

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 625-158/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Nemotice, obec Nemotice, okres Vyškov:
pozemku p. č. St. 84, jehož součástí je stavba rodinného domu Nemotice č. p. 84 a pozemku
parc. č. St. 84 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 1152/15
Datum místního šetření:	6. října 2020
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	6. října – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenění spol. podílu 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. a č. 188/2019 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	22. prosince 2019

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 1152/15-119 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinné paní Boženy Olšanské. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, t.j. k datu 6. října 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.

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 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 Výpisy z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 587 ze dne 11. 3. 2020 pro k.ú. Nemotice:

A: Vlastník: Olšanská Božena, č.p. 84, 683 33 Nemotice podíl: 1/2

B: Nemovitosti: pozemek parc. č. St. 89 – 167 m² zastavěná plocha a nádvoří,
na pozemku stojí stavba: Nemotice č.p. 84, rod. dům

C: Věcná práva zatěžující nemovitosti: bez zápisu

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Nemotice z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

Platný územní plán obce Nemotice z <https://www.nemotice.cz/>

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 6. října 2020 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 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 na internetových stránkách www.inem.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- Pozemek p.č. St. 89 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 167 m²

GPS: N 49°7.78577', E 17°7.45628'

Obec Nemotice leží v k.ú. Nemotice, okresu Vyškov v Jihomoravském kraji. Obec leží cca 9 km od Bučovic. Má 423 obyvatel, je zde základní občanská vybavenost a základní nabídka služeb – obecní úřad, pošta, potraviny, restaurace. Je zde zavedena elektřina, vodovod, kanalizace, zemní plyn. Obec se nachází v mírně zvlněné krajině, obcí protéká řeka Kyjovka.

Dle LV 587 je součástí pozemku p.č. St. 89 rodinný dům Nemotice č.p. 84. V současné době je RD ve velmi špatném stavebně-technickém stavu, který neumožňuje jeho užívání. Na pozemku stojí pouze jeho obvodové stěny s velkým množstvím prasklin, střecha téměř zcela chybí a jsou zde vidět zbytky ohořelých krokví. Proto je tato nemovitost oceněna pouze jako cena stavebního pozemku, od které jsou odečteny přibližné náklady na odstranění a následný odvoz stavební sutě.

Oceňovaný pozemek leží vedle hlavní komunikace v zastavěné oblasti mezi rodinnými domy. Má přibližně obdélníkový tvar, je mírně svažité, neoplocený a je zcela zastavěn pozůstatkem stavby. Předpokládá se, že je možné pozemek možné připojit na všechny inženýrské sítě dostupné v obci.

Podle registru CAP je nemovitost na okraji zóny 2 – tedy v zóně se nízkým nebezpečím výskytu povodně, způsobeným řekou Kyjovka.

Náklady nutné k demolici pozůstatku stavby RD a následné odstranění sutě bude odečteno od ceny pozemku stanovené porovnávacím způsobem.

Odborný odhad nákladů na demolici a odstranění sutě

Obestavěný prostor (m ³)	Demolice - jednotková cena (Kč/m ³ OP)	Demolice - cena (Kč)	Náklady na odvoz suti (Kč)	Cena celkem (Kč)	Cena celkem zaokrouhleno (Kč)
cca 572	300	171 600	50 000	221 600	220 000

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 v obdobných lokalitách z realitního portálu inem.cz.

2.1 Cenové porovnání

☆ Prodej, Pozemek, 721 m², Nesovice, okres Vyškov

Cena: 1 081 500 Kč / 1 500 Kč/m²



▼ Detaily

Lokalita	Nesovice, okres Vyškov	
Cena	1 081 500 Kč	
Plocha pozemku	721 m ²	
Elektřina	230V	

Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Druh pozemku	Stavební pozemek	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Voda	Vodovod	

Zjistili jste, že se nemovitost neprodala? Označte ji jako neprodanou.

K prodeji nabízíme stavební pozemek o výměře 721 m² v nově zastavované lokalitě v Nesovicích. Pozemek je převážně rovinatý a je situován v klidné části obce. Inženýrské sítě (s výjimkou plynu) jsou v dosahu a zbývá pouze dokončit přípojky jednotlivých sítí. Je zde nová asfaltová příjezdová komunikace a veřejné osvětlení. Obec Nesovice disponuje základní občanskou vybaveností. Velkou výhodou je vlakové spojení do Brna. Pokud Vás tato nabídka zaujala, zavolejte mi a domluvíme si prohlídku pozemku ještě dnes.

☆ Prodej, Pozemek, 522 m², Dobročkovice, okres Vyškov

Cena: 678 600 Kč / 1 300 Kč/m²



▼ Detaily

Lokalita	Dobročkovice, okres Vyškov	
Cena	678 600 Kč	
Plocha pozemku	522 m ²	

Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Druh pozemku	Stavební pozemek	

Prodej pozemku o výměře 522 m² vedeného jako zahrada v obci Dobročkovice, okres Vyškov. Pozemek je vhodný na stavbu samostatně stojícího rodinného domu. Šíře pozemku je 21 m. Inženýrské sítě jsou v komunikaci u pozemku. Příjezd k pozemku po obecní cestě. K pozemku není sjednána pachtovní smlouva. BPEJ je 30850. Pro více informací kontaktujte realitního makléře.

☆ Prodej, Pozemek, 349 m², Letošov, Nesovice, okres Vyškov

Cena: 980 000 Kč / 2 808 Kč/m²



▼ Detaily

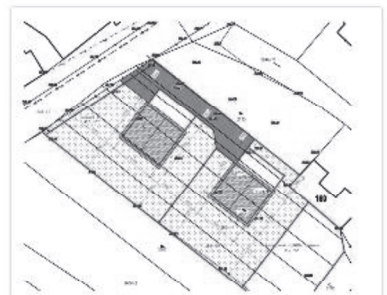
Lokalita	Letošov, Nesovice, okres Vyškov	
Cena	980 000 Kč	
Plocha pozemku	349 m ²	

Druh pozemku	Stavební pozemek	
Provize	+ provize RK	

Prodej stavebního pozemku 349 m² v obci Nesovice. Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme ke koupi stavební pozemek o výměře 349 m² v obci Nesovice. Jedná se o pozemek, který je mírně do svahu. Podle územního plánu je na pozemku možná výstavba domu vesnického charakteru. Na kraji pozemku se nachází všechny inženýrské sítě, a to voda, plyn, elektřina i kanalizace a obecní cesta. Obec Nesovice nabízí veškerou občanskou vybavenost, a pokud by něco scházelo, určitě to najdeme v nedalekém Vyškově (cca 16 km) nebo ve Slavkově u Brna (cca 18 km). Dojezdová vzdálenost autem od města Brna je cca 45 minut. Pozemek má velký potenciál. Doporučujeme Vám prohlídku!

☆ Prodej, Pozemek, 522 m², Dobročkovice, okres Vyškov

Cena: 678 600 Kč / 1 300 Kč/m²



▼ Detaily

Lokalita	Dobročkovice, okres Vyškov	
Cena	678 600 Kč	

Plocha pozemku	522 m ²	
Druh pozemku	Stavební pozemek	

Zjistili jste, že se nemovitost neprodala? Označte ji jako neprodanou.

Prodej pozemku pro stavbu rodinného domu v obci Dobročkovice, 35km východně od Brna, plocha pozemku je 522 m², p.č. 2604/5, k prodeji je i sousední pozemek p.č. 2604/1 - možné koupit oba dohromady. Pozemek se nachází v klidné lokalitě s výbornou dostupností do Brna po silnici E50. Nemovitost doporučujeme zájemcům o výstavbu samostatně stojícího rodinného domu, kteří preferují dobrou dopravní dostupnost do Brna, ale současně vyžadují blízkost přírody a lesů.

☆ Prodej, Pozemek, 1600 m², Nemotice, okres Vyškov

Cena: 3 490 000 Kč / 2 181 Kč/m²



▼ Detaily

Lokalita	Nemotice, okres Vyškov		Plocha pozemku	1600 m ²	
Cena	3 490 000 Kč		Druh pozemku	Stavební pozemek	

Zjistili jste, že se nemovitost neprodala? Označte ji jako neprodanou.

Malebná obec Nemotice v okrese Vyškov (od Brna 40 km, od Vyškova 20 km, od Bučovic 10 km). Celkovou plochu pozemku 1 600 m² tvoří tři sousedící pozemky. Stavební povolení je již vydané - možnost zahájení stavby je v co nejkratší době. Na hranici pozemku jsou hotové pilířky a šachty sítí (přípojka plynu, elektřiny, vody a směsné kanalizace-bude čistička odpadních vod). Pozemky jsou určeny ke stavbě dvoupodlažních RD vel. 3+kk s užitnou plochou 96 m², zastavěná plocha domu 61 m². Dispozice: - spodní podlaží tvoří vzdušný obývací pokoj s otevřenou kuchyní a výhledem do zahrady, pod skrytým schodištěm je umístěna prostorná spíž a naproti schodiště se nachází technická místnost a samostatná toaleta. - horní podlaží s hlavním vstupem do komunikačního prostoru, ložnice, pokoje a velké koupelny. Obec Nemotice leží v jihovýchodní části okresu na hranici Bučovické pahorkatiny a Žďánického lesa a protéká jí říčka Kyjevka. V obci jsou dvě zastávky autobusu a železniční stanice s parkovištěm, pošta a potraviny. Pro sportovní vyžití je zde multifunkční hřiště.

Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny stavebních pozemků se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 1 300 – 2 808 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti pozemku, který byl popsán v situaci pozemku (str. 4), stanovují jednotkovou cenu **1 700 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku dle LV	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 89	zastavěná plocha a nádvoří	ÚP - stavební pozemek	167	1700	283 900,00
	odstranění stavby a odvoz sutě				-220 000,00
Celkem			167		63 900,00

3. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 587 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
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	63 900,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	64 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	32 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	28 800,00 Kč

Obvyklá cena slovy: šedesátčtyřtisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: dvacetosmtisícsmsettisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 32 000 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 22. prosince 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 č. 625-158/2020.

V Brně dne 22. prosince 2020

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 587

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2020 15:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1152/15 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593401 Nemotice

Kat.území: 703257 Nemotice

List vlastnictví: 587

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Olšanský Josef a Olšanská Božena, č.p. 84, 68333 Nemotice		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	89	167	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nemotice, č.p. 84, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 89					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky na vrácení meziúvěru s příslušenstvím do výše 300 000,-Kč
k zajištění budoucí pohledávky na vrácení úvěru s příslušenstvím do výše 180 000,-Kč

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 89

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.11.2004.

V-3888/2004-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 1.500,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Okresní soud ve Vyškově, Kašíkova 314/28, Vyškov-Město,
68201 Vyškov, RČ/IČO: 00025160

Povinnost k

Parcela: St. 89

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Brno-venkov, JUDr. Zálešák 107EX-941/2012 -17 ze dne 31.01.2013.

Z-2041/2013-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 9.821,- Kč s příslušenstvím

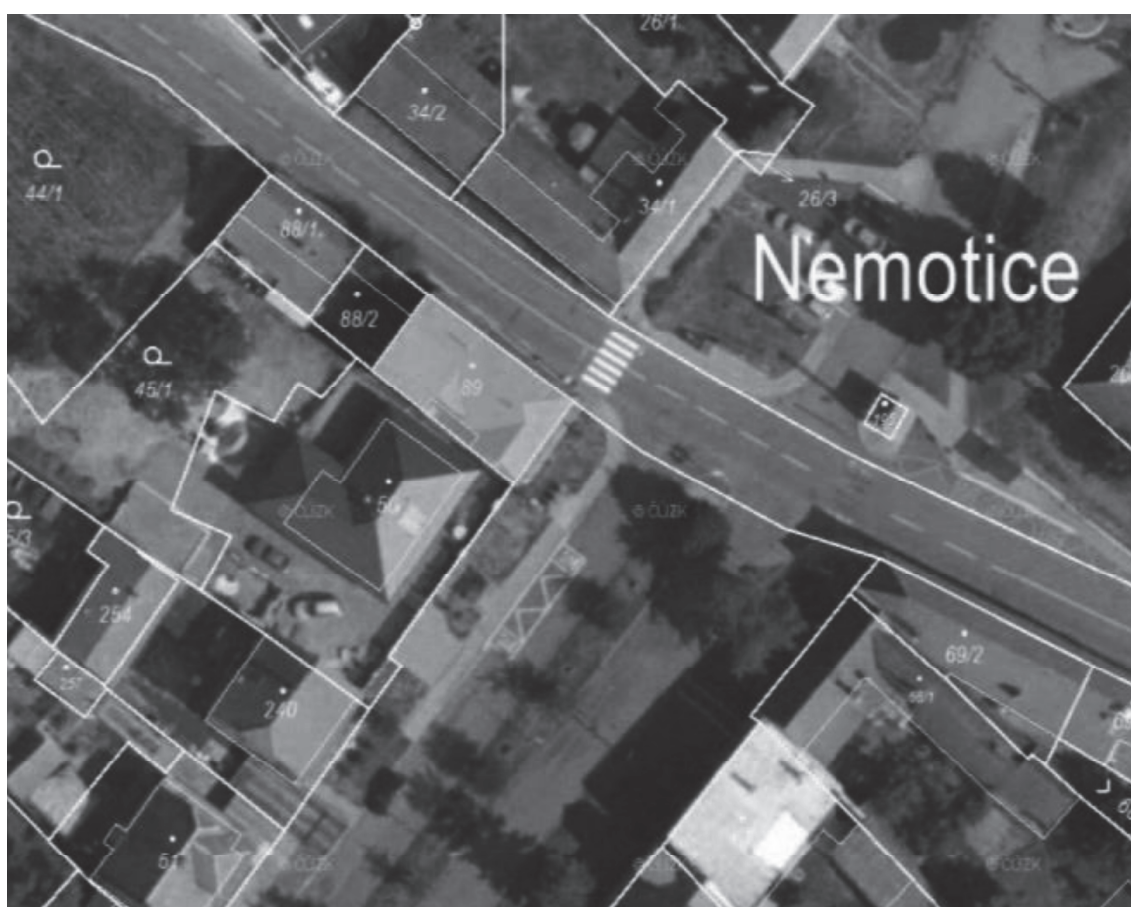
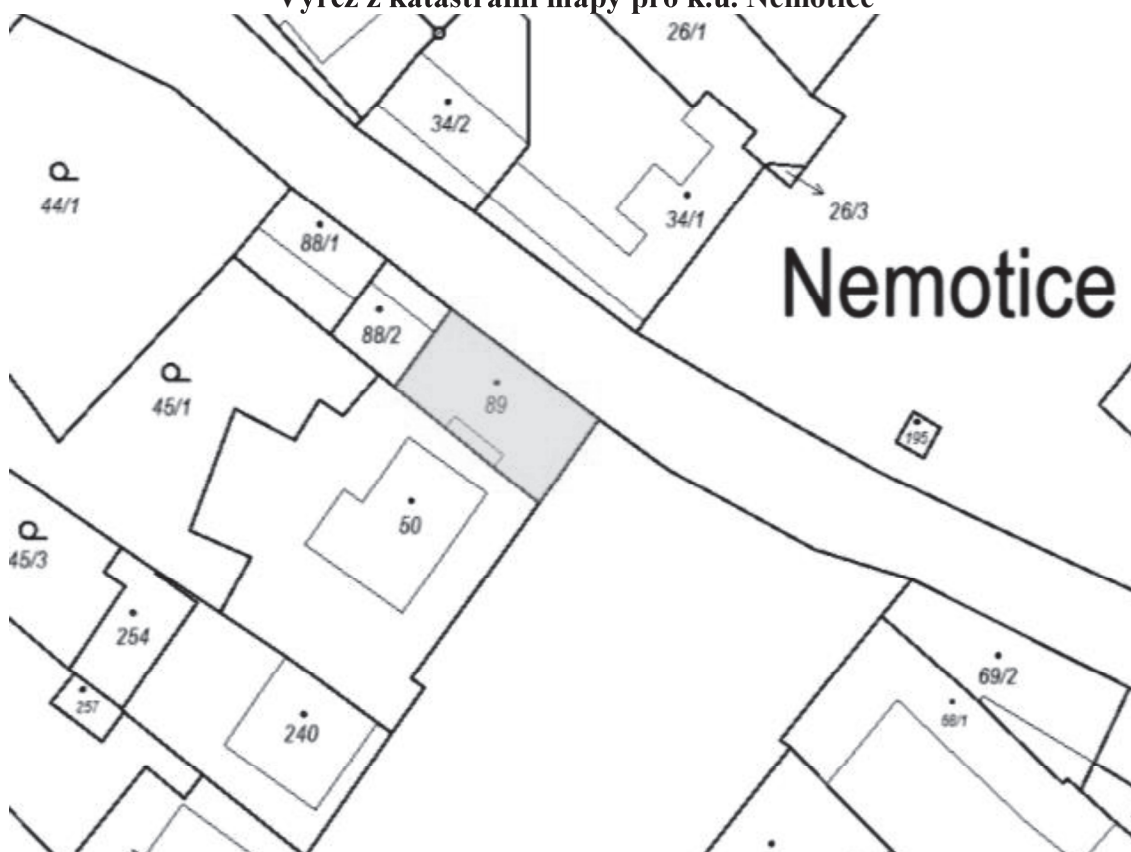
Oprávnění pro

Zdravotní pojišťovna METAL - ALIANCE, Čermákova 1951,
27201 Kladno, RČ/IČO: 48703893

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 1

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Nemotice



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Nemotice



Fotodokumentace nemovitosti