

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 467-144/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Zaječice u Bečova, obec Bečov, okres Most:
pozemku p.č. 94/1

- 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 povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 747/04
- Datum místního šetření:** 13. listopadu 2019
- Datum, ke kterému je provedeno ocenění:** 13. listopadu 2019 – k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky objednatele:** ocenění spol. 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. 188/2019 Sb.
- Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939
- Datum vyhotovení:** 2. ledna 2020

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 747/04-376 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Jiřího Kříže: **- spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ na LV 213.**

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.

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 přikládaná 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 **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 Výpisy z katastru nemovitostí

- **Výpis z katastru nemovitostí LV 213** ze dne 6. 9. 2019 pro k.ú. Zaječice u Bečova:

A: Vlastník: mmj.: Kříž Jiří, Bečov 160, 435 26 Bečov podíl ½

B: Nemovitosti: Parcela č. 94/1: viz příloha

C: Věcná práva zatěžující nemovitosti: Zástavní právo exekutorské

D: Poznámky: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce

Změna výměr obnovou operátu

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Zaječice u Bečova z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

Platný územní plán obce:

http://www.oubecov.cz/e_download.php?file=data/editor/71cs_2.jpg&original=Z3%20UPn-K.JPG

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 13. listopadu 2019. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

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., č. 443/2016 Sb. a 118/2019 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 na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

LV 213

Parcela číslo	Druh pozemku dle KN	Výměra (m ²)
94/1	ostatní plocha	3 045
Celkem parcely		3 045

Oceňovaný pozemek se nachází v k.ú. Zaječice u Bečova, ve spádové obci Bečov. Nemovitost leží v části Zaječice, která se nachází cca 1,5 km severně od centra obce Bečov. Pozemek se nachází v blízkosti zemědělských stavení a naproti areálu civilní obrany se sklady a garážemi pro nákladní auta. Plocha pozemku je pokryta souvislou zelení, převážně náletového charakteru, která v případě využití pozemku pro stavební účely, musí být odstraněna.

Obec Bečov, jehož součástí je osada Zaječice, se nachází v Ústeckém kraji, v okrese Most, asi 6,5 km jihovýchodně od města Mostu. Obec má 1 445 obyvatel, je zde základní občanská vybavenost - obecní úřad, pošta, ZŠ, obecní policie, kulturní středisko, lékárna, knihovna, restaurace, obchody i posilovna. Z inženýrských sítí je zavedeno elektro, vodovod, kanalizace i plyn.

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.

V tomto případě je provedeno porovnání s podobnými pozemky ve srovnatelných lokalitách v okrese Most z realitní inzerce na www.sreality.cz - 12/2019.

Pozemek bude oceněn jako pozemek stavební, dle platného územního plánu obce Bečov.

2.1 Cenové porovnání

Prodej stavebního pozemku 1 037 m² Skršín, okres Most

Prodej stavebního pozemku v klidné části. Jedná se o stavební pozemek o celkové výměře 1 037 m². Součástí je stavební povolení vč. projektové dokumentace. Všechny sítě jsou zavedeny na pozemku.

Celková cena: **1 346 250 Kč za nemovitost**

- Cena za m²: **1 298 Kč**
- ID zakázky: **6468**
- Aktualizace: **03.12.2019**
- Plocha pozemku: **1037 m²**



Prodej stavebního pozemku 1 942 m² Korozluky, okres Most

Prodej stavebního pozemku v osobním vlastnictví, Sedlec u Obrnic, okr. Most. Pozemek, o výměře 1 942 m², se nachází v centru obce. Vjezd na pozemek je přímo z hlavní asfaltové komunikace. U silnice je možnost napojení na vodu, kanalizaci a elektřinu. Pozemek není oplocený. V přední části je travní porost, v zadní části je smíšený se stromy a keři. Vedle pozemku je již novostavba rodinného domu. V obci je zastávka MHD, do Mostu autem 5 minut.

- Celková cena: **1 255 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **646 Kč**
- Plocha pozemku: **1 942 m²**
- Sítě: **Dálkový vodovod, Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230 V**



Prodej stavebního pozemku 3 000 m² Lišnice - část obce Lišnice, okres Most

Pozemek v obci Lišnice u Mostu. Pozemek o rozloze 3 000 m² je určený pro výstavbu rodinných domů a nachází se na okraji obce. Je mírně svažité. V současné době je oplocený s ovocnými stromy. Pozemek není zasítován, sítě se nacházejí na okraji pozemku.

- Celková cena: **906 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

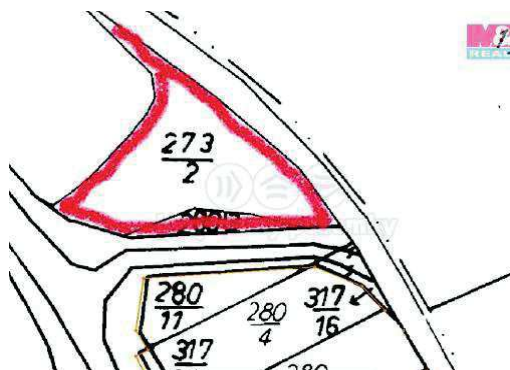
- Cena za m²: **302 Kč**
- ID zakázky: **1 367**
- Plocha pozemku: **3 000 m²**



Prodej pozemku 6 235 m² Skršín, okres Most

Prodej pozemku o celkové výměře 6 235 m² s přístupem po asfaltové komunikaci. Inženýrské sítě v rozsahu - el. energie, veřejný vodovod a veřejná kanalizace uloženy na patě pozemku. Pozemek leží vedle rychlostní komunikace z Mostu směrem na Louny – Praha.

- Celková cena: **5 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: **874 Kč**
- ID zakázky: **716066**
- Aktualizace: **29.11.2019**
- Plocha pozemku: **6 235 m²**



Prodej stavebního pozemku 2 434 m² Lužice, okres Most

Prodej stavebního pozemku. Nabízíme k prodeji stavební pozemek v klidné části Lužic u Mostu. Sítě jsou zavedeny na hraně pozemku. Cena činí 1 025 Kč/m². Celková výměra pozemku je 2434 m². Možno financovat jinou nemovitostí na protiúčet (dům, byt, zahrada, garáž). Více informací u uvedeného makléře. V blízkosti školka, základní škola, knihovna, sportovní hala, potraviny, restaurace. Pozemek lze rozdělit na dva pozemky (dle dohody).

- Celková cena: **2 494 850 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 025 Kč**
- ID zakázky: **3955**
- Aktualizace: **06.11.2019**
- Plocha pozemku: **2 434 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny pozemků se ve srovnatelných lokalitách se pohybují v rozmezí 302 – 1 298 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím k velkému množství náletových dřevin na pozemku a vzhledem k nízké občanské vybavenosti v části obce Zaječice stanovují cenu: **650 Kč/m² - stavební pozemek.**

LV 213

Porovnávací cena pozemků						
Parcela číslo	Druh pozemku dle LV	Využití – dle skutečného stavu	Lokalita	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 338	Ostatní plocha	Stavební pozemek	Bečov	3 045	650,00	1 979 250,00
Celkem				3 045		1 979 250,00

3. Práva a závady

Povinný pan Jiří Kříž nesdělil, zda jsou oceňované pozemky pronajímány, i když byl dopis doručen jeho právní zástupkyni JUDr. Zuzaně Juppové s výzvou k předložení podkladů. Na výpisech z katastru nemovitostí LV 213 v části B1 není uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch nemovitostí, v části C (věcné právo zatěžující nemovitosti) 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

LV 213

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 979 250 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 980 000 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	990 000 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhlena	891 000 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmilionosmsettisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: osmsetdevadesátjednatisíckorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 990 000 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 2. ledna 2020

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 467-144/2019.

V Brně dne 2. ledna 2020

Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 213 – str. 1,2
Přehledová mapa s vyznačením lokalit
Výřezy z katastrální mapy s fotomapou a s fotodokumentací
Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2019 23:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 747/04 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567043 Bečov

Kat.území: 601250 Ejačedice u Bečova

List vlastnictví: 213

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Křápek Josef, č.p. 147, 43526 Bečov		1/2
Kříž Jiří, č.p. 160, 43526 Bečov		1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
94/1	3045	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

JPV vytvořen na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovišti Most, na základě listiny č.j.: 21 Nc 6514/2004-3

Povinnost k

Kříž Jiří, č.p. 160, 43526 Bečov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mostě 21 Nc-6514/2004 -3 ze dne 08.06.2004. Právní moc ke dni 27.10.2004; uloženo na prac. Most
E-5000/2004-508

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na 1/2 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Kříž Jiří, č.p. 160, 43526 Bečov, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 94/1

Listina: Exekuční příkaz Exekutorský úřad Brno-město EX-747-0391/2004 -65 ze dne 14.07.2004.

E-5001/2004-508

o Eměna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 94/1

Plomby a uposornění - Bez zápisu

E. Nabývací tituly a jiné podklady zápisu:

Listina

o Kupní smlouva V11 622/1996 ze dne 22.4.1996, právní účinky vkladu ke dni 29.4.1996.

POLVE:14/1996

E-8600014/1996-508

Pro: Kříž Jiří, č.p. 160, 43526 Bečov

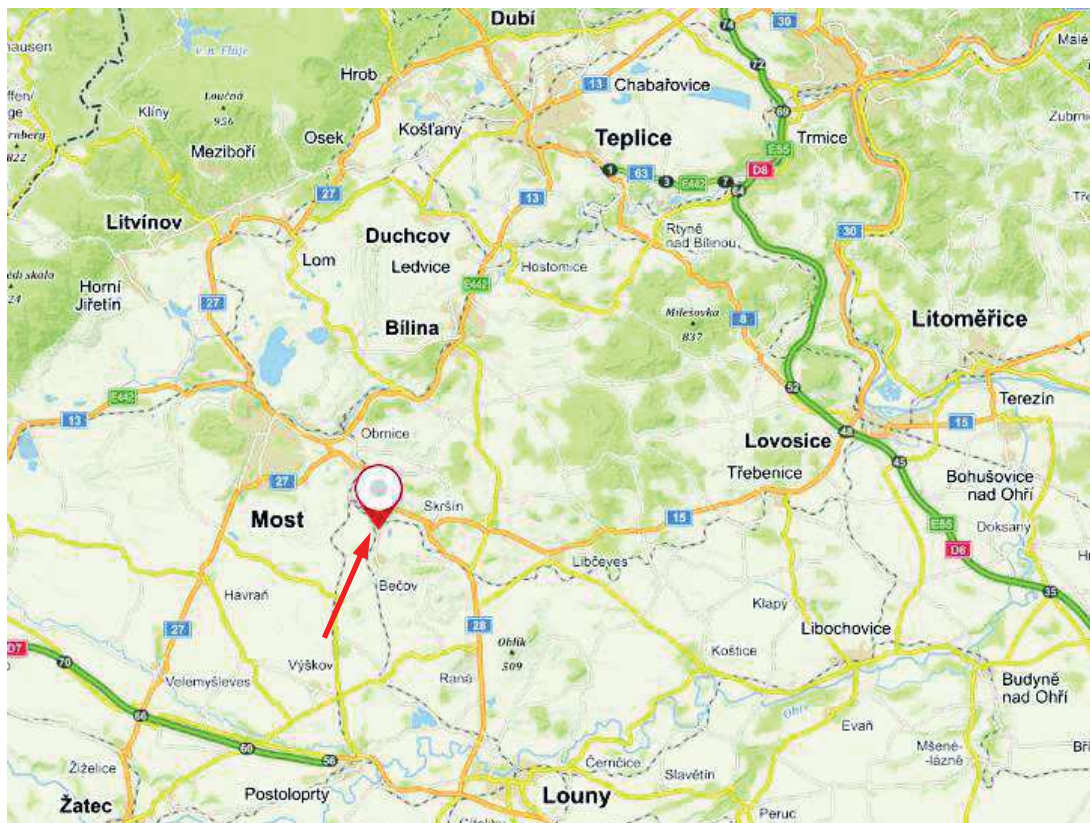
RČ/IČO: [REDACTED]

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

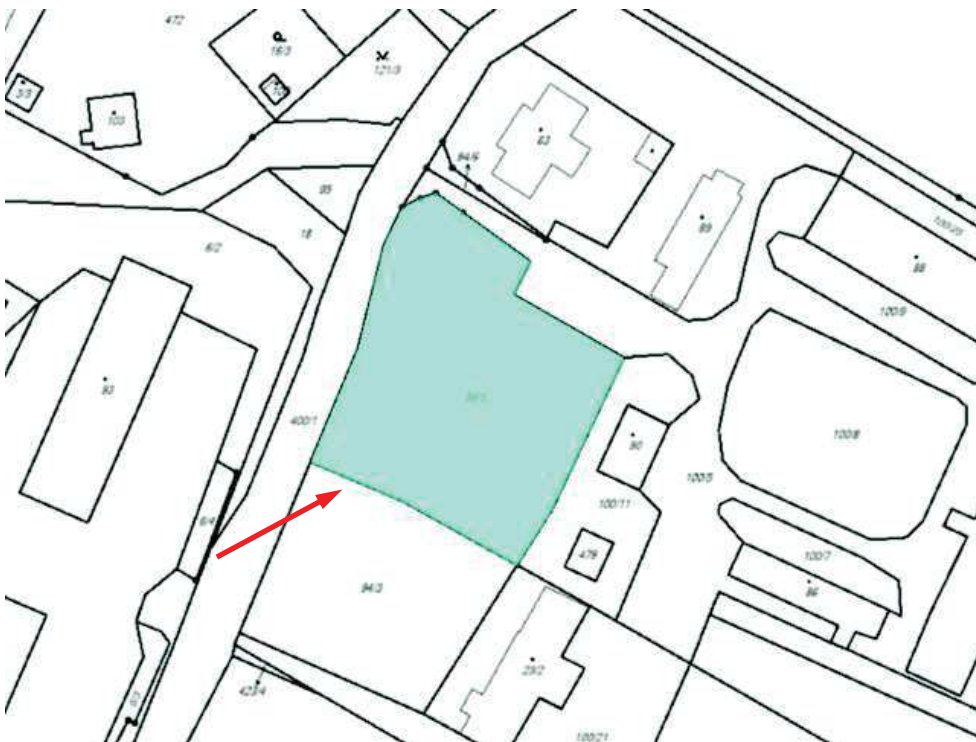
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

strana 1

Mapa oblasti



Výřezy z katastrální mapy a z mapy Pozemkového katastru s fotomapou
a s fotodokumentací



Fotodokumentace

