

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 338-015/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Mikulášovice obec Mikulášovice, okres Děčín:
pozemku parc. č. 1197/1, 1197/2, 857/24 a 6015 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 povinného
v rámci exekuce č. j. 006 EX 1741/18

Datum místního šetření: 7. února 2019

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 7. února 2019 – 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: 19. února 2019

Tento posudek obsahuje 12 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1741/18-51 je třeba stanovit nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Zdeňka Kříže. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 7. února 2019.

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 216 ze dne 31.10.2018 pro k.ú. Mikulášovice:

A: Vlastník:

Kříž Zdeněk, Horní 1561/7, 79201 Bruntál

Podíl 1/4

Váchová Irena, Legií 1709, 40747 Varnsdorf

Podíl 3/4

B: Nemovitosti: **pozemky:** **parc. č. 1197/1** – 403 m² trvalý travní porost
parc. č. 1197/2 – 32 m² trvalý travní porost
parc. č. 5857/24 – 99 m² vodní plocha
parc. č. 6015 – 198 m² ostatní plocha

C: Omezení vlastnického práva: zástavní právo smluvní

D: poznámky a další obdobné údaje: bez zápisu

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Velká Bukovina z <http://nahlizeniidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne . 7. února 2019. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 ostatní

Platný územní plán obce Mikulášovice, dostupný na webových stránkách obce.

<http://www.mikulasovice.cz/cz/mestsky-urad-mikulasovice-uzemni-plan-mesta.html>

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.
- **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:

- **parc. č. 1197/1** – 403 m² trvalý travní porost
- **parc. č. 1197/2** – 32 m² trvalý travní porost
- **parc. č. 5857/24** – 99 m² vodní plocha
- **parc. č. 6015** – 198 m² ostatní plocha



Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Mikulášovice, ve městě Mikulášovice, v severní části. Pozemky z velké části tvoří jeden funkční celek, až na pozemek parc.č. 1197/2, který je ve vlastnictví České republiky a leží přímo při páteční komunikaci, která prochází Mikulášovicemi. V severozápadní části funkčního celku je pozemek parc. č. 5857/25, který je vodním korytem. Dle programu Aquarius je riziko záplavy na úrovni č. 2, tedy střední riziko. Přes pozemky vede most a příjezdová komunikace k sousední nemovitosti. Tento přístup není nijak právně ošetřen. Pozemky jsou mírně svažitého charakteru směrem k severozápadu a dle platného územního plánu města Mikulášovice jde o pozemky stavební.

Mikulášovice jsou město v západní části Šluknovského výběžku táhnoucí se podél Mikulášovického potoka v délce téměř sedmi kilometrů. Žije zde 2178 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 pozemky ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (2/2019).

2.1 Cenové porovnání – stavební pozemek

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej stavebního pozemku 3 494 m² Velký Šenov - Staré Hraběcí, okres Děčín

Nabízím k prodeji pozemek v k.ú. Staré Hraběcí, okres Děčín, zapsaný na LV č. 11152 a s parcelním číslem 776/1. Pozemek leží na jedné parcele trvalého travního porostu a je celkově o výměře 3.494 m². Dle územního plánu je pozemek určen pro výstavbu domu o minimálně 2 bytových jednotkách nebo bytového domu.

- Celková cena: **419 280 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **120 Kč**
- Aktualizace: **9.01.2018**
- Plocha pozemku: **3 494 m²**



Prodej stavebního pozemku 2 725 m² Velký Šenov, okres Děčín 380 000 Kč (139 Kč za m²)

Prodej rovinatých pozemků, které jsou územním plánem vedené k výstavbě rodinného domu ve Velkém Šenově. Na pozemcích v minulosti již stával dům, momentálně se na nich nachází již pouze zbořeníště a vzrostlé listnaté stromy. Přístup je po obecní asfaltové komunikaci. Elektrina je na pozemek přivedena, vodovod a kanalizace se nachází na hranici pozemku. V obci se nachází základní občanská vybavenost. Financování smluvním partnerem zajistíme.

- Celková cena: **380 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **139 Kč**
- Aktualizace: **11.01.2019**
- Plocha pozemku: **2725 m²**



**Prodej stavebního pozemku 1 259 m² Lipová, okres Děčín
190 500 Kč (151 Kč za m²)**

Prodej rovinaté stavební parcely v obci Lipová. Parcela, na které již minulosti stával dům, je momentálně zarostlá vzrostlými stromy, nicméně udržovaná. V územním plánu je pozemek momentálně veden jako smíšené funkce venkovské. Přístup přímo k pozemku je po obecní zpevněné komunikaci. Na hranici pozemku se nachází elektřina, obecní vodovod a kanalizace. Vše bez přípojek. V obci se nachází základní občanská vybavenost. Mezi hlavní výhody patří klidné venkovské prostředí mnoha možnostmi pro turistiku a další volnočasové aktivity. Financování smluvním partnerem zajistíme.

- Celková cena: **190 500 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **151 Kč**
- Aktualizace: **11.01.2018**
- Plocha pozemku: **1259 m²**



**Prodej stavebního pozemku 4 885 m² Velká Bukovina, okres Děčín
879 300 Kč (180 Kč za m²)**

Nabízíme pozemek - zahradu o ploše 4885 m², v katastru obce Malá Bukovina. V územním plánu obce tento pozemek spadá pod plochy smíšené obytné.

- Celková cena: **879 300 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **180 Kč**
- Aktualizace: **17.01.2019**
- Plocha pozemku: **4885 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **stavebních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci a v databázi znalce se pohybují v rozmezí **120-180 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek a informací, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a záplavové oblasti stanovují jednotkovou cenu **150 Kč/m²** pro stavební pozemky, pro koryto vodního toku **10 Kč/m²**.

LV č. 216

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1192/1	Trvalý travní porost	Zatrávněná plocha	403	150,00	60 450,00
1197/2	Trvalý travní porost	Zatrávněná plocha	32	150,00	4 800,00
5857/24	Vodní plocha	Koryto vodního toku	99	10,00	990,00
6015	Ostatní plocha	Zatrávněná plocha	198	150,00	29 700,00
Celkem parcely			732		95 940,00

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 216 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

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	95 940,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno	96 000,00 Kč
Ideální 1/4 z obvyklé ceny	24 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 - zaokrouhleno	19 200,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: devadesátšesttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/4 - slovy: devatenácttisícdvětkorunčeských

V Brně dne 19. února 2019

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 338-015/2019.

V Brně dne 19. února 2019

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 216 str. 1
 Výřez z katastrální mapy
 Výřez z aktuálního územního plánu
 Výřez z územního plánu obce Mikulášovice
 Fotodokumentace nemovitosti
 Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 216

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2018 16:55:02

Vyhotoveno bezúplatně daňovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1741/18 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0421 Děčín

Obec: 562751 Mikulášovice

Kat.území: 694126 Mikulášovice

List vlastnictví: 216

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kříš Edeňk, Horní 1561/7, 79201 Bruntál		1/4
Váchova Irena, Legii 1709, 40747 Varnsdorf		3/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
P 1197/1	403	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P 1197/2	32	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P 5857/24	99	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
P 6015	198	ostatní plocha	jiná plocha	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva satěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Základní právo smluvní

k sajištění pohledávky ve výši 17 700,- Kč

Oprávnění pro

Spořitelna Mikulášovice, č.p. 1, 40779 Mikulášovice

Povinnost k

Parcela: 1197/1, Parcela: 1197/2, Parcela: 5857/24, Parcela: 6015

Listina Usnesení soudu číslo deníku 2990/1950.

POLVE:143/1968

E-53000143/1968-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

E-2883/2018-531

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Děčíně č. j.: 35 D-1082/2014 -97 ze dne 24.09.2018. Právní moc ke dni 13.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.10.2018. Zápis proveden dne 29.10.2018.

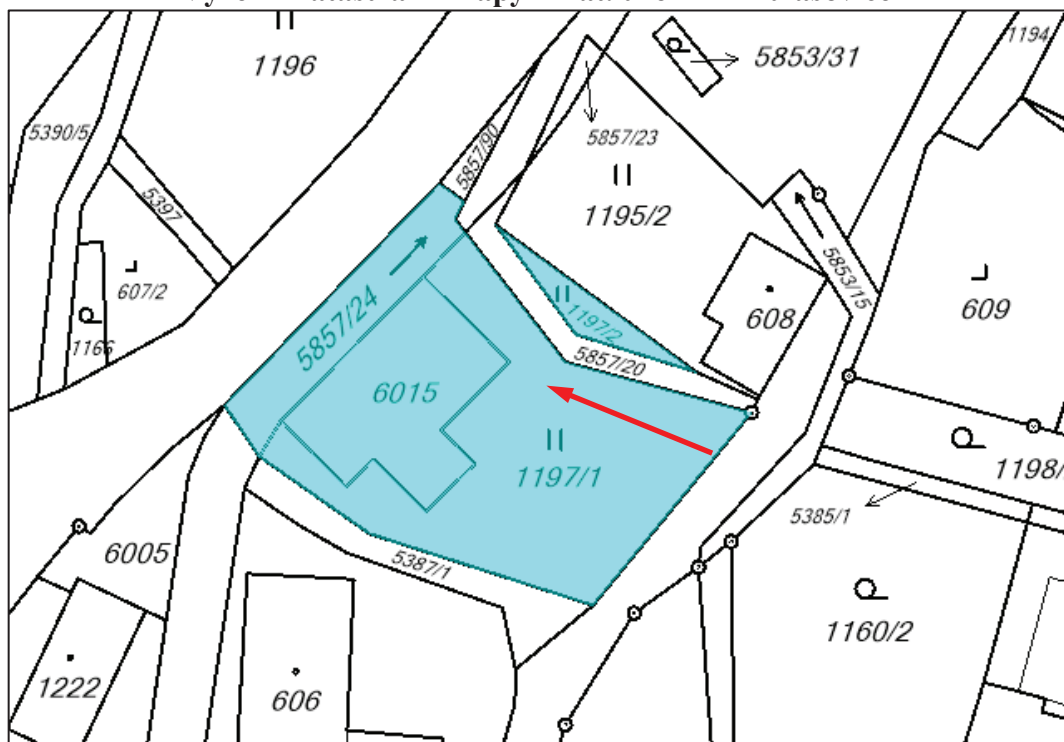
V-2998/2018-531

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

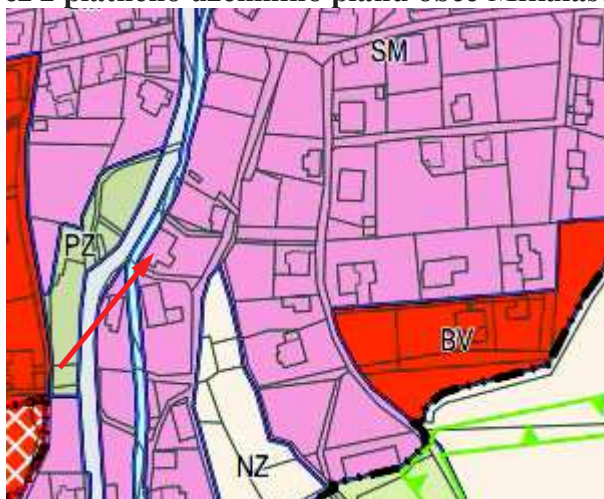
Výřez z katastrální mapy - kat. území Mikulášovice



Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z platného územního plánu obce Mikulášovice



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ [S]



plochy smíšené obytné - městské [SM]

Mapa oblasti

