

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 382-059/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Vratimov, obec Vratimov, okres Ostrava-město
pozemku parc. č. 3059/52 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 1252/13
- Datum místního šetření:** 6. června 2019
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 6. června 2019– k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/24
- 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. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939
- Datum vyhotovení:** 11. června 2019

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 1252/13-174 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Markéty Fronc. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 6. června 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.

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 prodejších 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 nemovitosti. ... 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 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 2003 ze dne 30.10.2018 pro k.ú. Vratimov:

A: Vlastník:

Fronc Markéta, Traubova 1918/7, Černá Pole, 602 00 Brno

Podíl 1/24

Ostatní vlastníci dle LV č. 2003

B: Nemovitosti: **pozemek parc. č. 3059/52** – 3235 m² – lesní pozemek

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo exekutorské

D: poznámky a další obdobné údaje:

Nařízení exekuce

Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Vratimov z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 6. června 2019. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 Ostatní

Platný územní plán obce Vratimov dostupný na webových stránkách obce.

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. a 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 v databázi znalce a na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující pozemky z LV 2003 pro k. ú. Vratimov:

- **parc. č. 3059/52 – 3235 m² – lesní pozemek**

Oceňované pozemky se nachází v katastrálním území Vratimov, při obci Vratimov v okrese Ostrava-město. Pozemek leží jižně od města Vratimov, nedaleko dolu Paskov. Jedná se o zalesněný pozemek nepravidelného tvaru. Pozemek je zalesněn listnatými stromy a je těžko přístupný. Z východní strany je ohraničen řekou Ostravicí a leží v záplavové oblasti. Dle LHO – lesní hospodářské osnovy se jedná o různověký porost u řeky. Převážně tvořen topolem bílým a jasanem ztepilým. Stáří stromů je dle LHO cca 100 let. Dle platného územního plánu města Vratimov se jedná o plochu přírodní. Pozemek tedy bude oceněn jako lesní.

Město Vratimov je město v okrese Ostrava-město v Moravskoslezském kraji. Žije zde 7297 obyvatel.

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 ornými půdami ve srovnatelných lokalitách z archivu znalce a z realitní inzerce na www.sreality.cz (06/2019).

2.1 Cenové porovnání –les

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej lesa 14 100 m² ulice Bělská, Krmelín - část obce Krmelín

460 000 Kč (33 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji lesní pozemek o výměře 14 100 m² v obci Krmelín. Pozemek se skládá z 6 parcel s vysokým lesním porostem, který dělí potůček. K pozemkům vede asfaltová cesta, která je i v zimě udržovaná, dále se na ní váže i turistická stezka. Výhodná pro včelaře a lesníky. Pro více informací volejte našeho specialistu. Doporučujeme.

- Celková cena: **460 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **33 Kč**
- Aktualizace: **27.05.2019**
- Plocha pozemku: **14 100 m²**



Prodej lesa 1 699 m²Orlová, okres Karviná

100 000 Kč (59 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji lesní pozemek na k. ú. Horní Lutyně. Příjezd na pozemek je zajištěn po zpevněné obecní komunikaci. Stromy na pozemku jsou vzrostlé, pozemek není vytěžený, vhodný k investici

- Celková cena: **100 000 Kč za nemovitost**
 - Cena za m²: **59 Kč**
 - Aktualizace:**03.06.2019**
 - Plocha pozemku:**1699 m²**
-



Prodej lesa 5 809 m²Staříč, okres Frýdek-Místek

150 000 Kč (26 Kč za m²)

Nabízíme lesní porost o výměře 5809 m² v obci Staříč. Dřeviny jsou smíšené, převážně smrkové. Stáří lesa je cca 50 let. Příjezd je po nezpevněné komunikaci

- Celková cena: **100 000 Kč za nemovitost**
 - Cena za m²: **26 Kč**
 - Aktualizace:**16.05.2019**
 - Plocha pozemku:**5809 m²**
-



Prodej lesa 3 804 m²ulice Staroveská, Ostrava - část obce Proskovice

220 000 Kč (58 Kč za m²)

K prodeji nabízíme lesní pozemek, který se nachází v okrajové části města, v Ostravě Proskovicích - na výjezdu z obce směrem do Staré Vsi nad Ondřejnicí. Pozemek je svažité,

jsou zde vzrostlé stromy, jejichž cena odpovídá ceně pozemku. Na pozemku je nezpevněná lesní cesta

- Celková cena: **2200 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **58 Kč**
- Aktualizace: **21.05.2019**
- Plocha pozemku: **3804 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny lesních pozemků ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci pohybují v rozmezí **26 – 59 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a záplavové oblasti stanovují jednotkovou cenu **20 Kč/m²**, tedy pod spodní hranici intervalu.

LV č. 2003

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
3059/52	Lesní pozemek	Zalesněný pozemek	3235	20,00	64 700,00
Celkem parcely			3235		64 700,00

3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinná nereagovala na dopis s dotazem, zda oceňovaný pozemek pronajímá. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 2003 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 § 336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	64 700,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	64 700,00 Kč
Cena spoluvlastnického podílu id. 1/24	2 695,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/24 dle odhadu znalce	2 400,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: šedesátčtyřitisícsemsetkorunčeských

Obvyklá cena id. 1/24 - slovy: dvatisícečtyřistakorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/24 (tj. 2 695,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 11. června 2019

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 310-118/2018.

V Brně dne 11. června 2019

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 2003 str. 1,3
 Výřez z katastrální mapy
 Výřez z aktuálního územního plánu
 Fotodokumentace nemovitosti
 Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 2003

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2018 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1252/13 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 598879 Vratimov
Kat.území: 785601 Vratimov List vlastnictví: 2003

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Fronc Markéta, Traubova 1918/7, Černá Pole, 60200 Brno		1/24
Karásek Jiří, Houbalova 2087/3, Líšeň, 62800 Brno		1/8
Karásek Štěpán, Špitálka 459/3, Zábřdovice, 60200 Brno		1/24
Karásek Vladislav, Husova 1264, 67201 Moravský Krumlov		1/24
Švarc Jiří MUDr., Vinařská 739/14, Bukov, 40001 Ústí nad Labem		3/12
Švarc Pavel Ing., Místecká 451, Letňany, 19900 Praha 9		3/12
Švarc Vladimír, Na Hradbách 1922/15, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava		1/4

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	3059/52	3235	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkci lesa

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 soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 8 565,-Kč, návrh podán dne 17.8.2009
k podílu 1/4

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Ostrava, Zelená
3158/34a, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Švarc Vladimír, Na Hradbách 1922/15, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava, RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 3059/52

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud ve Frýdku-Místku 29E-116/2009 -10 ze dne 26.08.2009. Právní moc ke dni
07.10.2009.

Z-51224/2009-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 12 281,50 Kč s příslušenstvím,
k podílu 1/4

Oprávnění pro

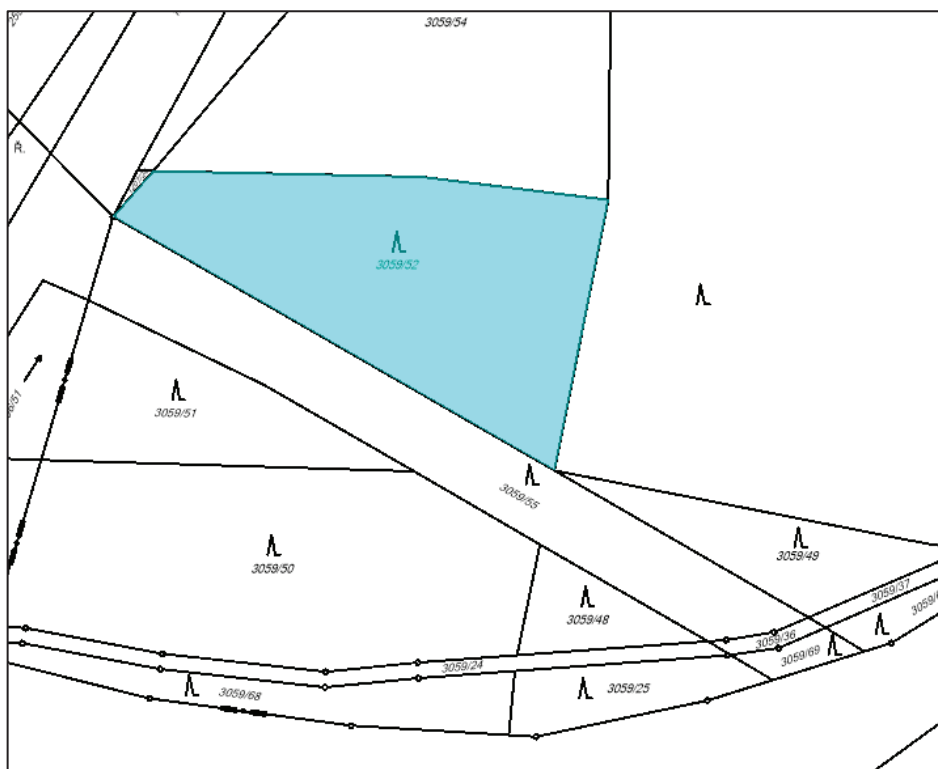
Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 25083236

Povinnost k

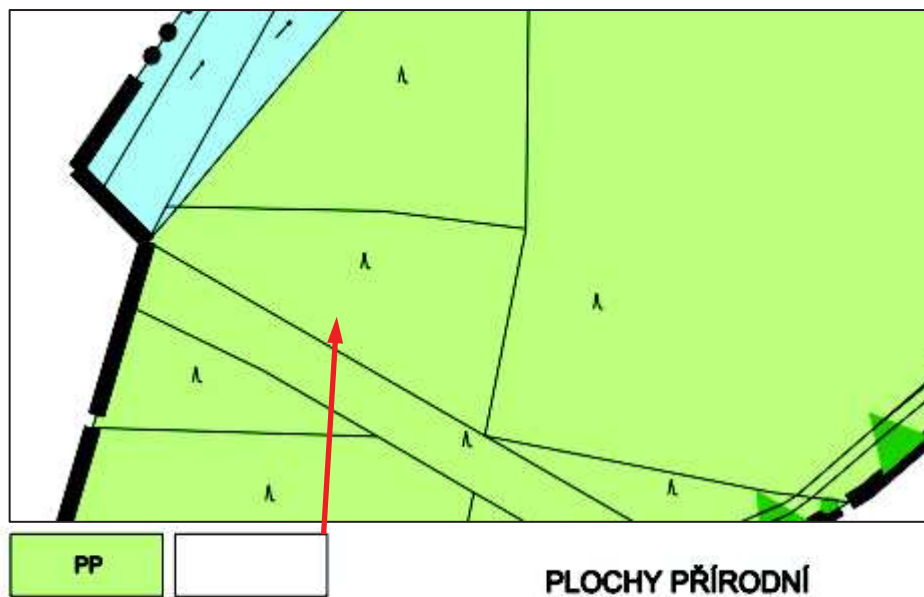
Švarc Vladimír, Na Hradbách 1922/15, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava, RČ/IČO: [redacted]

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

Výřez z katastrální mapy - kat. území Vratimov



Výřez z územního plánu města Vratimov



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti

