ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3226/2014

o ceně nemovitosti v katastrálním území Kunčice nad Ostravicí, obec Ostrava, okres Ostrava-město: pozemku parc. č. 550

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 nemovitosti povinného v rámci exekuce č.j. 006 EX 1349/11
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 místního šetření:	2. září 2014
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	2. září 2014 – 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 některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Tento posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1349/11-299 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovité věci ve společném jmění povinného. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 2. září 2014.

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 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 přikládaná 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 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 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 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. **188** vyhotovený dne 7. 7. 2014 pro k.ú. Kunčice nad Ostravicí:

A: Vlastník: SJM Krejčíř Radovan Ing. a Krejčířová Kateřina, Karlovo náměstí 555/31, Nové Město, 12000 Praha 2, V dubině 166, 25228 Černošice RČ 681104/0720 a 745521/4976

B: Nemovitosti: Pozemky: Parcela: 550 – 9 423 m^2 zahrada

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní práva exekutorská
Zahájení exekuce
Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Kopie katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Kunčice nad Ostravicí z http://nahlizenidokn.cuzk.

1.1.3 Územní plán a cenová mapa

Výřezy z platného územního plánu a aktuální cenové mapy statutárního města Ostravy.

1.1.4 Informace Statutárního města Ostrava

Informace statutárního města Ostravy, úřadu městského obvodu Slezská Ostrava o zatížení nevypořádanými pohledávkami a informace o aktuálním územním plánu - elektronický dopis od Ing. arch. Lucie Tůmové ze dne 10. 10. 2014 (viz příloha).

1.1.5 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitostí bylo provedeno dne 2. září 2014. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.6 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- **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 POSN, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. - profesního oboru stavebnictví a nemovitosti Morava, 2013. (www.azoposn.cz)

1.1.7 Výpočetní programy

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

1.1.8 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- Dražební internetové stránky: Na internetových stránkách www.exdrazby.cz a

www.okdrazby.cz byly nalezeny a použity v posudku srovnatelné pozemky vydražené v rámci exekuční dražby.

- Realitní internetové stránky: Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je následující nemovitost:

- Pozemek parc. č. 550 – zahrada o výměře 9 423 m^2

Oceňovaný pozemek se nachází při západním okraji k.ú. Kunčice nad Ostravicí v městském obvodu Slezská Ostrava v části Kunčice při ulici Přibylova v blízkosti řeky Ostravice. Zástavba v okolí je smíšená, tvoří ji převážně rodinné domy, na jihu pozemek sousedí s průmyslovým areálem stavební firmy. Pozemek je dle LV v druhu pozemku zahrada. K datu ocenění je pozemek nevyužíván, nenachází se na něm žádné stavby, nachází se v rovinatém terénu a je porostlý okrasnými trvalými porosty a náletovými porosty, pěstebně zcela zanedbanými.

Z inženýrských sítí je na hranici pozemku zavedena elektřina (za východním okrajem pozemku se nachází trafostanice). Voda, kanalizace a zemní plyn jsou vedeny v ulici Přibylova k jednotlivým rodinným domům. V západní části pozemku je veden nadzemní horkovod a přes pozemek prochází elektrické vedení na stožárech.

Mezi řekou Ostravicí a oceňovaným pozemkem je protipovodňová hráz, po které je vedena cyklostezka. Pozemek se nachází v záplavové oblasti, není sice zapsán v registru UIR-ADR, ale nejbližší rodinný dům Přibylova č.p. 25 se nachází v oblasti se středním rizikem záplavy (zóna ČAP 3).

Příjezd k pozemku je z ulice Přibylova po zpevněné veřejné komunikaci s omezenou možností parkování na této ulici.

Dle územního plánu města Ostravy se pozemek z části nachází v plochách bydlení v rodinných domech a z větší části v plochách krajinné zeleně v územním systému ekologické stability, jedná se o nadregionální biokoridor, plochy nezastavěné přírodního charakteru. Rozdělení plochy pozemku dle mapového podkladu územního plánu bylo provedeno odborným odhadem, výměra ploch bydlení v rodinných domech byla stanovena na 4 500 m^2 a výměra ploch krajinné zeleně na 4 923 m^2.

2. Posudek I - 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) ve srovnatelných lokalitách z uzavřených dražeb, zveřejněných na serverech www.exdrazby.cz a www.okdrazby.cz a s objekty nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz (září 2014).

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – zrealizované prodejní ceny v exekuční dražbě:

Pozemek o velikosti 1927 m2, Petřkovice u Ostravy
Celková cena: 620 000 Kč za nemovitost
Cena za m²: 322 Kč za m²
Adresa: k.ú. Petřkovice u Ostravy, Ostrava
Vydraženo dne 7. 3. 2014, počáteční cena 129 920,- (obvyklá cena stanovená znalcem 194 880,-)
Jedná se o pozemky v katastru vedené jako zahrady. Pozemky se nachází u bytových domů a je možné jejich napojení na inženýrské sítě. Na pozemku parc. č. 1534/2 jsou náletové dřeviny a túje, na pozemku parc. č. je jabloň, vedlejší stavby a zbytek oplocení. Vzhledem ke špatnému technickému stavu těchto staveb předpokládám, že se jedná o stavby určeny k odstranění.

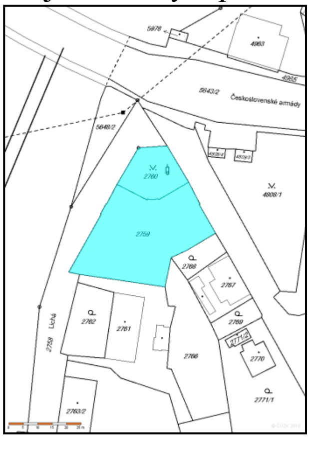
Stavební pozemek 797 m² v obci Vratimov, okr. Ostrava-město
Celková cena: 221 000 Kč za nemovitost
Cena za m²: 277 Kč za m²
Adresa: k.ú. Horní Datyně, obec Vratimov
Vydraženo dne 23. 4. 2014, počáteční cena 186 000,- (obvyklá cena stanovená znalcem 279 000,-)
Draženou nemovitostí je pozemek p.č. 155/6 - orná půda, v k.ú. Horní Datyně, obec Vratimov, okres Ostrava-město, který je situován v okrajové, zastavěné části města Vratimov, v místní části Horní Datyně. Pozemek je situovaný v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci. Dle místního šetření a informací ČSÚ ve městě Vratimov je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení. Dle platného územního plánu města Vratimov je pozemek zahrnut v plochách zastavitelného území - plochy bydlení v rodinných domech.

Pozemky o celkové ploše 522 m^2 v zahrádkářské kolonii - Nová Ves, Ostrava
Celková cena: 86 667 Kč za nemovitost
Cena za m²: 166 Kč za m²
Adresa: Nová Ves, Ostrava, okres Ostrava-město

Vydraženo dne 23. 4. 2014 za počáteční cenu (=2/3 z obvyklé ceny stanovené znalcem)
Jedná se o dva pozemky v zahrádkářské kolonii. Pozemek parc. č. 18/8 o výměře 94m2 (v KN veden jako zahrada, skleník, pařeniště) je zcela zastavěn stavbou skleníku (část skleníku je rovněž na pozemku parc. č. 18/13 – není předmětem ocenění). Skleník - jedná se o samostatně stojící stavbu, je ocelové konstrukce, zasklený čirým sklem, na zděné podezdívce (cca 80 cm). Dříve byl skleník vytápěný, dnes již pravděpodobně nefunkční. Celkově je skleník ve zhoršeném stavebně technickém stavu, chybí některé skleněné tabule, rozpadá se podezdívka, poškozeny některé ocelové konstrukce – koroze apod. Půdorysné rozměry skleníku jsou přibližně 6 m x 17 m, výška je asi 2,5 m na nižší části a 3,2 m na vyšší části. Pozemek parc. č. 18/12 o výměře 428 m2 (v KN vedený jako zahrada) tvoří samotnou zahradu, na části se nachází zeleninové záhony. Na pozemku nachází několik trvalých porostů (převážně ovocných) různého druhu a stáří.

Pozemky o celkové ploše 1 403 m2 Slezská Ostrava
Celková cena: 410 000 Kč za nemovitost
Cena za m²: 292 Kč za m²
Adresa: ul. Na Jánské, Ostrava

Vydraženo dne 18. 3. 2014, počáteční cena 180 000,- (obvyklá cena stanovená znalcem 800 000,-)
Pozemky, jež jsou předmětem dražby, leží v sousedství ulice Michálkovická na ulici Na Jánské. Jedná se o pozemky porostlé zelení. Na pozemku parcelní číslo 2759 byla dříve umístěna stavba a navazující pozemek parcelní číslo 2760 sloužil jako zahrada. K dnešnímu dni jsou oba tyto pozemky určeny k výstavbě - dle platného územního plánu obce Ostrava.



Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Nabídky na realitním serveru www.sreality.cz ze dne 30. září 2014

Prodej zahrady 2 121 m²
Ostrava - Polanka nad Odrou (okres Ostrava-město)
Celková cena: 742 350 Kč
Cena za m^2: 350 Kč za m²
Nabízíme Vám k prodeji zahradu v Ostravě Polance nad Odrou o rozloze 2121m2. Pozemek není oplocen a je na rozhraní Polanky a Klimkovic.
Aktualizace: 22.09.2014
Vlastnictví: Osobní
Plocha pozemku: 2121 m2

Prodej zahrady 1 724 m²
Do Polí, Ostrava - Polanka nad Odrou
Celková cena: 413 760 Kč
Cena za m^2: 240 Kč za m²
Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1724m2, územním plánem vedený jako pozemek ke stavbě chaty.
Aktualizace: 08.09.2014
Vlastnictví: Osobní
Plocha pozemku: 1724 m2

Prodej zahrady 1 400 m²
Jan Marie, Ostrava - Slezská Ostrava
Celková cena: 418 600 Kč
Cena za m^2: 299 Kč za m²
Nabízíme k prodeji pozemek 1400 m2, na pěkném klidném místě v lokalitě Slezské Ostravy část Hranečník, vedený jako zahrada a vodní plocha (lze vybudovat jezírko, rybníček). Při změně územního plánu, využít ke stavbě rodinného domu. V okolí několik novostaveb k bydlení. El. vedení,

kanalizace a přístupová komunikace na hranici pozemku, vodovodní řád opodál. Zajímavá příležitost, investice.
Aktualizace: 26.09.2014
Vlastnictví: Osobní
Plocha pozemku: 1400 m2
Voda: Dálkový vodovod
Odpad: Veřejná kanalizace
Doprava: Silnice
Komunikace: Asfaltová

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 1				
Č.	Lokalita	velikost pozemku m^2	Způsob využití	Vlastnosti
Oceň. objekt	Ostrava, Kunčice	9423	zahrada	Nezastavěný pozemek v okrajové části obce, rovinatý, zpevněný příjezd, IS na na hranici pozemku- E, K, V,P. Na pozemku horkovod a el. vedení na stožárech.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Petřkovice u Ostravy	1927	zahrada	Pozemky zahrad u bytových domů, zastavěné vedlejšími stavbami ve špatném stavu. Možnost napojení na IS.
2	Vratimov	797	orná půda	Nezastavěný pozemek orné půdy, určený územním plánem k zastavění, zpevněný příjezd, inženýrské sítě E,K,V,P.
3	Ostrava, Nová Ves	522	zahrada	Pozemky v zahrádkářské kolonii, skleník ve špatném stavu.
4	Na Jánské, Slezská Ostrava	1403	zahrada	Nezastavěné pozemky určené územním plánem k zastavění, porostlé zelení.
5	Polanka nad Odrou	2121	zahrada	Neoplocený pozemek zahrady, přístup po nezpevněné komunikaci.
6	Polanka nad Odrou	1724	zahrada	Pozemek zahrady, dle územního plánu možnost výstavby rekreační chaty. Přístup po zpevněné komunikaci.
7	Jan Marie, Ostrava	1400	zahrada	Nezastavěný pozemek zahrady a vodní plochy. IS-E, V, K. Zpevněný příjezd, dobrá dostupnost obč. vybavenosti.

Zjištění ceny přímým porovnáním pozemků - list 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koef. re- dukce na pra- men ceny K_{CR}	Cena po redukci na pramen ceny	*K1*	*K2*	*K3*	*K4*	*K5*	*K6*	*IO (1-4)*	Cena oceň objektu
	Kč celkem	Kč / m^2		Kč / m^2	polo- ha	veli- kost	svah ap.	stav a vyba- vení	doprav. dostup.	úvaha znalce	.	Kč / m^2
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	620 000	322	1,00	322	1,03	0,98	1,06	0,97	1,00	1,10	*1,14*	282
2	221 000	277	1,00	277	1,00	0,94	1,00	0,97	1,00	1,15	*1,05*	264
3	86 667	166	1,00	166	1,00	0,92	1,00	0,98	1,00	1,08	*0,97*	171
4	410 000	292	1,00	292	1,05	0,96	1,00	0,97	1,00	1,10	*1,08*	270
5	742 350	350	0,95	333	0,98	0,98	1,00	1,02	0,97	1,15	*1,09*	306
6	413 760	240	0,95	228	0,98	0,96	1,00	1,02	1,00	1,10	*1,06*	215
7	418 600	299	0,95	284	1,00	0,96	1,04	1,00	1,00	1,15	*1,15*	247
Jednotková porovnávací cena											**Kč/m2**	251
Výměra oceňovaného pozemku											m^2	9 423
Porovnávací cena											**Kč**	**2 362 481**

V koeficientu K6 Úvaha znalce je již zahrnuta skutečnost, že se jedná o obtížně využitelný pozemek s vedením inženýrských sítí (horkovod, elektrické vedení na stožárech) přes pozemek.

2.2 Rekapitulace ocenění porovnávacím způsobem

parc.č. 550 stav dle platného územního plánu	**výměra, m^2**	**jednotková porovnávací cena, Kč/m^2**	**cena zjištěná porovnávacím způsobem, Kč**
bydlení v rodinných domech	4500	251	1 129 500
krajinná zeleň	4923	84	413 532
CELKEM			1 543 032

Cenu části pozemku, vedené v územním plánu jako krajinná zeleň v územním systému ekologické stability, stanovuji s ohledem na obtížnou využitelnost ve výši cca 1/3 obvyklé ceny části pozemku, který je v územním plánu veden jako plochy bydlení v rodinných domech.

3. Práva a závady

Zástupce povinného pana Ing. Radovana Krejčíře byl obeslán znaleckou kanceláří s požadavkem, aby sdělil, zda je oceňovaný pozemek pronajímaný a pokud ano, aby předložil kopii nájemní smlouvy. Dopis si zástupce povinného převzal, ale informace o případném nájmu nepodal ani nepředložil žádný doklad o tom, že by oceňovaný pozemek byl pronajímán. Pro účely ocenění je tedy na pozemek pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem.
Na výpisu z katastru nemovitostí LV 188 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.
Na nemovitosti tedy neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení §336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 543 032,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce (zaokrouhleno)	**1 540 000,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy: jedenmilionpětsetčtyřicettisíckorunčeských

V Brně dne 3. listopadu 2014 Ing. Tomáš Hudec

<u>Znalecká doložka</u>

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 nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3226/2014 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 3. listopadu 2014 Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:
Výpis z katastru nemovitostí LV 188
Výřez z katastrální mapy
Výřez z platného územního plánu města Ostravy
Informace Ing. arch. Lucie Tůmové
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2014 12:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1349/11 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **714224 Kunčice nad Ostravicí** List vlastnictví: **188**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Krejčíř Radovan Ing. a Krejčířová Kateřina, Karlovo náměstí 555/31, Nové Město, 12000 Praha 2, V dubině 166, 25228 Černošice	**681104/0720 745521/4976**	

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
550	**9423**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

o **Zástavní právo exekutorské**
k zajištění pohledávky ve výši 6 000 000,- Kč s příslušenstvím
MADAX Trade, spol. s r.o., id. č. 36633755, Skuteckého 30, Banská Bystrica, Slovensko — **Parcela: 550** — **V-5163/2014-807**

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Martina Havlová 183 EX-393/2014 -36 ze dne 03.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2014. Zápis proveden dne 03.06.2014.**
V-5163/2014-807

Pořadí k **03.04.2014 20:03**

o **Zástavní právo exekutorské**
k zajištění pohledávky ve výši 47 835 000,- Kč s příslušenstvím
FRYMIS, a.s., Slezská 2766, 73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: 61974722 — **Parcela: 550** — **Z-3329/2013-807**

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Alena Blažková 006 Ex-1349/2011 -37 (216 EXE 5323/2012-46) ze dne 06.03.2012.**
Z-4596/2012-807

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142, 190 00, Praha 9
Krejčíř Radovan Ing., Karlovo náměstí 555/31, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 681104/0720
Z-20195/2014-101

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 393/14-15 k 33 EXE-345/2014 57 ze dne 03.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2014. Zápis proveden dne 22.04.2014; uloženo na prac. Praha**
Z-20195/2014-101

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *07.07.2014 12:20:00*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **714224 Kunčice nad Ostravicí** List vlastnictví: **188**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Krejčíř Radovan Ing., r.č. 681104/0720
Parcela: 550 **Z-4333/2014-807**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Martina Havlová 183 EX-393/2014 -35 ze dne 03.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2014. Zápis proveden dne 16.06.2014; uloženo na prac. Ostrava**
Z-4333/2014-807

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
povinný : Ing.Krejčíř Radovan, r.č. 681104/0720
Parcela: 550 **Z-4596/2012-807**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Alena Blažková 006 Ex-1349/2011 -38 (216 EXE 5323/2012-46) ze dne 06.03.2012.**
Z-4596/2012-807

o **Nařízení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Konečného náměstí 2, 611 18 Brno
Krejčíř Radovan Ing., Karlovo náměstí 555/31, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 681104/0720
Z-3986/2012-210

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 216 EXE 5323/2012-46 ze dne 14.02.2012; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-3986/2012-210

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 216 EXE 5323/2012-46 nabylo právní moci dne 13.5.2013; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-8651/2013-210

o **Jiné rozhodnutí, kterým se omezují dispozič.práva vlastníka**

Krejčíř Radovan Ing. a Krejčířová Kateřina, Karlovo náměstí 555/31, Nové Město, 12000 Praha 2, V dubině 166, 25228 Černošice, RČ/IČO: 681104/0720 745521/4976
Parcela: 550 **Z-793/2003-807**

Listina **Usnesení státního zástupce o zajištění nároku poškozeného (§ 47 tr.ř.) Vrchní státní zastupitelství v Praze 2 VZv-9/2002 -996 ze dne 15.01.2003.**
Z-793/2003-807

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

o **Změna výměr obnovou operátu**

Parcela: 550 **Z-21181/2011-807**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2014 12:20:00

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **714224 Kunčice nad Ostravicí** List vlastnictví: **188**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Smlouva kupní V1 2837/1994 ze dne 8.6.1994, právní účinky vkladu ke dni 15.11.1994.**
  POLVZ : 531/1995.

  Z-15875/2005-807

  Pro: **Krejčíř Radovan Ing. a Krejčířová Kateřina, Karlovo náměstí 555/31, Nové Město, 12000 Praha 2, V dubině 166, 25228 Černošice** *RČ/IČO:* **681104/0720 745521/4976**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

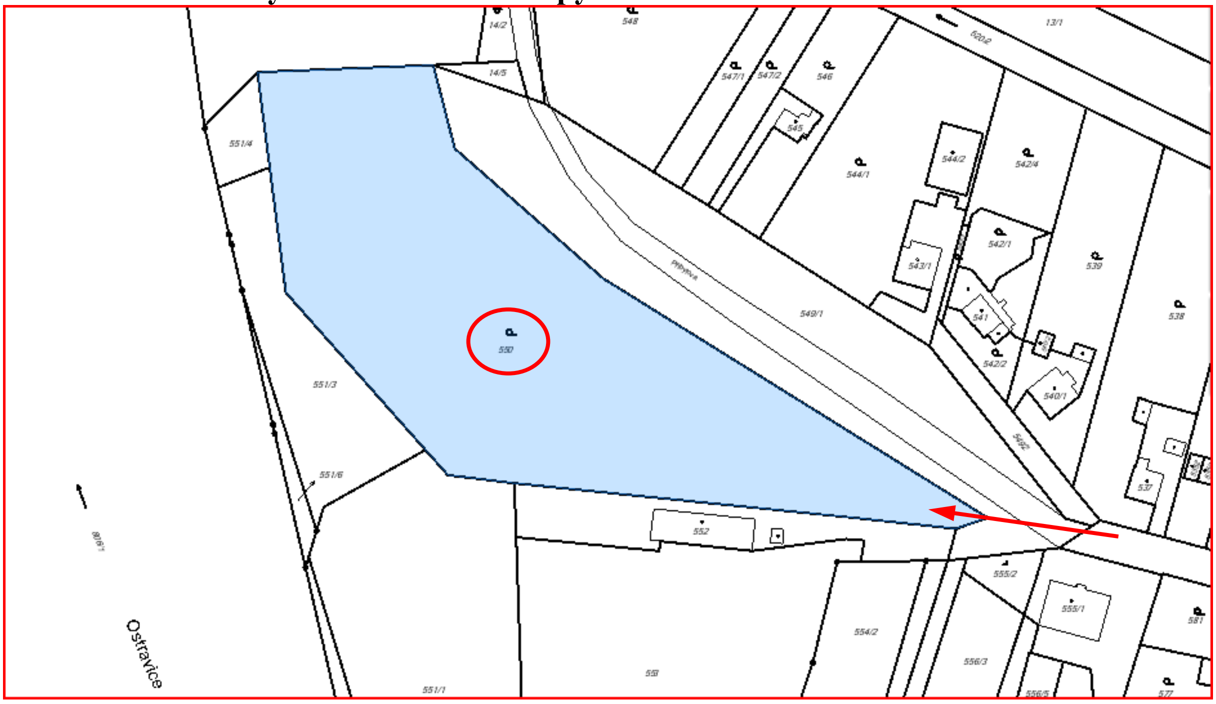
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
550	**65600**	**9423**

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

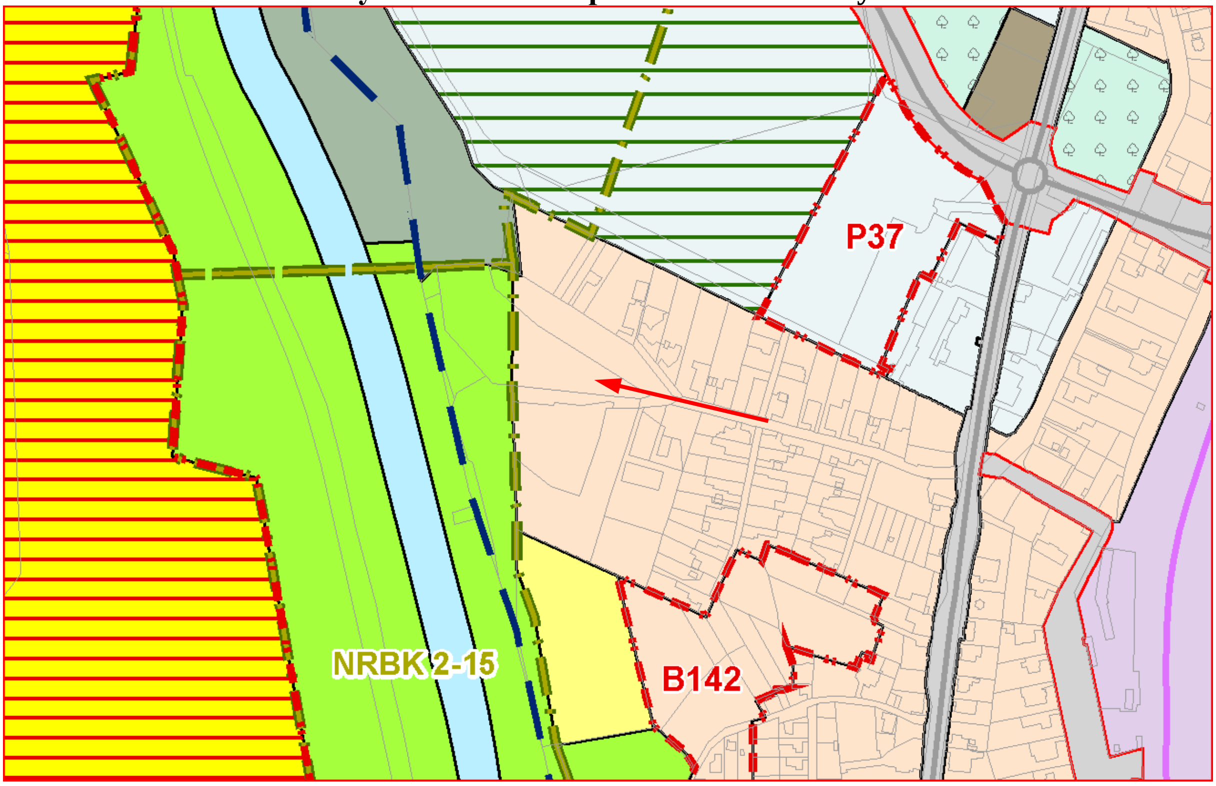
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 07.07.2014 12:45:16*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Výřez z katastrální mapy k.ú. Kunčice nad Ostravicí



Výřez z územního plánu města Ostravy



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	bydlení v rodinných domech
	krajinná zeleň

Elektronický dopis od Ing. arch. Lucie Tůmové ze dne 10. 10. 2014

Vážený pane inženýre,

k Vaší emailové žádosti Magistrát města Ostravy útvar hlavního architekta a stavebního řádu (dále jen „MMO ÚHAaSŘ“) k pozemku parc. č. 550, v k. ú. Kunčice nad Ostravicí sděluje:
Pro dané území je závaznou územně plánovací dokumentací Územní plán Ostravy, vydaný dne 21.05.2014 usnesením Zastupitelstva města Ostravy č. 2462/ZM1014/32 (dále jen „ÚPO“).

Funkční využití pozemků je závazně stanoveno v textové části ÚPO v kapitole „6. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití“ a ve výkrese „V2 – Hlavní výkres – Urbanistická koncepce“.

Dle ÚPO je předmětný pozemek součástí ploch se způsobem využití „bydlení v rodinných domech“ (východní část pozemku, cca polovina jeho rozlohy) a „krajinná zeleň“ (západní část pozemku, cca polovina jeho rozlohy), pro jejich využití ÚPO stanoví následující podmínky:

Bydlení v rodinných domech

Slouží: bydlení v rodinných domech a v obdobných formách domů nízkopodlažní obytné zástavby. Funkční plocha je vymezena a charakteristická pro nízkopodlažní zástavbu o výškové hladině maximálně do 3 nadzemních podlaží a podkroví. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením, vlastním provozem i vyvolaným zatížením území odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji jak po stránce urbanistické a architektonické, tak i po stránce provozní vhodně doplňovat, nikoliv narušovat nebo nadměrně negativně ovlivňovat (dopravní zátěž, hluk, otřesy, emise, apod.).

Hlavní využití:

• rodinné domy

Přípustné využití:

• bytové domy do 3 nadzemních podlaží a podkroví,

• zahrady, sady,

• provozní a hospodářské zázemí rodinných domů a zahrad - altány, skleníky, bazény, pergoly, zpevněné plochy a objekty pro relaxaci a sport pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat za podmínky, že nezhorší kvalitu prostředí a možnost využití sousedních pozemků sloužících zejména k bydlení, rekreaci nebo občanskému vybavení,

• základní občanské vybavení související s využíváním takto vymezené plochy do 1 000 m2 zastavěné plochy budovy - *např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí.*

• V případě na sebe navazujících budov se maximální výměra 1 000 m2 použije jako součet jednotlivých zastavěných ploch budov. Principem plošného omezení je zachování objemového a prostorového měřítka staveb, typických pro rodinnou bytovou zástavbu, nikoliv omezení např. dilatačních celků apod.).

• dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, jednotlivé garáže a přístřešky pro osobní automobily, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných objektů, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,

• technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, telekomunikační zařízení, alternativní ekologicky nezávadné zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. solární a fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery,

• veřejné prostory, veřejná zeleň a vodní plochy,

• protipovodňová opatření.

Podmíněně přípustné využití:

• individuální rekreační objekty,

• objekty pro chov hospodářských zvířat,

• základní občanské vybavení související s využíváním této plochy daného způsobu využití (kromě zařízení obchodu) přesahující 1 000 m2 zastavěné plochy, maximálně však do 2 000 m2 zastavěné plochy. V případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m2 - např. místní správa, školky, služby, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení včetně provozního zázemí, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000 m2,

• bytové domy, penziony,

• sběrný dvůr,

• výrobny a služby, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení a sloužící zejména obyvatelům obytné zóny,

• zahrádkové osady,

• sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům,

• stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Nepřípustné využití:

• činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Krajinná zeleň

Slouží: propojení větších celků zeleně, stabilizaci přírodního prostředí a rekreaci.

Hlavní využití:

• plochy trávních porostů, zeleň vysoká, střední, nízká, vodní toky, vodní plochy, mokřady.

Přípustné využití:

• relaxační a rekreačně-sportovní zařízení (např. loděnice, travnatá hřiště, slunící plochy),

• provozní a hospodářské zázemí ploch uvedených v hlavním využití – stavby pro hospodaření a chov zvěře, přístřešky, rozhledny do 25 m2 zastavěné plochy,

• naučné stezky, kondiční dráhy, lanová centra,

• dopravní infrastruktura – silnice, zpevněné a nezpevněné cesty, pěší komunikace, cyklostezky, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod., manipulační plochy (související s provozem ploch uvedených v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití),

• technická infrastruktura - inženýrské sítě,

• stavby a zařízení sloužící k ochraně přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, protipovodňová opatření (např. hráze, suché poldry), vodohospodářské stavby a zařízení,

• technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu.

V případě, že se předmětná plocha nebo její část, které ÚPO stanovuje způsob využití „Krajinná zeleň“ nachází v ÚSES, musí být k žádosti o umístění stavby nebo provedení terénní úpravy doloženo vyhodnocení vlivu navrhované stavby nebo její změny na funkčnost prvku ÚSES, zpracované autorizovaným projektantem v oboru ÚSES.

V případě, že se předmětná plocha nebo její část, které ÚPO stanovuje způsob využití „Krajinná zeleň“ nachází v CHKO Poodří nebo EVL Poodří, jsou za přípustné využití považovány pouze:

• naučné stezky,

• cyklostezky.

Podmíněně přípustné využití:

• ekologická a informační centra do 16 m2 zastavěné plochy, hygienická zařízení, sezónní zařízení drobného prodeje a služeb ve vazbě na stavby a využití ploch pro rekreaci a cestovní ruch.

V případě, že se předmětná plocha nebo její část, které ÚPO stanovuje způsob využití „Krajinná zeleň“ nachází v ÚSES, musí být k žádosti o umístění stavby nebo provedení terénní úpravy doloženo vyhodnocení vlivu navrhované stavby nebo její změny na funkčnost prvku ÚSES, zpracované autorizovaným projektantem v oboru ÚSES.

V případě, že se předmětná plocha nebo její část, které ÚPO stanovuje způsob využití „Krajinná zeleň“ nachází v CHKO Poodří nebo EVL Poodří, jsou za podmíněně přípustné využití považovány pouze:

• nezbytná dopravní a technická infrastruktura (pouze navrhovaná ÚPO),

• vodohospodářské stavby a zařízení (pouze mimo NPR Polanská niva, vyjma rybničních hrází v NPR),

• protipovodňová opatření (pouze mimo NPR Polanská niva).

Nepřípustné využití:

• ukládání odpadů,

• činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,

• stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci,

• oplocení (s výjimkou nezbytného oplocením vodohospodářských zařízení).

V případě, že se předmětná plocha nebo její část, které ÚPO stanovuje způsob využití „Krajinná zeleň“ nachází v ÚSES, je nepřípustný chov zvířat v ohradách a s ním související stavby, pěstování geograficky nepůvodních rostlin a jejich kříženců a její využití pro funkce, které mohou narušit životní prostředí hlukem, emisemi, světelnými efekty apod.

V případě, že se předmětná plocha nebo její část, které ÚPO stanovuje způsob využití „Krajinná zeleň“

nachází v CHKO Poodří nebo EVL Poodří, jsou za nepřípustné využití dále považovány:

• přístřešky, rozhledny, kondiční dráhy, lanová centra,

• stavby a zařízení pro lesní hospodářství a chov lesní zvěře

• stavby ekologických a informačních center, sezónní zařízení drobného prodeje a služeb, hygienická zařízení,

• relaxační a rekreačně-sportovní zařízení (např. loděnice, travnatá hřiště, slunící plochy),

• technická opatření, která zlepší podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu.

V kategorii „hlavní využití“ jsou definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které jsou dominantní, charakteristické pro předmětnou plochu daného způsobu využití.

V kategorii „přípustné využití“ jsou definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které jsou nutné pro zajištění provozuschopnosti staveb, zařízení a ploch, uvedených v hlavním využití, nebo podmiňují způsob užívání pozemků daný hlavním využitím, nebo jsou doplňkové k hlavnímu (dominantnímu) způsobu využití předmětné plochy.

V kategorii „podmíněně přípustné využití“ jsou definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které nemusí zcela odpovídat hlavnímu (dominantnímu) způsobu využití předmětné plochy. Jedná se o takový způsob využití budov, zařízení a ploch, která nejsou pro tuto plochu typická, či běžná, ale mohou se v těchto plochách vyskytovat. Jsou to takové způsoby využití, která za určitých okolností mohou území vhodně doplnit, především z pohledu různorodosti a komplexnosti služeb.

Tyto druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků lze v území umístit pouze tehdy, bude-li splněna podmínka pro podmíněně přípustné využití. Podmínkou pro jejich umístění v předmětné ploše daného způsobu využití je prokázání investorem, že nejsou a nebudou v rozporu s hlavní funkcí území. Jejich poloha, množství, kapacita a charakter sice můžou území ovlivnit, nesmí však narušit hlavní (dominantní) využití a charakter plochy daného způsobu využití. Vzhledem k tomu, že jejich způsob zapojení do území je individuální, liší se podle konkrétního záměru a lokalizace pozemku na území města, nelze jej taxativně předpisem předurčit a jejich umístění je nutno vždy posoudit individuálně, ve vztahu k místním podmínkám a okolní stávající nebo plánované zástavbě.

V kategorii „nepřípustné využití“ jsou definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které nelze ve vymezené ploše daného způsobu využití umístit, či realizovat.

V případě, že není stavba, zařízení nebo způsob užívání pozemků podřaditelné pod stavbu, zařízení nebo způsob užívání pozemků, které jsou uvedeny v kategorii hlavní využití, anebo přípustné využití, anebo podmíněně přípustné využití, anebo nepřípustné využití, posoudí MMO ÚHAaSŘ, zda je navrhované umístění stavby, zařízení nebo způsob užívání pozemků v zásadním rozporu s hlavním (dominantním) způsobem využití předmětné plochy a v případě, že tomu tak je, bude navrhované umístění stavby, zařízení nebo způsob užívání pozemků posuzováno z hlediska a kritérií kategorie „nepřípustné využití“. V ostatních případech bude navrhované umístění stavby, zařízení nebo způsob užívání pozemků posuzováno z hlediska a kritérií kategorie „podmíněně přípustné využití“.

Posouzení splnění kritérií stanovených pro využití jednotlivých ploch v kategorii „podmíněně přípustné využití " je v působnosti a pravomoci MMO ÚHAaSŘ.

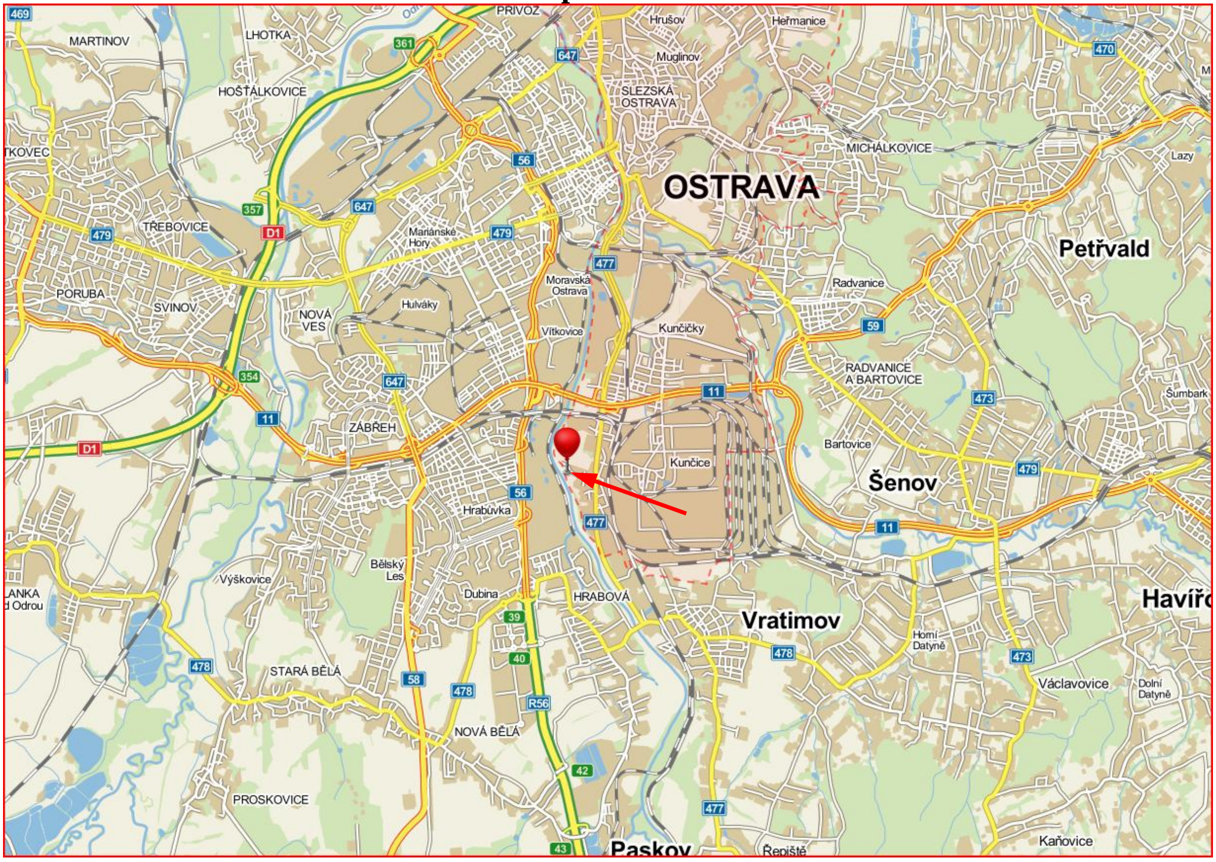
Prostorová regulace pro nově realizované stavby a zařízení, přístavby a nástavby stávajících staveb na pozemcích je stanovena v textové části ÚPO v kapitole „3. Urbanistická koncepce.

Dle ÚPO je předmětný pozemek součástí „plochy zastavěné stabilizované“. Jedná se o lokalitu u komunikace *ul. Přibylovy se stáv. obytnou zástavbou se samost. stojícími rodinnými domy, na pomezí rozsáhlých rozvojových ploch pro obytnou zástavbu v návaznosti na rozsáhlé plochy zeleně doprovázející vodní tok Ostravice.*

V „plochách zastavěných stabilizovaných“ musí veškeré nově realizované stavby, přístavby a nástavby zachovat jejich urbanistickou strukturu, lze umožnit pouze citlivé dostavby stávajících proluk, nepřipouštět necitlivé stavební zásahy a zahušťování, které znehodnotí urbanistickou strukturu či kvalitu bydlení. Prostorová regulace stanoví respektovat stavební čáry, výšky, měřítka a architektonické řešení, uplatněné u okolní stávající zástavby a svým řešením na ně navázat a vhodně je doplňovat. Nově realizované stavby, přístavby a nástavby v uliční zástavbě musí být realizovány ve stavebních čarách daných rovinami fasád dalších navazujících staveb, výška musí navazovat na výšku sousední zástavby, příp. s rozdílem max. ±1,5 m., navazovat citlivě navazovat a dodržovat objemově, měřítkem a architektonickými detaily celkový ráz dané lokality. Cílem regulace je vhodně doplňovat stávající městské urbanistické struktury, doplňovat uliční fronty, dotvářet uliční městské prostory a zabránit nekoordinovaným, nahodilým urbanistickým a architektonickým řešením, která nerespektováním okolí a okolní zástavby naruší, znehodnotí, či jinak nenávratně poškodí urbanistické a architektonické kvality daného území.
MMO ÚHAaSŘ upozorňuje, že na předmětném pozemku v rozsahu plochy se způsobem využití „krajinná zeleň“ je vymezen nadregionální biokoridor ozn. NRBK 2-15 územního systému ekologické stability (ÚSES). Předmětný pozemek je zatížen vedením tras sítí technické infrastruktury.
Toto sdělení v žádné své části nenahrazuje závazné stanovisko MMO ÚHAaSŘ o souladu konkrétního záměru, řádně doloženého dokumentací pro vydání rozhodnutí o umístění stavby na výše uvedených pozemcích, s ÚPO pro účely územního, či stavebního řízení.
Vzhledem k průběžně probíhajícím aktualizacím ÚPO, nemůžeme zaručit platnost tohoto sdělení delší než 1 rok.

Ing. arch. Lucie Tůmová
sektorový architekt

Magistrát města Ostravy
Útvar hlavního architekta a stavebního řádu
Oddělení územního plánu a památkové péče
Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
T +420 599 443 317
E ltumova@ostrava.cz
W www.ostrava.cz

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti