NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 538-070/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Kovářská, obec Kovářská, okres Chomutov:
pozemku parc. č. 442/2 a 442/3 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 povinného v rámci exekuce č. j. 006 EX 1322/04
Datum místního šetření:	18. června 2020
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	18. června 2020 – 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. a 188/2019 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	23. června 2020

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 1322/04-437 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Josefa Mikeše. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 18. června 2020.

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 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 nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **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 59 ze dne 11.3.2020 pro k.ú. Kovářská:
A: Vlastník:
SJM Mikeš Josef a Mikešová Jindřiška, Na Podlesí 1457, 43201 Kadaň

B: Nemovitosti: pozemek parc. č. 442/2 – 293 m^2 trvalý travní porost
parc. č. 442/3 – 350 m^2 trvalý travní porost

C: Omezení vlastnického práva:
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo zákonné

D: poznámky a další obdobné údaje:
Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 18. června 2020. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 Ostatní

Platný územní plán obce Kovářová dostupný na webových stránkách obce.

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. a 188/2019 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

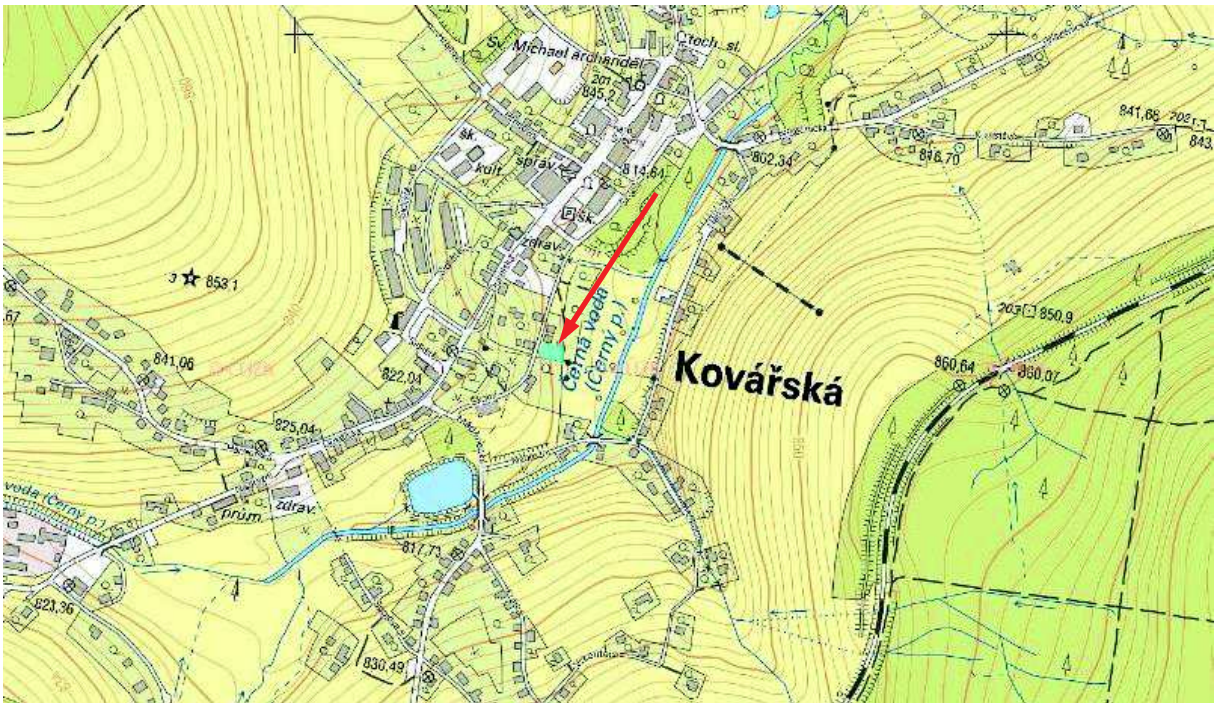
Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:
- Realitní internetové stránky: Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu v databázi znalce a na internetových stránkách www.inem.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující pozemky z **LV 59** pro k. ú. Kovářská:

- **pozemek parc. č. 442/2 – 293 m^2** trvalý travní porost
- **pozemek parc. š. 442/3 - 350 m^2** trvalý travní porost

Předmětem ocenění jsou výše zmíněné pozemky v k. ú. Kovářská. Tyto pozemky tvoří jeden funkční celek a leží nedaleko centra obce. Příjezd k pozemkům je po veřejně užívané komunikaci ve vlastnictví městyse Kovářská Jsou pravidelného charakteru (přibližně do tvaru obdélníku), svažité směrem k východu. Katastrem nemovitostí jsou vedeny jako trvalý travní porost, v současné době jsou využívány jako zahrada. Dle platného územního plánu se jedná o obytné území s podílem rekreačního ubytování. Pozemky tedy budou oceněny jako stavební.
V pravé části pozemků (jižní okraj) vedou dráty vysokého napětí.
Dle ortofotomapy je částečně na pozemku umístěna stavba garáže. Tato stavba není součástí ocenění.



Kovářská je městys v Ústeckém kraji v okrese Chomutov. Stojí asi 25 kilometrů západně od Chomutova na hřebeni Krušných hor v nadmořské výšce okolo 800 metrů v údolí potoka Černá voda. Žije zde 992 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.

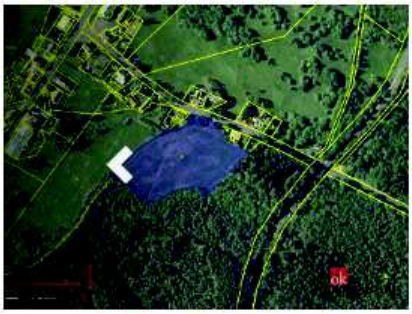
Je provedeno porovnání s podobnými ornými půdami ve srovnatelných lokalitách z archivu znalce a z realitní inzerce na www.inem.cz (6/2020).

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej, Pozemek, 10722 m², České Hamry, Vejprty, okres Chomutov

Cena 653 Kč/m²
7.000.000 Kč







▲ Detaily

Adresa	České Hamry, Vejprty, okres Chomutov	**Plocha pozemku (m2)**	10722
Cena	7 000 000 Kč	**Současné využití**	pro bydlení

Společnost Broker Consulting si vám dovoluje představit prodej pozemku k výstavbě rekreačních objektů v obci České Hamry. Jde o jeden celek s vypracovaným projektem k rozdělení na devět různých stavebních pozemků, na nichž lze vystavět rekreační budovy. Pozemek lze zakoupit jako celý projekt, avšak není vyloučeno ani vyjednání odkupu jednotlivých parcel koncovými uživateli. České Hamry jsou vhodnou alternativou pro ty, kteří preferují klidnou horskou rekreaci s možností využívat nedalekého Skiareálu Klínovec a dalších turisticky významných míst v okolí. Zdejší oblast je zajímavá svou historií a krásou přírody na obou stranách hranice a nabízí tak celoroční využití pro všechny generace. Nemovitosti v této lokalitě jsou zajímavé zejména jako investiční příležitost. Tržby z pronajímání v zimní sezóně většinou pokrývají veškeré náklady spojené s údržbou, chodem a splátkou případného úvěru. Klínovec je nejvyšší horou Krušných hor a nachází se na ní největší lyžařské středisko tohoto pohoří, které je propojené s lyžařským střediskem Fichtelberg. Bližší informace o nemovitosti a jejím investičním využití Vám rádi sdělí naši specialisté.

Prodej, Pozemek, 3326 m², Karlovarská, Měděnec, okres Chomutov

Cena 600 Kč/m²
1.995.600 Kč







▲ Detaily

Adresa	Karlovarská, Měděnec, okres Chomutov	**Plocha pozemku (m2)**	3326
Cena	1 995 600 Kč	**Současné využití**	pro bydlení

Nemovitosti SEVER vám zprostředkují prodej stavebního pozemku v osobním vlastnictví, Měděnec, okr. Chomutov. Rovinatý, travnatý pozemek, o výměře 3326 m2, není oplocený. Nachází se na okraji obce s výhledem na okolí. Na patě pozemku je elektrická rozvodová skříň, kanalizace a pitná voda. Dle územního plánování je pozemek určený k výstavbě rodinného domu a rekreaci bez omezení velikosti.

Prodej, Pozemek, 1000 m^2, Měděnec, okres Chomutov

Cena 580 Kč/m^2
580.000 Kč





▲ Detaily

Adresa	Měděnec, okres Chomutov	**Plocha pozemku (m2)**	1000
Cena	580 000 Kč	**Současné využití**	pro bydlení

Nabízíme Vám pozemek v žádané horské lokalitě kousek od Klínovce, který je určen k výstavbě rekreačního objektu či rodinného domu. Situován pod horou Měděník s krásným výhledem. Prodává se 1000m2.Na hraně pozemku je chodník, pod kterým jsou vedeny sítě. Kanalizace je v dosahu pozemku. Přístup na parcelu je ze silnice, vedoucí podél řady sousedících parcel. Pozemek je možné financovat hypotečním úvěrem nebo úvěrem ze stavebního spoření. S financováním v případě zájmu rádi pomůžeme. Pro bližší informace volejte na níže uvedené telefonní číslo.

Prodej, Pozemek, 6316 m^2, Měděnec, okres Chomutov

Cena 522 Kč/m^2
3.300.000 Kč





▲ Detaily

Adresa	Měděnec, okres Chomutov	**Plocha pozemku (m2)**	6316
Cena	3 300 000 Kč	**Současné využití**	ostatní

Nabízíme Vám na prodej stavební pozemek o výměře 6.316 m2, který se nachází v klidné části obce Měděnec, okr. Chomutov. IS v dosahu cca 150 m od pozemku (vodovod, elektřina, kanalizace), asfaltová příjezdová komunikace, pozemek je dle ÚP rozdělen, že část pozemku leží v území SV (smíšené území malých venkovských sídel) a část pozemku leží v území SP (plochy účelových zařízení pro sport a rekreaci). Lokalita je ideální jak pro zimní, tak i pro letní volnočasové aktivity. Pozemek je vhodný jako investiční koupě, či na výstavbu ubytovacího zařízení se sportovištěm! Lze financovat hypotečním úvěrem, vřele doporučuji prohlídku! Další info v RK.

2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **stavebních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci pohybují v rozmezí **522 – 600 Kč/m^2**. Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí, nabídkovým cenám a využitelnosti pozemku, stanovuji jednotkovou cenu na **500 Kč/m^2 tedy při spodní hranici.**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
442/2	trvalý travní porost	zahrada ve funkčním celku	293	500,00	146 500,00
442/3	trvalý travní porost	zahrada ve funkčním celku	350	500,00	175 000,00
Celkem parcely			**643**		**321 500,00**

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 59 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	321 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**321 500,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy: třistadvacetjedentisícpětsetkorunčeských

V Brně dne 23. června 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 538-070/2020.

V Brně dne 23. června 2020 Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:
Výpis z katastru nemovitostí LV 59 str. 1
Výřez z katastrální mapy
Výřez z aktuálního územního plánu
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti
Smlouva o věcném břemeni

Výpis z katastru nemovitostí LV 59

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.03.2020 15:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1322/04 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0422 Chomutov Obec: 563137 Kovářská

Kat.území: 671509 Kovářská List vlastnictví: 59

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Mikeš Josef a Mikešová Jindřiška, Na Podlesí 1457, 43201 Kadaň	[redacted]	
SJM = společné jmění manželů		

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
442/2	293	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
442/3	350	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*

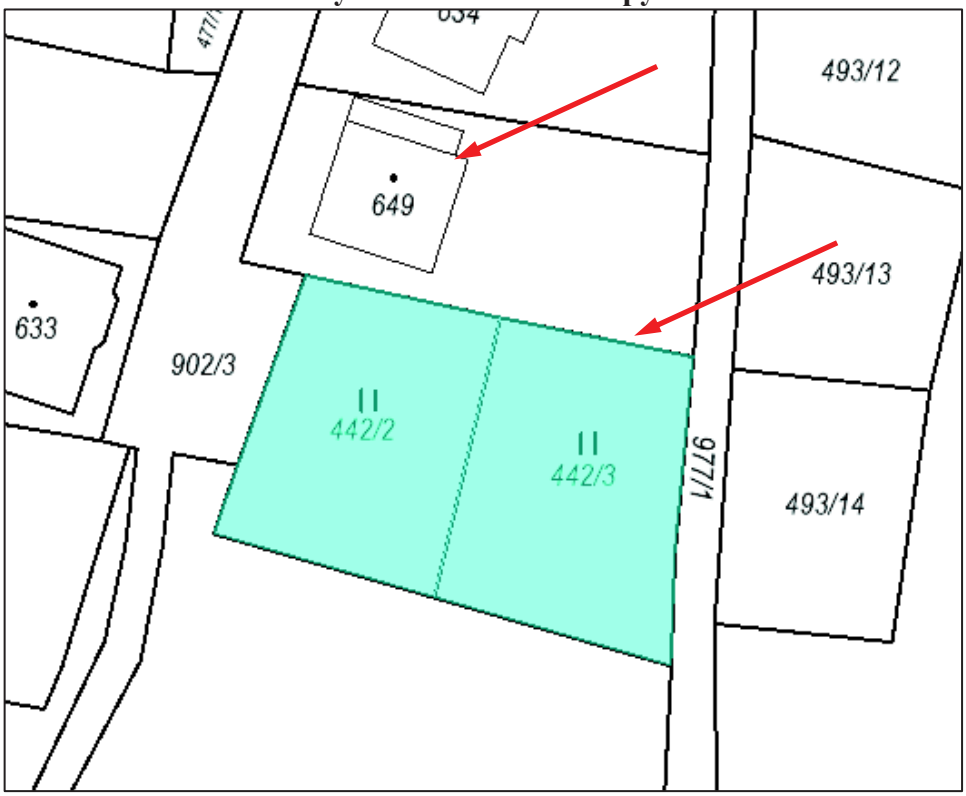
Typ vztahu

- Zástavní právo soudcovské
  Pohledávka ve výši 498.314,-Kč.
  Oprávnění pro
  VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518
  Povinnost k
  Parcela: 442/2, Parcela: 442/3
  Listina Usnesení soudu o nař.výkonu rozhod.zřízením soudc.zást.práva E-3667/2000 ze dne 13.12.2000. Právní moc ke dni 14.02.2001.
  POLVE:14/2001 E-6200014/2001-503
  Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo soudcovské
  Pohledávka ve výši 321.556,-Kč.
  Oprávnění pro
  VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518
  Povinnost k
  Parcela: 442/2, Parcela: 442/3
  Listina Usnesení soudu o nař.výkonu rozhod.zřízením soudc.zást.práva E-5264/2000 ze dne 12.12.2000. Právní moc ke dni 17.03.2001.
  POLVE:31/2001 E-6200031/2001-503
  Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

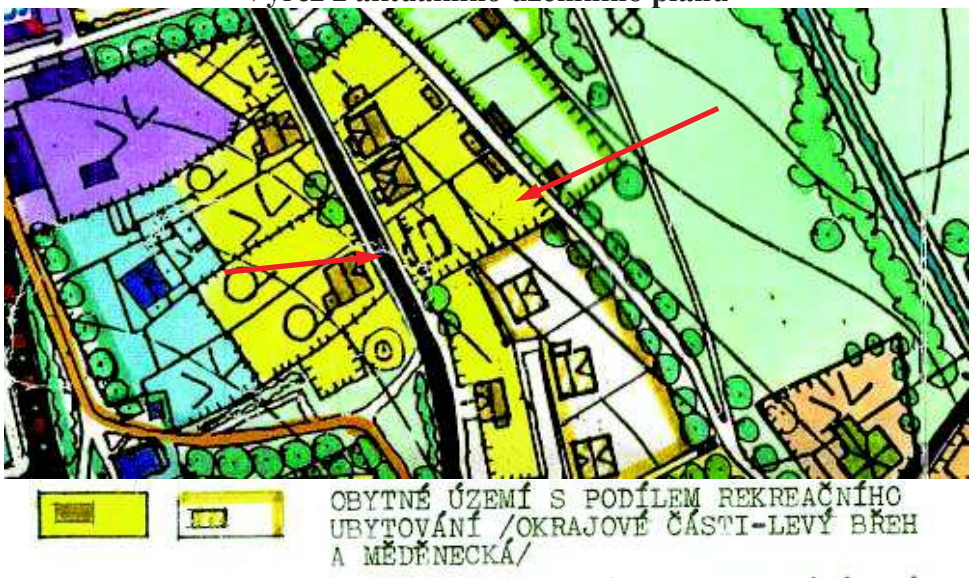
- Zástavní právo soudcovské
  Oprávnění pro
  Okresní správa sociálního zabezpečení Chomutov, Roháčova 4183, 43003 Chomutov
  Povinnost k
  Parcela: 442/2, Parcela: 442/3

Výřez z katastrální mapy





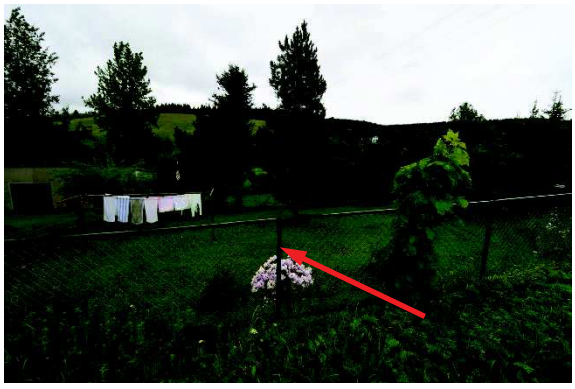
Výřez z aktuálního územního plánu



Fotodokumentace nemovitosti













Mapa oblasti

