

Znalecký posudek číslo 4036-108/2020

O obvyklé ceně spoluvlastnického podílu 1/5 id. pozemku parcelní číslo St. 76, jehož součástí je objekt bydlení číslo popisné 65 v katastrálním území Boskovštejn, obec Boskovštejn, okres Znojmo.

Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Brno - město
JUDr. Karel Urban
Minská 3193/54
616 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny ve věci **97 EX 2875/2011**
Exekutorského úřadu Brno - město se stavem ke
dni 27.10.2020

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Roman Kästner
Pod Svatým Janem 417/8
669 04 Znojmo
telefon: 515 244 079, 602 756 669
e-mail: kastnero@volny.cz
IČ: 46323171

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

Tento znalecký posudek obsahuje 11 listů a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

Ve Znojmě 3.11.2020

A) Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: OOC pozemku parc. č. St. 76, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 65
Adresa předmětu ocenění: Boskovštejn 65
671 54 Boskovštejn
LV: 270
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Boskovštejn
Katastrální území: Boskovštejn
Počet obyvatel: 153

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 27.10.2020 bez další přítomnosti, povinný byl obeslán oznámením o místním šetření, které si nepřevzal, vrátilo se nevyzvednuté.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Zákon číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.
- Výsledek místního šetření ze dne 27.10.2020, konaného bez další účasti.

4. Celkový popis nemovité věci

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemku parcelní číslo St. 76, jehož součástí je objekt bydlení číslo popisné 65 v katastrálním území Boskovštejn, obec Boskovštejn, okres Znojmo.

Obec Boskovštejn se nachází ca. 20 km severozápadně od správního města regionu Znojma na jižní Moravě. Obec má ca. 150 obyvatel, v provozu veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, rozvod elektřiny, a na tyto sítě je nemovitost napojena. V obci není veřejná splašková kanalizace. V obci nejsou žádné základní služby, základní škola a obchody se základními potřebami, včetně základních služeb jsou v sousední obci Jevišovice.

Nemovitost se nachází v centru obce, s přístupem z místní asfaltové komunikace, kde okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. Pozemek parcelní číslo St. 76 je základního zhruba obdélníkového půdorysného tvaru, s delší osou severovýchod-jihozápad, je mírně svažité na jihozápad. Pozemek je oplocený a v jeho severozápadní části je umístěna stavba objektu bydlení, číslo popisné 65. Povinný si oznámení o místním šetření nepřevzal, ohledání nemovitosti neumožnil, proto při ocenění vycházím z obhlídky zvenčí a z veřejně přístupných informací.

Obhlídkou zvenčí jsem zjistil, že dům, číslo popisné 65, je neobývaný, zřejmě v havarijním stavu, viz. foto. Chybějící a provizorně uzavřený plachtami severní štít, popraskaná severní štítová stěna. Pohled západním do zahrady také naznačuje, že nemovitost není obývána a udržována.

Dotazem na Obecním úřadě Boskovštejn, paní Bc. Aleny Hostašové, starostky obce, jsem zjistil, že nemovitost není dlouhodobě užívána. Na návrh obce Boskovštejn nařídil Stavební úřad obce Jevišovice, jako místně příslušný stavební úřad, provedení nutných zabezpečovacích prací k odstranění havarijního stavu. Na fotografiích v příloze „Severozápadní pohled“ a „Severovýchodní podhled“ je viditelné provizorní zakrytí severní štítové stěny, která musela být v části krovu z důvodu havarijního odstraněna.

Celková výměra pozemku: 215 m²

Příslušenství nemovitosti: žádné jsem nezjistil.

Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva jsem žádné nezjistil.

B) Znalecký posudek – odhad obvyklé ceny

Definice obvyklé ceny dle zákona číslo 151/1997 Sb., ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku ve znění zákona číslo 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 257/2004 Sb.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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 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.

Příklad č. 1

Pozemek parc. č. St. 54, jehož součástí je objekt bydlení číslo popisné 79, prodán kupní smlouvou ze dne 22.6.2020 za částku 425 000,- Kč, číslo vkladu V 5464/2020-713, když byl předtím vydražen ve veřejné dražbě za částku 390 000,- Kč, ze dne 7.4.2020, číslo vkladu V 3018/2020-713.



Příklad č. 2

Pozemek parc. č. St. 156, jehož součástí je objekt bydlení číslo popisné 117, který je umístěný při západní majetkové hranici tohoto pozemku a zaujímá celou šíři pozemku. Směrem severovýchodním je pak dvůr, ve kterém je dvorní hospodářské křídlo a ve východním majetkovém rohu je umístěna přízemní zděná garáž, nezakreslená v evidenci katastru nemovitostí.

Samotná stavba rodinného domu je přízemní, nepodsklepená stavba, zděná ze smíšeného zdiva. Krov je dřevěný vaznicové soustavy s taškovou krytinou, západní uliční strana je s betonovou taškovou krytinou a s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu, novodobá v dobrém stavu, dvorní východní strana je s pálenou bobrovkou a částečně plechovou krytinou, obě ve špatném stavu. Okna v domě jsou dřevěná dvojí, v uliční fasádě plastová s ISO 2 zasklením, zárubně jsou plechové, dveře dřevěné hladké, vytápění lokální na tuhá paliva. Stropní konstrukce je dřevěná trámová s podbitím a omítnutím, podlahy jsou betonové, povlakové, lamino plovoucí a z keramické dlažby. Ohřev teplé vody je v elektrickém zásobníkovém ohřevu, umístěném v koupelně. Zdivo obvodové je zvlhlé poměrně značně, v jednom pokoji až do výšky ca. 1,0 m, podlahy povlakové jsou zvlhčené, naznačují kumulaci vlhkosti pod těmito krytinami.



Dispozice: vstup do domu je z uliční strany dveřmi do chodby, nalevo z ní je přístupný pokoj, s velmi zavlhlým zdivem, napravo jsou průchozí kuchyně a za ní obývací pokoj, přes kuchyň je přístupná malá chodbička a z ní jsou přístupny samostatné WC, koupelna, komora. Samostatně z uliční strany je průjezd do dvora, z dvorní strany otevřený.

Hospodářské stavení je zděné, nepodsklepené, dlouhodobě neudržované.

Celkově je nemovitost značně zanedbaná, neudržovaná, vyžadující opravu v obytné části vlhkosti zdiva, části zavlhlých podlah a střešní krytiny dvorní východní strany.

Kupní smlouva ze dne 4.8.2020 V 7430/2020-713, podlahová plocha 129,01 m², pozemek celkem 797 m², kupní cena 1 470 000,- Kč

Příklad č. 3

Pozemek parcelní číslo St. 389, jehož součástí je objekt k bydlení číslo popisné 19 a pozemku parcelní číslo 4629/2 v katastrálním území Hrádek u Znojma, obec Hrádek, okres Znojmo.

Obec Hrádek je obcí místního významu nacházející se na jižní Moravě, východně ca. 20 km od správního města regionu Znojma, na silnici III. třídy č. 408 Dyje-Hevlín, s dostatečným spojením veřejným dopravním prostředkem, autobusem s městem Znojmem. V obci je obchod se základními potřebami a se smíšeným zbožím, pošta, lékař, pohostinství, základní škola, obec má ca. 890 obyvatel a v provozu veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, elektřiny a veřejnou kanalizaci.

Nemovitost se nachází v západní okrajové zastavěné části obce, v zástavbě rodinných domů, s přístupem z místní prашné komunikace pozemku parc. č. 5701/223.

Nemovitost je tvořena oceňovanými pozemky a stavbou objektu k bydlení číslo popisné 19, který je umístěn na východním okraji pozemku parcelní číslo St. 389. Tento objekt je půdorysného tvaru písmene L, s dvorní částí, která přiléhá k severovýchodní majetkové hranici pozemku parcelní číslo St. 389, a v této části je hospodářskou částí. Samotný objekt k bydlení je zděný ze smíšeného zdiva, v uliční části nepodsklepený, podle objednatelky je podsklepená malá část hospodářské části. Objekt je se sedlovým krovem vaznicové soustavy a taškovou krytinou. Dispozičně je do uliční obytné části přístup přes malou předzahrádku, z ní je vstup dveřmi do chodby průchozí do dvora a z této chodby jsou přístupny vlevo pokoj, vpravo pokoj a kuchyně. Objekt je napojený na veřejný vodovod, na rozvod elektřiny, má možnost napojení na rozvod zemního plynu. V obci Hrádek je v provozu veřejná kanalizace, ale v této části obce není provedena, a tak nemovitost nemá možnost napojení na veřejnou kanalizaci. Pozemky tvoří jeden užitelský celek, sousedí spolu, jsou spolu užívány. Jsou půdorysného tvaru úzkého obdélníka, s delší osou V/Z.

Objekt je dlouhodobě ca. 3 roky neužívaný, velmi zanedbaný, v zimním období netemperovaný, ve své podstatě neužívání schopný. Do části prostorů a dvora nelze vstoupit. Příslušenstvím jsou suchý dřevěný záchod ve dvoře a studna rovněž ve dvoře.

Konstrukce a vybavení domu jsou již za svou celkovou životností, obvodové stěny jsou vybočeny – nakloněny.



Prodána dražbou 1/6 id. za částku 71 500,- Kč, to je cena za celek 429 000,- Kč, dne 1.8.2019, Exekutorský úřad Brno – město, Mgr. Homola. Podlahová plocha 65,61 m², pozemek celkem 1 685 m².

Vyhodnocení:

Oceňovaná nemovitost je ve výrazně horším stavu než příklad č. 1, který je z lokality, příklad č. 3 je obdobný stavem, ve více atraktivnější obci, s výrazně větším pozemkem. Příklad č. 2 je v lepším stavu, ale s nutnou rekonstrukcí a s větším pozemkem.

Rozmezí zobchodovaných cen je od 425 000,- Kč do 1 470 000,- Kč. S ohledem na příklady č. 1 a č. 3 odhaduji obvyklou cenu na částku 350 000,- Kč, a tedy spoluvlastnický podíl 1/5 id. na částku 70 000,- Kč.

B) Odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/5 id. pozemku parcelní číslo St. 76, jehož součástí je objekt bydlení číslo popisné 65: 70 000,00 Kč

Slovy: sedmdesát tisíc korun českých

C) Příslušenství nemovitosti

Žádné jsem nezjistil.

D) Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva

Žádné jsem nezjistil.

E) Výsledná obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/5 id. pozemku parcelní číslo St. 76, jehož součástí je objekt bydlení číslo popisné 65: 70 000,00 Kč

Slovy: sedmdesát tisíc korun českých

F) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11.4.1990 č.j. Spr. 1340/90 a ze dne 20.1.1999 č.j. Spr. 1994/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 4036-108/2020 znaleckého deníku. Jsem si jako znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Ve Znojmě dne 3.11.2020

Ing. Roman Kästner

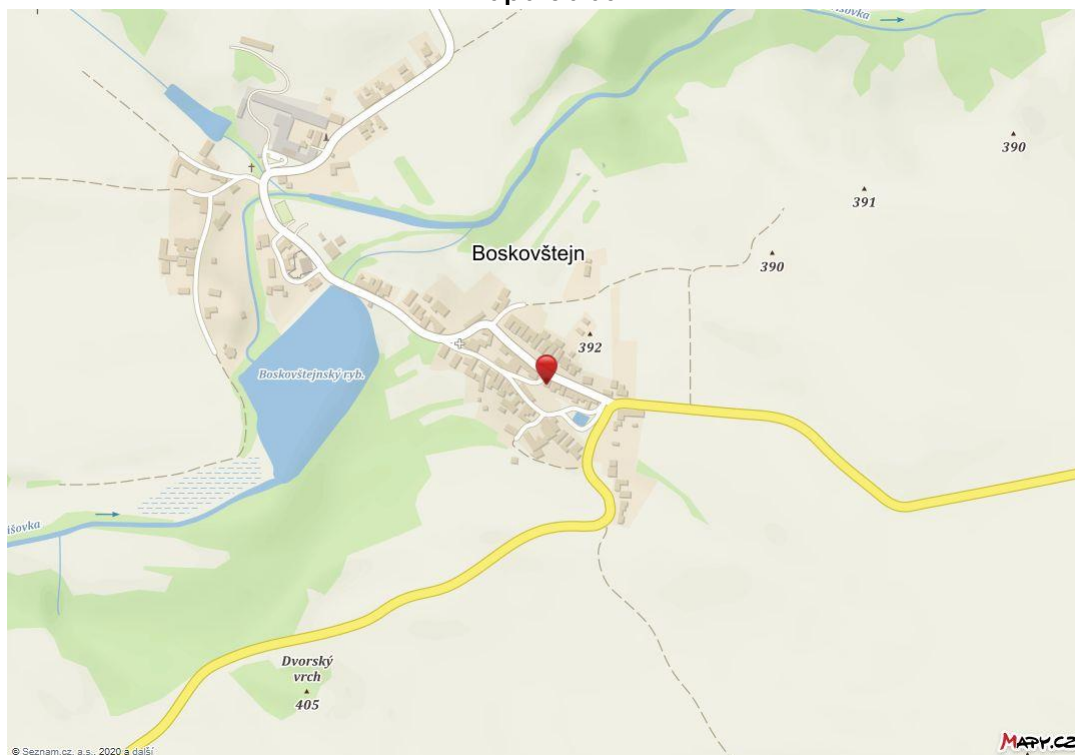
otisk kulaté pečeti

G) Seznam příloh

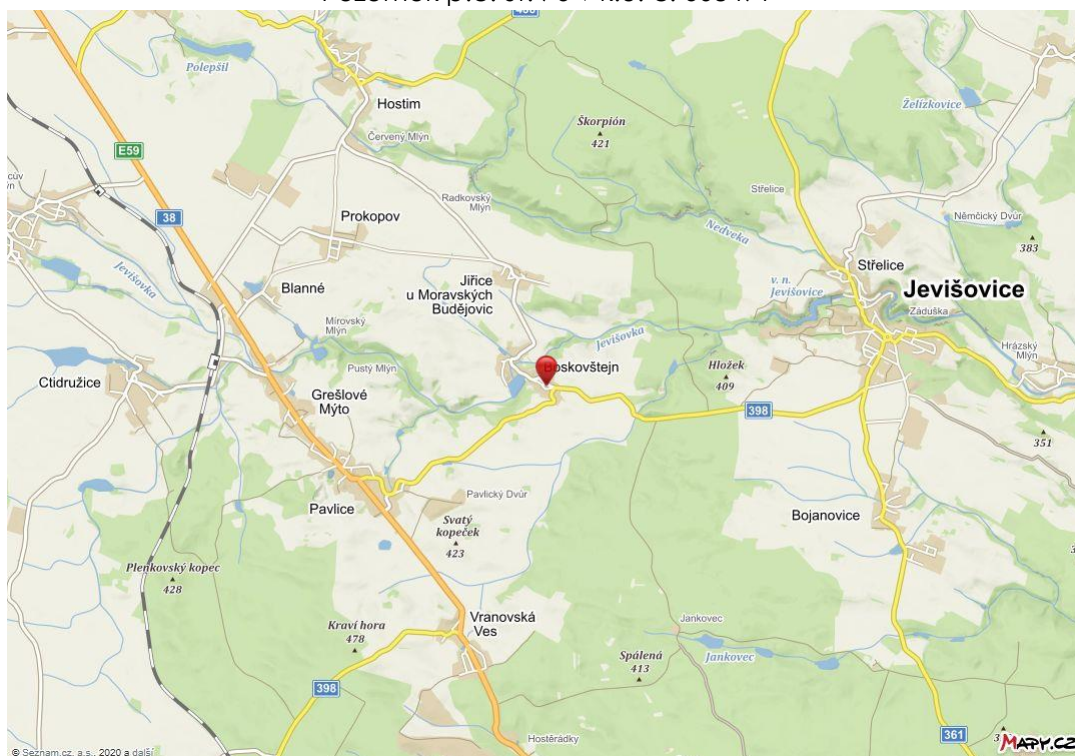
počet stran A4 v příloze:

Celková situace	1
Katastrální mapa	2
List vlastnictví	1
Fotodokumentace	1

Mapa oblasti



Pozemek p.č. St. 76 v k.ú. č. 608491



Pozemek p.č. St. 76 v k.ú. č. 608491

Kopie katastrální mapy ze dne 2.11.2020



Pozemek p.č. St. 76 v k.ú. č. 608491 Boskovštejn

Ing. Roman Káštnér, znalec z oboru ekonomika, odvětví odhady a ceny nemovitostí, z oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, Pod Svatým Janem 417/8, 669 04 Znojmo, tel.: 515 244 079, 602 756 669, e-mail:kastnero@volny.cz

Kopie katastrální mapy ze dne 2.11.2020



Pozemek p.č. St. 76 v k.ú. č. 608491 Boskovštejn

Ing. Roman Káštnér, znalec z oboru ekonomika, odvětví odhady a ceny nemovitostí, z oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, Pod Svatým Janem 417/8, 669 04 Znojmo, tel.: 515 244 079, 602 756 669, e-mail: kastnero@volny.cz

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.09.2020 14:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 2875/11 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

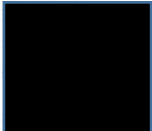
Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593818 Boskovštejn

Kat.území: 608491 Boskovštejn

List vlastnictví: 270

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Farming s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1		2/5
Sokol Josef, 29. dubna 255/25, Výškovice, 70030 Ostrava		1/5
Sokol Lukáš, Ludmilina 995/32, Mariánské Hory, 70900 Ostrava		1/5
Sokol Vítězslav, č.p. 87, 28163 Malotice		1/5

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 76	215	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Boskovštejn, č.p. 65, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 76				

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 10955,51 Kč včetně příslušenství
den vzniku práva 3.2.2012
k spoluvlastnickému podílu 1/5

Oprávnění pro

Cashdirect, s.r.o., Bozděchova 1840/7, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27080617

Povinnost k

Sokol Lukáš, Ludmilina 995/32, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 
Parcela: St. 76

(4 z 7) Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Most č.j. 130 EX 4703/11-13/E 1 ze dne 02.02.2012.

Z-2042/2012-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

ze dne 1.11.1993, právní účinky vkladu ke dni 1.11.1993
pohledávka ve výši 70.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 76

Listina Smlouva V2 3092/1993.

POLVZ:47/1993

Z-2500047/1993-713

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 1

Fotodokumentace



Severovýchodní pohled



Západní pohled



Severozápadní pohled



Severozápadní pohled do zahrady