

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

Dodatek č. 1 k ZNALECKÉMU POSUDKU č. 397-074/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Dolní Bukovsko, obec Dolní Bukovsko, okres České Budějovice:
Pozemku parc. č. St. 16/1 na pozemku stojí stavba bydlení Dolní Bukovsko č.p. 118, při ulici
Týnská, 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 povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 831/18
- Datum místního šetření:** 19. července 2019
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 19. července 2019– k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl 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.
a č. 345/2015 Sb. a 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:** 25. července 2019

Tento posudek obsahuje 4 strany včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 831/18-79 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Aleny Slezákové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 19. července 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 nemovitosti. ... 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 **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 42 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem. **V části C je uvedeno věcné břemeno vedení ve prospěch E.ON Distribuce a.s.**, které však není oceněno ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu a nemá ani vliv na výslednou cenu obvyklou nemovité věci.

2. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Dolní Bukovsko č.p. 118

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 263 800,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 255 422,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 260 000,00 Kč
Obvyklá cena id. 1/2	630 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/2 zaokrouhleno*	500 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmiliondvěstěšedesáttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: pětsettisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 630 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 25. července 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 397-074/2019.

V Brně dne 25. července 2019

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU