

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 284-092/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Tišnov, obec Tišnov, okres Brno-venkov:
pozemků parc. č. 1872/112

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 692/09

Datum místního šetření: 03. září 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 03. září 2018 - k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4

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: 04. září 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 692/09-138 je třeba stanovit obvyklou cenu **id. podílu o velikosti id. 1/4** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Jana Gajdy. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 03. září 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 prodejkách 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 2475 ze dne 05.12.2017 pro k.ú. Tišnov:

A: Vlastník:

Gajda Jan, Husova 165/5, 602 00, Brno

Podíl 1/4

B: Nemovitosti: Parcela: **1872/112** – 139 m² – ostatní plocha

C: Omezení vlastnického práva: Nařízení exekuce
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Tišnov z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 03. září 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:

- **parc. č. 1872/112** – 139 m² – ostatní plocha

Oceňovaný pozemek se nachází v katastrálním území Tišnov, město Tišnov v okrese Brno-venkov. Jde o pozemek, který se nachází v centru města Tišnov a je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Pozemek je tvořen zpevněnou komunikací - silnicí a přilehlým chodníkem. Leží na ulici Dvořákova. Dle platného územního plánu města Tišnov jde o pozemek vedený jako plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava. Pozemek je mírně svažité směrem k jihozápadu a pravidelného tvaru, do tvaru obdélníku.

Tišnov je město v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Rozkládá se v Boskovické brázdě, 22 km severozápadně od Brna, nedaleko soutoku Svratky a Loučky.

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 (08/2018).

2.1 Cenové porovnání – ostatní plocha

Porovnávané objekty :

V nabídkách realitní inzerce ani v databázi znalce nefigurují nabídky či realizované prodeje tohoto typu pozemků, tedy pozemků pod komunikací a přilehlého chodníku.

2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Cena pozemku **pod silnicí č. 377 při ulici Dvořákova (silnice II. třídy)** – podle zákona č. 49/2016 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury ve znění pozdějších předpisů § 3b se cena stanoví jako obvyklá cena pozemku násobená koeficientem 8. V tomto případě se jedná o pozemky druhu ostatní plocha – tj. 10 Kč/m² x 8, stanovují tedy cenu:

- pozemek pod silnicí 80 Kč/m²

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1872/112	Ostatní plocha	Komunikace č. 377 a přilehlý chodník	139	80	11 120,00 Kč
Celkem			139		11 120,00 Kč

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 2475 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	11 120,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce	11 100,00 Kč
Cena spoluvlastnického podílu id. 1/4	2 780,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/4 dle odhadu znalce zaokrouhleno	2 500,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenácttisícstokorunčeských

Obvyklá cena id. 1/4 - slovy: dvatisícepětsetkorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 (tj. 2 780,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 04. září 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 284-092/2018.

V Brně dne 04. září 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 2575 str. 1,4

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 2475

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 602/09 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0643 Brno-venkov Obec: 584002 Tišnov
Kat.území: 767379 Tišnov List vlastnictví: 2475
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Gajda Jan, Chelčického 663/14, Královo Pole, 61200 Brno		1/4
Gajdová Marie, Drobného 326/76, Černá Pole, 60200 Brno		1/4
Maloň Jaromír, Rooseveltova 419/20, Brno-město, 60200 Brno		1/4
Maloňová Milena, Rooseveltova 419/20, Brno-město, 60200 Brno		1/4

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1872/112	139	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

o Nařízení exekuce

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

Gajda Jan, Chelčického 663/14, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/ICO: [REDACTED]

E-11818/2016-702

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 76 Nc-743/2009 -4 Městský soud v Brně ze dne 23.02.2009. Právní moc ke dni 21.10.2009. Právní účinky zápisu ke dni 13.09.2016. Zápis proveden dne 19.09.2016; uloženo na prac. Brno-město

E-11818/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id.1/4

Gajda Jan, Chelčického 663/14, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/ICO: [REDACTED]

Parcela: 1872/112 E-12739/2016-703

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 006 EK-692/2009 -85 ze dne 08.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2016. Zápis proveden dne 22.09.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

E-12739/2016-703

o Sáhání exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Gajda Jan, Chelčického 663/14, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/ICO: [REDACTED]

E-13939/2016-703

Listina Vyrosumění soudního exekutora o sáhání exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-10111/2013 -9 ze dne 07.10.2013. Právní účinky zápisu ke dni 03.10.2016. Zápis proveden dne 05.10.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:15:02

Okres: CE0643 Brno-venkov Obec: 584002 Tišnov
 Kat.území: 767379 Tišnov List vlastnictví: 2475
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 2 132
 EX-37081/2009 -38 ze dne 05.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.12.2016.
 Zápis proveden dne 14.12.2016; uloženo na prac. Brno-venkov
 E-17186/2016-703

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

- Směna číslování parcel
 a směna výměr obnovou operátu - původní p.č.PK 1830/4
 Parcela: 1872/112 E-18833/2006-703

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Pozemková kniha vložka 1404/ Postupní smlouva ze dne 21.5.1959.
 POLVE:1106/1997 E-12001106/1997-733
 Pro: Gajdová Marie, Drobného 326/76, Černá Pole, 60200 Brno RČ/IČO: 220404
 Maloň Jaromír, Rooseveltova 419/20, Brno-město, 60200 Brno 270921
 Maloňová Milena, Rooseveltova 419/20, Brno-město, 60200 Brno 340331
- Usnesení soudu o dědictví Městského soudu v Brně 58 D-2884/2013 -19 ze dne 10.09.2015.
 Právní moc ke dni 10.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.07.2016. Zápis proveden dne 20.07.2016.
 V-13757/2016-703
 Pro: Gajda Jan, Chelčického 663/14, Královo Pole, 61200 Brno RČ/IČO: [REDACTED]

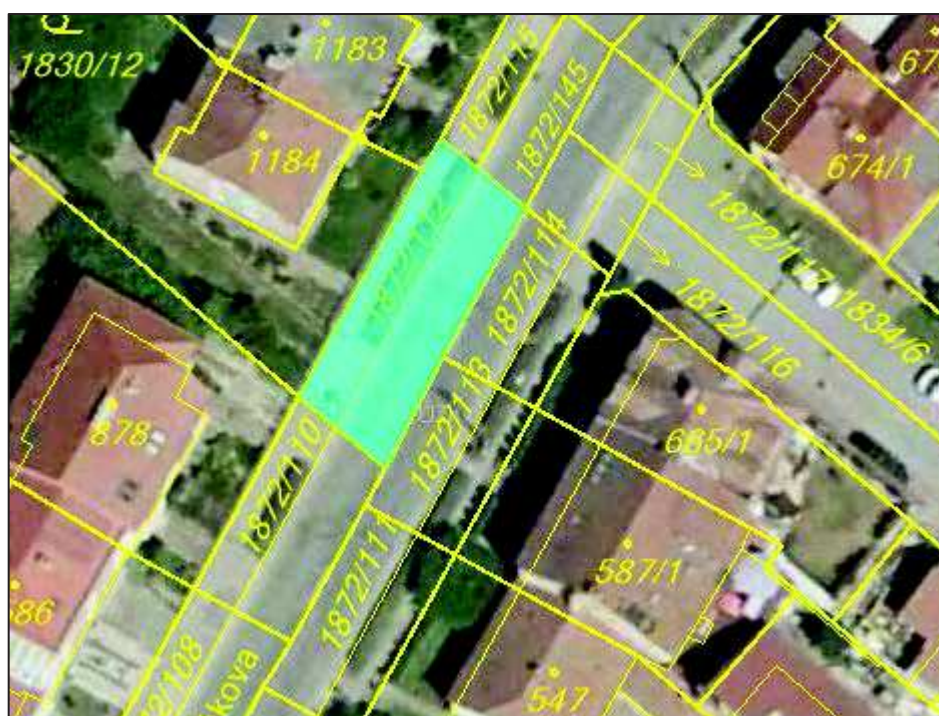
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.12.2017 13:35:40

Výřez z katastrální mapy - kat. území Tišnov
Pozemek parc. č. 1872/112



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti

