

## NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 471-003/2020

o ceně nemovitých věcí  
v katastrálním území Studénka nad Odrou, obec Studénka, okres Nový Jičín: Pozemku parc.  
č. 1969/26 a 2027/22 včetně příslušenství

- Objednatel posudku:** Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph. D.  
Exekutorský úřad Brno-město  
Konečného náměstí 2, 611 18 Brno
- Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)  
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné  
v rámci exekuce č.j. 006 EX 263/14
- Datum místního šetření:** 30. prosince 2019
- Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 30. prosince 2019 – k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky  
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/8
- 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.  
a č. 345/2015 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a  
188/2019 Sb.
- Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu,  
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno  
tel.: 777 747 939
- Datum vyhotovení:** 13. ledna 2020

Tento posudek obsahuje 12 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 263/14-324 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Josefa Gruchaláka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 30. prosince 2019.

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.

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.

### **Obvyklá cena** (tržní hodnota, 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **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.

**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 nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## 1. Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

#### 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 490 vyhotovený dne 6.9.2019 pro k.ú. Studénka nad Odrou:

A: Vlastník:

Gruchalák Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 602 00 Brno

Podíl 1/8

**Ostatní vlastníci dle LV č. 490 v příloze posudku**

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. 1969/26** – 136 m<sup>2</sup> trvalý travní porost  
**pozemek parc. č. 2027/22** – 4592 m<sup>2</sup> trvalý travní porost

C: Omezení vlastnického práva:

bez zápisu

D: Poznámky a další obdobné údaje:

zahájení exekuce

nařízení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

#### 1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Studénka nad Odrou z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

#### 1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 30. 12. 2019. **Obhlídka nemovitosti byla provedena bez přítomnosti povinného.**

#### 1.1.4 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. a č. 345/2015 Sb. A vyhlášky 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2018 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](http://www.azoposn.cz)).

#### 1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN.Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

#### 1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

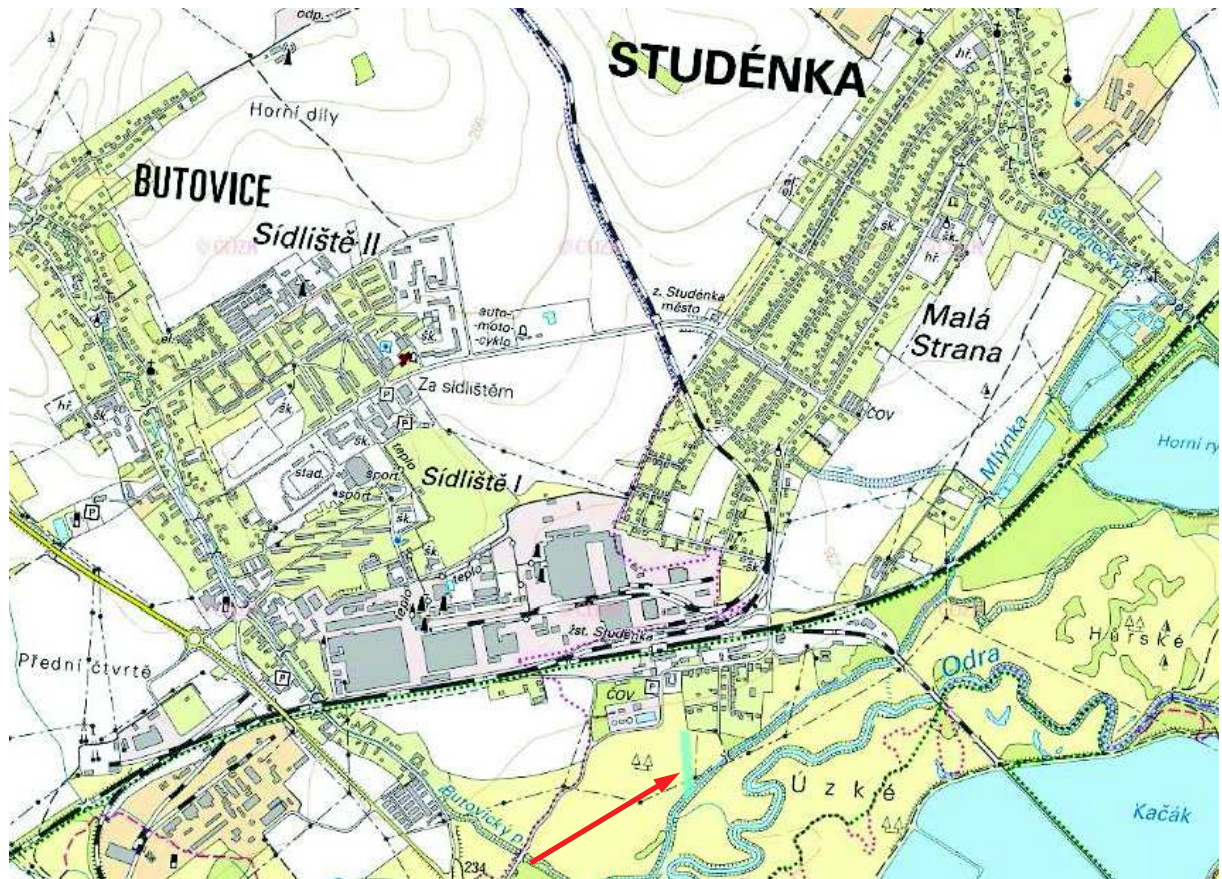
Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

## 1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující pozemek z LV č. 3490:

- Pozemek parc. č. 1969/26 - 136 m<sup>2</sup> trvalý travní porost
- Pozemek parc. č. 2027/22 - 4592 m<sup>2</sup> trvalý travní porost



Nemovitost se nachází při městě Studénka v Moravskoslezském kraji na jižním okraji v blízkosti řeky Odry. Jedná se o rovinný pozemek, který je součástí prostorných zelených ploch. V jižní části je pozemek parc. č. 1969/26 součástí břehu potoka Mlýnska. V severní části je pozemek porostlý vzrostlými stromy. Dle platného územního plánu města Studénka jsou pozemky vedeny jako přírodní plochy.

Studénka je město v Moravskoslezském kraji v okrese Nový Jičín rozkládající se po obou stranách historické moravsko-slezské zemské hranic. Žije zde 9536 obyvatel.

## 2. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí 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.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) se zohledněním příslušenství, které je umístěno na pozemku.

### 2.1 Pozemky -ostatní pozemky, zahrady

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) – 1/2020.

**Porovnávané nemovitosti – ostatní pozemky, zahrady:**

#### **Prodej pole 13 585 m<sup>2</sup> Studénka, okres Nový Jičín**

Prodám zemědělské pozemky k.ú. Studénka nad Odrou, okres Nový Jičín. Parcely č. 2179/10, 2180/2, 2183/5, 2200/8, 2298/15, 2305/51, 2306/13 mají charakter orné půdy, Trvalého travního porostu, vodní plochy a ostatní plochy. Zapsáno na LV č. 32.

- Celková cena: **255 800 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **19 Kč**
- Aktualizace: **10.12.2019**
- Plocha pozemku: **13 585 m<sup>2</sup>**



---

### Prodej pole 5 356 m<sup>2</sup> Studénka - Nová Horka, okres Nový Jičín

**589 000 Kč (110 Kč za m<sup>2</sup>)**

Prodám pozemky k.ú. Nová Horka, okres Nový Jičín. Výhodná investice. Parcely č. 111/1, 114/11 mají charakter orné půdy a výměru 5356m<sup>2</sup>.

Zapsáno na LV č. 95.

- Celková cena: **589 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **110 Kč**
- Aktualizace: **05.7.2020**
- Plocha pozemku: **5 356 m<sup>2</sup>**



---

### Prodej pole 16 728 m<sup>2</sup> Ostrava, okres Ostrava-město

**419 000 Kč (25 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nabízíme k prodeji soubor slunných zemědělských pozemků v přírodní rovinné krajině nedaleko řeky Odry s celkovou výměrou 16 728 m<sup>2</sup>, které se zacházejí v okolí historické obce Výškovice ležící na území Ostravy. Pozemky jsou obhospodařovány bez nájemního vztahu a zavedeny v LPISu - možnost dotace. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

- Celková cena: **419 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **25 Kč**
- Aktualizace: **9.11.2020**
- Plocha pozemku: **16 728 m<sup>2</sup>**



---

### Prodej pozemku 9 886 m<sup>2</sup> Pustějov, okres Nový Jičín

**247 000 Kč (25 Kč za m<sup>2</sup>)**

V obci Pustějov nabízíme soubor sedmi zemědělských pozemků o celkové výměře 9 886 m<sup>2</sup>. Obec Pustějov leží v severní části okresu Nový Jičín, ve vzdálenosti 4 km jihozápadně od města Studénky, Moravskoslezský kraj. Čtyři pozemky se nacházejí v podílovém spoluvlastnictví 1/2 o výměře 4 270 m<sup>2</sup> z 8 540 m<sup>2</sup> (zbývající část vlastní 1 spoluvlastník), u zbylých třech pozemků se jedná o celý podíl. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako trvalé travní porosty, orná půda a ostatní plocha. Pustějov je i názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

- Celková cena: **247 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **25 Kč**
- Aktualizace: **9.11.2019**
- Plocha pozemku: **9 886 m<sup>2</sup>**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 19 – 110 Kč/m<sup>2</sup>, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu pozemku na **30 Kč/m<sup>2</sup>**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m <sup>2</sup>	ZC Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
1969/26	Trvalý travní porost	Pozemek, který je součástí luk	136	30,00	4 080,00
2027/22	Trvalý travní porost	Pozemek, který je součástí luk	4592	30,00	137 760,00
<b>Celkem parcely</b>			<b>4 728</b>		<b>141 840,00</b>

### 3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 490 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 neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

#### 4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	141 840,00 Kč
<b>Obvyklá (tržní) cena dle odborného odhadu znalce</b>	<b>141 800,00 Kč</b>
Obvyklá cena id. 1/8	17 725,00 Kč
<b>Obvyklá (tržní) cena id. 1/8 dle odborného odhadu znalce -zaokrouhleno*</b>	<b>14 200,00 Kč</b>

**Obvyklá cena - slovy: Stočtyřicetjednatisícsmsetkorunčeských**

**Obvyklá cena id. 1/8 – slovy: čtrnácttisícdvěstěkorunčeských**

\*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 ( tj. 17 725,00 Kč ) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 13. ledna 2020

Ing. Tomáš Hudec

#### Znalecká doložka

**Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.**

**Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 471-003/2020.**

V Brně dne 13. ledna 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

#### **Seznam příloh:**

Výpis z katastru nemovitostí LV 490 str. 1

Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z katastrální mapy a výřez z fotomapy

Mapa oblasti



## Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Studénka nad Odrou

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2019 22:55:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 263/14 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno - město


Okres: CE0804 Nový Jičín

Obec: 599921 Studénka

Kat.území: 758396 Studénka nad Odrou

List vlastnictví: 490

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Gruchalák Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno		1/8
Gruchalák Josef, Milady Horákové 1958/17, Černá Pole, 60200 Brno		1/10
Holaň Miroslav, Sokolská 182, 79084 Mikulovice		9/40
Holleinová Anna, nám. Republiky 762, Butovice, 74213 Studénka		1/10
Pituchová Naděšda, U Rybníčku 363, 74213 Studénka		9/40
Slavíková Bohumila, Poštovní 570, Butovice, 74213 Studénka		9/40

## B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1969/26	136	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2027/22	4592	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

## D Poznámky a další obdobné údaje

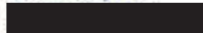
## Typ vztahu

## o Sáhání exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Blažková Alena, Ph.D., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

## Povinnost k

Gruchalák Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,

RČ/IČO: 

Listina Vyrosumění soudního exekutora o sáhání exekuce 006 EX 263/2014-63 ze dne 16.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2016. Zápis proveden dne 20.06.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

E-3321/2016-804


## Související zápisy

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudní exekutory JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D., k id. 1/8

## Povinnost k

Gruchalák Josef, Husova 165/5, Staré Brno, 60200

Brno, RČ/IČO: 

Parcela: 1969/26, Parcela: 2027/22

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX 263/2014-64 ze dne 16.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2016. Zápis proveden dne 22.06.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

E-3322/2016-804

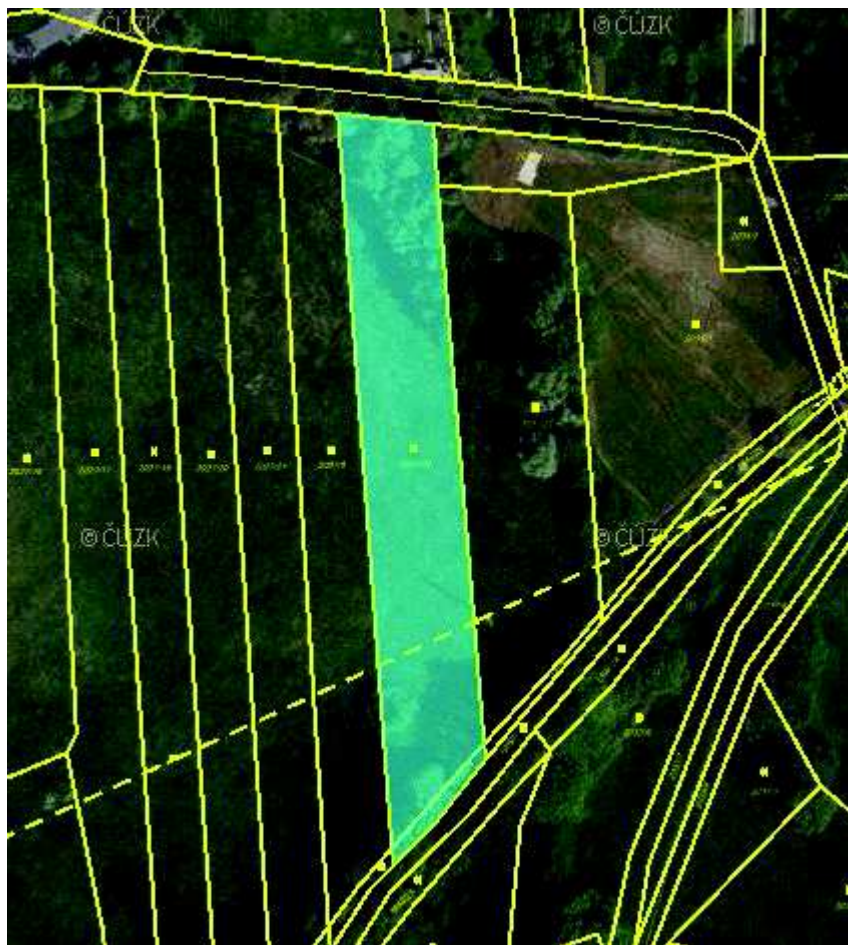
Listina Vyrosumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 006 EX 263/2014-64. Právní moc ke dni 04.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.03.2017.

## Fotodokumentace nemovitosti



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Studénka nad Odrou





Mapa oblasti



