

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **č. 470-002/2020**

o ceně nemovitých věcí  
v katastrálním území Kateřinice u Vsetína, obec Kateřinice, okres Vsetín:  
pozemku parc. č. 602/6

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

**Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)  
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného  
v rámci exekuce č.j. 006 EX 664/04

**Datum místního šetření:** 22. prosince 2019

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 22. prosince 2019– k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky  
objednatele:** ocenit podíl nemovitých věcí o velikosti id. 1/2

**Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.  
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o  
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,  
č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., 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 664/04-269 je třeba stanovit **obvyklou cenu podílu o velikosti id. 1/2** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Pavla Gracíka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 22. 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.

**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 prodeji 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.“*

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

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):**

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a stanovené porovnávací ceny.

## 1. Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

#### 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

**Výpis z katastru nemovitostí LV 739** ze dne 06.09.2019 pro k.ú. Kateřinice u Vsetína:

A: Vlastník:

Gracík Pavel, Masarykova 628, 769 01 Holešov

Podíl 1/2

Ostatní vlastníci dle LV 739 v příloze

B: Nemovitosti: Parcela: **602/6 - 1718 m<sup>2</sup>** – trvalý travní porost

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní práva exekutorské

D: Poznámky a další obdobné údaje:

Nařízení exekuce

#### 1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Kateřinice u Vsetína z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

#### 1.1.3 Ostatní

Platný územní plán obce Kateřinice, dostupné na webových stránkách obce Kateřinice.

#### 1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 22. prosince 2019. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

#### 1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. 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](http://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:

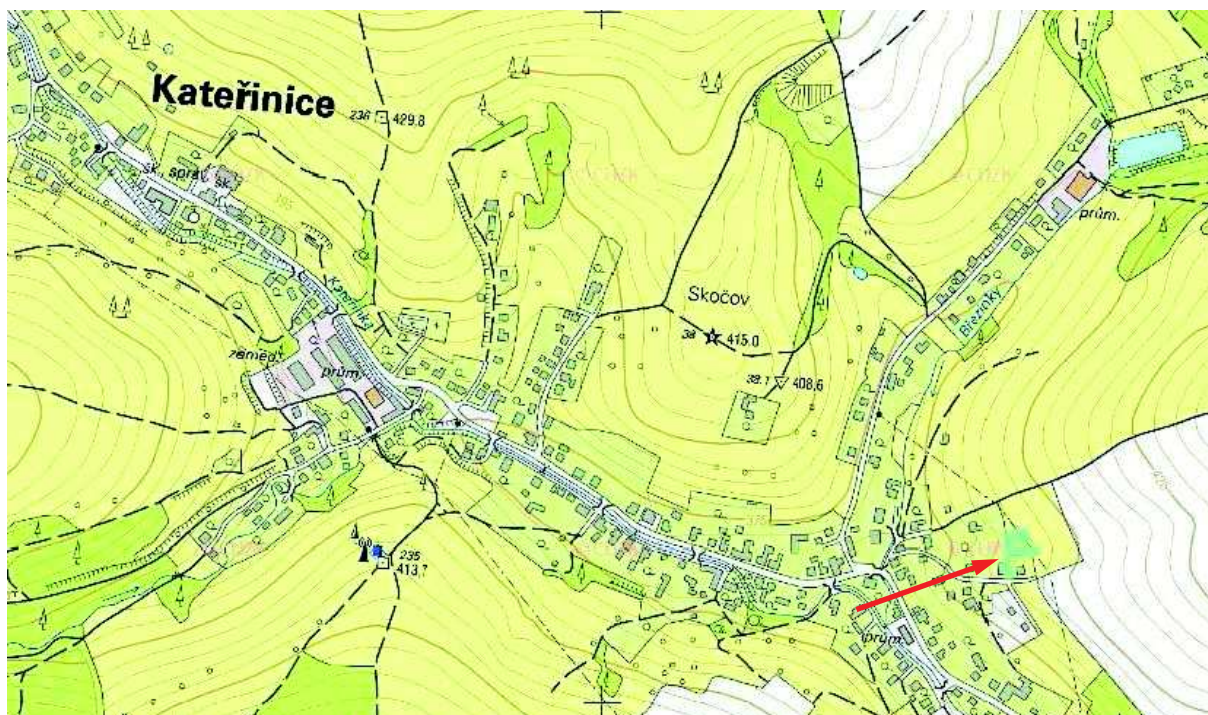
- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.

- **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](http://www.sreality.cz).

## 1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- Pozemek parc. č. 602/6 – 1718 m<sup>2</sup> trvalý travní porost



Oceňovaný pozemek se nachází v obci Kateřinice. Jde o pozemek, který je veden jako trvalý travní porost a je umístěn v zastavěném území. Pozemek je nepravidelného tvaru, svažitého charakteru směrem k jihu. Dle platného územního plánu obce Kateřinice je tento pozemek veden jako plocha individuálního bydlení. Je to tedy stavební pozemek.

Obec Kateřinice se nachází v okrese Vsetín ve Zlínském kraji. Žije zde 1043 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 stavebními pozemky a trvalými travními porosty ve srovnatelných lokalitách z archivu realitní inzerce na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) (1/2020).

### 2.1 Cenové porovnání – stavební pozemky

#### Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |                  |                |             |                     |               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|----------------|-------------|---------------------|---------------|
| Lokalita          | Okres Vsetín, k.ú. Kateřinice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |                  |                |             |                     |               |
| Popis lokality    | Oceňovaný pozemek se nachází v obci Kateřinice. Jde o pozemek, který je veden jako trvalý travní porost a je umístěn v zastavěném území. Pozemek je nepravidelného tvaru, svažitého charakteru směrem k jihu. Dle platného územního plánu obce Kateřinice je tento pozemek veden jako plocha individuálního bydlení. Je to tedy stavební pozemek. |                              |                  |                |             |                     |               |
| Základní popis    | Stavební pozemek, mírně svažitý, nepravidelný tvar                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                  |                |             |                     |               |
| Druh pozemku KN   | Trvalý travní porost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                              | Územní plán      |                | Bez využití |                     |               |
| Stupeň dokument.  | Není                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                              | Záplavová oblast |                | ne          |                     |               |
| Inženýrské sítě   | nejdou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |                  |                |             |                     |               |
| Omezení (rizika)  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |                  |                |             |                     |               |
| Kupní cena (Kč)   | 154 600                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Výměra (m <sup>2</sup> )     | 859              | Datum dražby   | 02/2019     | Draženo             | e-drazby.cz   |
| Nejvyšší podání   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Cena za (Kč/m <sup>2</sup> ) | 179,98           |                |             | Vydražitel          | fyz.osoba     |
| Cena obvyklá (Kč) | 231 900                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Počáteční cena               | 154 600          | Poč. dražitelů | 1           | Vydraž. podíl       | Podíl id. 1/2 |
| Stanovená znalcem |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kolo dražby                  | 1 (66%)          | Poč. příhozů   | 1           | Koef. dražební ceny | 1,0           |
| Poznámka          | Cena v posudku stanovena v 06/2018.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |                  |                |             |                     |               |



#### Porovnávané objekty – realitní inzerce:

##### Prodej stavebního pozemku 2 026 m<sup>2</sup> Oznice, okres Vsetín 790 000 Kč (390 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek s krásným výhledem v obci Oznice, okr. Vsetín - parcelní číslo 675/1. Výměra pozemku je 2.026m<sup>2</sup> - dle platného územního plánu obce Oznice musí mít stavební parcela minimální výměru 2.000 m<sup>2</sup>, tudíž pozemek již nelze rozdělit na menší části. Informace o možnosti stavby na pozemku je možné ověřit na stavebním odboru Městského úřadu ve Valašském Meziříčí. Ze sítě k dispozici elektřina, vodu nutno řešit vlastní studnou a odpady septikem s čističkou - následně svedeno do kanalizace.

Pozemek je přístupný v každém ročním období po obecní asfaltové komunikaci.  
Doporučujeme všem co hledají klidné místo k bydlení, nebo rekreaci.

- Celková cena: **790 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **390 Kč**
- Aktualizace: **01.01.2020**
- Plocha pozemku: **2 026 m<sup>2</sup>**



### **Prodej stavebního pozemku 4 577 m<sup>2</sup> Mikulůvka, okres Vsetín 1 626 000 Kč (355 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Mikulůvka - 10 km od Valašského Meziříčí, 15 km od Vsetína. Na pozemku se nyní nachází rodinný domek s přiděleným číslem popisným a elektrickou přípojkou, určený k demolici. Mírně svažité, slunný pozemek se nachází na polosamotě, přitom blízko od centra obce, s výhledem do údolí. Ideální pro toho, kdo hledá čisté životní prostředí k bydlení, příp. možnost postavení 2 rodinných domků. Vše doporučujeme prohlídku.

- Celková cena: **1 626 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **355 Kč**
- Aktualizace: **17.10.2019**
- Plocha pozemku: **4 577 m<sup>2</sup>**



### **Prodej stavebního pozemku 936 m<sup>2</sup> Kunovice, okres Vsetín 650 000 Kč (694 Kč za m<sup>2</sup>)**

Pozemek k výstavbě rodinného domu, s výhledem na hostýnské vrchy.  
V obci Kunovice Vám chci nabídnout pozemek (zahradu) ke stavbě domu. Klidné místo, výborná dostupnost do Valašského Meziříčí. To Vám splní sen o vlastním bydlení. Jde o parcelu o výměře 936 m<sup>2</sup>. Příjezd po obecní komunikaci až k pozemku.

IS: elektřina, obecní vodovod, kanalizace, plyn na hranici.

V obci najdete veškerou občanskou vybavenost.

Více informací Vám zodpoví realitní specialista Martina. Těším se s Vámi na prohlídku.

- Celková cena: **650 000 Kč za nemovitost**

- Cena za m<sup>2</sup>: **694 Kč**
- Aktualizace: **06.12.2019**
- Plocha pozemku: **936 m<sup>2</sup>**



## 2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **stavebních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí 179,98 – 694 Kč/m<sup>2</sup>. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku (na pozemku vedou dráty vysokého napětí a pozemek je velmi nepravidelného tvaru), stanovují jednotkovou cenu **350 Kč/m<sup>2</sup>**.

| Porovnávací cena pozemků |                      |                                |                       |                      |                   |
|--------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| Parcela číslo            | Druh pozemku         | Využití – dle skutečného stavu | Výměra m <sup>2</sup> | ZC Kč/m <sup>2</sup> | Cena Kč           |
| 602/6                    | Trvalý travní porost | Trvalý travní porost           | 1718                  | 350                  | 601 300,00        |
| <b>Celkem</b>            |                      |                                | <b>1 718</b>          |                      | <b>601 300,00</b> |

## 3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinný nereagoval na dopis s dotazem, zda oceňovaný pozemek pronajímá. Pro účely ocenění je tedy na pozemek pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 739 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

#### 4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Způsob ocenění                                                                         | Cena                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem                                                    | 601 300,00,- Kč        |
| <b>Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno*</b>                            | <b>601 300,00,- Kč</b> |
| Ideální 1/2 z obvyklé ceny                                                             | 300 650,00,- Kč        |
| <b>Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2- zaokrouhleno</b> | <b>270 600,00 Kč</b>   |

**Obvyklá cena - slovy: šestsetjednatísíctřístakorunčeských**

**Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: dvěštedmdesáttisícšestsetkorunčeských**

\*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 ( tj. 300 650,00 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 470-002/2020.

V Brně dne 13. ledna 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

#### **Seznam příloh:**

Výpis z katastru nemovitostí LV 739 str. 1

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2013 23:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 604/04 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0723 Vsetín

Obec: 542946 Kateřinice

Kat.území: 664499 Kateřinice u Vsetína

List vlastnictví: 739

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný                   | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                             |               |       |
| Graclik Pavel, Masarykova 628, 76901 Holešov |               | 1/2   |
| Subiček Michal Ing., č.p. 39, 75621 Ratiboř  |               | 1/2   |

## B Nemovitosti

| Pozemky |            |                      |                |                       |
|---------|------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku         | Spůsob využití | Spůsob ochrany        |
| 602/6   | 1718       | trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond |

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

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

## Typ vztahu

## o Sústavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- na spoluvlastnický podíl 1/2
- k zajištění pohledávky ve výši 15.680,- Kč s příslušenstvím
- povinný: Graclik Pavel, r.č. [REDACTED]

## Oprávnění pro

Brněnská produkční s.r.o., Jungmannova 319, Valdicke  
Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 26237571

## Povinnost k

Parcela: 602/6

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského sústavního práva na nemovitosti 059 EX-366/2008 -61 soudní exekutor JUDr. Robert Pasák (Exekutorský úřad Brno - venkov) ze dne 11.03.2013.

E-2762/2013-810

Listina: Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 59EX-366/2008 -76 ze dne 09.12.2013. Právní moc ke dni 23.12.2013.

E-7994/2013-810

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

## o Nařízení exekuce

Usnesení Okresního soudu ve Vsetíně o nařízení exekuce ze dne 1.9.2003, č.j.lNc-2878/2003-5

(napsal Katastrální úřad ve Vsetíně, Smetanova 810, 755 01 Vsetín)

## Povinnost k

Graclik Pavel, Masarykova 628, 76901 Holešov, RČ/IČO: [REDACTED]

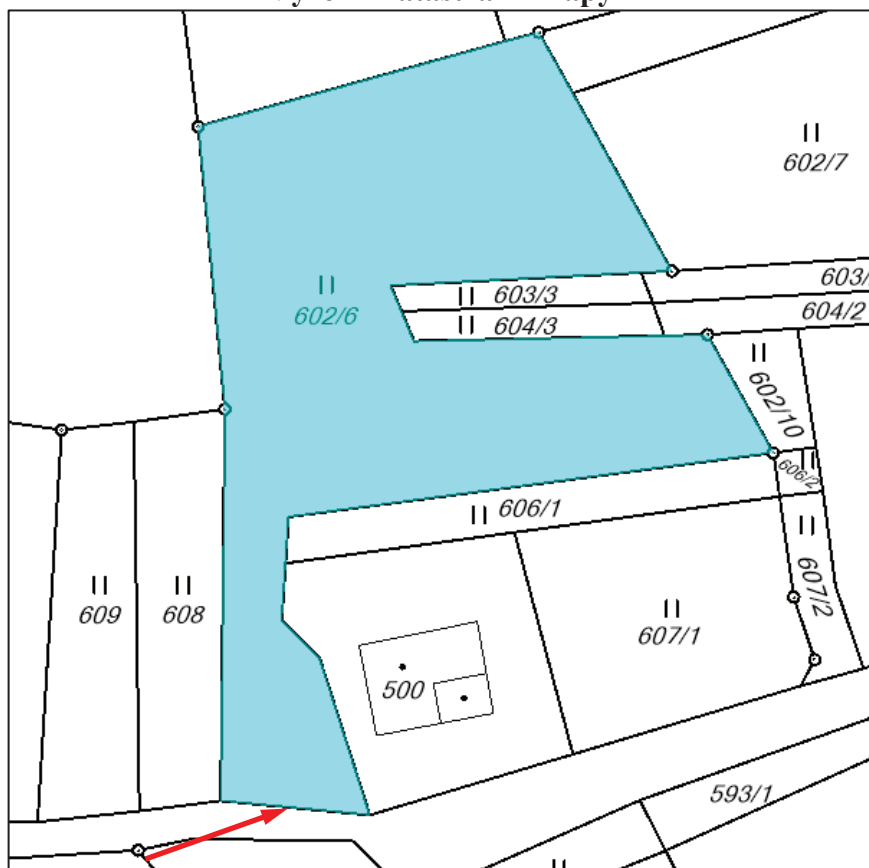
Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soud ve Vsetíně lNc-2878/2003 -5 ze dne 01.09.2003; uloženo na prac. Vsetín

E-5441/2003-810

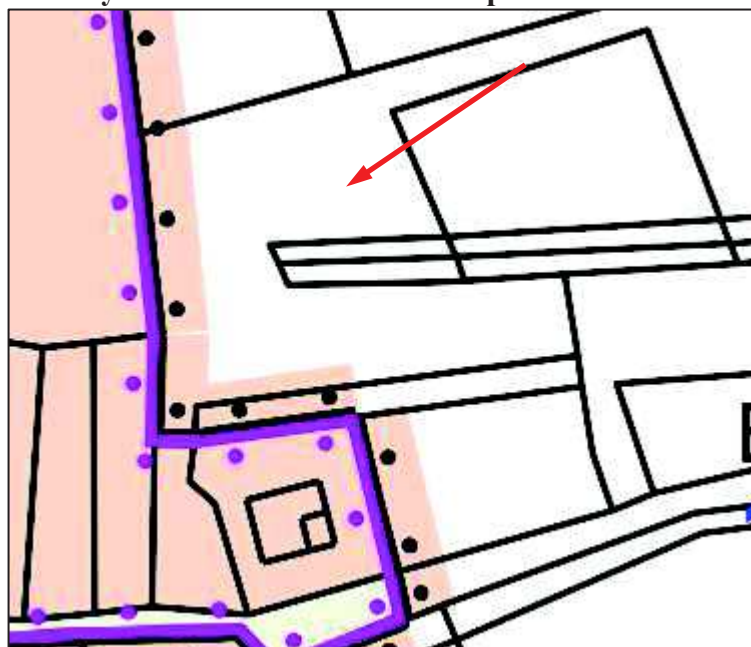
## o Nařízení exekuce

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.  
strana 1

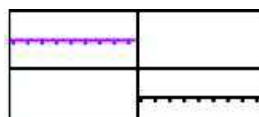
Výřez z katastrální mapy



Výřez z aktuálního územního plánu obce Kateřinice



PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ



HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 31.12.2006

HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

**Fotodokumentace nemovitosti**



## Mapa oblasti

