

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 183/19

**o obvyklé ceně podílu id. 257/1000 na nemovité věci - pozemku p.č. 670, zapsané na LV 10615, katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanou nemovitou věcí**



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 1620/19-15

Dle zákona č. 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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 24.08.2019 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 28.08.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu id. 257/1000 na nemovité věci - pozemku p.č. 670, zapsané na LV 10615,
katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava, okres Opava
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanou nemovitou věcí

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství:
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Otická 746 01 Opava
LV:	10615
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Předměstí
Počet obyvatel:	57 019
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 076,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.08.2019 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové a sousedů, kteří se nepředstavili.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 20.08.2019, LV číslo 10615, k.ú. Opava-Předměstí
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další
- informace z územního plánu

5. Vlastnické a evidenční údaje

Adámek René, č. p. 98, 74784 Mikolajice	65/1000
SJM Adámek René a Adámková Zuzana, č. p. 98, 74784 Mikolajice	131/1000
Adámková Zuzana, č. p. 98, 74784 Mikolajice	66/1000
Kavanová Eva, Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava	131/1000
Kořístková Kateřina, Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava	131/1000
Kremserová Daniela, Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava	88/1000

Kučerová Emilia, Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava 257/1000
Olbrechtová Lenka MUDr., Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava 131/1000

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Kučerová Emilia

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v ulici Otická a tvoří jednotný funkční celek s pozemkem, na kterém stojí dům č.p. 781. Z domu č.p. 781 je přístup k oceňovanému pozemku. Jedná se o rovinatý, oplocený, pozemek, užívaný jako zahrada. Na pozemku se nachází trvalé porosty a sklad nářadí. Sklad nářadí a oplocení je podle vyjádření sousedů jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovitě věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek
2. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,00

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

1. Pozemek

Pozemek je rovinatý.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemek je rovinatý.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,010 = 1,000$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 076,-	1,000		1 076,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	670	514	1 076,00	553 064,-
Stavební pozemek - celkem			514		553 064,-

Pozemek - zjištěná cena celkem = **553 064,- Kč**

2. Trvalé porosty

Na pozemku se nacházejí trvalé porosty.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
broskvoň	15	1 Ks	967,-		967,-	967,-
Součet:					=	967,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	967,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
thůje			5 roků	1,00 ks
Jehličnaté keře I	190,-		190,-	190,-
Součet:				190,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny				= 156,75 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **1 123,75 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemek
2. Trvalé porosty

553 064,- Kč
1 123,80 Kč

Výsledná cena - celkem:

554 187,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

554 190,- Kč

slovy: Pětsetpadesátčtyřitisícjedenostodevadesát Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová
 - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
2. Porovnávací
 - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
3. Výnosová
 - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

1. Prodej zahrady 174 m2 Resslovo nábřeží, Opava - Předměstí

340 000 Kč (1 954 Kč za m2)

Nabízíme prodej pozemku – zahrádka 174 m2 v Opavě, ul. Resslovo nábřeží. Pět minut pěší chůze do centra města. Zahrádka se nachází u břehu řeky Opavy. Na zahrádku je zavedena elektrická energie 400V. K pozemku je přístup z obecní cesty ve vlastnictví Statutárního města Opavy. Oblast je využívána jako klidné místo k odpočinku, z hlediska polohy zahrádky u cyklostezky se dá pozemek využít také pro podnikání. Rádi Vám poradíme při zajištění financování. Zájemci o prohlídku, dle domluvy s panem Hořínkem.

Celková cena: 340 000 Kč za nemovitost

Cena za m2: 1 954 Kč

Poznámka k ceně: včetně právního servisu a provize RK

ID zakázky: 19252

Aktualizace: Dnes

Umístění objektu: Klidná část obce

Plocha pozemku: 174 m²

Elektřina: 400V

2. Prodej stavebního pozemku 583 m² ulice Novosvětská, Opava - část obce Vávrovice

874 500 Kč (1 500 Kč za m²)

Nabízíme ke koupi dva stavební pozemky v Opavě - Vávrovicích. Pozemky jsou rovinaté (půdorys cca 30 x 19,50 m); inženýrské sítě (pitná voda, el., plyn) jsou vedeny v ul. Novosvětská. Příjezd a vedení inženýrských sítí je smluvně zajištěno věcným břemenem. V souladu s územně plánovací dokumentací jsou pozemky vhodné pro výstavbu rodinných domů. Možno odkoupení jedné či obou parcel. Dobrá dostupnost, klidné místo.

Celková cena: 874 500 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 1 500 Kč

Aktualizace: 04.06.2019

ID: 2009239132

Plocha pozemku: 583 m²

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Jímka

Elektřina: 400V

3. Prodej zahrady 469 m² Těšínská, Opava - Předměstí

395 000 Kč (842 Kč za m²)

Nabízím Vám k prodeji zahrádku v klidné lokalitě u řeky Opavy v zahrádkářské osadě u Ostroje. Zahrádka je v osobním vlastnictví o výměře 469m².

Na zahrádce se nacházejí vzrostlé stromy a keře. Bouda, která slouží jako úschovna nářadí, dále pak podsklepený domek na uložení úrody, vrt na vodu, který je potřeba vyčistit a skleník.

V těsné blízkosti zahrádky lze zaparkovat autem.

Celková cena: 395 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

Cena za m²: 842 Kč

Poznámka k ceně: včetně provize, včetně právního servisu

ID zakázky: 00379

Aktualizace: 22.08.2019

Plocha pozemku: 469 m²

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí:

- pozemku o výměře 514 m² ve výši cca 800 - 1000,- Kč/m².

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Kučerová Emilia

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

466 926,- Kč

z toho podíl id. 257/1000:

120 000,- Kč

slovy: Stodvacettisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 28.08.2019

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 183/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 183/19.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí
Snímek katastrální mapy
Fotodokumentace

3
1
1

257/1000

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2019 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 162019 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 10615

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Adámek René a Adámková Zuzana, č.p. 98, 74784 Mikolajice	771118/5427	131/1000
Adámek René, č.p. 98, 74784 Mikolajice	795718/5412	
Adámková Zuzana, č.p. 98, 74784 Mikolajice	771118/5427	65/1000
Kavanová Eva, Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava	795718/5412	66/1000
Kořístková Kateřina, Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava	526226/060	131/1000
Kremserová Daniela, Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava	785417/5439	131/1000
Kučerová Emilia, Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava	525416/175	88/1000
Olbrechtová Lenka MUDr., Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava	496009/291	257/1000
	616112/0911	131/1000

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Účel využití	Účel ochrany
670	514	zahradka		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

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k id. 131/1000

a) pohledávky ze smlouvy o úvěru do celkové výše 754 000,- Kč

b) budoucí pohledávky do celkové výše 754 000,- Kč

dobu vzniku do 30.11.2033

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Olbrechtová Lenka MUDr., Otická 781/9, Předměstí, 74601

Opava, RČ/IČO: 616112/0911

Parcela: 670

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2013.

V-6540/2013-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2019 10:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
 Kat.území: 711578 Opava-Předměstí List vlastnictví: 10615
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Kučerová Emilia, Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava,
 RČ/IČO: 496009/291

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 1620/19-7 k 34 EXE
 1538/2019-9 ze dne 10.04.2019, Právní účinky zápisu ke dni 29.05.2019. Zápis
 proveden dne 30.05.2019; uloženo na prac. Praha

Z-17625/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 k podílu o velikosti 257/1000

Povinnost k

Kučerová Emilia, Otická 781/9, Předměstí, 74601
 Opava, RČ/IČO: 496009/291
 Parcela: 670

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX-1620/2019 -13 Exekutorský
 úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář ze dne 28.05.2019. Právní účinky zápisu ke
 dni 29.05.2019. Zápis proveden dne 03.06.2019; uloženo na prac. Opava

Z-3051/2019-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E. Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2004.

V-671/2004-806

Pro: Kremserová Daniela, Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava
 Kučerová Emilia, Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava

RČ/IČO: 525416/175
 496009/291

o Smlouva darovací ze dne 15.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2004.

V-7937/2004-806

Pro: Adámková Zuzana, č.p. 98, 74784 Mikolajice

RČ/IČO: 795718/5412

o Smlouva darovací ze dne 04.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2005.

V-2390/2005-806

Pro: Adánek René, č.p. 98, 74784 Mikolajice

RČ/IČO: 771118/5427

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 30D-763/2005 -25 Okresního soudu v Opavě ze dne
 12.01.2006. Právní moc ke dni 14.02.2006.

Z-2655/2006-806

Pro: Kořístková Kateřina, Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava

RČ/IČO: 785417/5439

o Smlouva kupní ze dne 01.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.03.2006.

V-1184/2006-806

Pro: Adánek René a Adámková Zuzana, č.p. 98, 74784 Mikolajice

RČ/IČO: 771118/5427
 795718/5412

o Smlouva o zúžení SJM ze dne 31.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2013.

V-5111/2013-806

Pro: Kavanová Eva, Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava

RČ/IČO: 526226/060

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2019 10:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
Kat.území: 711578 Opava-Předměstí List vlastnictví: 10615
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.09.2013.

V-6628/2013-806

Pro: Olbrechtová Lenka MUDr., Otická 781/9, Předměstí, 74601 Opava RČ/IČO: 616112/0911

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
670	51400	514

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 Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.08.2019 10:35:28



