NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 257-065/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Smržovka, obec Smržovka, okres Jablonec nad Nisou:
pozemků parc. č. 727/1, 729, 730, 733 a 4001

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 964/11
Datum místního šetření:	26. dubna 2018
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	26. dubna 2018– 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. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	17. července 2018

Tento posudek obsahuje 14 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 964/11-384 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného MEXX Group a.s. v likvidaci. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 26. dubna 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 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.“

*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 2363 ze dne 07.04.2017 pro k.ú. Smržovka:
A: Vlastník:

MEXX Group a.s. v likvidaci, Václavské náměstí 802/56 Nové měst, 11000 Praha 1

B: Nemovitosti: Parcela: **727/1 –** 1007 m^2 – trvalý travní porost
729 – 2289 m^2 – ostatní plocha
730 – 729 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří
733 – 1019 m^2 – trvalý travní porost
4011 – 1364 m^2 – trvalý travní porost

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní práva exekutorské
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Smržovka z http://nahlizenidokn.cuzk.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 26. dubna 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. a 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 v databázi znalce a na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující pozemky:

- **parc. č. 727/1 –** 1007 m^2 – trvalý travní porost
- **parc. č. 729** – 2289 m^2 – ostatní plocha
- **parc. č. 730** – 729 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří
- **parc. č. 733** – 1019 m^2 – trvalý travní porost
- **parc. č. 4011** – 1364 m^2 – trvalý travní porost

Oceňované pozemky se nachází v městě Smržovka v okrese Jablonec nad Nisou. Město se nachází v podhůří Jizerských hor. Pozemky z LV č. 2363 jsou ve dvou funkčních celcích. První funkční celek tvoří pozemek parc. č. 4011, který leží při centru města nedaleko vlakového nádraží. Ostatní pozemky jsou vzdáleny od centra na sever a leží na břehu potoka Smržovka.
Jak již bylo zmíněno výše, pozemek parc. č. 4011 leží při centru města a je dle KN veden jako trvalý travní porost. Na pozemku vede strouha, která je v jižní části pozemku rozlita do celého pozemku. Dále dle KN část severního pozemku je zastavěna plotem a využívána vedlejším průmyslovým objektem. Pozemek je nepravidelného tvaru, svažitý směrem k severu, dle územního plánu k veřejnému projednání §52 města Smržovka je veden z části jako plocha občanského vybavení-komerční zařízení malá a střední – severní část a jižní část je vedena jako plocha bydlení.
Pozemky parc. č. 727/1, 729, 730 a 733 lemují potok Smržovka, jsou svažitého charakteru směrem k východu a nepravidelného tvaru. Dle územního plánu k veřejnému projednání §52 města Smržovka jsou pozemky vedeny jako zemědělské, přírodní.
Pozemek parc. č. 4011 bude oceněn jako stavební pozemek s přihlédnutím na konfiguraci terénu a ostatní pozemky jako trvalý travní porost.

Město Smržovka se rozkládá v údolí od severozápadu tekoucího Smržovského potoka v okrese Jablonec nad Nisou v podhůří Jizerských hor. Žije zde 3704 obyvatel.

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 a trvalými travními porosty ve srovnatelných lokalitách z archivu realitní inzerce na www.sreality.cz (06/2018).

2.1 Cenové porovnání – stavební pozemky

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej louky 8 951 m²Smržovka, okres Jablonec nad Nisou
Prodává se soubor pěti svažitých pozemků vedených jako trvalý travní porost. Pozemky jsou z části porostlé cca 30tiletým převážně jehličnatým porostem a jsou přístupné z asfaltové obecní komunikace.

- Celková cena: **150 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **17 Kč**
- Aktualizace:**10.01.2018**
- Plocha pozemku:**8 951 m²**



Prodej louky 2 864 m²Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou
Nabízíme ke koupi pozemek o velikosti 2864 m2 v Lučanech nad Nisou, v část Horní Maxov. Pozemek rovinatý, z větší části bez náletových dřevin, přístup ze zpevněné komunikace, v blízkosti rozhledna Bramberk, CHKO, více info u makléře.

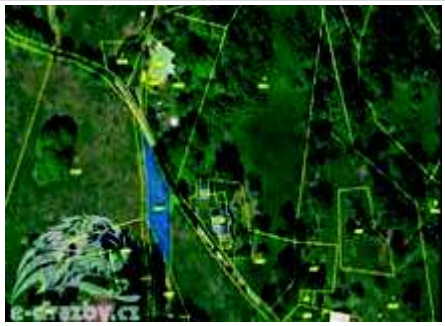
- Celková cena: **280 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **98 Kč**
- Aktualizace:**25.06.2018**
- Plocha pozemku:**2 864 m²**



Prodej louky 618 m²Lučany nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou
Nabízíme k prodeji formou aukce pozemek p. č. 1490/1 o celkové výměře 618 m2 vedený jako trvalý travní porost. Dle územního plánu se jedná o plochu smíšeného nezastavěného území. V okolí pozemku se nachází zastavěná území.

- Celková cena: **34 000 Kč za nemovitost**

- Cena za m²: **55 Kč**
- Aktualizace:**20.06.2018**
- Plocha pozemku:**618 m²**

Prodej louky 4 136 m²Desná, okres Jablonec nad Nisou
Realitka Green ® vám zprostředkuje prodej pozemků v katastrálním území Desná II, obec Desná, okr. Jablonec nad Nisou. Celková plocha je 4136 m2. Jedná se o soubor 3 samostatných parcel, vedených v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, ale nachází se zde lesní porost.

- Celková cena: **82 720 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **20 Kč**
- Aktualizace:**19.06.2018**
- Plocha pozemku:**4 136 m²**



Prodej stavebního pozemku 8 270 m²ulice Hlavní, Smržovka
1 794 590 Kč (217 Kč za m²)
Nabízíme Vám k prodeji rozlehlý pozemek o výměře 8.270 m2, který se nachází na pomezí Dolní Smržovky a Tanvaldu. Jedná se o lukrativní lokalitu nedaleko centra Tanvaldu s dobrou dostupností od centra města. Pozemek samotný je ve spodní části mírně svažitý a stoupá jižním směrem ke komunikaci. Pozemek je převážně zatravněn, pouze na části je náletová dřevina. Možnost výstavby rodinného domu je ve spodní, severní části pozemku (zastavitelná je část o výměře cca 1.800 m2), která dle územního plánu spadá do ploch pro nízkopodlažní bydlení. V této části pozemku je zároveň možné se připojit na obecní vodovod a elektřinu. Kanalizaci je vhodné řešit ČOV nebo jímkou. Pozemek je možné rozdělit a zakoupiti pouze polovinu pozemku. Pro více informací neváhejte kontaktovat našeho makléře, který si s Vámi sjedná prohlídku pozemku. Pro naše klienty zároveň zdarma zajistíme výhodné financování s kompletním servisem.

- Celková cena: **1 794 590 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **217 Kč**
- Aktualizace:**29.06.2018**

- Plocha pozemku:**8 270 m²**

2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **stavebních pozemků**, **luk a travních porostu** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **17-217 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovuji jednotkovou cenu :

- **10 Kč/m²** pro pozemky parc. č. 730 a 733 (pozemky mírně svažité dál od potoka)
- **8 Kč/m²** pro pozemky parc. č. 727/1 a 729 (pozemky blíže potoku a strmé)
- **80 Kč/m²** pro pozemek parc. č. 4011 – zahrada s potůčkem

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	**Druh pozemku**	**Využití – dle skutečného stavu**	**Výměra m2**	**ZC Kč/m2**	**Cena Kč**
727/1	Trvalý travní porost	Pozemek s náletovými dřevinami	1007	8	8 056,00 Kč
729	Ostatní plocha	Pozemek s náletovými dřevinami	2289	8	18 312,00 Kč
730	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek s náletovými dřevinami	314	10	3 140,00 Kč
733	Trvalý travní porost	Pozemek s náletovými dřevinami	1019	10	10 190,00 Kč
4011	Trvalý travní porost	Pozemek s říčkou a náletovými dřevinami	1364	80	109 120,00 Kč
Celkem			**1 281**		**148 818,00 Kč**

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 pozemek pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 2363 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 neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	148 818,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno	**149 000,00,- Kč**

Obvyklá cena - slovy: stočtyřicetdevěttisíckorunčeských

V Brně dne 17. července 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 257-065/2018.

V Brně dne 17. července 2018 Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:
Výpis z katastru nemovitostí LV 2363 str. 1, 14
Výřez z katastrální mapy
Výřez z aktuálního územního plánu
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.04.2017 11:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 064/11 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563811 Smržovka

Kat.území: 751324 Smržovka List vlastnictví: 2363

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
MEXX Group a.s. v likvidaci, Václavské náměstí 802/56, Nové Město, 11000 Praha 1	28508033	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
727/1	1007	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
729	2289	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
730	314	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	rozsáhlé chráněné území
733	1019	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
4011	1364	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
○ Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši Kč 3.500.000,-- s příslušenstvím		
EXIM TOURS a.s., Revoluční 1044/23, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45312974	Parcela: 4011	V-2714/2010-504
	Parcela: 727/1	V-2714/2010-504
	Parcela: 729	V-2714/2010-504
	Parcela: 730	V-2714/2010-504
	Parcela: 733	V-2714/2010-504

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s. ze dne 01.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2010.

V-2714/2010-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

○ Zástavní právo soudcovské k uspokojení pohledávky ve výši Kč 441.081,--		
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Libeň, 18200 Praha	Parcela: 4011	S-312/2012-504
	Parcela: 727/1	S-312/2012-504
	Parcela: 729	S-312/2012-504
	Parcela: 730	S-312/2012-504
	Parcela: 733	S-312/2012-504

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva OS v Jablonci nad Nisou 6 E-22/2011 -10 ze dne 01.04.2011. Právní moc ke dni 21.04.2011.

S-5217/2011-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.04.2017 11:35:02*

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563811 Smržovka

Kat.území: 751324 Smržovka List vlastnictví: 2363

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

9335/2016 -14 se dne 12.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.10.2016.
Zápis proveden dne 21.10.2016; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou
S-4130/2016-504

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní se dne 12.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2010.**
  V-2925/2010-504
  Pro: **MEXX Group a.s. v likvidaci, Václavské náměstí 802/56, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **28508033**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

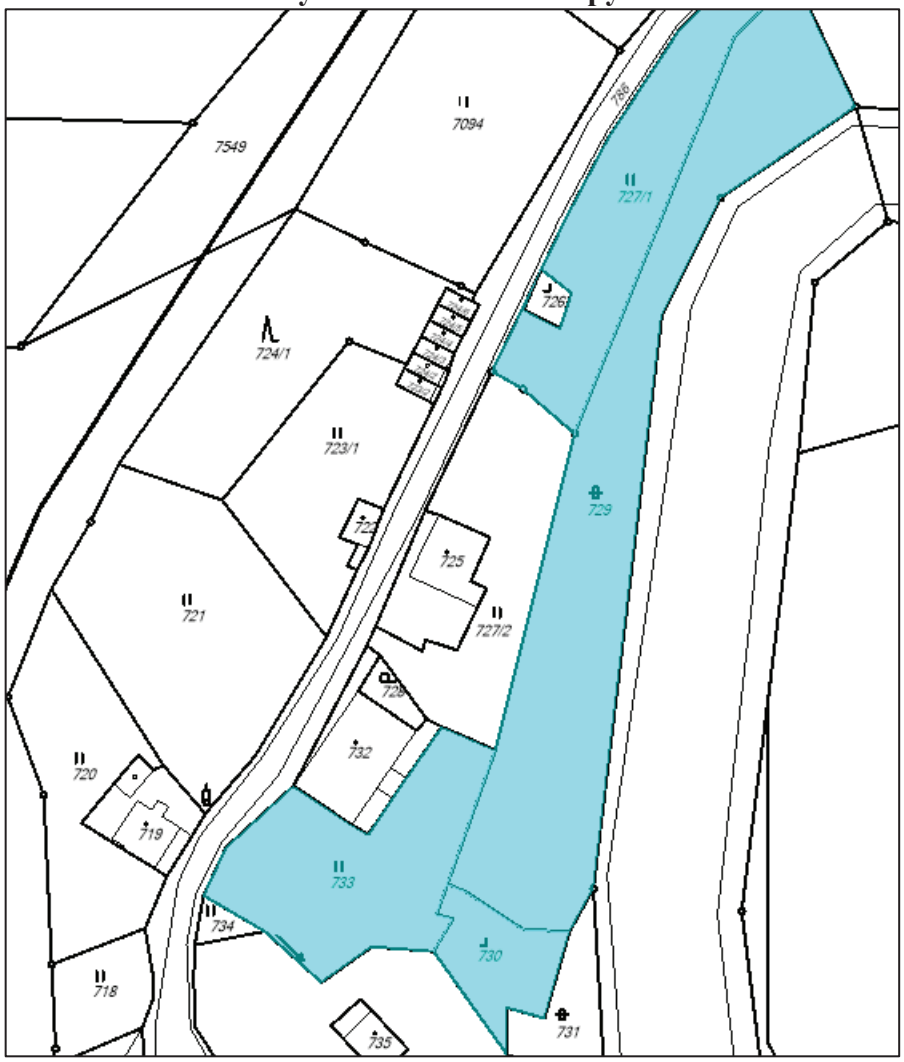
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
727/1	84089	1007
733	84089	57
	87543	962
4011	85011	1364

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

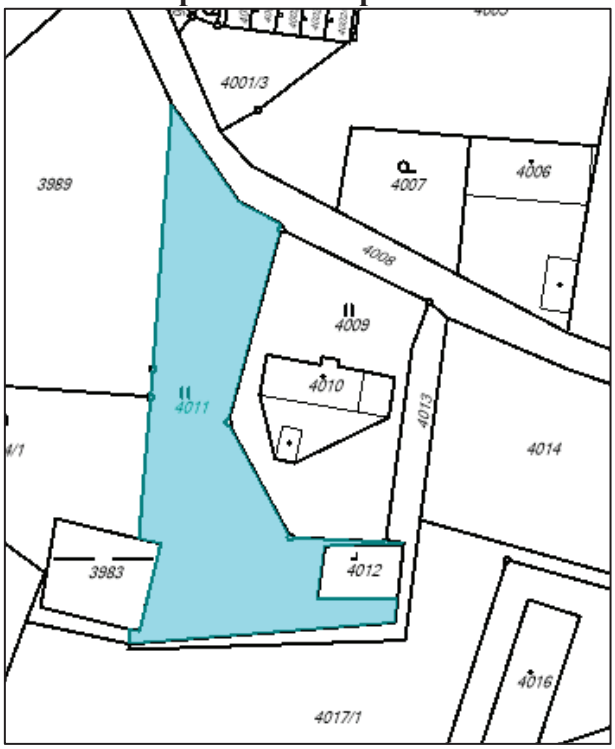
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil: *Vyhotoveno:* *07.04.2017 11:42:01*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Výřez z katastrální mapy



Pozemek parc. č. 4011 při centru obce



Fotodokumentace nemovitosti

Pozemky parc. č. 727/1, 729, 730, 733







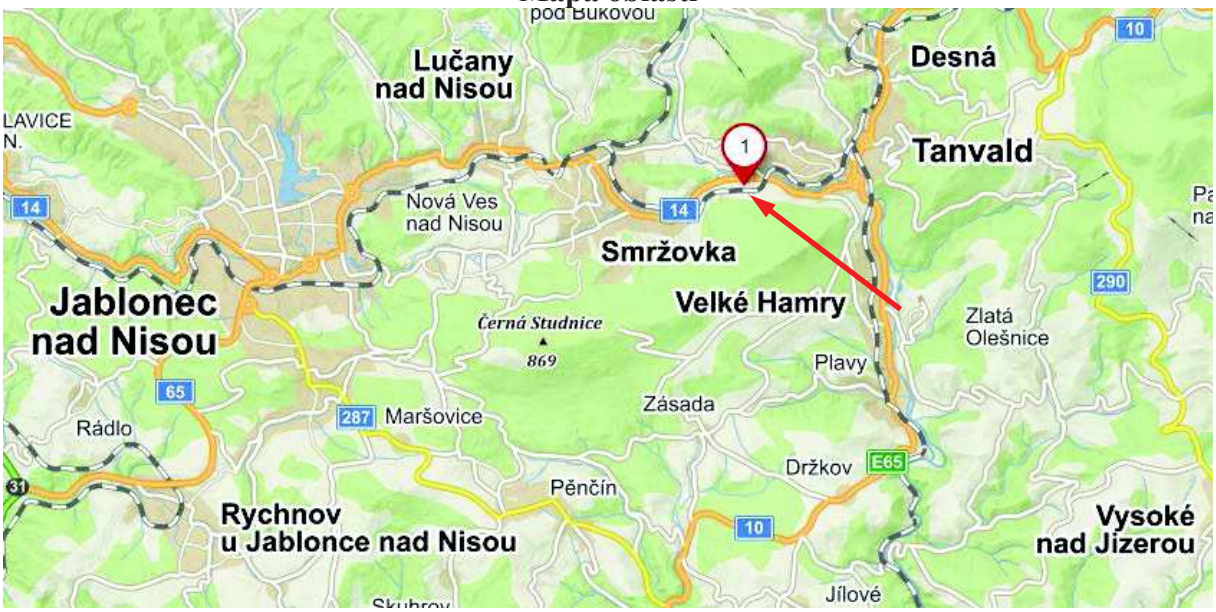

Pozemek parc. č. 4011

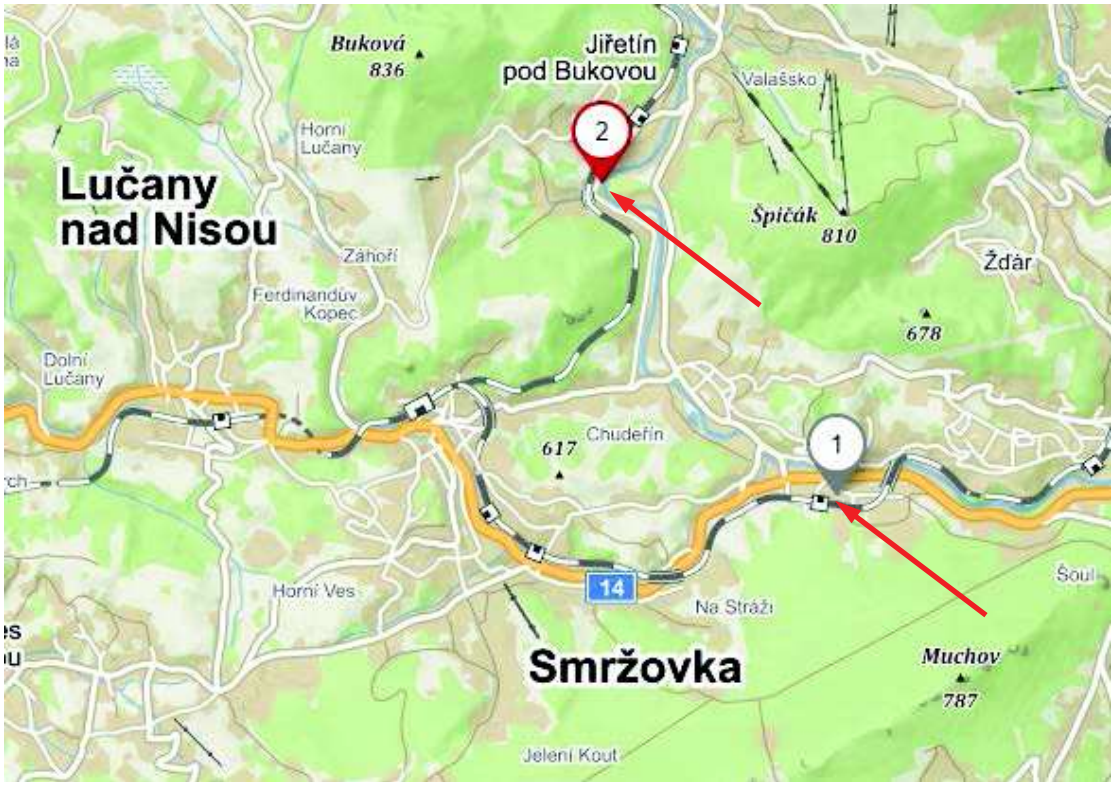







Mapa oblasti





Pozemek parc. č. 4011



Pozemky parc. č. 727/1, 729, 730, 733

