

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 570-102/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Nové Sady u Velké Bíteše, obec Nové Sady, okres Žďár nad Sázavou:
pozemku parc. č. 313/3 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 povinné
v rámci exekuce č. j. 006 EX 2327/17

Datum místního šetření: 20. srpna 2020

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 20. srpna 2020 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/18

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., 457/2017 Sb. a
188/2019 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 31. srpna 2020

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 2327/17-332 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Petra Klímy. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 20. srpna 2020.

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.

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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

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 213 ze dne 17.05.2020 pro k.ú. Nové Sady u Velké Bíteše:

A: Vlastník:

Klíma Petr, č. p. 9, 59501 Nové Sady

Podíl 1/18

Ostatní vlastníci dle LV č. 213 v příloze posudku

B: Nemovitosti: parc. č. 313/3 – 6 603 m² trvalý travní porost

C: Omezení vlastnického práva: bez zápisu

D: poznámky a další obdobné údaje:

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 Sady u Velké Bíteše z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne . 20. srpna 2020. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 ostatní

Platný územní plán obce Nové Sady, dostupný na webových stránkách obce ze dne 4. srpna 2020.

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., 457/2017 Sb. a 188/2019 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

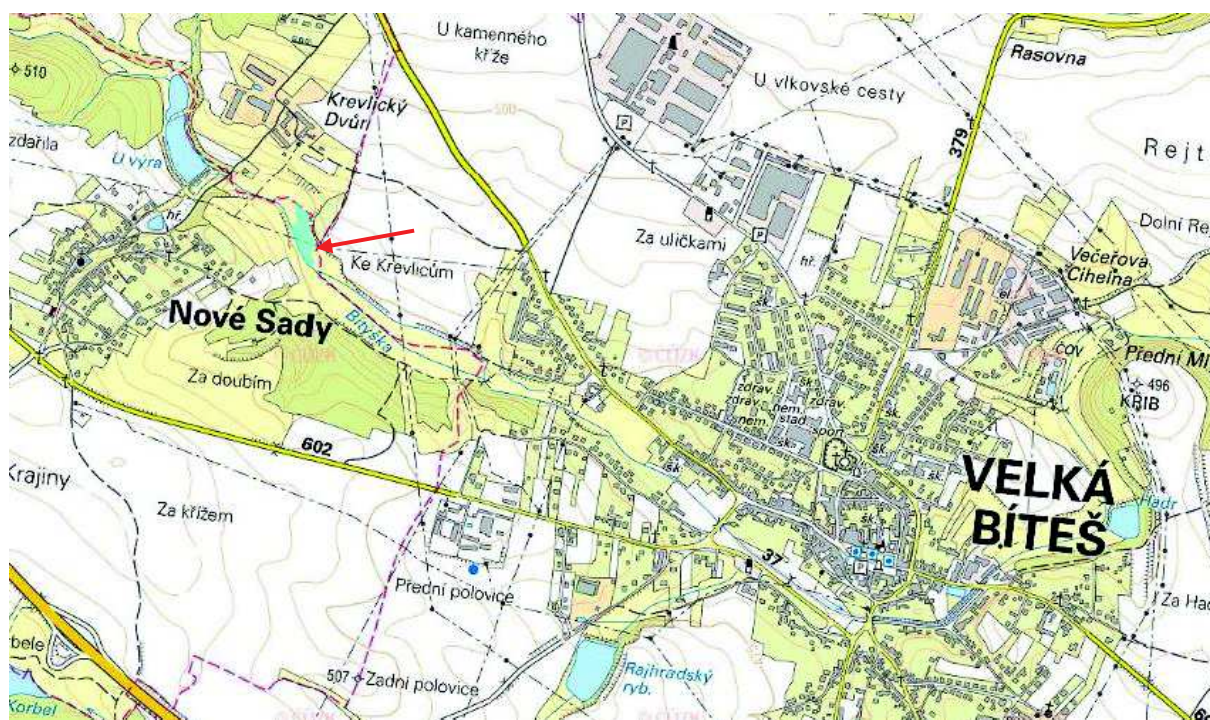
Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **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 dva pozemky z LV 213 z k. ú. Nové Sady u Velké Bíteše:

- **pozemek parc. č. 313/3 – 6 603 m² – trvalý travní porost**



Oceňovaný pozemek parc. č. 313/3 se nachází v k. ú. Nové Sady u Velké Bíteše na východním okraji Nové Sady. Přístup k pozemku je po nezpevněné polní komunikaci ve vlastnictví třetích osob. Pozemek je mírně svažité směrem k jihozápadu, z levé strany je ohraničen potokem a těžko prostupnými křovinami. Přístupný je ze severní strany. V současné době je pozemek oplocen elektrickým ohraďníkem a je využíván jako pastvina. Katastrem nemovitostí je veden jako trvalý travní porost, stejně tak platným územním plánem. Pozemek tedy bude oceněn jako trvalý travní porost.

Nové Sady jsou obec v okrese Žďár nad Sázavou v Kraji Vysočina. Žije zde 249 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 pozemky ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.inem.cz a www.sreality.cz (8/2020).

2.1 Cenové porovnání – trvalý travní porost

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej, Pozemek, 11817 m², Svatoslav, okres Brno-venkov

Cena 30 Kč/m²
350.500 Kč



▲ [Detaily](#)

Adresa	Svatoslav, okres Brno-venkov
Cena	350 500 Kč

Plocha pozemku (m2)	11817
Současné využití	ostatní

Ve Svatoslavi nabízíme k prodeji soubor pozemků o celkové rozloze 10 013 m². Svatoslav je obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, lesní pozemky a ostatní plocha. Část pozemků je zahrnuta v LPIŠ - možnost dotace. Příjezd je zajištěn z ostatní komunikace. Název katastrálního území je Svatoslav u Tlážova. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Prodej, Pozemek, 51194 m², Březka, Velká Bíteš, okres Žďár nad Sázavou

 **Cena 35 Kč/m²**
1.791.790 Kč



▲ [Detaily](#)

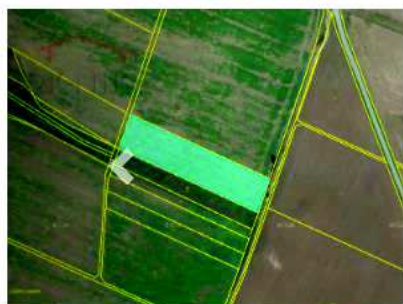
Adresa	Březka, Velká Bíteš, okres Žďár nad Sázavou
Cena	1 791 790 Kč
Plocha pozemku (m2)	51194

Současné využití	zemědělská půda
Umístění objektu	Okraj obce

Nabízím k prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 51.194 m² v katastrálním území Březka u Velké Bíteše, okres Žďár nad Sázavou, parcela č. 1313, LV č. 24. Pozemek je vcelku, ideálního obdélníkového tvaru. Ležící vedle obecní zpevněné asfaltové komunikace. Pozemek je pravidelně obděláván a je na něj sjednána pachtovní smlouva, která končí v tomto roce. Pro více informací volejte prodejce.

Prodej, Pozemek, 23436 m², Střížov, Vladislav, okres Třebíč

 **Cena 17 Kč/m²**
400.000 Kč

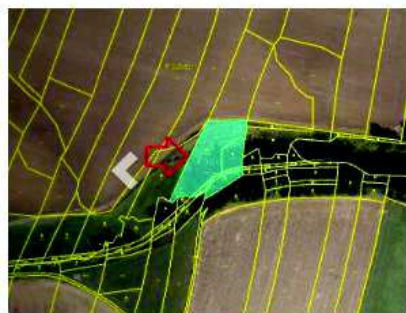


▲ [Detaily](#)

Adresa	Střížov, Vladislav, okres Třebíč
Cena	400 000 Kč
Plocha pozemku (m2)	23436

Současné využití	trvalý travní porost
Umístění objektu	Polosamota

Nabízím prodej zemědělských pozemků v k.ú. Střížkov u Třebíče č.p. 90/1, 91, 182/13, 213/3, 213/4, 270/1 o celkové výměře 23436 m². Bez provize RK

Prodej, Pozemek, 3517 m², Bohdalec, okres Žďár nad SázavouCena 19 Kč/m²
66.800 Kč

▲ Detaily

Adresa	Bohdalec, okres Žďár nad Sázavou
Cena	66 800 Kč
Plocha pozemku (m2)	3517

Současné využití	trvalý travní porost
Umístění objektu	Centrum obce

Prodám zemědělské pozemky k.ú. Bohdalec, okres Žďár nad Sázavou. Parcely zapsané na LV č. 98 mají charakter trvalého travního porostu a vodní plochy. Zapsáno na LV č. 98. Cena 66 800,-Kč.

3. Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **trvalých travních porostů** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci a v databázi znalce se pohybují v rozmezí **17 – 35 Kč/m²**. Na základě realitních nabídek a s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku s ohledem na neošetřené přístupy, stanovují jednotkovou cenu **30 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
313/3	trvalý travní porost	pastvina	6 603	30,00	198 090,00
Celkem parcely			6 603		198 090,00

4. 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 pozemky pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 213 v části B1 nejsou uvedena žádná věcná práva. 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	198 090,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce	198 000,00 Kč
Id. 1/18	11 005,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/18 dle odhadu znalce – zaokrouhleno*	8 800,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: stodevadesátosmtitsíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/18 – slovy: osmtisícosemsekorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/18 (tj. 11 005,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 31. srpna 2020

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 570-102/2020.

V Brně dne 31. srpna 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 213

Výřez z katastrální mapy

Výřez z územního plánu obce Nové Sady

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 213

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2020 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 2327/17 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0635 Šďár nad Sázavou

Obec: 596248 Nové Sady

Kat.území: 706639 Nové Sady u Velké Bíteše List vlastnictví: 213

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Burian Vladimír, č.p. 50, 59501 Nové Sady		1/18
Cahová Bohuslava, č.p. 56, 59501 Nové Sady		2/18
Chytka Petr, Pražská 35, Popkovice, 53006 Pardubice		1/18
Dufek Jaroslav, č.p. 13, 59501 Nové Sady		1/18
Joch Pavel, č.p. 55, 59501 Nové Sady		2/18
Klíma Karel, č.p. 65, 59501 Nové Sady		2/18
Klíma Petr, č.p. 9, 59501 Nové Sady		1/18
Kolková Milada, č.p. 2, 59501 Nové Sady		2/18
Marek Josef, č.p. 3, 59501 Nové Sady		2/36
Petrová Marie, č.p. 23, 59501 Nové Sady		1/9
SJM Pirochta František a Pirochtová Věra, č.p. 26, 59501 Nové Sady		1/18
Rylková Jana, Jestřabí 5, 59501 Velká Bíteš		1/18
Vrbová Miloslava, č.p. 24, 59501 Nové Sady		1/18
SJN = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
313/3	6603	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/18 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Klíma Petr, č.p. 9, 59501 Nové Sady, RČ/IČO:

Parcela: 313/3

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Brno-venkov 107EX-801/2007 -67 ze dne 26.11.2007.

E-4876/2007-746

• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/18 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Klíma Petr, č.p. 9, 59501 Nové Sady, RČ/IČO:

Parcela: 313/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město, JUDr.

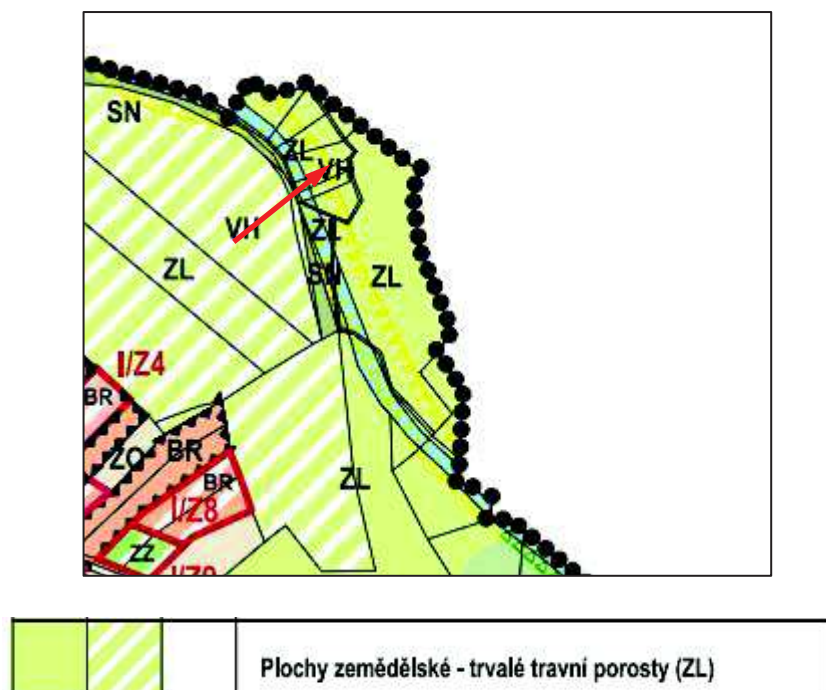
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velká Mezitřeb, kód: 746.
strana 1

Výřez z katastrální mapy - kat. území Nové Sady u Velké Bíteše



Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z platného územního plánu obce Nové Sady u Velké Bíteše



Mapa oblasti



