

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 184-169/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Červený Potok, obec Králíky, okres Ústí nad Orlicí:
pozemku parc.č. 2313, 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 1542/04
Datum místního šetření:	2. března 2018
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	2. března – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	nejsou
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:	7. března 2018

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 1542/04-209 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné paní Silvie Benetkové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 2. března 2018.

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.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

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 1522 ze dne 7.3.2017 pro k.ú. Červený Potok:

A: Vlastník: Benetinová Silvia, Červený Potok 65, 56169 Králíky

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

Podle nahlížení do katastru z <http://nahliznidokn.cuzk>:

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo exekutorské

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce

Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Červený Potok z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 2. března 2018. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinné. Povinná sdělila v e-mailu, že oceňovaný pozemek zajišťuje přístup k domu, není pronajímán, není sepsána žádná smlouva pro pronájem.

1.1.4 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).

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 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:

- Pozemek parc.č. 2313 - zahrada o výměře 324 m²

Oceňovaný pozemek se nachází ve městě Králíky, v místní části Červený Potok.

Město se nachází asi 30 km severovýchodně od Ústí nad Orlicí a 4 km jihovýchodně od polské hranice, v podhůří Králického sněžníku. Má 4289 obyvatel, je zde širší občanská vybavenost a širší nabídka služeb - městský úřad, pošta, muzea, základní škola, mateřské školy, lékaři, sportovní zařízení, jsou zavedeny všechny inženýrské sítě.

Místní část Červený Potok leží 3 km severovýchodně od města, v údolí potoka. Obcí prochází silnice II. tř. Králíky-Hanušovice a místní železniční trať s vlakovou stanicí. Je zde mateřská škola, není tu obchod, působí zde několik firem.

Pozemek se nachází ve východní části zastavěné části Červeného Potoka, u silnice.

Je užíván s rodinným domem č.p. 65 jako zahrada. Pozemek má tvar do L, je téměř rovinný, v severní části je prudší mez. V jižní části je přes tento pozemek vjezd a vstup k domu, v severní části je venkovní bazén a okrasné stromy, jinak je zatravněný. S dalšími 4 parcelami je pod společným oplocením. Parcely i rodinný dům jsou různých vlastníků. V místě je možné připojení na elektřinu a veřejný vodovod. Podle registru Aquarius je kód záplavy 2 – zvýšené riziko.

V katastru nemovitostí je pozemek evidován jako zahrada. Protože tvoří funkční celek se zastavěným pozemkem s rodinným domem, je oceněn jako stavební pozemek.

Na sousedních pozemcích, parc.č. St. 13, parc.č. 2318 a na rodinném domě č.p. 65 je vedeno exekuční řízení. Tyto nemovitosti jsou ve vlastnictví třetí osoby.

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 realitní inzerce na www.sreality.cz (03/2018).

2.1 **Cenové porovnání**

Porovnáváné objekty – realitní inzerce – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 2 435 m², Výprachtice, okres Ústí nad Orlicí

Nabízíme k prodeji pozemek o rozloze 2435 m² v podhorské obci Výprachtice. Pozemek se nachází poblíž centra obce na místě s výhledem na okolí. Přípojka elektřiny a vlastní studna je na hranici pozemku. Pozemek je mírně svažité k jihozápadu, má přibližně obdélníkový půdorys a je přístupný z místní komunikace. Příjezdovou cestu, která je součástí tohoto pozemku, je nutno rozšířit a upravit. Vhodné pro letní i zimní rekreaci nebo k trvalému bydlení.

- Celková cena: **399 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **164 Kč**
- Aktualizace: **23.02.2018**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **2435 m²**



Prodej stavebního pozemku 1 976 m², Červená Voda - Dolní Orlice, okres Ústí nad Orlicí

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové rozloze 1976 m², který se nachází v klidné obci Dolní Orlice mezi Králíky a Červenou Vodou. Pozemek je orientovaný jižním směrem. Příjezd k pozemku je obecní, zpevněný a inženýrské sítě jsou vedeny na hranici pozemku, nově zřízen el. proud a voda.

- Celková cena: **445 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **225 Kč**
- Aktualizace: **27.02.2018**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **1976 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Elektřina: **230V, 400V**



Prodej stavebního pozemku 1 533 m², Králíky, okres Ústí nad Orlicí

Nabízím k prodeji stavební pozemek v katastrálním území Červený Potok. Jedná se o soubor pozemků o celkové výměře 3066 m² přičemž pozemky lze prodat jako celek, případně rozdělit na dvě části (cca 1/2) - v tomto případě by výměra byla upřesněna geometrickým plánem za dodržení podmínek rozdělení daných stavebním úřadem.

Pozemky jsou podle územního plánu v režimu bydlení venkovského typu. Přístup na pozemky je ze silnice II. třídy Králíky - Hanušovice a je tedy zajištěn i v zimním období, inženýrské sítě buď přímo na pozemku nebo v jeho blízkém dosahu.

- Celková cena: **536 550 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **350 Kč**
- Aktualizace: **25.02.2018**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Plocha pozemku: **1533 m²**



Prodej stavebního pozemku 1 340 m², Nekoř, okres Ústí nad Orlicí

v nabídce pozemek o výměře 1.340 m² v malebné obci Nekoř (okr. Ústí nad Orlicí). Pozemek je dle územního plánu určen k zastavění - bydlení v rodinných domech - venkovské.

Přístup k pozemku je zajištěn po asfaltové komunikaci. Sítě - elektřina a voda jsou v dosahu.

Pozemek je ve spodní části (od komunikace) svažité, v horní části již zcela rovná.

- Celková cena: **536 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **400 Kč**
- Aktualizace: **5.3.2018**
- Plocha pozemku: **1340 m²**
- Komunikace: **Asfaltová**



Prodej stavebního pozemku 1 245 m², Mistrovice, okres Ústí nad Orlicí

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové ploše 1245 m² v klidné části obce

Mistrovice. Přímo na pozemku je již stavební parcela o velikosti 99 m², ze které byla již odstraněna stavba. Voda, elektřina, plyn, přímo na hranici pozemku.

- Celková cena: **580 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **466 Kč**
- Aktualizace: **17.02.2018**
- Plocha pozemku: **1245 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Elektřina: **120V, 230V, 400V**
- Doprava: **Silnice**



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny stavebních pozemků se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 164 – 466 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti pozemku (rovinatá zahrada v obci, u rodinného domu, tvoří vjezd a vstup k domu), stanovují jednotkovou cenu **300 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku dle LV	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
2313	zahrada	zahrada u rodinného domu, tvoří vjezd a vstup k domu	324	300,00	97 200,00
Celkem			324		97 200,00

3. Práva a závady

Povinná paní Silvia Benetinová sdělila, že oceňovaný pozemek není pronajímán, není sepsána žádná smlouva pro pronájem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 1522 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Na nemovitosti tedy nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	97 200,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	97 000,00 Kč

Slovy: devadesátsedmtisíckorunčeských

V Brně dne 7. března 2018

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 184-196/2017.

V Brně dne 7. března 2018

Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 1522
Výřez z katastrální mapy
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1542/04 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580481 Králíky
Kat.území: 672530 Červený Potok List vlastnictví: 1522
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Benetínová Silvia, Červený Potok 65, 56169 Králíky	585509/6115	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2313	324	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

o Zástavní právo soudcovské

zřizuje se ke dni 7.5.2010, pro pohledávku ve výši 75.584,-Kč

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Parcela: 2313 Z-50/2012-611
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO:
41197518

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva OS v Ústí nad Orlicí č.j.-15 E 731/2010 -8 ze dne 19.05.2010. Právní moc ke dni 16.06.2010.
Z-8946/2010-611

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j.101720/2011-MZE-130752 ze dne 31.10.2011. Právní moc ke dni 28.12.2011.
Z-50/2012-611

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

zřizuje se ke dni 17.8.2007 pro pohledávku ve výši 123.250,- Kč.

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Parcela: 2313 Z-50/2012-611
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO:
41197518

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva OS v Ústí nad Orlicí č.j.-15E 1583/2007 -5 (+ opravné rozhodnutí ze dne 3.10.2007, nab. právní moci dne 29.2.2008) ze dne 30.08.2007. Právní moc ke dni 29.02.2008.
Z-4513/2008-611

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j.101720/2011-MZE-130752 ze dne 31.10.2011. Právní moc ke dni 28.12.2011.
Z-50/2012-611

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 16.089,81 Kč s příslušenstvím

BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVO, s.r.o., IČ: Parcela: 2313 Z-2870/2013-611
31735860, Mäsiarska 26, Košice,
Slovensko

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 11:15:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580481 Králíky
 Kat.území: 672530 Červený Potok List vlastnictví: 1522
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 2313

Z-13804/2013-611

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Havlíčkův Brod č.j. 050EX-3869/2013 -23 (č.j. 34EXE 1901/2013-11) ze dne 27.08.2013.

Z-13804/2013-611

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Havlíčkův Brod č.j. 050EX-3869/2013 -38 (nabylo právní moci 09.09.2013) ze dne 14.10.2013; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-15892/2013-611

o Nařízení exekuce

- pověřuje se soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník (původně JUDr. Arnošt Hofman),
 Exekutorský úřad Pardubice, 9. května 215, 533 72 Moravany
 Benetínová Silvia, Červený Potok 65, 56169 Králíky,
 RČ/IČO: 585509/6115

Z-3047/2015-611

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 20 EXE-738/2011 -14 ze dne 20.09.2011; uloženo na prac. Pardubice

Z-21630/2011-606

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Pardubice č.j.195EX-2290/2011 -46 ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2015. Zápis proveden dne 25.06.2015; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-3047/2015-611

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě
 č.j.101720/2011-MZE-130752 ze dne 31.10.2011. Právní moc ke dni 28.12.2011.

Z-50/2012-611

Pro: Benetínová Silvia, Červený Potok 65, 56169 Králíky

RČ/IČO: 585509/6115

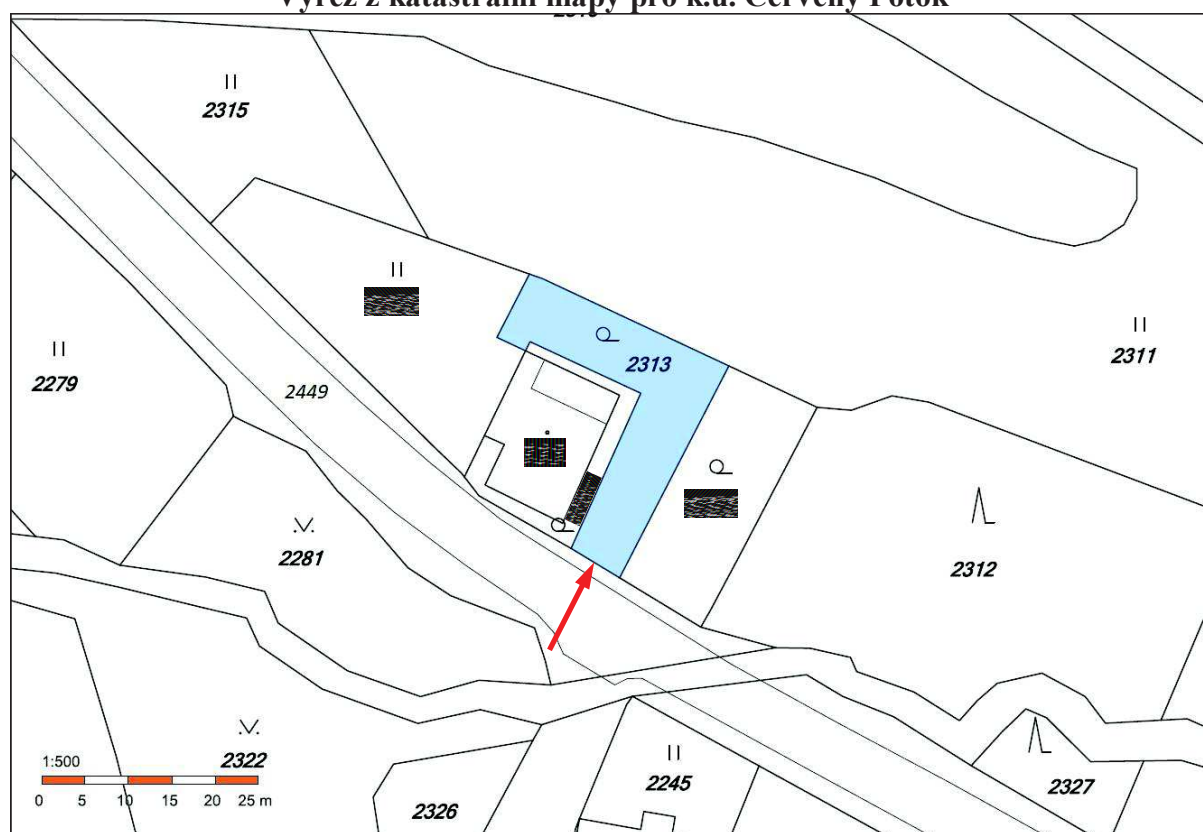
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2313	86701	324

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Červený Potok



žlutě vyznačené parcely pod společným oplocením s parc.č. 2313, užívané s RD č.p. 65

Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Červený Potok



Mapa oblasti

