

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 571-103/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Jedovnice, obec Jedovnice, okres Blansko:
pozemku parc. č. 2693/13 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 1397/07

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. 1/2

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., 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 12 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1397/07 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Josefa Večeři. 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 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 přikládáná 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 608 ze dne 11.03.2020 pro k.ú. Jedovnice:

A: Vlastník:

Večeřa Josef, Francouzská 376/42, Zábrdovice, 602 00 Brno

Podíl 1/2

Ostatní vlastníci dle LV č. 608 v příloze posudku

B: Nemovitosti: parc. č. 2693/13 – 3 848m² trvalý travní porost

C: Omezení vlastnického práva: bez zápisu

D: poznámky a další obdobné údaje:

zahájení exekuce

exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

zahájení exekuce

nařízení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Jedovnice 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 Jedovnice, 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:

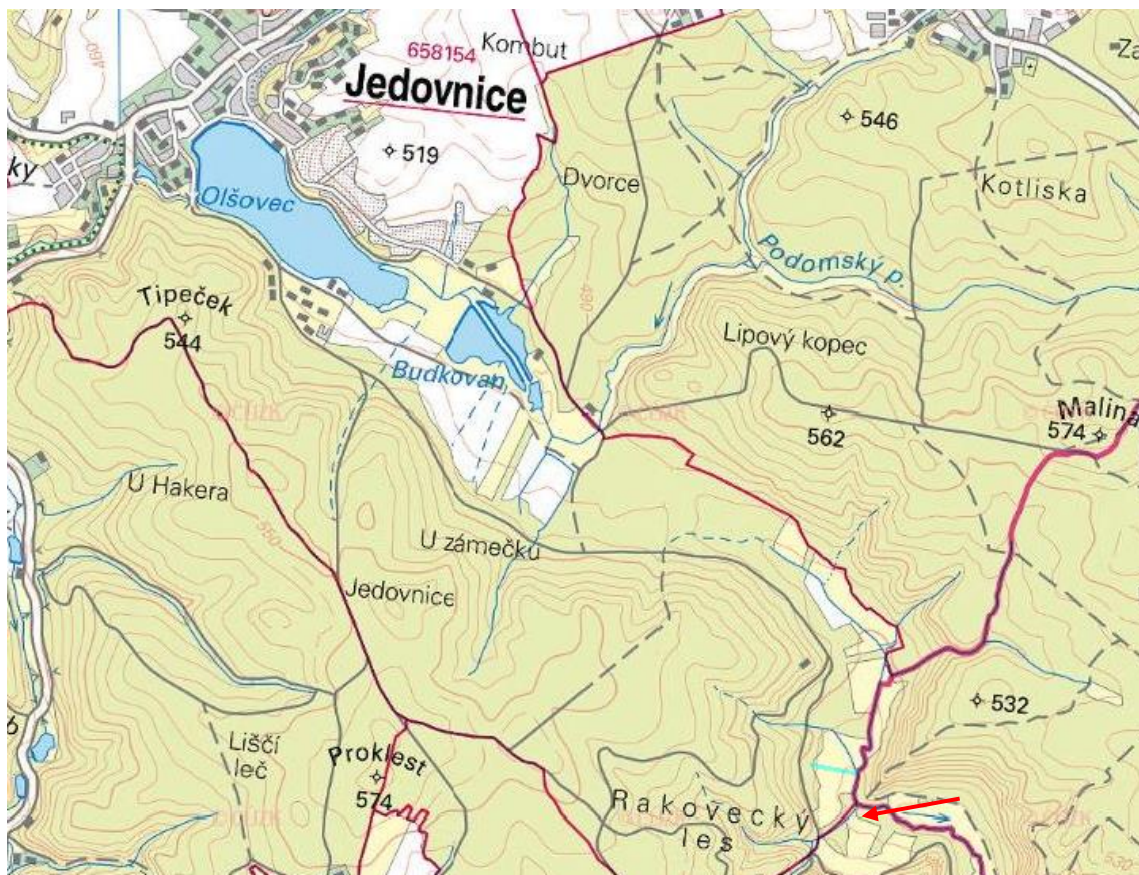
- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu v databázi znalce a na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující dva pozemky z LV 608 z k. ú. Jedovnice:

- **pozemek parc. č. 2693/13 – 3 848 m² – trvalý travní porost**

GPS: 49.3127064N, 16.8050419E



Oceňovaný pozemek parc. č. 2693/13 se nachází v k. ú. Jedovnice, severně od obce Bukovinka cca (2km). Pozemek se nachází uprostřed lesů a je součástí velké mýtiny, která je mírně svažita směrem k jihu. Pozemek je pravidelný, tvoří úzký horizontální pás. Přístup k pozemku je po nezpevněných cestách ve vlastnictví obce a je přístupný spíše pěšky. Dle katastru nemovitostí se jedná o trvalý travní porost a územním plánem je tato plocha vedena jako plocha přírodní, v současné době je pozemek součástí mýtiny (louky). Bude tedy oceněn jako trvalý travní porost/louka/pastvina.

Městys Jedovnice se nachází 25 km severně od Brna v okrese Blansko v Jihomoravském kraji. Žije zde 2810 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.

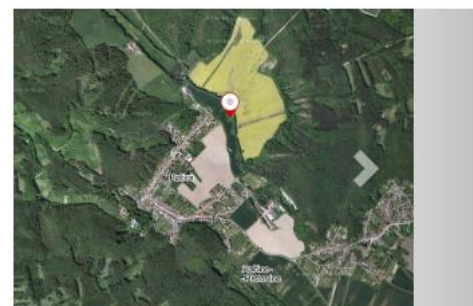
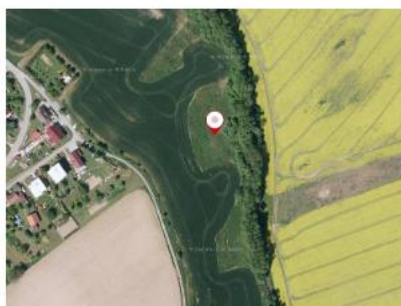
Je provedeno porovnání s podobnými pozemky ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.inem.cz (8/2020).

2.1 Cenové porovnání – trvalý travní porost

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej, Pozemek, 3340 m², Račice, Račice-Pístovice, okres Vyškov

 **Cena 39 Kč/m²**
130.260 Kč



▲ Detaily

Adresa	Račice, Račice-Pístovice, okres Vyškov
Cena	130 260 Kč

Plocha pozemku (m ²)	3340
Současné využití	trvalý travní porost

Nabízíme k prodeji pozemek v k.ú. Račice o celkové výměře 3 340 m². V KN je pozemek zapsán jako orná půda. Pozemek je ihned volný k užívání.

Prodej, Pozemek, 1317 m², Milešovice, okres Vyškov

 **Cena 37 Kč/m²**
49.000 Kč



▲ Detaily

Adresa	Milešovice, okres Vyškov
Cena	49 000 Kč
Plocha pozemku (m ²)	1317

Současné využití	trvalý travní porost
Umístění objektu	Okraj obce

Prodej pozemku o výměře 1317 m² v katastru obce Milešovice. Jedná se o louku porostlou stromy. Kupující je povinen uhradit daň nad rámec kupní ceny.

Prodej, Pozemek, 1737 m², Holštejn, okres Blansko

 **Cena 18 Kč/m²**
31.579 Kč



▲ Detaily

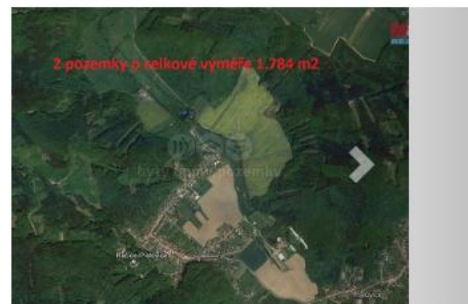
Adresa	Holštejn, okres Blansko
Cena	31 579 Kč
Plocha pozemku (m2)	1737

Současné využití	trvalý travní porost
Umístění objektu	Polosamota

Prostřednictvím internetové online aukce nabízíme o podílového spoluvlastnictví ve výši id. 1/2 pozemek v k.ú. Holštejn, okres Blansko. Jedná se o trvalý travní porost o podílové výměře 1737 m² (podíl již přepočítán). Pozemek se nachází na severozápadě obce a je aktivně obhospodařován. Aukce bude probíhat 11. 5. 2020 v 10 hodin. Pro více informací kontaktujte makléře.

Prodej, Pozemek, 1784 m², Račice, Račice-Pístovice, okres Vyškov

 **Cena 62 Kč/m²**
110.000 Kč



▲ Detaily

Adresa	Račice, Račice-Pístovice, okres Vyškov
Cena	110 000 Kč
Plocha pozemku (m2)	1784

Současné využití	trvalý travní porost
Umístění objektu	Samota

Nabízíme k prodeji 2 pozemky vedené jako trvalý travní porost a vodní plocha o celkové výměře 1784 m² v katastrálním území Račice, okres Vyškov. Jedná se o pruh v honu. Výměra trvalého travního porostu činí 1723 m². Přístup přes pozemek jiného vlastníka. BPEJ 56701. Pozemky jsou obhospodařovány bez pachtovní smlouvy. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.

3. Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **trvalých travních porostů** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci a v databázi znalce se pohybují v rozmezí **18 – 62 Kč/m²**. Na základě informací z územního plánu, realitních nabídek a s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **40 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
2693/13	trvalý travní porost	pastvina/louka	3848	40,00	153 920,00
Celkem parcely			3 848		153 920,00

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 608 v části B1 není uvedeno žádné věcné právo. 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	153 920,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce	153 900,00 Kč
Id. 1/2	76 950,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/2 dle odhadu znalce – zaokrouhleno*	69 300,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: stopadesáttřítisícdevětsetkorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 – slovy: šedesátdevěttisícčtyřístakorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 76 950,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 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 552-084/2020.

V Brně dne 31. srpna 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 608

Výřez z katastrální mapy

Výřez z územního plánu obce Jedovnice

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 608

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2020 15:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1397/07 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0641 Blansko Obec: 581682 Jedovnice
Kat.území: 658154 Jedovnice List vlastnictví: 608

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Suttr František, č.p. 175, 68304 Ruprechtov		1/2
Večeřa Josef, Francouzská 376/42, Sábřovice, 60200 Brno		1/2

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
2693/13	3848	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 vstahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Večeřa Josef, Francouzská 376/42, Sábřovice, 60200
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-10493/2014 -7

Exekutorský úřad Brno-město se dne 18.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2017 12:46:29. Zápis proveden dne 28.08.2017; uloženo na prac. Brno-město E-10547/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Městského soudu v Brně č.j. 120 EXE 3221/2014-6 se dne 12.5.2014 na spoluvlastnický podíl id. 1/2

Povinnost k

Večeřa Josef, Francouzská 376/42, Sábřovice, 60200
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 2693/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-10493/2014 -82 Exekutorského úřadu Brno-město, soudní exekutor Mgr. Jaroslav Homola, se dne 24.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2017 12:47:04. Zápis proveden dne 29.08.2017; uloženo na prac. Blansko

E-1848/2017-701

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Městského soudu v Brně č.j. 96 Nc 4996/2007-6 se dne 8.10.2007 na spoluvlastnický podíl id. 1/2

Povinnost k

Večeřa Josef, Francouzská 376/42, Sábřovice, 60200

Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

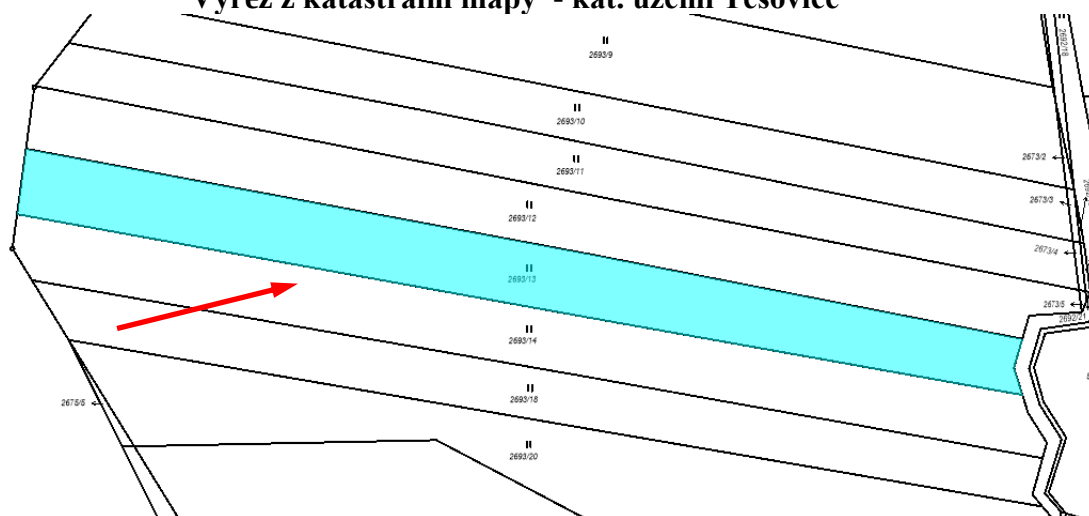
Parcela: 2693/13

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

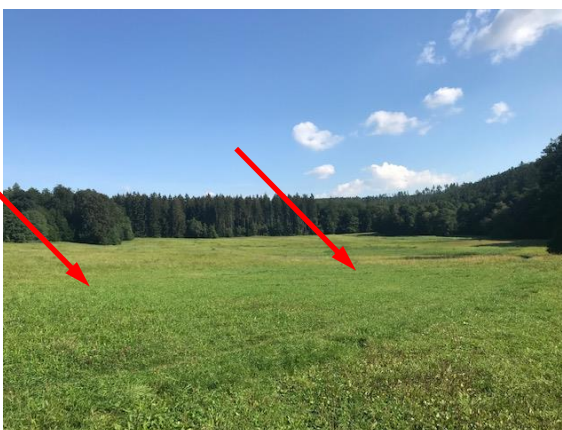
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

strana 1

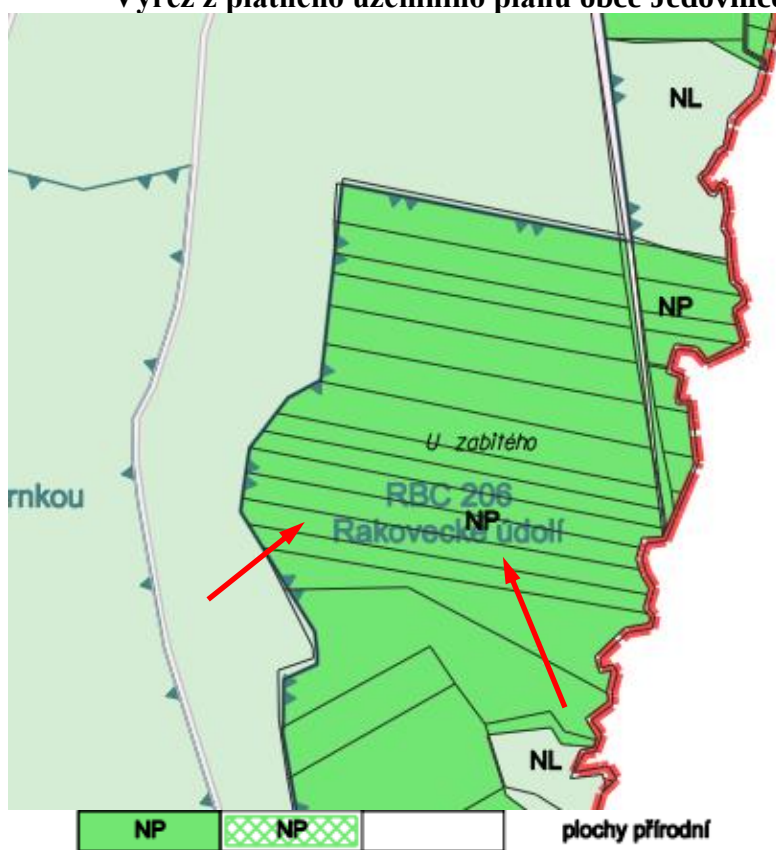
Výřez z katastrální mapy - kat. území Těšovice



Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z platného územního plánu obce Jedovnice



Mapa oblasti

