

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK č. 447-124/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Malonty, obec Malonty, okres Český Krumlov: Pozemku parc. č. 53/49
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 4002/16

Datum místního šetření: 13. listopadu 2019

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 13. listopadu 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.
a č. 345/2015 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a
188/2019 Sb.

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

Datum vyhotovení: 26. listopadu 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 4002/16-119 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Vladimíra Steinhaisla. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 13. listopadu 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.

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.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

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. 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 387 vyhotovený dne 6.9.2019 pro k.ú. Malé Březno:

A: Vlastník:

SJM Steinhaisl Vladimír a Steinhaislová Miloslava č.p. 68, 38291 Malonty

Podíl 1/3

Ostatní vlastníci dle LV č. 264 v příloze posudku

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. 53/49** – 434 m² trvalý travní porost

C: Omezení vlastnického práva:

věcné břemeno

předkupní právo

D: Poznámky a další obdobné údaje:

omezení dispozičních práv

zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 13. 11. 2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena bez přítomnosti povinného**, protože povinný Vladimír Steinhaisl si nepřevzal zásilku s informacemi o místním šetření.

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. a č. 345/2015 Sb. A vyhlášky 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2018 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 nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

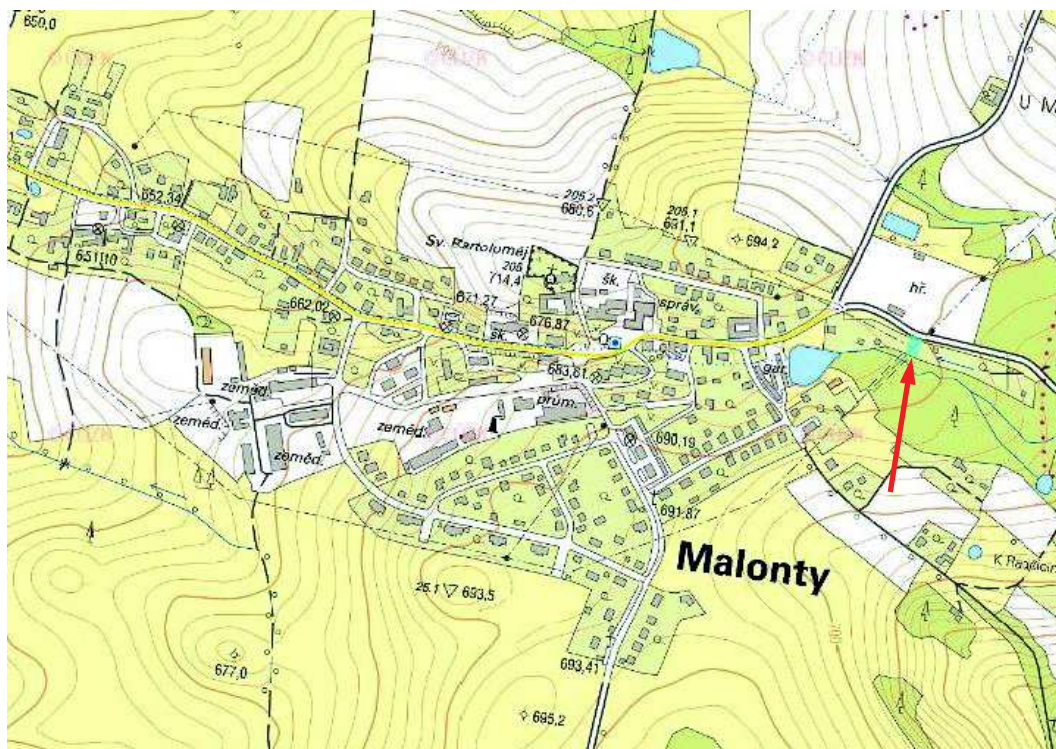
- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující pozemek z LV č. 387:

- Pozemek parc. č. 53/49 - 434 m² trvalý travní porost



Nemovitost se nachází v obci Malonty v okrese Český Krumlov. Obec Malonty leží jihovýchodním směrem od města Český Krumlov. Jedná se o pozemek při východním okraji obce. Pozemek leží v oblasti rekreačních chatek a zahrádek. Na pozemku je umístěna dřevěná chatka, která není zapsaná v katastru nemovitostí. Okolní stavby na pozemcích též nejsou zapsané v katastru nemovitostí. Terén je rovinatý obklopený lesy a občanskou vybaveností – nedaleké fotbalové hřiště.

Oceňovaný pozemek je pravidelného tvaru, přibližně do tvaru obdélníku, rovinatého charakteru. Přes pozemek vedou dráty vysokého napětí a přibližně ve středu pozemku je též umístěn sloup vysokého napětí.

Pozemek bude oceněn jednotkovou cenou za 1m² se zohledněním příslušenství, které pozemek má – dřevěná chata a altán.

Obec Malonty leží v okrese Český Krumlov, kraj Jihočeský. Nachází se na severozápadním okraji Novohradských hor v nadmořské výšce 681 m. Žije zde přibližně 1 400 obyvatel

2. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí 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.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz se zohledněním příslušenství, které je umístěno na pozemku.

2.1 Pozemky -ostatní pozemky, zahrady

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 11/2019.

Porovnávané nemovitosti – ostatní pozemky, zahrady:

Prodej zahrady 579 m²Kaplice, okres Český Krumlov 300 000 Kč (518 Kč za m²)

Pozemek 27m od přehradní nádrže Květoňov na potoce Kamenice, 2 km od Kaplice. Pozemek který je svým umístěním vhodný pro včelaře,kynology,zahrádkáře,rybáře především na muškaření a přívlač. Výměra pozemku je 579 metrů. Pozemek není zasítován. Velmi klidné tiché místo. Na místě lze v současné době postupovat podle §18 odst. 5 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) citace §5 „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

- Celková cena:**300 000 Kč za nemovitost**
 - Cena za m²:**518 Kč**
 - Aktualizace:**13.11.2019**
 - Plocha pozemku:**579 m²**
-



**Prodej louky 22 989 m² Slavče - Dobrkovská Lhotka, okres České Budějovice
2 350 000 Kč (102 Kč za m²)**

Prodej pozemků v obci s překrásnou okolní krajinou - Dobrkovská Lhotka (u Trhových Svinů). Celková rozloha činí 22.989 m², z toho je 17.316 m² vedeno jako trvalý travní porost, další pozemky jsou potom vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha a komunikace. Jedná se o soubor pozemků, které tvoří jeden celek - viz foto. Pro více informací kontaktujte makléře.

- Celková cena: **2 350 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **102 Kč**
- Aktualizace: **13.11.2019**
- Plocha pozemku: **22 989 m²**



**Prodej zahrady 272 m² Kamenná - Kondrač, okres České Budějovice
59 000 Kč (217 Kč za m²)**

V jihočeské vesničce Kondrač, část obce Kamenná v okrese České Budějovice, která se nachází asi 1,5 km na západ od Kamenné, nabízíme k prodeji zahradu o celkové výměře 272 m². Pozemek na mírném sklonu od stavení, v centru obce, je přístupný z místní komunikace. Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako zahrada a neváznou na něm žádné závazky. Kondrač je též názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

- Celková cena: **59 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **217 Kč**
- Aktualizace: **9.11.2019**
- Plocha pozemku: **272 m²**



Prodej zahrady 14 255 m² Kaplice - Blansko, okres Český Krumlov 1 425 500 Kč (100 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji rozsáhlý soubor pozemků v krásné přírodní lokalitě u obce Blansko u města Kaplice. Celková plocha pozemků činí 14.255 m². Pozemky se nachází vedle obecní komunikace s výhledem do krajiny a je vzdálen cca 500 metrů od obce a 2,5 km od města Kaplice, kde se nachází veškerá občanská vybavenost (školka, pošta, obchod, restaurace). Krajské město České Budějovice je vzdáleno 30 km od pozemku.

- Celková cena: **100 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 425 500 Kč**
- Aktualizace: **9.10.2019**
- Plocha pozemku: **14 255 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 100 – 518 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, příslušenství pozemku (dřevěná chata a altán) stanovují cenu pozemku na **400 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
53/49	Trvalý travní porost	Pozemek využívaný jako zahrada	434	400,00	173 600,00
Celkem parcely			434		173 600,00

3. 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 LV 387 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C je uvedeno věcné břemeno provozování liniové stavby - vodovodu ve prospěch obce Malonty.

Roční užitek věcného břemene nebylo možné stanovit, věcné břemeno se proto ocení dle § 16b odst. 5 zákona o oceňování majetku - jednotně částkou **10 000 Kč**.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	173 600,00 Kč
Právní závada – věcné břemeno	10 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odborného odhadu znalce se zohledněním (po odpočtu) právní závady	163 600,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: Stošedesáttřítisícšestsetkorunčeských

V Brně dne 26. listopadu 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 447-124/2019.

V Brně dne 26. listopadu 2019

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 387 str. 1

Fotodokumentace nemovitosti

Nájemní smlouva

Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Malonty

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2019 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně daňovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 4002/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0312 Český Krumlov Obec: 545619 Malonty
Kat.území: 691127 Malonty List vlastnictví: 387
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Steinhaisl Vladimír a Steinhaislová Miloslava, č.p. 68, 38291 Malonty, Holíkova 467, 25401 Jilové u Prahy		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra(m2)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
53/49		434 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
Typ vztahu

- Věcné břemeno (podle listiny)
 - právo provozovat liniovou stavbu - vodovod Malonty
 - Oprávnění pro
 - Obec Malonty, č.p. 27, 38291 Malonty, RČ/IČO: 00245992
 - Povinnost k
 - Parcela: 53/49
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.002 C 04/33 ze dne 05.05.2004.
Právní účinky vkladu práva ke dni 11.05.2004. V-535/2004-331
 - Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- Předkupní právo
 - Právní účinky vkladu vlastnického práva ke dni 31.1.2007.
 - Oprávnění pro
 - Česká republika, RČ/IČO: 000000001-001
 - Povinnost k
 - Parcela: 53/49
 - Listina Ohlášení vzniku předkupního práva podle zák.č.95/1999 Sb. 1158/2007 ke
sml.č.7004670633 ze dne 30.01.2007. E-473/2007-331
 - Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

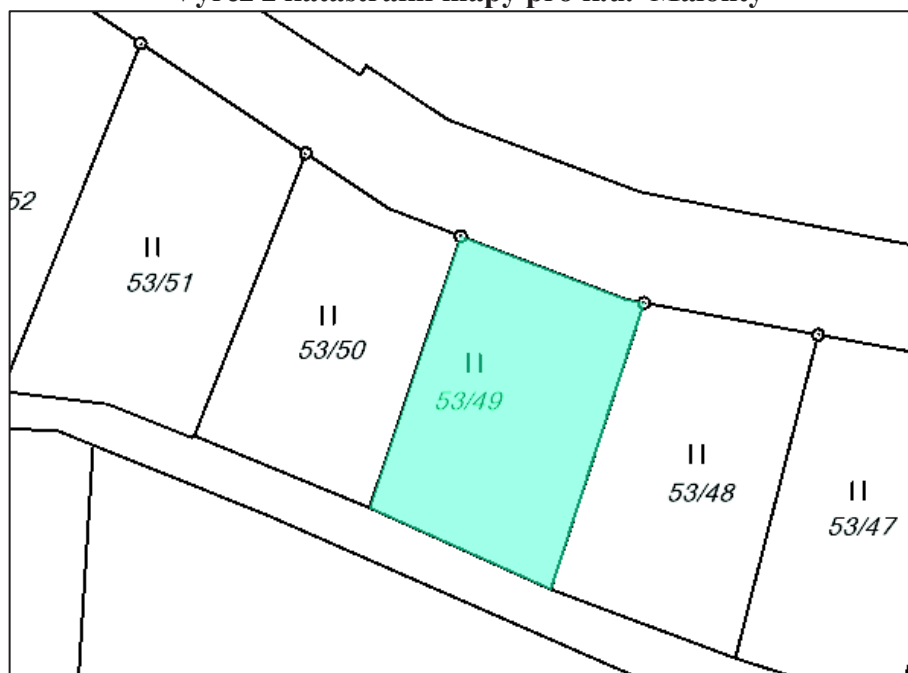
- Omezení disposičních práv
 - ke sřizování dalších sástavních práv.
 - Povinnost k
 - Parcela: 53/49
 - Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10.

E-473/2007-331

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.
strana 1

Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Malonty



Mapa oblasti

