a 1580 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 3061/16-178

Datum místního šetření: 29. listopadu 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 29. listopadu 2018 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

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: 3. prosince 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 3061/16-178 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Jaroslava Mullera. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 29. 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 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.

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 1472 ze dne 11.10.2018 pro k.ú. Brněnské Ivanovice:

A: Vlastník:

Müller Jaroslav, Požární 198/40, Holásky, 620 00 Brno

Podíl ½

Ostatní vlastníci dle LV č. 1472 v příloze

B: Nemovitosti: **Pozemky** parc. č. 1579 – 3378 m² zahrada
parc. č. 1580 – 991 m² orná půda

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo soudcovské

D: Poznámky a další obdobné údaje: Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Brněnské Ivanovice z <http://nahlizeniidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 29. listopadu 2018. 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. 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).

1.1.5 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.

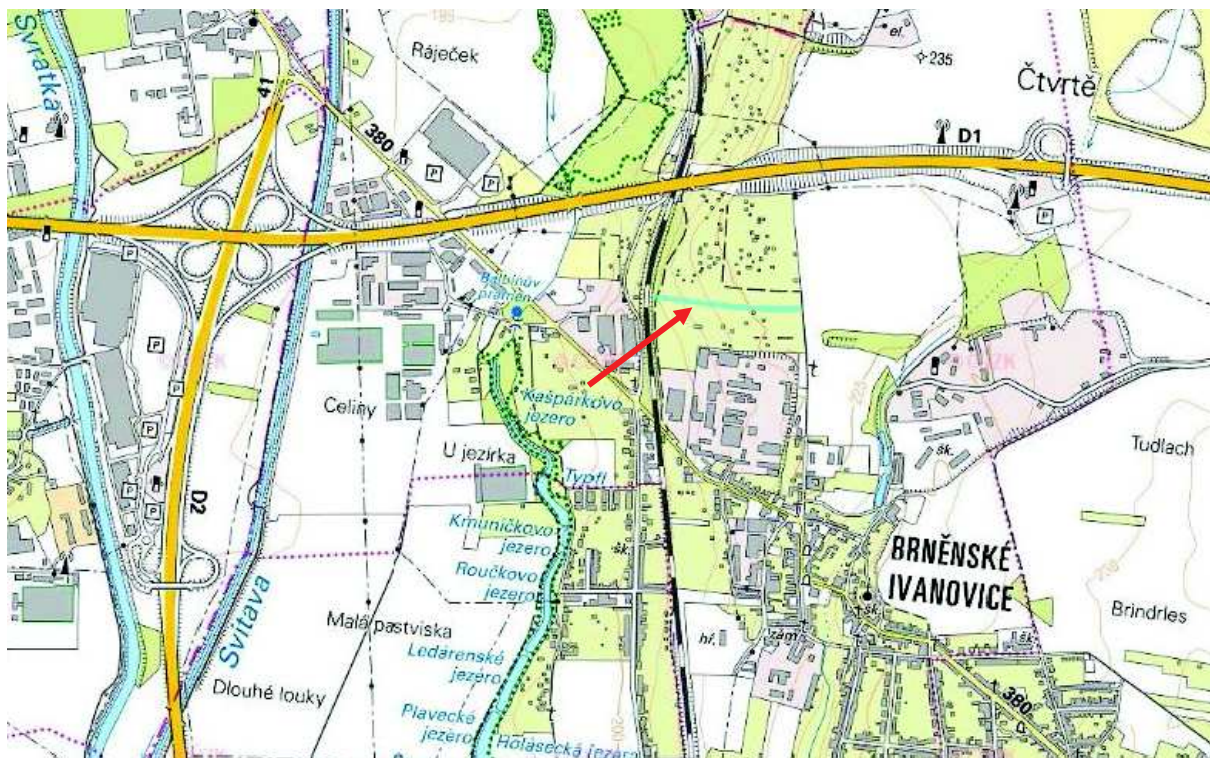
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu v databázi znalce a na internetových stránkách

www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující pozemky z LV 1472 č. k. ú. Brněnské Ivanovice:

- **parc. č. 1579** – 3378 m² – zahrada
- **parc. č. 1580** – 991 m² – orná půda



Oceňované pozemky se nachází v k. ú. Brněnské Ivanovice, ve statutárním městě Brně. Jedná se o pozemky dle katastru nemovitostí vedené jako zahrada a orná půda. Pozemky se nacházejí severně od městské části Brněnské Ivanovice pod dálnicí D1. Pozemky jsou přístupné po veřejně užívané částečně zpevněné komunikaci parc. č. 239/1 ve vlastnictví statutárního města Brna. Jde o dva pozemky, které jsou v jednom funkčním celku a tvoří spolu pás dlouhý cca 400 m, horizontálně z východu na západ a jsou mírně svažité směrem k jihozápadu, postupně k západu jsou strměji svažité. Soubor pozemků je přístupný z východu z veřejné komunikace. Východní část funkčního celku je tvořena pozemkem parc. č. 1579 a na něj navazuje pozemek parc. č. 1580. Dle územního plánu města Brna se tyto pozemky nacházejí v zemědělském, půdním fondu. Okolní pozemky jsou využívány jako zahrady k rekreaci cca 100 m za pozemky se nachází chatová oblast.

Městská část Brněnské Ivanovice se nachází při jižním okraji města Brna. Jde o původní vesnickou zástavbu, která byla jako městská část k Brnu připojena v roce 1919.

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.

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Brno-město, k.ú. Obřany, zahrádkářská osada						
Popis lokality	V zahrádkářské osadě v západní části Obřan, západně od hlavní ulice Fryčajova. Příjezd je po veřejně užívané neuzpevněné komunikaci, asi 500 m z ulice Cihelní.						
Základní popis	Pozemek zahrady, úzký pás svažité k jihovýchodu, delší dobu neužívaný. Trvalé porosty – staré ovocné stromy, mezi nimi jsou keře a stromy vzniklé náletem, oplocení jen na S a J straně. Malá část pod zahradou – pozemek ostatní plochy s porostem akátů.						
Druh pozemku KN	orná půda, ostatní plocha	Územní plán		plocha stabilizovaná – plocha s objekty pro individuální rekreaci			
Stupeň dokument.	Není	Záplavová oblast		Ne			
Inženýrské sítě	jen elektro – možnost připojení						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	500 805	Výměra (m ²)	1 077	Datum prodeje	03/2018	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m ²)	465				
Poznámka	GPS: 49.2336283N, 16.6396642E					Zdroj KC	KS
							

Lokalita	Okres Brno-město, k.ú. Medlánky						
Popis lokality	Pozemek se nachází v městské části Medlánky, při severozápadním okraji města Brna v zahrádkářské oblasti.						
Základní popis	Pozemky jsou rovinaté, okolní terén mírně svažitý směrem k východu či severovýchodu. Příjezd k pozemkům je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví statutárního města Brna. Dle regulačního plánu městské části Brno- Medlánky se pozemek nachází v zemědělském půdním fondu.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		Zemědělské využití		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		ne		
Inženýrské sítě	nejsou						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	900 000	Výměra (m²)	2 491	Datum dražby	05/18	Draženo	e-drazby.cz
Nejvyšší podání		Cena za (Kč/m²)id. 1/2	723			Vydražitel	fyz.osoba Spoluvlast.
Cena obvyklá (Kč)	118 000	Počáteční cena id. 1/2	100	Poč. dražitelů	11	Vydraž. podíl	1/2
Stanovená znalcem		Kolo dražby	1 (66%)	Poč. příhozů	343	Koef. dražební ceny	7,63
Poznámka	Cena v posudku stanovena v 12/2017. Dle sdělení stavebního úřadu pozemek není stavební						



Porovnávání objekty- realitní inzerce:

Prodej zahrady 740 m² Bílovice nad Svitavou - část obce Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov

Nabízíme ke koupi slunnou zahradu o výměře 740 m². Zahrada je oplocená a je v mírném svahu. V sousedství jsou zahrady s chatami nad potokem Melatin. Pozemek doporučuji pro velmi pěknou, příjemnou lokalitu.

- Celková cena: **390 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **527 Kč**
- Aktualizace: **05.10.2018**
- Plocha pozemku: **740 m²**



Prodej zahrady 1 774 m² ulice Hradiska, Brno - část obce Obřany

Nabízíme k prodeji prostornou zahradu o velikosti 1 774 m² v MČ Brno-Obřany, která se nachází na klidném místě v blízkosti ul. Hradiska. Dle územního plánu lze postavit na pozemku rekreační objekt o zastavěné ploše 25 m² – podsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Šíře pozemku je 10 m a na pozemek je dovedena elektřina (220/380) a voda z vodovodního řádu. Zahrada je oplocena ze 3 stran a nachází se zde kůlna na nářadí a starší ovocné stromy a okrasné keře. Příjezd na pozemek po obecní komunikaci. Pro více informací nebo prohlídku kontaktujte makléře.

- Celková cena: **1 190 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **671 Kč**
- Aktualizace: **09.10.2018**
- Plocha pozemku: **1774 m²**



**Prodej zahrady 665 m² ulice Petláková, Brno - část obce Brněnské Ivanovice
600 000 Kč (902 Kč za m²)**

Se souhlasem majitele výhradně nabízíme stavební pozemek v Brně v městské části Brněnské Ivanovice na ulici Petláková o celkové výměře 665 m². Jedná se o pozemek obdelníkového tvaru o uliční šíři cca 10 m. Pozemek je určen územním plánem města pro výstavbu rekreačního objektu s číslem evidenčním. Pozemek se nachází v lokalitě, kde jsou postaveny zděné celoročně obyvatelné rekreační objekty. Příjezd k pozemku je částečně po zpevněné komunikaci a částečně po nezpevněné komunikaci. IS-elektrina se nachází na hranici pozemku (již připojena). Pozemek je napojen na veřejný vodovod obce (sezónní), nebo je zde možnost zbudovat vlastní studnu. Pro kanalizaci je na pozemku nutno zbudovat septik. Na pozemku je možnost výstavby samostatně stojícího zděného rekreačního objektu s číslem evidenčním s možností trvalého bydlení. Nejbližší zastávka MHD se nachází na Ivanovickém náměstí cca 15 min pěší chůze. V městské části Brno-Brněnské Ivanovice je veškerá občanská vybavenost. Dostupnost do centra města zajišťují pravidelné linky MHD cca každých 5 min.

- Celková cena: **600 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **902 Kč**
- Aktualizace: **28.11.2018**
- Plocha pozemku: **665 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny zahrad a pozemků pro rekreaci ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **465-902 Kč/m²**. Dle vyhláskové tabulky klasifikace bonity půdy BPEJ se ceny půdy pohybují v intervalu 1-19 Kč/ m², oceňované pozemky mají dle BPEJ interval **1,28 – 12,35 Kč/ m²**, tedy při nižší hranici intervalu. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a obtížné využitelnosti pozemku, stanovuji jednotkovou cenu **700 Kč/m²**.

LV č. 1472

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1579	Zahrada	Pozemek využívaný jako pole	3378	700,00	2 364 600,00
1580	Orná půda	Pozemek využívaný jako pole	991	700,00	693 700,00
Celkem parcely			4369		3 058 300,00

3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinný nereagoval na dopis s dotazem, zda oceňované pozemky pronajímá. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 1472 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	3 058 300,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce	3 058 300,00Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	1 529 150,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 – zaokrouhleno*	1 376 200,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: třímilionpadesátosmtisícetřístakorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: jeden milion třístasedmdesátšesttisícdevětšestkorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 1 529 150,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 3. prosince 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 314-122/2018.

V Brně dne 3. prosince 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV str. 1472

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 1472

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2018 05:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 3051/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 612227 Brněnské Ivanovice List vlastnictví: 1472

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Müller Jaroslav, Požární 198/40, Holásky, 62000 Brno		1/2
Pustina Oldřich, Ivanovické náměstí 29/33, Brněnské Ivanovice, 62000 Brno		1/2

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
1579	3378	zahrada		zemědělský půdní fond	
1580	991	orná půda		zemědělský půdní fond	

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

C Věcná práva satěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Sústavní právo soudcovské

ve výši 161.247,-Kč, návrh 8.1.2010.

- k id. 1/2

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ SPRÁVNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Müller Jaroslav, Požární 198/40, Holásky, 62000 Brno,
RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 1579, Parcela: 1580

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.řízením soud.sústavního práva 66E-
6/2010 -8 Městský soud v Brně ze dne 23.02.2010. Právní moc ke dni 07.04.2010.
E-13654/2010-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město,
Konečného nám. 2, Brno 611 18

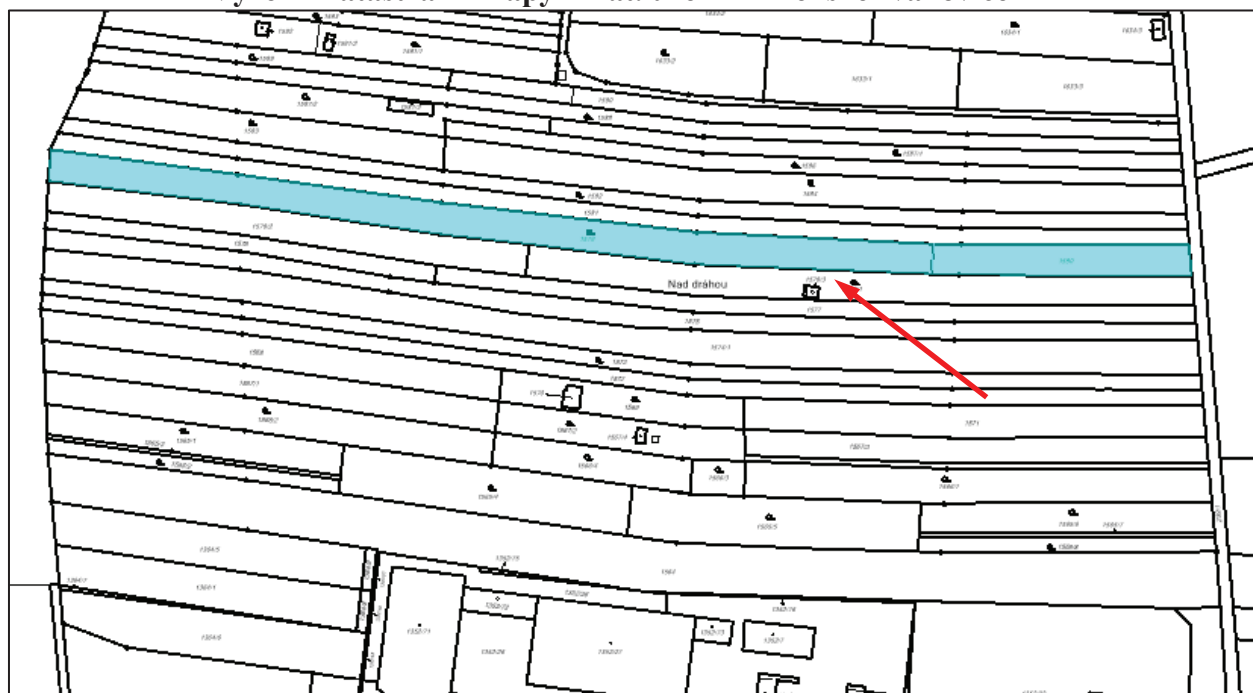
Povinnost k

Müller Jaroslav, Požární 198/40, Holásky, 62000 Brno,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-3061/2016 -149
Exekutorský úřad Brno-město se dne 12.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni
12.09.2018. Zápis proveden dne 19.09.2018; uloženo na prac. Brno-město
E-10656/2018-702

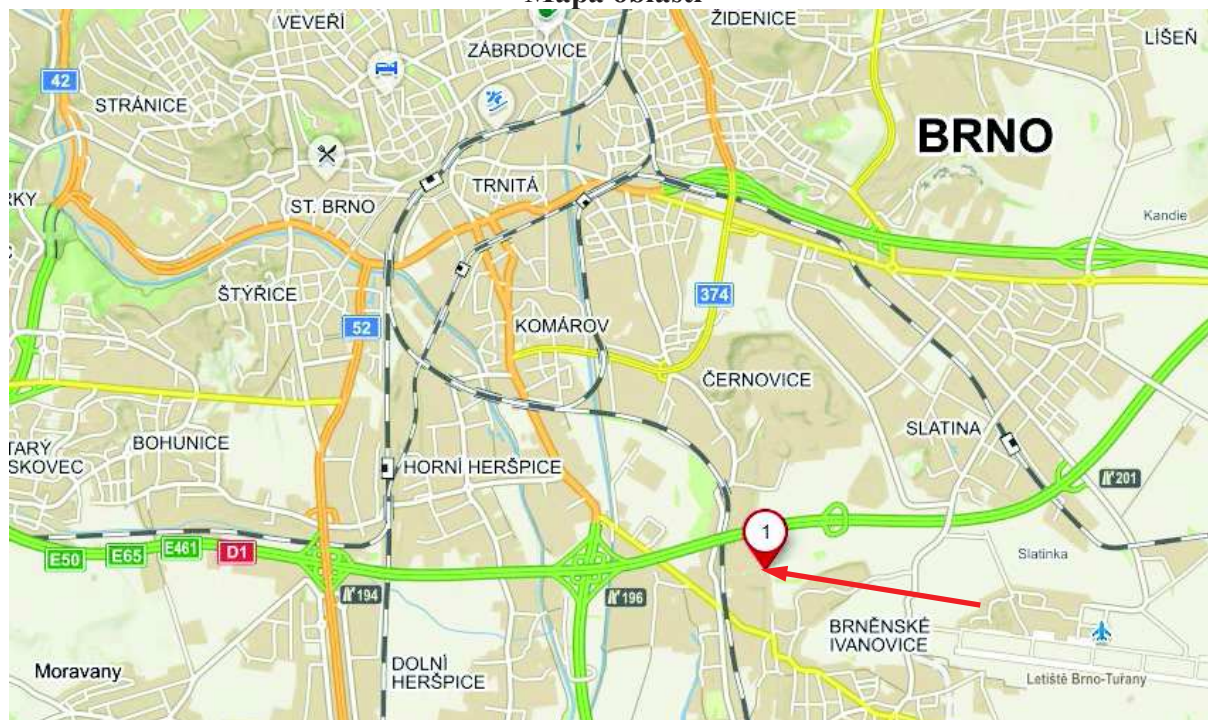
Související zápisy

Výřez z katastrální mapy - kat. území Brněnské Ivanovice



Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti



e

