

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 359-036/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Štěpánov u Skutče, obec Skuteč, okres Chrudim:
pozemku p.č. 344

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:	5. března 2019
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	5. března 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:	11. dubna 2019

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 362/07-969 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 5. března 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 251 ze dne 18.9.2018 pro k.ú. Štěpánov u Skutče:

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. Štěpánov u Skutče z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

Lesní hospodářská osnova platná od 1.1.2013 do 31.12.2022 z <http://www.uhul.cz>.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 5. března 2019. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

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., 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).

1.1.6 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 na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²
344	lesní pozemek	43 671
Celkem		43 671

Oceňovaný pozemek se nachází v k.ú. Štěpánov u Skutče, asi 1,3 km severovýchodně od zastavěné místní části Štěpánov (obec Skuteč).

Město Skuteč se nachází v Pardubickém kraji, v okrese Chrudim, asi 20 km jihovýchodně od Chrudimi. Město má 5 070 obyvatel, je zde širší občanská vybavenost - 3 ZŠ, gymnázium, seniorcentrum, sportoviště, jsou zavedeny všechny inženýrské sítě. Skuteč se skládá ze 13 katastrálních území. Leží v Železných horách, ve zvlněné krajině s lesy a poli. K.ú. Štěpánov u Skutče leží asi 1 km severně od Skutče.

Pozemek p.č. 344 je rovinný, jedná se o lesní pozemek s lesním porostem stáří 109 r. – borovice s příměsí dubu, modřínu, smrku a buku (podle LHO i podle místního šetření). Zákres pozemku je v přehledové mapě v příloze na str. 9.

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 lesními pozemky ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (04/2018-02/2019).

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – lesní pozemky:

Prodej lesa 13 634 m², Měřetice - část obce Měřetice, okres Chrudim

prodej lesních pozemků v katastrálním území Měřetice u Nasavrk, okres Chrudim. Celková plocha je 13.634 m². Jedná se o soubor 3 parcel, které tvoří celek. Zásoba 407 m³ porostu OL, SM, BO, MD ve věku 57 -123 let.

Celková cena: 320 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 23 Kč

Aktualizace: 27.11.2018

Plocha pozemku: 13634 m²



Prodej lesa 6 629 m², Skuteč - Lhota u Skutče, okres Chrudim

lesní pozemek, parcelní číslo 253/1 o celkové výměře 6629 m² v katastrálním území Lhota u Skutče, obec Skuteč. Jedná se o zralou kmenovinu ve východním svahu. V porostu převažuje modřín a buk. Pozemek je dobře přístupný z obecní komunikace (z jedné strany asfaltové a z druhé strany nepevněné). K prodeji je celek.

Celková cena: 170 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 26 Kč

Aktualizace: 13.04.2018

Plocha pozemku: 6629 m²



Prodej lesa 2 850 m², Dědová, okres Chrudim

Prodáme podíl id. 1/2 na pozemku v katastru Dědová (2 850 m²), parcelní číslo 562/6 o celkové výměře 5699 m². Cena je za tuto ideální polovinu. Porosty mají charakter louky se vzrostlými stromy, zalesněno cca 3000 m².

Celková cena: 85 485 Kč za nemovitost

Cena za m²: 30 Kč

Aktualizace: 16.12.2018

Plocha pozemku: 5699 m²



Prodej lesa 51 407 m², Vysočina - část obce Možděnice, okres Chrudim

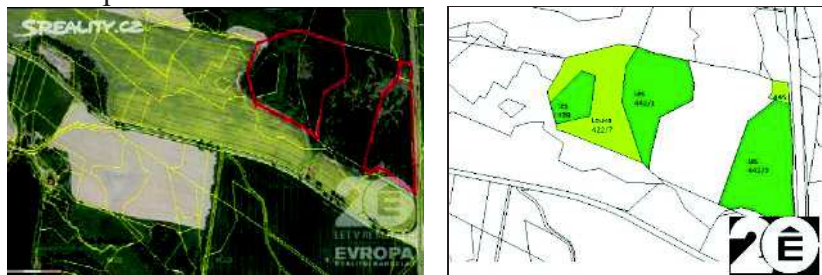
k prodeji udržované lesní pozemky a louky o celkové výměře 51.407 m² u obce Možděnice v okrese Chrudim. Pozemky jsou mírně svažitého tvaru a nachází se v klidné lokalitě Železných hor. Možnost rozdělení pozemků.

Celková cena: 1 864 800 Kč za nemovitost

Cena za m²: 36 Kč

Aktualizace: 06.12.2018

Plocha pozemku: 51407 m²



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **lesních pozemků** se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 23 - 36 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu: **28 Kč/m² – jehličnatý les (109 r.)**

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
344	lesní pozemek	les 109 r. – převážně borovice, s příměsí dubu, modřínu, smrku a buku	43 671	28,00	1 222 788,00
Celkem			43 671		1 222 788,00

3. Práva a závady

Povinný pan Marek Šotola nesdělil, zda jsou oceňované pozemky pronajímány, i když si převzal doporučený dopis s výzvou k předložení podkladů. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 251 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	1 222 788 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 223 000 Kč
Ideální 5/72 z obvyklé ceny	84 931 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/72 - zaokrouhleno	76 000 Kč

Obvyklá cena - slovy: **jednomiliondvěstědvacetřítisícekorunčeských**

Obvyklá cena id. 5/72 - slovy: **sedmdesátšesttisícekorunčeských**

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/72 (tj. 84 931 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 11. dubna 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 359-036/2019.

V Brně dne 11. dubna 2019

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 251 – str. 1
Přehledová katastrální mapa s vyznačením pozemku
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: 572241 Skuteč
Kat.území: 791709 Štěpánov u Skutče List vlastnictví: 251
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Čáslavková Milada, Sámova 29/7, Vršovice, 10100 Praha, Česká republika		7/96
Fendrychová Marie, č.p. 295, 76901 Přílepy		1/24
Příborská Irena, Milady Horákové 419/54, Třebeš, 50006 Hradec Králové		1/96
Šotola Jan, Malý val 1580/17, 76701 Kroměříž, Česká republika		7/96
Šotola Jiří, č.p. 57, 76901 Přílepy, Česká republika		1/32
Šotola Marek, Malý val 1580/17, 76701 Kroměříž		5/72
Vomočil Jiří, Dobrkov 13, 53854 Luže		1/48
Vomočilová Petra, Dobrkov 13, 53854 Luže		49/72

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
344	43671	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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: 344

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:

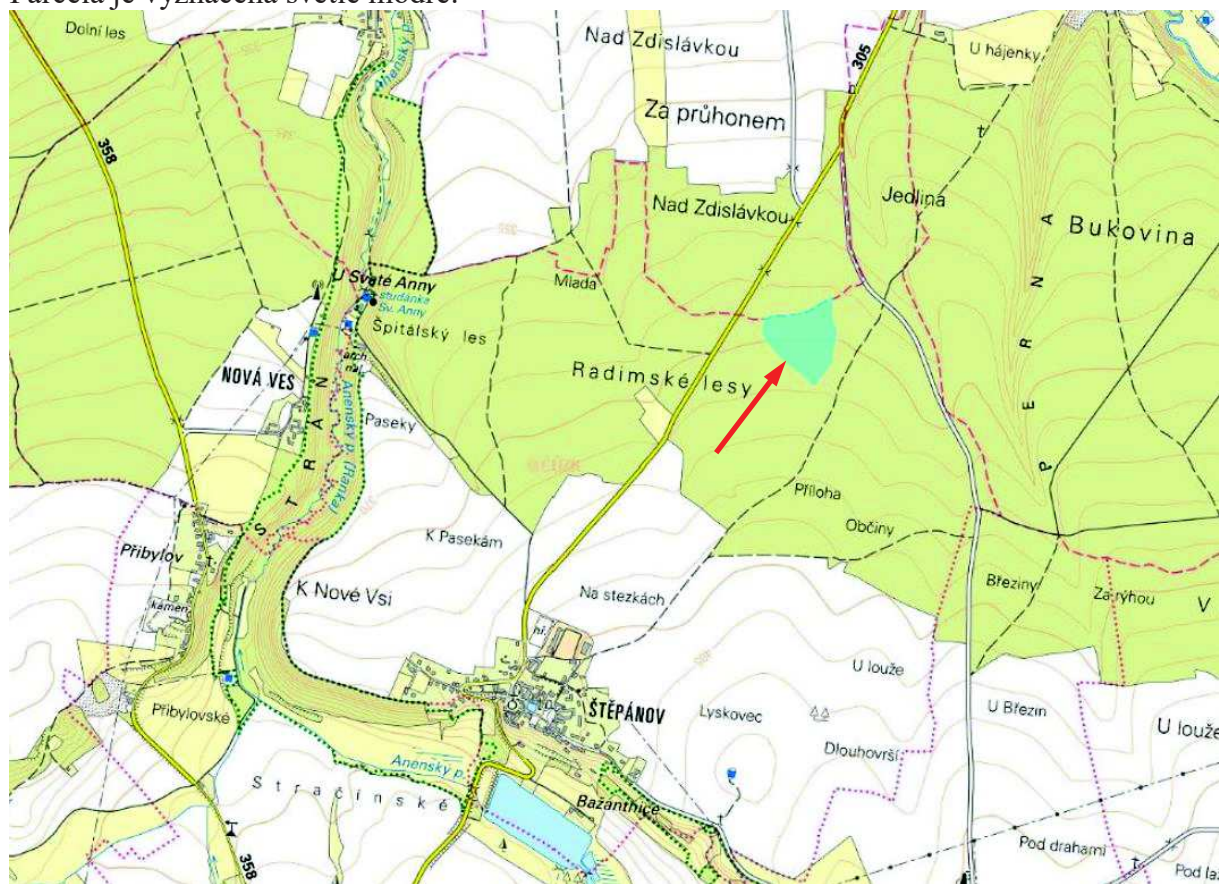
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

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

strana 1

Přehledová katastrální mapa s vyznačením pozemku

Parcela je vyznačena světle modře.



Výřezy z katastrální mapy s fotomapou



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti

