

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 217-025/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Nové Hrabčíc, obec Šluknov, okres Děčín:
pozemku parc.č. 430

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 209/07

Datum místního šetření: 9. března 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 9. března 2018 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického 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. 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 16. března 2018

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 209/07-213 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinného pana Josefa Havlíka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šereň, t.j. k datu 9. 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 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 1509 ze dne 5.12.2017 pro k.ú. Nové Hrabčcí:

A: Vlastník: mmj.: Havlík Josef, nám. E. Beneše 470, 40747 Varnsdorf Podíl 1/2

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Nářízení exekuce

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 9.3.2018. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

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:

Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²
430	vodní plocha - rybník	1 583
Celkem		1 583

Město Šluknov je nejsevernější město České republiky, leží 30 km severovýchodně od Děčína. Počet obyvatel je 5611. Ve městě je širší občanská vybavenost a širší nabídka služeb, jsou zavedeny všechny inženýrské sítě, historické jádro je městskou památkovou zónou.

Město leží v členité krajině mírné pahorkatiny.

Místní část Horní Hraběcí se nachází 1 km severozápadně od Šluknova, z inženýrských sítí je zde zavedena jen elektřina.

Oceňovaný pozemek se nachází v místní části a k.ú. Nové Hraběcí, příjezd je po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví obce. Pozemek leží přibližně uprostřed řídké zástavby domů, v mírně zvlněné krajině. Tvar je protáhlý, přibližně obdélníkový. Jedná se o bývalý rybník, dnes mokřad zarostlý rákosem, po obvodu náletovými dřevinami. Dle vyjádření pana J. Tomka z domu č.p. 41 je pozemek – rybník v tomto stavu asi 20 let.

Podle mapových podkladů leží hráz rybníka na parc.č. 431, který je jiného vlastníka (LV 1535) – tento pozemek není předmětem ocenění.

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 **pozemky - rybníky** ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (03/2018).

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce – rybníky:

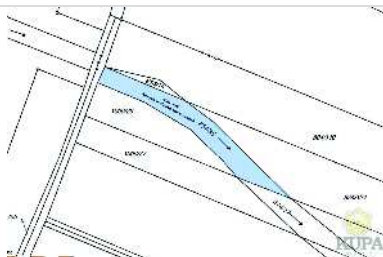
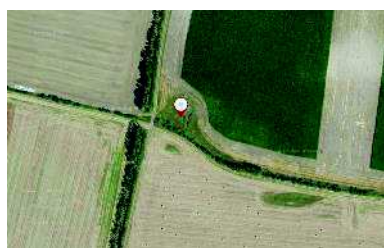
Nabídky prodeje rybníků v realitní inzerci jsou minimální, pro porovnání byly použity aktuální nabídky z celé ČR.

Prodej rybníku (vodní plochy) 496 m², Klapý, okres Litoměřice, Ústecký kraj

Nabízíme Vám ke koupi atypický pozemek, který se nachází v okrese Litoměřice, v katastrálním území obce Klapý, o výměře 496 m². Pozemek veden v katastru nemovitostí jako vodní plocha, koryto vodního toku umělé - slabý přítok potoku Bažantnice. Potůček je nepatrný, veden částečně pod přístupovou komunikací a dále struhou. Okolní pozemky tvoří ornou půdu. Přístupová komunikace je obecní.

- Celková cena: **30 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **60 Kč**

- Aktualizace: **13.03.2018**
- Plocha pozemku: **496 m²**



Prodej rybníku (vodní plochy) 7 571 m², Smilkov, okres Benešov, kraj Středočeský
 Rybník v k.ú Smilkov, 7.571 m², v blízkosti obce, s rybí násadou, středně zabahněn, projekt na rekultivaci je zpracován a je kupujícímu k dispozici. Přístup po obecní cestě na hráz.

- Celková cena: **803 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **106 Kč**
- Aktualizace: **15.3.2018**
- Plocha pozemku: **7571 m²**



Prodej rybníku (vodní plochy) 17 715 m², Lipoltice, okres Pardubice, Pardubický kraj
 k prodeji malé soukromé sádky. Jedná se o prodej 6-7 rybníčků, které měl majitel jako koníček (chov a pěstování ryb). Rybníky jsou bagrované a mají většinou písčité dno, sádky jsou navzájem propojeny potrubím a jednotlivými stavědly se voda přepouští z jednoho do druhého samovolně. Přítok je bohatý i v obdobích sucha. K sádkám se dostanete pro vlastní příjezdové zpevněné cesty. Dále k pozemkům náleží lehce svažité lesní pozemek se skálou s výhledem do zdejších pastvin. K pozemkům není přivedena El. (lze dovést).

- Celková cena: **2 190 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **124 Kč**
- Aktualizace: **19.3.2018**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **17715 m²**
- Komunikace: **Asfaltová**



Prodej rybníku (vodní plochy) 17 628 m², Odeřská, Hroznětín, okr. Karlovy Vary
 prodej rybníka v osobním vlastnictví, s hrází, 15988 m² a plochou u napájení z Jesenického potoka 1640 m². Přívodní a výpustní zařízení ve výborném stavu. Vodní plocha 3,5 ha (1,6 ha ve vlastnictví, zbylá plocha v nájmu), dvouřadý požerák vhodný na chov i na komorování ryb

v zimním období, také sportovní rybolov. Prostor pro vybudování rybářského zázemí. Pro zájemce možnost dodání násadových ryb. Rybník pojme až 2,5 t ryb. Příjezd autem, možnost přívodu elektrické energie.

- Celková cena: **2 399 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **136 Kč**
- Aktualizace: **08.02.2018**
- Plocha pozemku: **17628 m²**



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **rybníků** se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 60 – 136 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a stavu pozemku (vypuštěný rybník, nyní mokřad), stanovuji jednotkovou cenu **70 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
430	rybník	vypuštěný rybník	1 583	70,00	110 810,00
Celkem					110 810,00

3. Práva a závady

Povinný pan Josef Havlík nesdělil, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Pro účely ocenění je tedy na pozemek pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 1509 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitosti, 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

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	110 810,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	111 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	55 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	50 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: dvěstěosmdesátdevětisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: jednostřicettisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 55 500,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 19. 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 217-025/2017.

V Brně dne 19. března 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 1509

Výřezy z katastrální mapy s fotomapou a fotodokumentací

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 209/07 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562858 Šluknov
Kat.území: 762873 Nové Hraběcí List vlastnictví: 1509
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Havlík Josef, Nám. E. Beneše 470, 40747 Varnsdorf	560718/0436	1/2
Poborská Eva, Pražská 2957, 40747 Varnsdorf	646111/0931	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
430	1583	vodní plocha	rybník	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

k zajištění pohledávky ve výši 647 518,86 Kč s příslušenstvím

Komerční banka, a.s., Na příkopě Havlík Josef, Nám. E. Beneše 470, 40747 Varnsdorf,
969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 560718/0436

RČ/IČO: 45317054

Parcela: 430

Z-2254/2011-531

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Praha 3 č.j. 091 EX-10743/2010 -013 ze dne 09.03.2011. Právní
moc ke dni 28.03.2011.

Z-2254/2011-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

k zajištění pohledávky ve výši 35 000,- Kč s příslušenstvím

Valach Jaroslav Ing., Fejfalíkova Havlík Josef, Nám. E. Beneše 470, 40747 Varnsdorf,
2119/12, 66902 Znojmo, RČ/IČO: RČ/IČO: 560718/0436

460421/428

Parcela: 430

Z-6506/2011-531

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Brno-venkov č.j.: 137 Ex-4457/2011 -20 ze dne 04.08.2011.
Právní moc ke dni 26.08.2011.

Z-6506/2011-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

k zajištění pohledávky ve výši 35 000,- Kč s příslušenstvím

Valachová Jaroslava Ing., Havlík Josef, Nám. E. Beneše 470, 40747 Varnsdorf,
Fejfalíkova 2119/12, 66902 Znojmo, RČ/IČO: 560718/0436

RČ/IČO: 455421/485

Parcela: 430

Z-6506/2011-531

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Brno-venkov č.j.: 137 Ex-4457/2011 -20 ze dne 04.08.2011.
Právní moc ke dni 26.08.2011.

Z-6506/2011-531

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562858 Šluknov
 Kat.území: 762873 Nové Hraběcí List vlastnictví: 1509
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 430 Z-905/2015-531

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Prachtice č.j. 040Ex-6941/2014 -29 ze dne 16.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.03.2015. Zápis proveden dne 18.03.2015; uloženo na prac. Rumburk
 Z-905/2015-531

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr.Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín
 Havlík Josef, Nám. E. Beneše 470, 40747 Varnsdorf,
 RČ/IČO: 560718/0436

Z-2598/2015-502

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 112 EX-1315/2015 -10 ze dne 22.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.06.2015. Zápis proveden dne 12.06.2015; uloženo na prac. Děčín

Z-2598/2015-502

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Havlík Josef, Nám. E. Beneše 470, 40747 Varnsdorf,
 RČ/IČO: 560718/0436

Parcela: 430 Z-1865/2015-531

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín č.j. 112 EX-1315/2015 -14 ze dne 10.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.06.2015. Zápis proveden dne 16.06.2015; uloženo na prac. Rumburk

Z-1865/2015-531

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 1172/1994 kupní, účinnost 25. 10. 1994.

POLVZ:17/1995

Z-53300017/1995-531

Pro: Havlík Josef, Nám. E. Beneše 470, 40747 Varnsdorf
 Poborská Eva, Pražská 2957, 40747 Varnsdorf

RČ/IČO: 560718/0436
 646111/0931

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.12.2017 13:47:46

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

Výřezy z katastrální mapy s fotomapou a fotodokumentací
Parcely č. 430



Mapa oblasti

