

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1493/43/2018 část B)

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemky, spoluvl. podíl 4/32 na pozemku p.č. 15720, vše v k.ú. a obci Huslenky, zapsaný na LV č. 476, vedené u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín

Katastrální údaje : Kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Huslenky, k.ú. Huslenky  
Adresa nemovité věci: Huslenky, 756 02 Huslenky

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda

Adresa objednavatele: Beranových 130, 199 000 Praha 18

**ZHOTOVITEL :** Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov  
IČ: 13531140 telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny k exekučnímu řízení č.j. 184 EX 1856/15-215 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**  
spoluvl. podíl 4/32

**16 000 Kč**

Stav ke dni : 30.1.2018

Datum místního šetření: 30.1.2018

Za přítomnosti: znalce a spoluvlastníků

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 12.2.2018

Ing. Michal Danielis

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

- I. **spoluvlastnických podílů na nemovitosti povinného a jejich součástí**
- II. **určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
- III. **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
- IV. **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou 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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací). Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

### **Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:**

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako pozemek a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci, kde je veden jako komunikace. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

### **Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### **Stručná charakteristika těchto metod:**

#### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

### **Přehled podkladů**

1. Výpis z KN, LV č. 476
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 30.1.2018. Povinný Miroslav Maňák byl řádně obeslán doručeným dopisem se žádostí o součinnost, která mu byla vhozena do schránky dne 19.1.2018. Šetření se zúčastnili spoluvlastníci (Mazáč, Řepková, Žárský, Pavlicová, manž.Finkesovi). Pozemky jsou volně přístupné.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 1856/15-215
9. Povodňová zpráva www.cap.cz

10. Cenové údaje www.cuzk.cz  
 11. ÚPD

### Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009  
 Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.  
 Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013  
 Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007  
 Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007  
 Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008  
 Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008  
 Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015  
 Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

### Místopis

Obec Huslenky se nachází v okrese Vsetín ve Zlínském kraji, v údolí Vsetínské Bečvy přibližně 8 km vjv. od Vsetína. Žije zde přibližně 2 200 obyvatel. Obec vznikla v roce 1949 rozdělením obce Hovězí. První zmínka o obci pochází z roku 1504. Lípa ve znaku odkazuje na památnou lípu v údolí Uherská u Kretů, ve které byly za protireformace ukrývány zakázané knihy.

### Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem			
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům		<input type="checkbox"/> právně nezajištěn			
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input checked="" type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
 Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

### Celkový popis

Pozemek p.č. 15720 je situován v jižní okrajové části obce Huslenky, v blízkosti jednak původní zástavby převážně rodinných domů a také bez okolní zástavby. Místním šetřením zjištěno, že se jedná o pozemek užívaný jako komunikace, s nepevným povrchem, pouze vyjeté koleje užívané jednotlivými vlastníky k přístupu ke stavbám RD a pozemkům a také pro přístup zemědělské techniky k blokům orných půd. Pozemek je přístupný přes pozemek p.č. 16431 z veřejné komunikace na pozemku p.č. 8115/6 ve vlastnictví obce. Oceňuje se spoluhl. podíl id. 4/32.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území  
Komentář: rozsáhlé chráněné území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

Komentář: LV č. 476

<i>Vlastnické právo</i>	<i>Podíl</i>
<i>Hodulák Josef, č. p. 667, 75604 Nový Hrozenkov</i>	<i>4/32</i>
<i>Janota Jaroslav, č. p. 163, 75602 Huslenky</i>	<i>4/32</i>
<b><i>Maňák Miroslav, č. p. 534, 75602 Huslenky</i></b>	<b><i>4/32</i></b>
<i>Mazáč Josef, č. p. 508, 75602 Huslenky</i>	<i>8/32</i>
<i>Řepková Dagmar, Sychrov 59, 75501 Vsetín</i>	<i>8/32</i>
<i>Žárský Jan, č. p. 207, 75602 Huslenky</i>	<i>4/32</i>

*Omezení vlastnického práva*  
*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*  
*Zahájení exekuce - Maňák Miroslav*  
*Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.02.2018 10:00:00.*

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: Nebyla předložena nájemní smlouva, pozemky se předpokládají v užívání vlastníka.

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky

#### **Porovnávací metoda**

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků byly porovnány pozemky komunikací nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách a dále zemědělské pozemky a pozemky v nezastavitelném území nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovitosti, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků komunikací je vycházeno z ceny, dosahované při prodeji pozemků místních (veřejných) komunikací, které slouží jako komunikace II.-III třídy, pro přístup k objektům nebo pozemkům v lokalitě. Dle dálkového přístupu k cenovým údajům zobchodovaných nemovitostí prostřednictvím [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), se v této oblasti v posledních 12 měsících nezobchodovaly srovnatelné části obdobných veřejných komunikací, dále je k dispozici sdělení SÚS a ŘSD, že srovnatelné pozemky veřejných komunikací (bez zohlednění stavby komunikace) vykupují v intervalu 30 - 80,-Kč.

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků pro výstavbu se pohybují v intervalu od 50,- do 600,- Kč/m<sup>2</sup>. Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 250,-Kč/m<sup>2</sup>

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Celková cena pozemku [Kč]</b>
ostatní plocha	15720	496	250,00	124 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>496</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>124 000</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**124 000 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluvlastnického podílu id. 4/32 na pozemku přístupové komunikace, nezpevněné, pouze vyjeté koleje, v okrajové části obce**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.**

### Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	124 000,-Kč
spoluvl. podíl id. 4/32	15 500,-Kč
Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na LV č. 476; zaokrouhleno	
V. <b>spoluvl. podíl id. 4/32 nemovitostí povinného</b>	<b>16 000,-Kč</b>
VI. <b>příslušenství uvedených nemovitostí - zahrnuto v ceně</b>	<b>0,-</b>
VII. <b>věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna</b>	<b>0,-</b>
VIII. <b>výhody a nájemné právo – nezjištěno</b>	<b>0,-</b>

**Obvyklá cena spoluvl. podíl 4/32**

**16 000 Kč**

slovy: Šestnácttisíc Kč

**Závěr**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovitostí povinné - spoluvl. podíl 4/32 na pozemku p.č. 15720, vše v k.ú. a obci Huslenky, zapsaný na LV č. 476, vedené u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín ; se zohledněním práv a závad**

**ve výši  
16 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).  
V Trutnově 12.2.2018

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
telefon: 499732407  
e-mail: mdanielis@volny.cz

**Znalecká  
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.

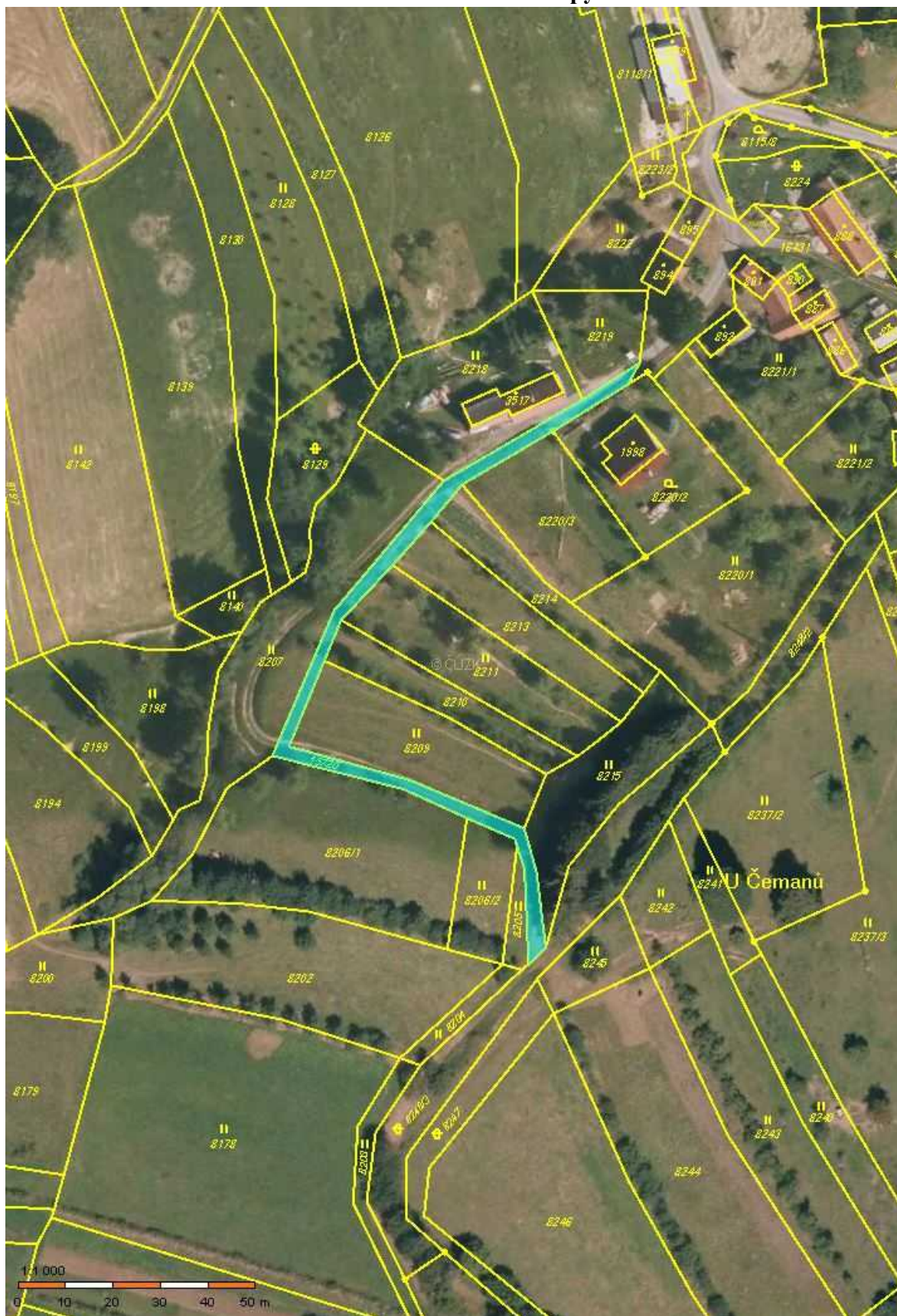
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1493/43/2018 část B) znaleckého deníku.



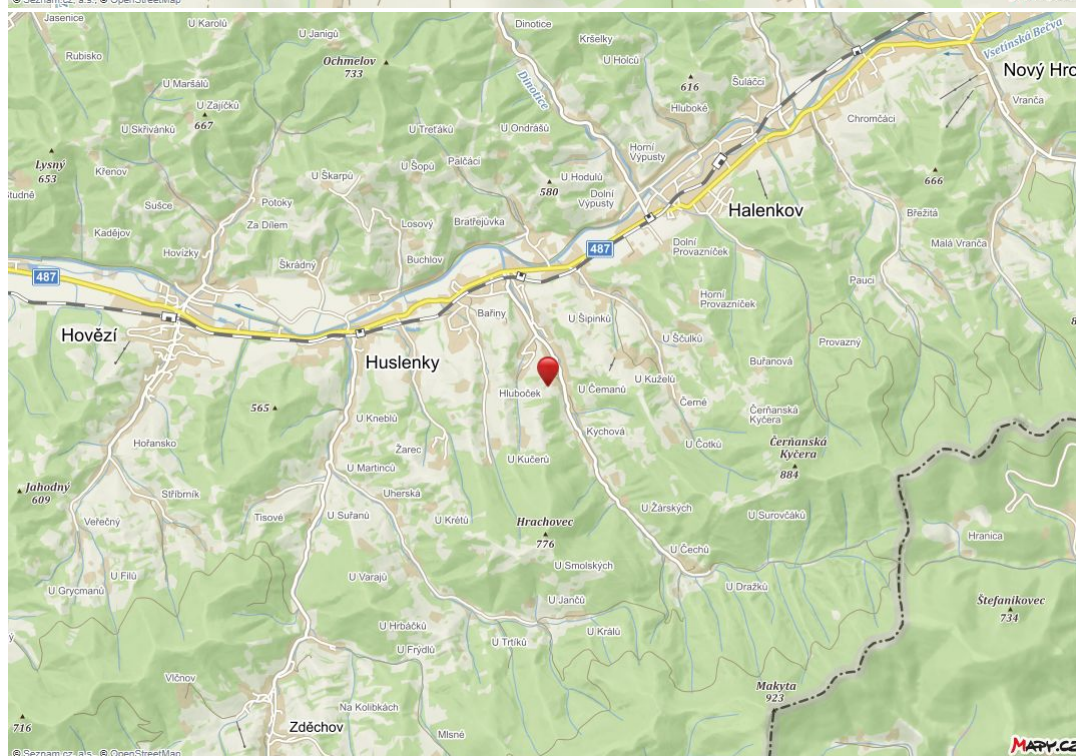
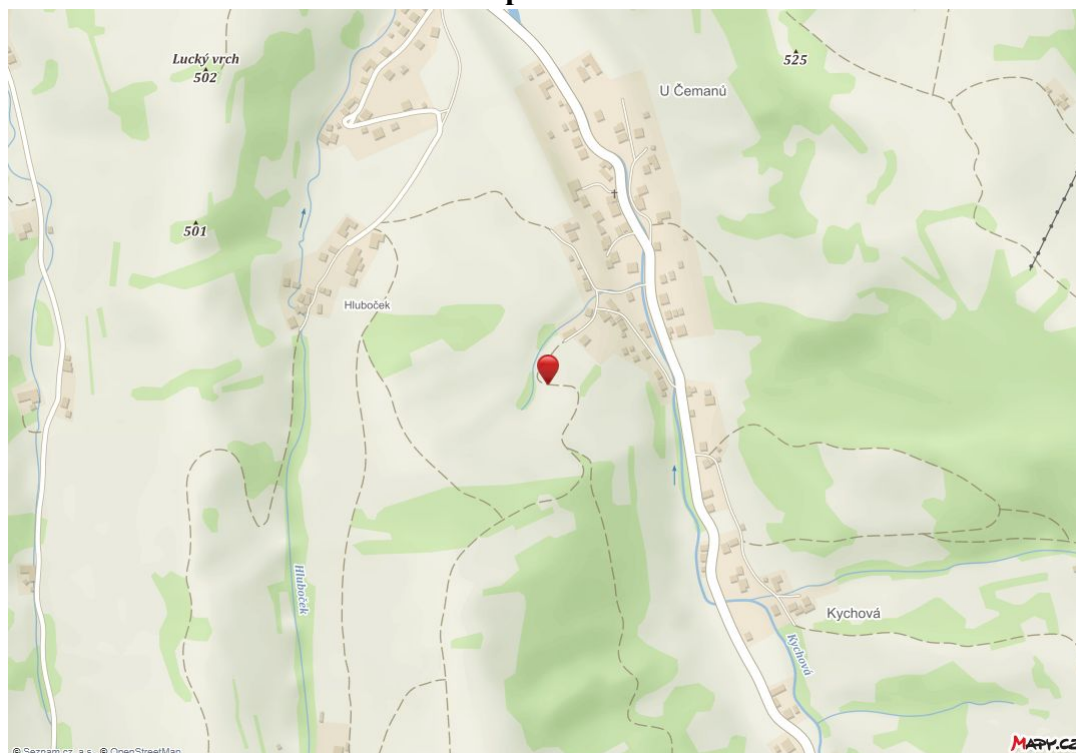
## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka	1
ÚPD	1
Cenové údaje z KN	0
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

### Snímek z katastrální mapy



## Mapa oblasti



## Fotodokumentace nemovitosti



## Mapa oblasti

