

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 058601/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 528 se stavbou garáže bez čp., vše v k.ú. Hostěradice na Moravě a obci Hostěradice, zapsané na LV č. 550, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20
46001 Liberec

Číslo jednací: 131 EX 4274/18-183

OBVYKLÁ CENA	180 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 7.2.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 8.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

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. 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 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.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.2.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 550
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 7.2.2024. Povinný Josef Krejčí byl obeslán žádost o součinnost, která mu byla 23.11.2023 vhozena do schránky. Vlastník byl řádně obeslán, ale neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, z dostupných informací získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky
5. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 4274/18-183
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Náhledem do www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v posledních 12 měsících se v oceňované lokalitě nezobchodovaly žádné pozemky se zděnými garážemi. V okolních obcích bylo zjištěno, že se zobchodovaly k pozemkům se stavbami garáží, ze kterých byly použity do porovnávací hodnoty 3 zrealizované obchody.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Hostěradice, k.ú. Hostěradice na Moravě

Adresa nemovité věci: Hostěradice, 671 71 Hostěradice

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č. 550

Vlastnické právo

Krejčí Josef, č. p. 177, 67171 Hostěradice

Dokumentace a skutečnost

Stavba garáže byla postavena okolo r. 1980, ke dni ocenění se nachází v celkově dožilém technickém stavu - dožitá fasáda z přední strany, dvojité dřevěné vrata

Místopis

Obec Hostěradice se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. Žije zde přibližně 1 700 obyvatel. Přímo v katastrálním území Hostěradice se nachází dva zatopené lomy, z nich větší

východní je vyhledáván potápěči a zájemci o koupání. Sousedními obcemi sídla jsou Skalice, Želetice, Vítonice, Dobelice, Kadov, Oleksovice, Petrovice, Morašice a Miroslav. První písemná zmínka o Hostěradicích pochází z roku 1200. Ve vsi stávala tvrz připomínaná roku 1341, která byla lénem pánů z Lipé. Zanikla snad v patnáctém století během česko-uherských válek. Od roku 1890 v obci působí sbor dobrovolných hasičů. Části obce - Hostěradice, Chlupice a Míšovice – urbanisticky srostlé s Hostěradicemi.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
 Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon
 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
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

459/1 Obec Hostěradice, č. p. 57, 67171 Hostěradice

Celkový popis nemovité věci

Stavba garáže je situována v jihovýchodní okrajové části obce Hostěradice, v okolní smíšené zástavbě převážně staveb pro bydlení, v blízkosti autobusové zastávky. Stavba garáže je přístupná z travnaté plochy na pozemku p.č. 459/1 a je vzdálená cca. 300 m od autobusové zastávky a cca. 700 m od centra, ve kterém je rozšířená občanská vybavenost (obecní úřad, MŠ, ZŠ, ZUŠ, lékárna, pošta, sportoviště, obchody a restaurační zařízení). Území je téměř kompletně zainvestované, v dosahu jsou přípojky sítí NN, VV a plynu - nebylo možné ověřit případné připojení garáže na NN.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
 ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
 Komentář: *Vlastnické právo*
Krejčí Josef, č. p. 177, 67171 Hostěradice

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Krejčí Josef

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není dlouhodobě užívána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

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.

Pozemek p.č. 528 je zastavěn stavbou garáže, situován v zastavěném a zainvestovaném území. Pozemek je přístupný z travnaté plochy na veřejném pozemku, je rovinný. Užívání v souladu s právním stavem. Obec nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že v tržní hodnota stavebních pozemků se pohybuje v intervalu od 1000-2500,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je stanovena ve výši 2000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	528	32	2 000,00		64 000
Celková výměra pozemků		32	Hodnota pozemků celkem		64 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Garáž bez čp.

Věcná hodnota dle THU

Stavba krajní řadové garáže, přízemní, zastřešená plochou střechou, nepodsklepená. Stavba je zděná převážně z plynosilikátových tvárnic a z v části z cihel, založená na mělkých betonových základech, fasáda je vápenná dožitá, v přední části chybí, vrata dřevěná dvoukřídlá, krytina plutové střechy z vlnité krytiny. Vzhledem k neumožnění prohlídky není možné provést podrobný popis vnitřního provedení - předpokládá se, že podlahy jsou betonové, vnitřní omítky jednoduché, do stavby není zřejmě zavedeno elektro.

Stavba garáže byla postavena okolo r. 1970, užívána je zřejmě pro garážování případně skladování.

Stavba je ve výrazně zhoršeném technickém stavu, venkovní omítka je převážně poškozená a opadaná, místy jsou patrné praskliny.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP	$32 * 0,85 = 27,20 \text{ m}^2$
	27,20 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	32,00	2,50 m
	32,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s. $32 * (3,1 + 0,3) =$	108,80
Obestavěný prostor - celkem:		108,80 m³

Jednotková cena	3 500 Kč/m ³
Množství	108,80 m ³
Reprodukční cena	380 800 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	23 610	23 610	6,60
2. Obvodové stěny	30,10	114 621	114 621	32,02
3. Stropy	26,20	99 770	99 770	27,87
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	21 706	21 706	6,06
6. Klempířské konstrukce	2,90	11 043	11 043	3,09

7. Úpravy povrchů	4,80	18 278	18 278	5,11
8. Dveře	2,70	10 282	10 282	2,87
9. Okna	1,40	5 331	5 331	1,49
10. Vrata	6,80	25 894	25 894	7,23
11. Podlahy	7,20	27 418	27 418	7,66
12. Elektroinstalace	6,00	22 848	0	0,00
Upravená reprodukční cena			357 952 Kč	
Množství			108,80 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 290 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	32
Užitná plocha (UP)	[m ²]	27
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	108,80
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 290
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 290
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	357 952
Stáří	roků	54
Další životnost	roků	26
Opotřeбенí	%	67,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	116 334

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

– stavba garáže ve zhoršeném technickém stavu, situovaná v okrajové části obce, s dobrou dopravní dostupností a obslužností.

Užitná plocha:	27,20 m ²
Obestavěný prostor:	108,80 m ³
Zastavěná plocha:	32,00 m ²
Plocha pozemku:	32,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Garáž
Lokalita:	Mirotlav
Popis:	Pozemek st.p.č. 159/2 zobchodovaný smlouvou v řízení V-6897/2023-713
Užitná plocha:	22,00 m ²
Zastavěná plocha:	24,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,50



Zdroj: www.cuzk.cz

K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
450 000	22,00	20 455	0,44	9 000

Název:	Garáž			
Lokalita:	Dobelice			
Popis:	Pozemek st.p.č. 120 zobchodovaný smlouvou v řízení V-3634/2023-713			
Užitná plocha:	19,00 m ²			
Zastavěná plocha:	22,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,97	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,50	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
200 000	19,00	10 526	0,51	5 368



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	Garáž			
Lokalita:	Petrovice			
Popis:	Pozemek p.č. 613/10 zobchodovaný smlouvou v řízení V-8982/2023-713			
Užitná plocha:	22,00 m ²			
Zastavěná plocha:	25,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,50	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
260 000	22,00	11 818	0,51	6 027



Zdroj: www.cuzk.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny se pohybují v intervalu od 10 000,-Kč do 16 000,- Kč, po úpravě koef.stavu ve výši 5-9tis/m². Na základě porovnání všech skutečností, navrhuji kvalifikovaným odhadem tržní hodnotu při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 368 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 798 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 000 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	180 000 Kč
Jednotková cena	6 618 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	180 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	180 000 Kč
Věcná hodnota	180 334 Kč
z toho hodnota pozemku	64 000 Kč

Obvyklá cena	180 000 Kč
slovy: Jednostoosmdesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. - **stavbě garáže, ve výrazně zhoršeném technickém stavu,**

situovaném v okrajové části Hostěradice, v klidné lokalitě, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání 180 000,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 550

- nemovité věci povinného a jejich přísl.zaokr.	180 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená	
- nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci: pozemku st.p.č. 528 se stavbou garáže bez čp., vše v k.ú. Hostěradice na Moravě a obci Hostěradice, zapsané na LV č. 550, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo , vč. zohlednění práv a závad**

Obvyklá cena

180 000 Kč

slovy: Jednstoosmdesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Žádost o součinnost	2
Povodňová mapa	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	5

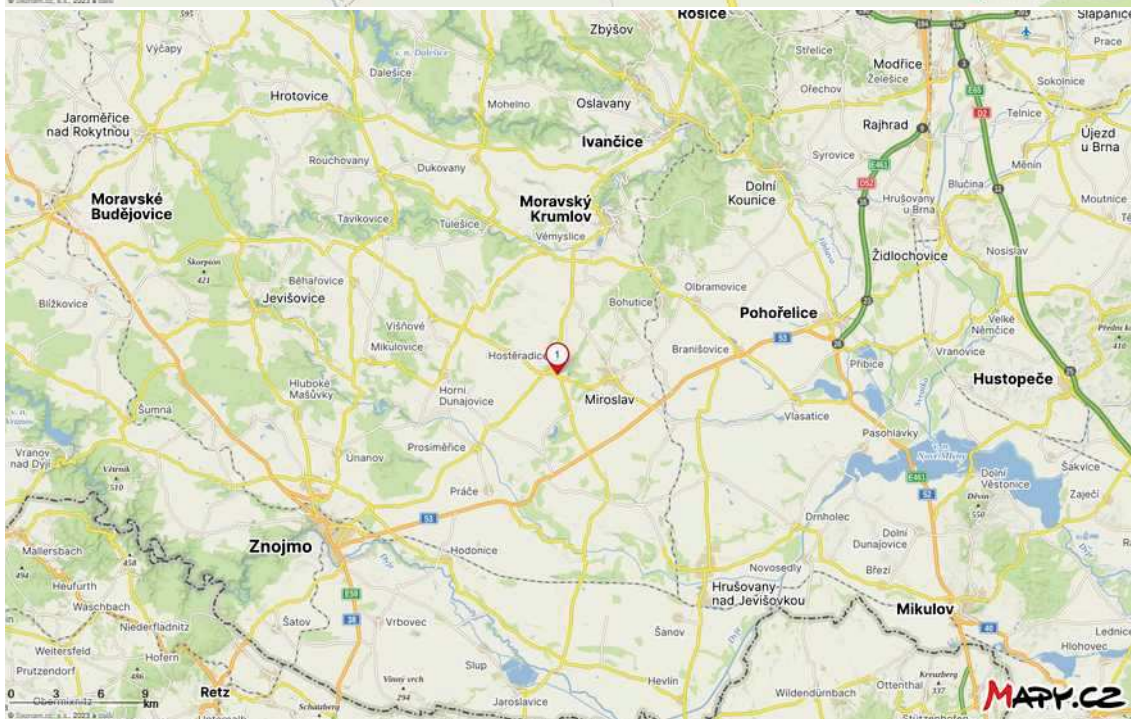
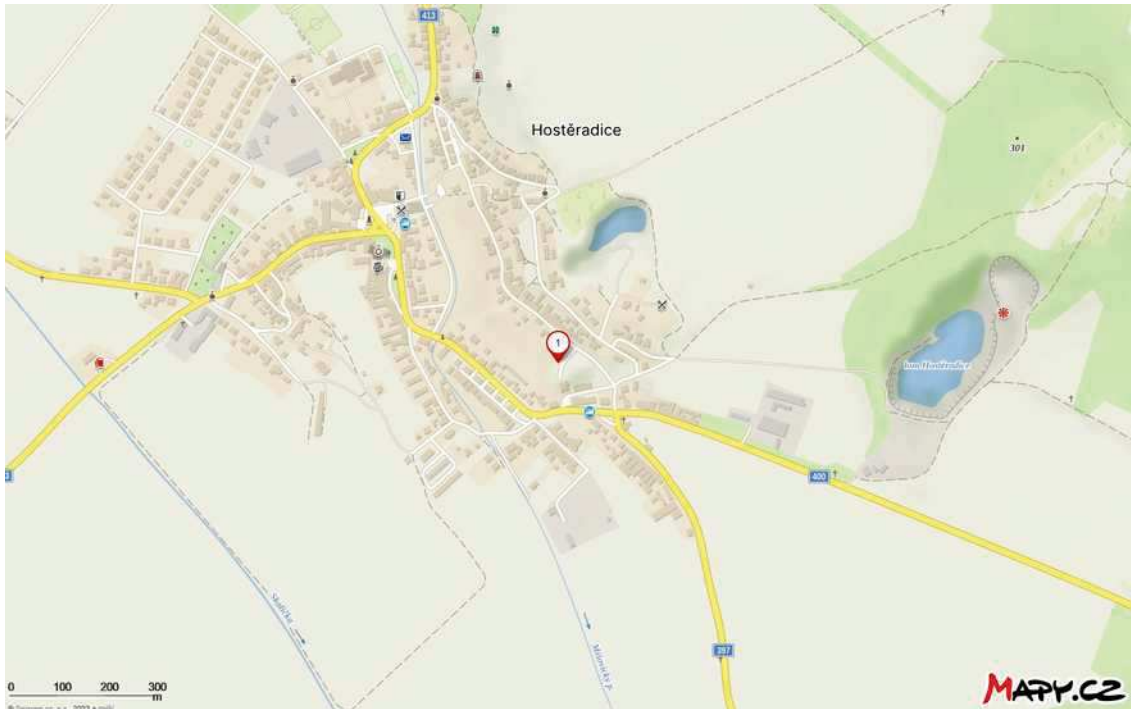
Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz, ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: 131 EX 4274/18-183

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud ve Znojmě dne 03.01.2019 pod č.j. 16 EXE 1928/2018-10, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 5 C 134/2011-28, který vydal Okresní soud ve Znojmě dne 08.01.2013 a který se stal pravomocným dne 11.02.2013 a vykonatelným dne 15.02.2013, k návrhu

oprávněného: Česká televize, Na hřebenech II 1132/4, 14700, Praha, IČ 00027383, zast. JUDr. Dalibor Kalso, advokát, Resslova 956/13, 50002, Hradec Králové

proti povinnému: JOSEF KREJČÍ, Hostěradice 177, 67171, Hostěradice, nar.06.06.1960

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši
příslušenstvím

3 915,00 Kč s

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Danielis Michal, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140 znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součástí / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství,
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmia to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly,
 - d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: CZ0647 Znojmo	Obec: 594113 Hostěradice			
Kat.území: 645672 Hostěradice na Moravě	List vlastnictví: 550			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 528	32	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: st. 528				

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:

- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek;
- umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
- předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práva s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem;
- zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

Soudní exekutor v daném případě přistupuje k ocenění nemovitosti, jelikož se v průběhu řízení ukázalo, že v řízení není jiný způsob provedení exekuce a povinný na úhradě pohledávky nemá zájem. Nad to soudní exekutor konstatuje, že je v rozporu s dobrými mravy neplnit své závazky, nikoliv trvat na jejich plnění. Je to stále povinný, kdo má povinnost tvrdit a prokazovat, že je tu jiná možnost vymožení dluhu.

P o u č e n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (č.j. opr. 8003031553) a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

Listinné stejnopisy písemností, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)). Soudní exekutor vede exekuční spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

V Liberci dne 31.8.2023
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

Mgr. Petr
Polanský

Digitálně podepsal Mgr. Petr Polanský
DN: C=CZ,2.5.4.97=NTRCZ-
40846415.O=Mgr. Petr
Polanský,OU=1,CN=Mgr. Petr
Polanský,SURNAME=Polanský,GIVE
NNAME=Petr,SERIALNUMBER=P65
242
SN: 22797743
Datum: 31.8.2023 11:11 +02:00

Žádost o součinnost

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací – nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:
JOSEF KREJČÍ, Hostěradice 177, 67171, Hostěradice, nar. 06.06.1960

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
Česká televize, Na hřebenech II 1132/4, 14700, Praha, IČ 00027383, zast. JUDr. Dalibor Kalcso,
advokát, Resslova 956/13, 50002, Hradec Králové

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

Usnesením sp.zn. 131 EX 4274/18-183 ze dne 31.8.2023 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
d) vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovitě věci zapsané na LV:

Okres: CZ0647 Znojmo	Obec: 594113 Hostěradice			
Kat. území: 645672 Hostěradice na Moravě	List vlastnictví: 550			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 528	32	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 528				

Žádám Vás o součinnost při ocenění zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se oceňované nemovitě věci - zejména stavební dokumentaci případně povolení a rozhodnutí, a dále doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 14.11.2023

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného
Městským úřadem v Trutnově k:
Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek,
- podnik

mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9

Doručenka

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240007.

Prohlášení znalce

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).

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 nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058601/2023.

V Trutnově 8.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.