

Znalecký posudek

č. 3114-635/2016

Objednatel: PROKONZULTA, a.s.
dlužník: Layerová Hana
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny 1/4 podílu pozemků parc. č. 607/33, 607/34 a 770/22, kat. území Předklášteří, obec Předklášteří, okres Brno-venkov pro účely insolvenčního řízení.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,

podle stavu ke dni 22.07.2016 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 24.07.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny 1/4 podílu pozemků parc. č. 607/33, 607/34 a 770/22, kat. území Předklášteří, obec Předklášteří, okres Brno-venkov pro účely insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 607/33, 607/34 a 770/22
Adresa předmětu ocenění:	Předklášteří 666 02 Předklášteří
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Předklášteří
Katastrální území:	Předklášteří
Počet obyvatel:	1 441

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.07.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Snímek z katastrální mapy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti: Pozemky parc. č. 607/33, 607/34 a 770/22, kat. území Předklášteří, obec Předklášteří, okres Brno-venkov

Vlastníci nemovitostí: Justová Štefanie, č. p. 149, 67931 Sebranice, podíl 1/4

Kašpárková Zdeňka, č. p. 375, 67922 Lipůvka, podíl 1/4

Layerová Hana, č. p. 149, 67931 Sebranice, podíl 1/4

Minaříková Dana, U Hřiště 644, 66471 Veverská Bítýška, podíl 1/4

6. Celkový popis nemovité věci

Pozemky se nachází na sever od obce Předklášteří. Pozemky parc. č. 607/33 a 607/34 se nachází těsně vedle silnice č. 385 a tvoří je neudržované trvalé travní porosty a velké množství vzrostlých náletových dřevin. Pozemek č. 770/22 je součástí silnice č. 385.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 22.07.2016 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 22.07.2016. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Protože pozemek parc. č. 770/22 tvoří silnice, která je na trhu s nemovitostmi prakticky neobchodovatelná, nepodařilo se pro tento pozemek najít odpovídající nemovitosti pro tržní porovnání. Metoda tržního porovnání obsahuje pouze pozemky parc. č. 607/33 a 607/34, které tvoří trvalé travní porosty. Předpokládáme, že jediný možný kupec pro pozemek parc. č. 770/22 by mohl být stát a výkupní cena pozemku by v tomto případě byla cena stanovená dle platného cenového předpisu. Pro výpočet tržní ceny všech pozemků je proto pro pozemek parc. č. 770/22 použita cena stanovená dle cenového předpisu.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. Ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 2 101 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
IV V kat. úz. mimo sídelní část obce v nezastavěném území	-0,20
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,300}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	704,-	0,300	1,000	211,20	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	770/22	210,00	211,20	44 352,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			210,00	44 352,-	

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40 %
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3 %
Celková úprava ceny:	37,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	607/33	54089	2 840,00	1,18	37,00	1,62	4 600,80
trvalý travní porost	607/33	53716	723,00	1,64	37,00	2,25	1 626,75
trvalý travní porost	607/34	54089	138,00	1,18	37,00	1,62	223,56
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			3 701,00 m ²				6 451,11
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						=	50 803,11 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						*	1 / 4
Pozemky - zjištěná cena						=	12 700,78 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

12 700,80 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

12 700,80 Kč

Celkem

12 700,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

12 700,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

12 700,- Kč

slovy: Dvanácttisíc sedmset Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

1/4 podílu pozemků parc. č. 607/33, 607/34 a 770/22, kat. území Předklášteří, obec Předklášteří, okres Brno-venkov.

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	výměra v m ² - K2	stav - K3	sítě - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	pozemky parc. č. 607/33, 607/34, kat. území Předklášteří, obec Předklášteří, okres Brno-venkov	3701	trvalé travní porosty	nejsou	svažitý terén, bez oplocení, bez příjezdové cesty, vzrostlé náletové dřeviny, neudržovaný
1	Malhostovice, okres Brno-venkov	3360	trvalé travní porosty	nejsou	mírně svažitý terén, bez oplocení, náletové dřeviny, neudržovaný
2	Příbram na Moravě, okres Brno-venkov	13169	trvalé travní porosty	nejsou	mírně svažitý terén, bez oplocení, bez náletových dřevin, udržovaný
3	Věžná, okres Žďár nad Sázavou	11177	trvalé travní porosty	elektrina	rovinatý terén, bez oplocení, voda ze studánky, chata, náletové dřeviny, částečně udržovaný

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - sítě	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	20	1	20	1,01	1,01	1,01	1	1,01	1,01	1,05101	19
2	24	0,95	22,8	1,04	0,97	1,06	1	1,01	1,03	1,11242	20
3	28	0,9	25,2	0,97	0,97	1,03	1,1	1,1	1,03	1,20782	21
Celkem průměr											20
Minimum											19
Maximum											21
Směrodatná výběrová odchylka - s											1
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											19
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											21
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné. Pozemek parc. č. 770/22 není z důvodu své odlišnosti předmětem srovnání, jeho cena je stanovena na základě výpočtu v rámci ocenění dle cenového předpisu.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

$$(20 * 3\,701 + 44\,352) * (1 / 4)$$

$$= \mathbf{29\,593,-- \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **12 700,-- Kč**

Srovnávací hodnota **29 593,-- Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu, k místním podmínkám a k prodejnosti oceňovaných pozemků stanovujeme obvyklou cenu ¼ podílu nemovitostí v daném místě a čase na:

20 000,-- Kč

Slovy: Dvacettisíc Kč

V Praze, dne 24.07.2016

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Jan Chroust

Martin Málek

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

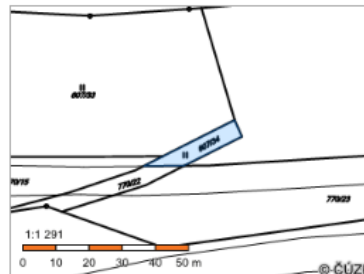
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 3114-635/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	607/34
Obec:	Předklášteří [549746]
Katastrální území:	Předklášteří [767492]
Číslo LV:	57
Výměra [m ²]:	138
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Justová Štefanie, č. p. 149, 67931 Sebranice	1/4
Kašpárková Zdeňka, č. p. 375, 67922 Lipůvka	1/4
Layerová Hana, č. p. 149, 67931 Sebranice	1/4
Minaříková Dana, U Hřiště 644, 66471 Veverská Bítýška	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54089	138

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Justová Štefanie
Nařízení exekuce - Layerová Hana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Layerová Hana
Zahájení exekuce - Justová Štefanie
Zahájení exekuce - Layerová Hana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	607/33
Obec:	Předklášteří [549746]
Katastrální území:	Předklášteří [767492]
Číslo LV:	57
Výměra [m ²]:	3563
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Justová Štefanie, č. p. 149, 67931 Sebranice	1/4
Kašpárková Zdeňka, č. p. 375, 67922 Lipůvka	1/4
Layerová Hana, č. p. 149, 67931 Sebranice	1/4
Minaříková Dana, U Hřiště 644, 66471 Veverská Bítýška	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

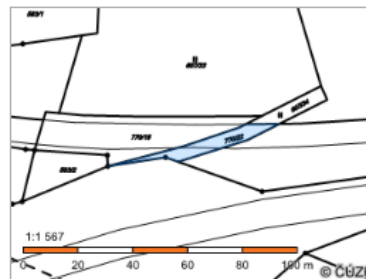
BPEJ	Výměra
54089	2840
53716	723

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Justová Štefanie
Nařízení exekuce - Layerová Hana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Layerová Hana
Věcné břemeno vedení
Zahájení exekuce - Justová Štefanie
Zahájení exekuce - Layerová Hana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	770/22
Obec:	Předklášteří [549746]
Katastrální území:	Předklášteří [767492]
Číslo LV:	57
Výměra [m ²]:	210
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Justová Štefanie, č. p. 149, 67931 Sebranice	1/4
Kašpárková Zdeňka, č. p. 375, 67922 Lipůvka	1/4
Layerová Hana, č. p. 149, 67931 Sebranice	1/4
Minaříková Dana, U Hřiště 644, 66471 Veverská Bítýška	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Justová Štefanie
Nařízení exekuce - Layerová Hana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Layerová Hana
Zahájení exekuce - Justová Štefanie
Zahájení exekuce - Layerová Hana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu



Fotodokumentace





Prodej louky 3 360 m²

Malhostovice, okres Brno-venkov [Panorama](#)

66 000 Kč (20 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji pozemek s trvalým travním porostem v obci Malhostovice. Pozemek o CP 3360m² je vhodný pro chov zvířat - ovce, koně, včely. Nachází se v krásné přírodě předhůří Vysočiny (mezi Drásovem a Lipůvkou), přitom s výbornou dostupností do Brna.

Hledáte-li místo k nerušené rekreaci v přírodě, neváhejte a zavolejte našemu makléři.

Celková cena:	66 000 Kč za nemovitost	Aktualizace:	14.07.2016
Hypotéka:	239,3 Kč měsíčně více»	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m ² :	20 Kč	Plocha pozemku:	3360 m ²
Poznámka k ceně:	Bez provize. Financování zajistíme.		
ID zakázky:	AV3175B021		



Prodej louky 13 169 m²

Příbram na Moravě, okres Brno-venkov

320 000 Kč (24 Kč za m²)

Exkluzivně Vám nabízíme krásnou udržovanou louku v Příbrami na Moravě, okres Brno-venkov o CP 13 169m². Pozemek je částečně rovinatý a mírně svažitý. Je vhodný pro chov zvířat - ovce, koně, včely. Na hranici pozemku jsou vysázené stromy, které zajišťují soukromí a klid. Přejezd k pozemku po zpevněné cestě.

Zlevněno:	320 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	ID zakázky:	156/3653
Hypotéka:	1 158,92 Kč měsíčně více»	Aktualizace:	22.07.2016
Cena za m ² :	24 Kč	Plocha pozemku:	13169 m ²



Prodej louky 11 177 m²

Věžná, okres Žďár nad Sázavou

310 000 Kč (28 Kč za m²)

Prodej pozemku, který se nachází uprostřed přírody mezi obcemi Věžná a Býšovec na místě zvaném Veselka nedaleko Bysčice nad Pernštejnem. Na pozemku je postavena chata, je zde možnost brát vodu ze studánky, elektřina je vedena na hranici pozemku. Místo je ideální pro nerušený odpočinek v srdci přírody i jako výchozí bod pro výlety, například na nedaleký hrad Pernštejn.

Celková cena:	310 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	11177 m ²
Hypotéka:	1 122,71 Kč měsíčně více»	Voda:	Místní zdroj
Cena za m ² :	28 Kč	Topení:	Jiné
ID zakázky:	519519	Elektřina:	120V
Aktualizace:	05.07.2016	Doprava:	Silnice
Umístění objektu:	Samota		