

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 489-021/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Dolní Přím, obec Dolní Přím, okres Hradec Králové:
pozemku parc. č. 55/15 včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph. D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č. j. 006 EX 2042/16

Datum místního šetření: 11. února 2020

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 11. února 2020 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5/24

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. a č. 443/2016 Sb. a 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: 2. března 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 2042/16 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Petra Galla. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 11. února 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 298 ze dne 5.11.2019 pro k.ú. Dolní Přím:

A: Vlastník:

Gall Petr, č.p. 1, 50316 Dolní Přím

Podíl 5/24

Ostatní vlastníci dle LV č. 298 v příloze posudku

B: Nemovitosti: pozemek parc. č. 55/15 – 1800 m² pozemek ve zjednodušené evidenci

C: Omezení vlastnického práva:

Bez zápisu

D: poznámky a další obdobné údaje:

Nařízení exekuce

Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 11. února 2020. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 Ostatní

Platný územní plán obce Dolní Přím dostupný na webových stránkách obce.

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. a 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 pozemky z **LV 298** pro k. ú. Dolní Přím:

B Nemovitosti

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP)

Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
P	55/15		1800	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

Oceňovaný pozemek se nachází v katastrálním území Dolní Přím, na severním okraji obce Dolní Přím. Jedná se o pozemky, které jsou vedeny ve zjednodušené evidenci. Z podkladů zaslaných katastrálním úřadem, není čitelná hranice oceňované parcely, pouze její přibližná poloha.

Dle platného územního plánu obce Dolní přím se jedná o pozemek, který je veden v návrhových plochách jako plochy pro bydlení a pravděpodobně z části také zasahuje do zemědělských ploch. Nedá se však blíže určit poměr, v jakém pozemek zasahuje do ploch bydlení a do zemědělských ploch. Pozemek tedy bude oceněn z 1/3 jako pozemek stavební a ze 2/3 jako zemědělský pozemek. Vzhledem k tomu, že pozemek je v současné době zemědělsky obděláván a nejsou zde zavedeny žádné inženýrské sítě, bude cena pozemku stanovena při spodní hranici možného rozpětí.

Dolní Přím je obec nacházející se asi 10 km západně od Hradce Králové. Žije v ní 688 obyvatel. Skládá se z pěti místních částí – Dolní Přím, Probluz, Horní Přím, Nový Přím a Jehlice.

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 ornými půdami ve srovnatelných lokalitách z archivu znalce a z realitní inzerce na www.inem.cz (2/2020).

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce – stavební pozemky:

Prodej, Pozemek, 2700 m², Horní Přím, Dolní Přím, okres Hradec Králové

 **Cena 1.060 Kč/m²**
2.862.000 Kč



▲ Detaily.

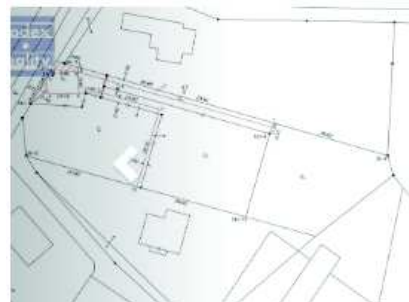
Adresa	Horní Přím, Dolní Přím, okres Hradec Králové
Cena	2 862 000 Kč
Plocha pozemku (m2)	2700

Současné využití	pro bydlení
Umístění objektu	Klidná část obce

Nabízíme k prodeji pozemek v obci Horní Přím. Plocha 2700 m², v územním plánu určený k zastavění. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Je zde možnost odkoupit 5673 m² orné půdy. Více informací u makléře.

Prodej, Pozemek, 1439 m², Horní Přím, Dolní Přím, okres Hradec Králové

 **Cena 1.876 Kč/m²**
2.699.000 Kč



▲ Detaily.

Adresa	Horní Přím, Dolní Přím, okres Hradec Králové
Cena	2 699 000 Kč

Plocha pozemku (m2)	1439
Současné využití	pro bydlení

Nabízíme exkluzivně na prodej atraktivní pozemek určený k výstavbě rodinného domu v obci Horní Přím pouze 8 km od Hradce Králové. Pozemek leží na okraji stávající zástavby rodinných domů, je rovinný a jeho umístění poskytuje dnes vyhledávané soukromí. Celková výměra pozemku č. 2 činí 1.439 m². Na hranici pozemku jsou umístěny nově vybudované inženýrské sítě včetně přípojek – elektro 3x 25A, vodovod, kanalizace. Pozemek má samostatný sjezd z místní veřejné komunikace. Horní Přím leží na náhorní rovině v těsné blízkosti lesa a obce Stážirky nedaleko Hradce Králové směrem Nový Bydžov. Spojení s městem je zajištěno pomocí integrované autobusové dopravy. Obec jako místní část obce Dolní Přím disponuje mateřskou a základní školou, sportovištěm, obecním úřadem, poštou, supermarketem, čerpací stanicí a dalšími službami. Vynikající dostupnost i na dálnici D11. Koupí parcelu lze financovat úvěrem, což bezplatně zajistíme vč. odhadu zdarma. Nabízíme rovněž výstavbu rodinného domu podle přání a představy klienta. Bližší informace o podmínkách a charakteru výstavby poskytne makléř. Cena pozemku činí 2.699.000 Kč + služby kanceláře.

Prodej, Pozemek, 4095 m², Probluz, Dolní Přím, okres Hradec KrálovéCena 890 Kč/m²
3.644.550 Kč

Detaily

Adresa	Probluz, Dolní Přím, okres Hradec Králové
Cena	3 644 550 Kč
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz

Plocha pozemku (m2)	4095
Současné využití	pro bydlení
Umístění objektu	Klidná část obce

Nabízíme prodej rozsáhlého pozemku o rozloze 4 095 m², který se nachází na okraji obce Probluz - Dolní Přím vzdálené pouhých 15 min. jízdy z centra Hradce Králové. Územním plánem je pozemek schválen na výstavbu rodinného domu venkovského typu tzn. maximálně dvě podlaží se sedlovou střechou. Vzhledem ke vzdálenosti sítě není možné napojení na veřejné sítě lze ale jednoduše vyřešit vlastní jímkou a vrtanou studnou. Elektrinu na pozemek přivede ČEZ na žádost nového majitele. Pozemek nabízí úžasný výhled a naprosté soukromí. Ideální využití pozemku je pro stavbu rodinného domu s hospodářským využitím např. pro chov koní atd. V rámci našich služeb Vám poskytneme nejvýhodnější financování na pořízení pozemku i budoucí výstavbu.

Prodej, Pozemek, 4095 m², Probluz, Dolní Přím, okres Hradec KrálovéCena 1.056 Kč/m²
4.324.320 Kč

Detaily

Adresa	Probluz, Dolní Přím, okres Hradec Králové
Cena	4 324 320 Kč

Plocha pozemku (m2)	4095
Současné využití	pro bydlení

EXKLUZIVNĚ! Nabízíme prodej pozemku v obci Dolní Přím - část obce Probluz vzdálené pouhých 7 km od Hradce Králové. Jedná se o pozemek o celkové výměře 4095 m², který je územním plánem schválen pro výstavbu jednoho nebo více rodinných domů. Pozemek disponuje krásným výhledem a výhodnou polohou, vzdálenost krajského města pouhých 14 min. z centra města. Pozemek je možné rozdělit a odkoupit pouze jeho část - pro více informací nás kontaktujte! V rámci našich služeb Vám zajistíme výhodné financování na pořízení pozemku a výstavbu RD.

Porovnávací pozemky – relativní inzerce – zemědělské pozemky:

Prodej, Pozemek, 1391 m², Palackého, Nechanice, okres Hradec Králové

Cena 30 Kč/m²
41.730 Kč



▲ Detaily

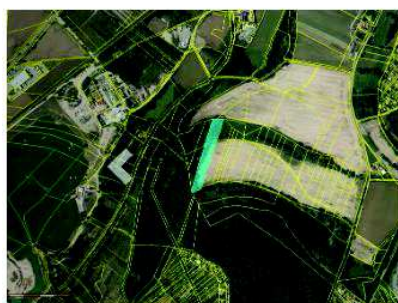
Adresa	Palackého, Nechanice, okres Hradec Králové
Cena	41 730 Kč

Plocha pozemku (m2)	1391
Současné využití	zemědělská půda

Exkluzivně nabízíme k prodeji zemědělskou půdu o výměře 1391m2. Pozemek je zapsaný v katastrálním území Nechanice, LV č.: 1579, parc. č.: 550/253.

Prodej, Pozemek, 7922 m², Kukleny, Hradec Králové, okres Hradec Králové

Cena 39 Kč/m²
308.958 Kč

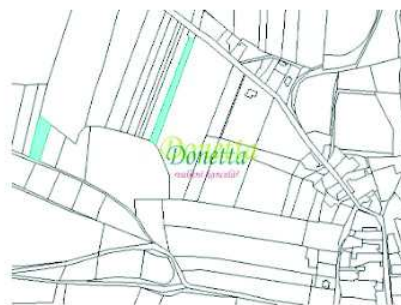
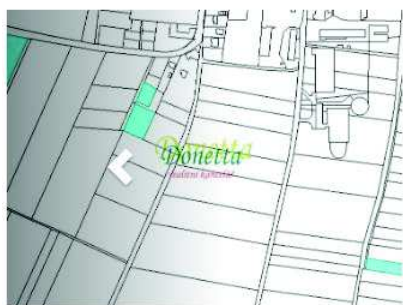


▲ Detaily

Adresa	Kukleny, Hradec Králové, okres Hradec Králové
Cena	308 958 Kč

Plocha pozemku (m2)	7922
Současné využití	zemědělská půda

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastru Kukleny o výměře 7.922m2. V lesní části pozemku je možné dle územního plánu budovat chaty. Vhodné pro rekreaci.

Prodej, Pozemek, 30843 m², Boharyně, okres Hradec KrálovéCena 32 Kč/m²
990.000 Kč

▲ Detaily

Adresa	Boharyně, okres Hradec Králové
Cena	990 000 Kč
Plocha pozemku (m2)	30843

Současné využití	zemědělská půda
Umístění objektu	Samota

Nabízíme k prodeji zemědělskou půdu v k.ú. Boharyně (u HK). Jedná se převážně o ornou půdu, výměra je 30843 m². Cena činí 990.000,- Kč.

2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **komerčních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci pohybují v rozmezí **890 – 1 876 Kč/m²**, pro **zemědělské pozemky se cena pohybuje v rozpětí 30 – 39 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a nabídkovým cenám a možnosti využití pozemku, stanovuji jednotkovou cenu **800 Kč/m² pro stavební pozemek a 35 Kč/m² pro zemědělský pozemek**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
55/15	2/3 Zemědělský pozemek	Rovinatý pozemek na kraji obce	1200	35,00	42 000,00
55/15	1/3 Stavební pozemek	Rovinatý pozemek na kraji obce	600	800,00	480 000,00
Celkem parcely			1 800		522 000,00

3. 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 298 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, 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.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 298

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	522 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	522 00,00 Kč
Cena id. 5/24	108 750,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 5/24 podle odborného odhadu znalce	87 000,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: pětsetdvacetdvatisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 5/24 – slovy: osmedesátsedmtisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/24 (tj. 108 750,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 2. března 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 489-021/2020.

V Brně dne 2. března 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 298 str. 1

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 298

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2019 19:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 2042/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569984 Dolní Přím

Kat.území: 630039 Dolní Přím

List vlastnictví: 298

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Gall Antonín, č.p. 1, 50315 Dolní Přím		1/8
Gall Karel, č.p. 186, 54475 Borovnička, Česká republika		1/8
Gall Petr, č.p. 1, 50316 Dolní Přím		5/24
Pacovská Blanka, č.p. 75, 29445 Chudíř		5/24
Švadlenková Jaroslava, třída Edvarda Beneše 1747/1, Nový Hradec Králové, 50012 Hradec Králové		8/24

B Nemovitosti

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Původní plán nebo jiný podklad (GP)

Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
P	55/15		1800	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko

Povinnost k

Švadlenková Jaroslava, třída Edvarda Beneše 1747/1,
Nový Hradec Králové, 50012 Hradec Králové, RČ/IČO:


Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 33EXE 2390/2012-10 ze dne 10.04.2012. Právní moc ke dni 05.09.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2019 19:30:34. Zápis proveden dne 04.10.2019; uloženo na prac. Hradec Králové

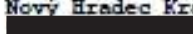
E-5494/2019-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/8

Povinnost k

Švadlenková Jaroslava, třída Edvarda Beneše 1747/1,
Nový Hradec Králové, 50012 Hradec Králové, RČ/IČO:


Parcela: GP 55/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX 5757/12-82 ze dne 26.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2019 19:26:32. Zápis proveden dne 04.10.2019; uloženo na prac. Hradec Králové

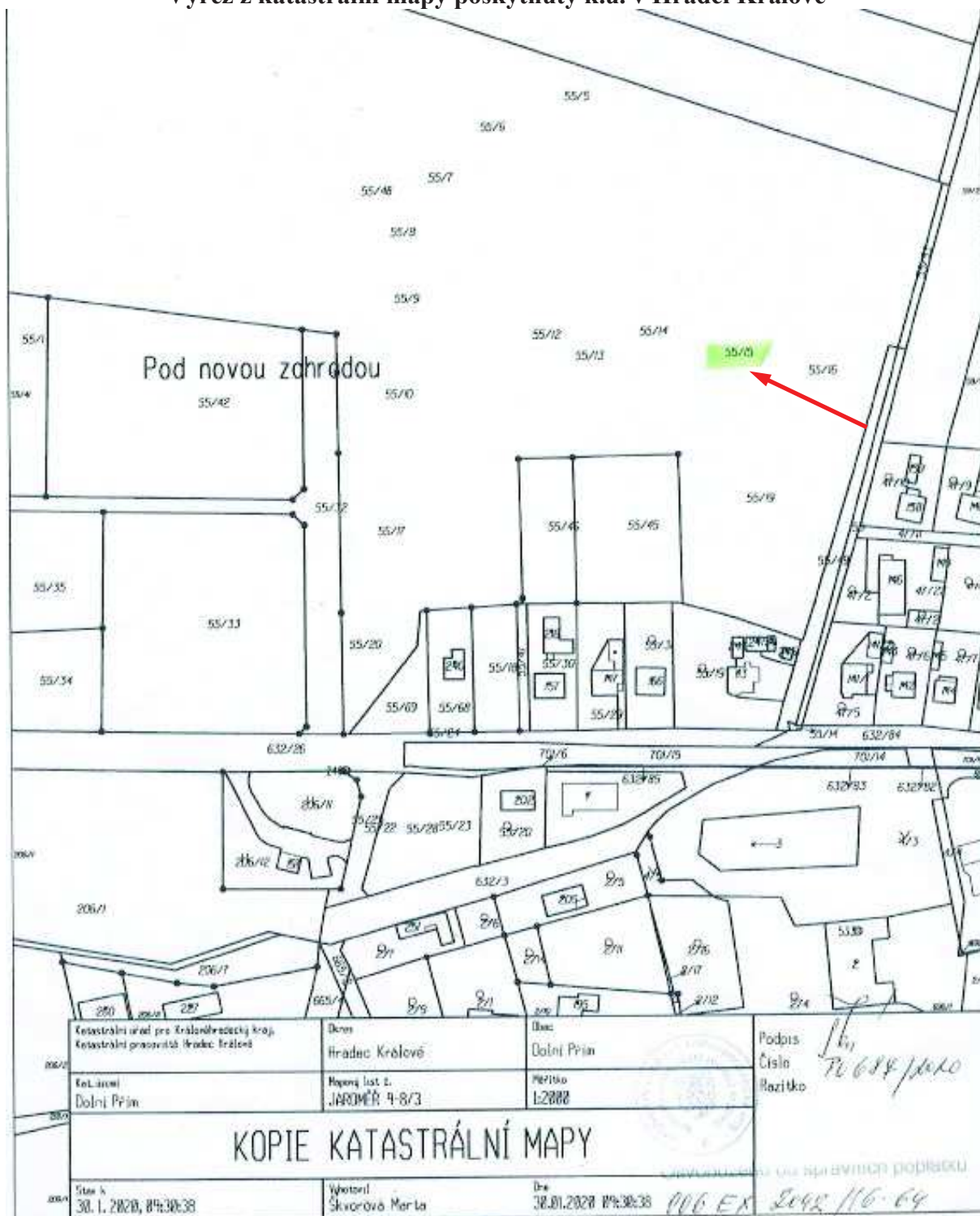
E-5382/2019-602

o Zahájení exekuce

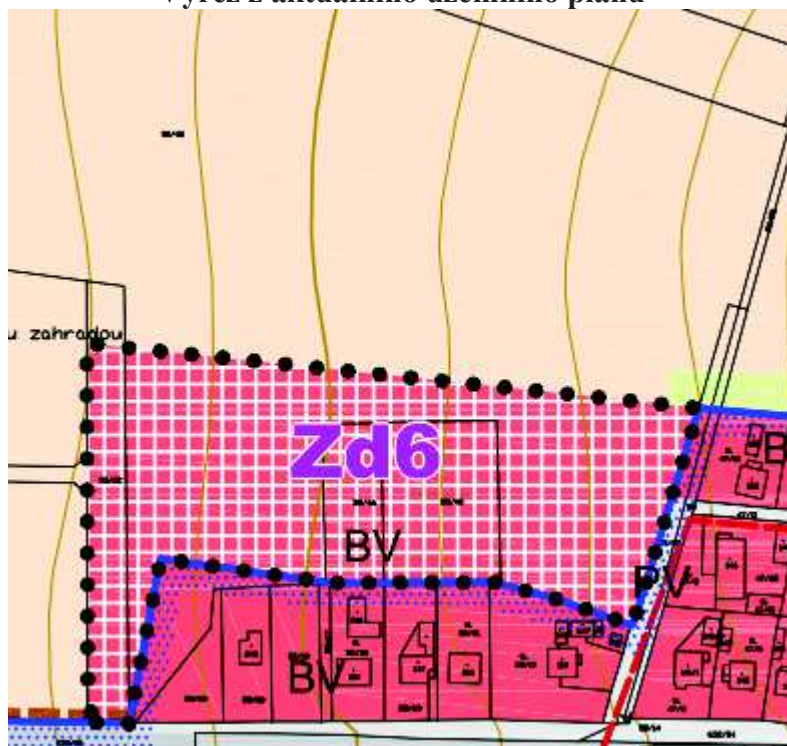
pověřený soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602, strana 1

Výřez z katastrální mapy poskytnutý k.ú. v Hradci Králové



Výřez z aktuálního územního plánu



.....	Hranice zastavitelných (Z) ploch, ploch přestavby (P) a změn v krajině (K)
	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
BV	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské

Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti

