

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3481/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Lichnov u Bruntálu, obec Lichnov, okres Bruntál:
pozemku parc.č. 937, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 111/14

Datum místního šetření: 27. ledna 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 27. ledna 2018 – 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., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí,
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum vyhotovení: 31. ledna 2018

Tento posudek obsahuje 13 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 111/14-114 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Milana Szczurka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 27. ledna 2018.

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.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

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 nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a stanovené porovnávací ceny.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 272 ze dne 7.3.2015 pro k.ú. Lichnov u Bruntálu:

A: Vlastník: Szczurek Milan, Klimkovická 55/28, 708000 Ostrava

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

Podle nahlížení do katastru z <http://nahliznidokn.cuzk>:

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo exekutorské

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Lichnov u Bruntálu z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Územní plán

Platný územní plán obce Lichnov.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 27. ledna 2018. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

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., č. 443/2016 Sb. a 457/2017 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:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- Pozemek parc.č. 937 - zahrada o výměře 889 m²

Oceňovaný pozemek se nachází v obci Lichnov - obec se nachází 15 km severovýchodně od Bruntálu, má 1035 obyvatel, je zde širší občanská vybavenost a širší nabídka služeb - obecní úřad, pošta, základní a mateřská škola, zdravotní středisko, dětský domov, hřiště.

Z inženýrských sítí je zavedena elektřina, veřejný vodovod, dešťová kanalizace a plyn.

Lichnov leží v členité krajině na úpatí Nízkého Jeseníku, asi 10 km od hranic s Polskem, obcí protéká potok Čížina. V obci byly v r. 1996 a 1997 velké povodně, do r. 2002 probíhala rozsáhlá obnova.

Pozemek se nachází v severní části zastavěné části obce Lichnov, na pravém břehu potoka Čížina, u vedlejší silnice.

Pozemek je rovinatý, má přibližně lichoběžníkový tvar. Není oplocený, je zatravněný s několika starými ovocnými stromy, nachází se zde betonová skruž s poklopem – pravděpodobně studna.

V katastru nemovitostí je evidován jako zahrada. I když se nachází mezi stavebními pozemky, v platném územním plánu obce se pozemek nachází v ploše zemědělské – zahrada. Nachází se v záplavovém území - pro sousední rodinný dům č.p. 391 jižně od pozemku je dle registru Aquarius kód záplavy 3 – střední riziko. Pozemek je oceněn jako zahrada.

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 pozemky – zahradami v obdobných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (01/2018).

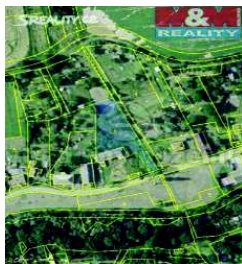
2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce – zahrady:

Prodej zahrady 2 421 m², Osoblaha, okres Bruntál

stavební pozemek v obci Osoblaha o rozloze 2421 m², na kterém je možno postavit dům či chatu. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku.

- Celková cena:**150 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²:**62 Kč**
- Aktualizace:**19.12.2017**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**
- Plocha pozemku:**2421 m²**
- Voda:**Dálkový vodovod**
- Elektřina:**120V**
- Doprava:**Autobus**



Prodej zahrady 2 022 m², Světlá Hora - Světlá, okres Bruntál

Prodej pozemku v centru obce, poblíž hřbitova. Elektřina, kanalizace a voda na hranici pozemku. V obci školka, škola, obchody, sportovní zařízení. Nedaleko autobusové nádraží.

- Celková cena: **308 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **152 Kč**
- Aktualizace: **29.11.2017**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Plocha pozemku: **2022 m²**
- Elektřina: **220V**



Prodej zahrady 2 963 m², Široká Nivá, okres Bruntál

Nabízíme k prodeji zahradu 2963m², v Široké Nivě u Bruntálu. Součástí zahrady je zahrádkářská podsklepená chata, studna, skleník (12m). Pozemek se nachází na pěkném a klidném místě.

- Celková cena: **499 999 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **169 Kč**
- Aktualizace: **13.12.2017**
- Plocha pozemku: **2963 m²**
- Doprava: **Silnice, Autobus**



Prodej zahrady 1 799 m², Razová, okres Bruntál

Nabízíme k prodeji krásnou zahradou o rozloze 1799 m² v obci Rázová nad nádrží Slezská Harta, okres Bruntál. Zahrada je celá oplocena, v přední části novým plotem. Zahrada je udržovaná, jsou zde vzrostlé stromy, keře a kytky. K dispozici je elektřina, která je na hranici pozemku a vlastní studna. Místo vhodné pro rekreaci, turistiku, a rybaření. Pozemek je rozsáhlý pro další využití stavby domu či chalupy.

- Celková cena: **395 780 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **220 Kč**
- Aktualizace: **23.11.2017**
- Plocha pozemku: **1799 m²**
- Elektřina: **230V, 400V**



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny pozemků - zahrad se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 62 – 220 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti pozemku (rovinnatá zahrada v obci mezi domy, u potoka), stanovují jednotkovou cenu **120 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku dle LV	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
937	zahrada	zahrada	889	120,00	106 680,00
Celkem			889		106 680,00

3. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Pro účely ocenění je tedy na pozemek pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 272 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	106 680,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	107 000,00 Kč

Slovy: **jednostosedmtisíckorunčeských**

V Brně dne 31. ledna 2018

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitých věcí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3481/2018 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 31. ledna 2018

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 272

Výřez z katastrální mapy

Výřez z územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 111/14 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597554 Lichnov

Kat.území: 683752 Lichnov u Bruntálu

List vlastnictví: 272

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Szczurek Milan, Klimkovičká 55/28, Poruba, 70800 Ostrava 680422/1490		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
937	889	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka: 11 570,- Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 937
001, vykonává: Finanční úřad pro
Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava

V-3473/2014-831

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava III č.j.-3182346/2014 3203-00540-807081 ze dne
28.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.11.2014. Zápis proveden dne 23.12.2014;
uloženo na prac. Krnov

V-3473/2014-831

Pořadí k 28.11.2014 13:25

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-3473/2014-831

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava III č.j.-3182346/2014 3203-00540-807081 ze
dne 28.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.11.2014. Zápis proveden dne
23.12.2014; uloženo na prac. Krnov

V-3473/2014-831

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-3473/2014-831

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava III č.j.-3182346/2014 3203-00540-807081 ze
dne 28.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.11.2014. Zápis proveden dne
23.12.2014; uloženo na prac. Krnov

V-3473/2014-831

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 09:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597554 Lichnov

Kat.území: 683752 Lichnov u Bruntálu

List vlastnictví: 272

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

pohledávka: 62 731,- Kč, včetně příslušenství

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 937

V-2818/2014-831

001, vykonává: Okresní správa
sociálního zabezpečení Ostrava,
Zelená 3158/34a, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Ostrava 48008-089672/2014 /220/ME ze dne 29.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.10.2014. Zápis proveden dne 30.10.2014.

V-2818/2014-831

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 48008/089672/14/220/ME. Právní moc ke dni 04.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2014. Zápis proveden dne 04.12.2014.

Z-2604/2014-831

Pořadí k 07.10.2014 08:43

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka: 36 817,- Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 937

Z-100/2015-831

001, vykonává: Finanční úřad pro
Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
Finanční úřad Ostrava III 127826-10/ 390940807081 ze dne 05.10.2010.

Z-4419/2010-831

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město,
Konečného nám. 2, Brno 611 18

Szczurek Milan, Klimkovická 55/28, Poruba, 70800
Ostrava, RČ/IČO: 680422/1490

Z-4334/2014-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-111/2014 -16 Exekutorský
úřad Brno - město ze dne 24.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2014. Zápis
proveden dne 04.03.2014; uloženo na prac. Brno-město

Z-4334/2014-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Szczurek Milan, Klimkovická 55/28, Poruba, 70800
Ostrava, RČ/IČO: 680422/1490

Parcela: 937

Z-482/2014-831

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, JUDr.
Alena Blažková Ph.D. 006 EX-111/2014 -23 ze dne 24.02.2014. Právní účinky
zápisu ke dni 25.02.2014. Zápis proveden dne 07.03.2014; uloženo na prac.
Krnov

Z-482/2014-831

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 09:55:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597554 Lichnov

Kat.území: 683752 Lichnov u Bruntálu

List vlastnictví: 272

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Ostravě 99 D-1234/2006 ze dne 04.09.2006. Právní moc ke dni 26.09.2006.

Z-5922/2006-831

Pro: Szczurek Milan, Klimkovická 55/28, Poruba, 70800 Ostrava

RČ/IČO: 680422/1490

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
937	74712	889

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

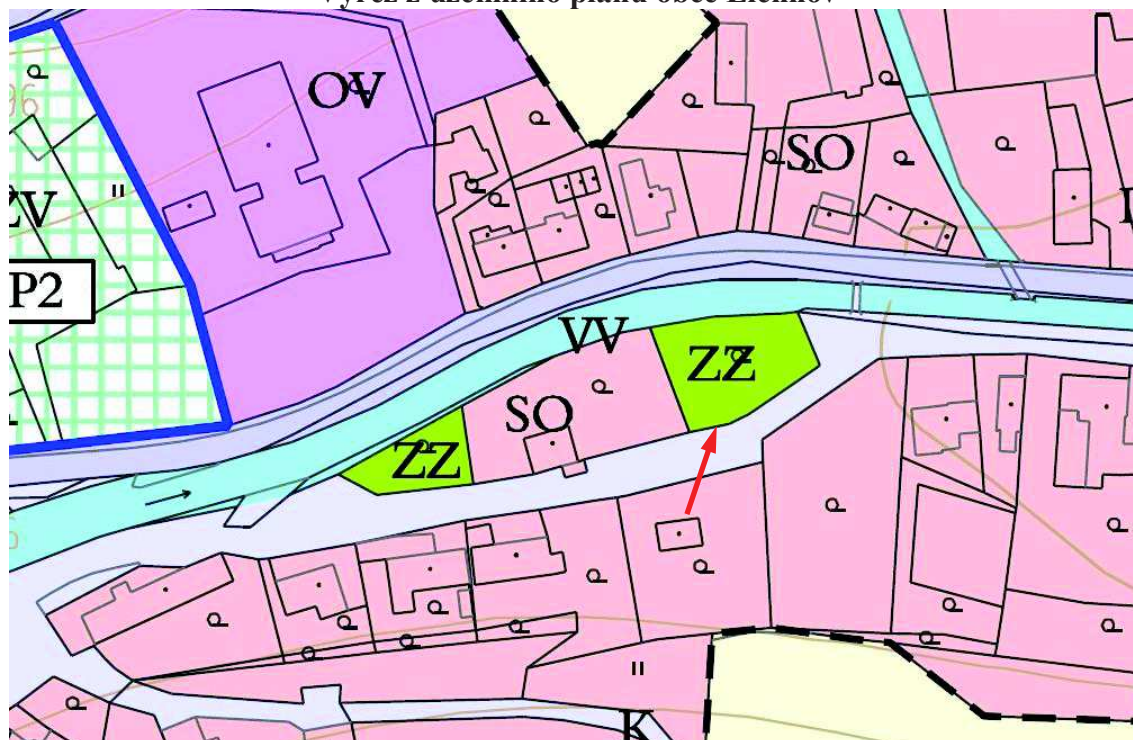
Vyhotoveno: 07.03.2015 10:00:59

Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Lichnov u Bruntálu



Výřez z územního plánu obce Lichnov



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY

