

DODATEK KE ZNALECKÉMU POSUDKU Č. 7148-153-22

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu pro Prahu 2 Sp. zn. 002 Ex 1151/07-99 ze dne 7.7.2022 s nabytím právní moci dne 18.7.2022 byl znaleckým úkolem a předmětem uvedeného posudku:

- stanovit cenu nemovitých věcí se všemi jejími součástmi a příslušenstvím zapsaných na LV 458 (pozemek parc. č. 212/50 v k.ú. a obci Zabrušany, okr. Teplice)
- ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- stanovit obvyklou cenu
- pořídit fotografie z místa ocenění

Znalecký posudek byl vypracován dne 27.8.2022.

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu Brno - venkov Sp. zn. 002 Ex 1151/07-158 Ev.č. opr.115107 ze dne 13.9.2025 bylo znalci uloženo vypracovat dodatek k původnímu, výše uvedenému znaleckému posudku.

Znalecký úkol dodatku:

Znalec se v dodatku dále vypořádá s odvoláním Ivany Zímové, která namítla, že s cenou stanovenou znalcem ve výši 345.000,- Kč nesouhlasí. Uvedla, že ... pozemek byl koupen jako orná půda, je tak evidován, a má se vycházet ze skutečného stavu. Očekávala, že jako vlastníka pozemku bude znalcem kontaktována, aby mohla být ohledání pozemku přítomna. Považuje za lichou argumentaci znalce, že v Územním plánu obce je možnost přeměny orné půdy na výstavbu. Jediná možnost přístupu k pozemku je přes obecní pozemek, jenž se přetváří na sportovně rekreační zónu a není možné přes něj přivést inženýrské sítě a zbudovat příjezd. Na pozemku se nachází i ochranné pásmo. Oceňované ploty, vrata a vrátka nepatří k pozemku. Vedlejší stavba není kolna, ale stlučená slepičárna, stejně jako plechový přístřešek. Z trvalých porostů se fakticky jedná o dva ovocné stromy.

Oceňovaný pozemek parc. č. 212/50 je veden v Katastru nemovitostí jako orná půda, ale využíván je jako zahrada (dále také jako „pozemek“). Pozemek navazuje na parc. č. 60/17, který tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem č.p. 110. Pozemek parc. č. 60/17, který tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem č.p.110 není předmětem posudku a má jiné majitele.

Místní šetření proběhlo dne 22.8.2022, povinný byl písemně o termínu prohlídky informován. (toto zajišťoval soudní exekutor JUDr. Aleš. Bayer). Při místním šetření jsem byl vpuštěn na pozemek paní, která vyšla z rodinného domu č.p.110 a o které jsem tedy důvodně předpokládal, že je spolumajitelkou (případně zástupkyní spolumajitelů) nemovitosti. Na místě jsem se představil a uvedl důvod mé návštěvy. Její jméno jsem si bohužel nepoznamenal.

Podle Územního plánu obce Zabrušany se k datu ocenění pozemek nacházel v území BI – plochy individuálního bydlení - návrh. (Tento návrh je v novém Územním plánu, který se schvaluje v letošním roce změněn na BI – bydlení individuální)

Přístup k pozemku

Přístup na pozemek parc. č. 212/50 je z pozemku parc. č. 212/55, který je ve vlastnictví obce Zabrušany. Při posuzování jsem nezjistil žádné okolnosti, které by svědčily o přetváření na sportovně rekreační zónu a že by v tom důsledku nebylo možné přes něj přivést inženýrské sítě a zbudovat příjezd, ostatně odvolatelka ničeho jako důkaz k tomuto nepřikládá. V Územním plánu je předmětný pozemek veden jako OS – občanské vybavení a sport.

V textové části Územního plánu je uvedeno:

OS - občanské vybavení sport

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená sportoviště a hřiště,
- koupaliště.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- drobné stavby bezprostředně související se sportem či rekreací, například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- stavby a zařízení občanského vybavení pro kulturu,
- stavby a zařízení pro stravování a ubytovací zařízení
- dopravní infrastruktura
- parkoviště pro návštěvníky,
- technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Z výše uvedeného je patrné, že i v tomto území je možné vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu (i když primárně pro danou funkci)

Příslušenství pozemku

V původním znaleckém posudku je vyjmenováno následující příslušenství k pozemku:

Vedlejší stavba – kolna

Plechový přístřešek

Venkovní úpravy – oplocení vrata, vrátka

Trvalé porosty

V původním znaleckém posudku je však rovněž uvedeno, že:

Vzhledem ke svému charakteru a předpokládané hodnotě bude příslušenství oceněno společně s pozemkem parc. č. 212/50.

Výše uvedená věta znamená, že technický stav a využitelnost uvedeného příslušenství nezvyšuje hodnotu pozemku, netvoří žádnou přidanou hodnotu k pozemku a tudíž není třeba je oceňovat samostatně. A není tedy na základě zcela logické úvahy ani rozhodné, zda se jedná v případě vedlejší stavby o kolnu či slepičárnu, či zda je v případě porostů jednáno o počtu dvou ovocných stromech. Resp. právě zvýšená popisnost druhu porostu podtrhuje marginalitu hodnoty pro ocenění pozemku, byť se patrně při bližší úvaze jedná o součást nemovité věci.

Ochranné pásmo

K tvrzení, že na pozemku se nachází ochranné pásmo nebyly dohledány žádné informace – vyhledáváno bylo zejména v územním plánu obce. Nebyly uvedeny žádné bližší informace a důkazy, o jaký druh ochranného pásma se jedná.

Hodnota pozemku

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného pozemku s příslušenstvím byla použita metoda porovnávací, neboť byl dostatek srovnávacích nabídek prodeje stavebních pozemků a zahrad v okrese Teplice.

Při srovnávání jednotlivých koeficientů K1-K6 je patrné, že oceňovaný pozemek jsem směřoval k rekreačnímu využití (K5) bez stávající možnosti napojení na inženýrské sítě (K5).

Výsledná cena 1045,- Kč/m² je výrazně nižší, než hodnota nabízených stavebních pozemků.

Závěr:

Znalecký posudek č. 7148-153-22 ze dne 27.8.2022 je proveden podle běžných standardů pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí. Výsledná hodnota 345.000,- Kč je adekvátní poloze, stavu a využitelnosti daného pozemku.

V Praze 3.11.2025

Ing. Milan Kroupa