

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 516-048/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Pustá Polom, obec Pustá Polom, okres Opava:
pozemku parc. č. 1245/2 včetně příslušenství

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

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č. j. 006 EX 700/07

Datum místního šetření: 17. dubna 2020

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 17. dubna 2020 – 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 zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 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: 23. dubna 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 700/07-203 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Zory Zámečnickové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 17. dubna 2020.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

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

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 560 ze dne 6.9.2020 pro k.ú. Pustá Polom:

A: Vlastník:

SJM Lichý Petr a Zámečnicková Zora Mgr. Žilinská 1311/6, Poruba 708 00 Ostrava,
Čs.armády 157, 250 83 Škvorec

B: Nemovitosti: pozemek parc. č. 1245/2 – 115 m² ostatní plocha, silnice

C: Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo soudcovské

D: poznámky a další obdobné údaje:

Nařízení exekuce

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 17. dubna 2020. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 Ostatní

Platný územní plán obce Pustá Polom 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. a 188/2019 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.

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.inem.cz (4/2020).

2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej, Pozemek, 1336 m², Slatina, okres Nový Jičín

 **Cena 362 Kč/m²**
483.333 Kč



▲ Detaily

Adresa	Slatina, okres Nový Jičín
Cena	483 333 Kč

Plocha pozemku (m ²)	1336
Současné využití	ostatní

Draženou nemovitostí je pozemek p.č. 155 - zahrada a pozemek p.č. 2003 - ostatní plocha, vše v k.ú. Slatina u Bílovce, obec Slatina, okres Nový Jičín, které tvoří jednotný funkční celek, jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Slatina. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2012 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Obec Slatina, č.p. 1, 742 93 Slatina. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ v obci Slatina je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení. Dle platného územního plánu obce Slatina (zveřejněného na aktuálních www.strankach-obce.cz s rozšířenou působností, města Bílovce) jsou pozemky zahrnuty ve stabilizovaných plochách: „S8 - plochy smíšené obytné. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekučního řízení, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekučního řízení, dle § 538, § 267 o.s.ř., dle § 69 a § 52 exekučního řádu a souvisejících ustanovení. V případě Vašeho zájmu o více informací nás kontaktujte prostřednictvím níže uvedeného formuláře nebo na email.

Prodej, Pozemek, 1043 m², K Pile, Budišovice, okres OpavaCena 350 Kč/m²
365.050 Kč

▲ Detaily

Adresa	K Pile, Budišovice, okres Opava
Cena	365 050 Kč

Plocha pozemku (m2)	1043
Současné využití	ostatní

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek nacházející se v obci Budišovice v části Zátíší. Pozemek je na velice dobrém strategickém místě téměř v křižovatce směr Ostrava, Kyjovice, Velká Polom. Je rovinný, přístup je z obecní komunikace a je o celkové výměře 1043m². Pozemek je platným územním plánem obce určen jako stavební s využitím k občanské vybavenosti. V blízkosti je známé sportovní středisko Vaňkův kopec nebo pila v Budišovicích. Je zde dobrá dostupnost autem i tramvají městskou hromadnou dopravou. Zajímavá nabídka.

Prodej, Pozemek, 561 m², Podevsí, Dolní Lhota, okres Ostrava-městoCena 300 Kč/m²
168.300 Kč

▲ Detaily

Adresa	Podevsí, Dolní Lhota, okres Ostrava-město
Cena	168 300 Kč
Plocha pozemku (m2)	561

Současné využití	trvalý travní porost
Umístění objektu	Centrum obce

Prodám pozemky k.ú. Dolní Lhota u Ostravy, okres Ostrava - město. Parcely zapsané na LV č. 101 mají výměru 561m². Cena 168 300,-Kč.

Prodej, Pozemek, 1600 m², Studénka, okres Nový JičínCena 153 Kč/m²
245.000 Kč

▲ Detaily

Adresa	Studénka, okres Nový Jičín
Cena	245 000 Kč
Plocha pozemku (m2)	1600

Současné využití	trvalý travní porost
Umístění objektu	Okraj obce

Nabízíme k prodeji pozemek v obci Studénka. Nachází se v okrajové části obce, v blízkosti železniční stanice. Přístupová obecní komunikace vede až k pozemku. Inženýrské sítě v dosahu. Pozemek byl využíván jako zahrada, v územním plánu plocha smíšená nezastavěného území. Vhodné využití k rekreaci, jako louka, pastvina apod. i jako dlouhodobá investice. V případě zájmu možno rozdělit na dvě části. Doporučujeme.

2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **ostatních ploch** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci pohybují v rozmezí **153 – 362 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a nabídkovým cenám a **především využitelnosti pozemku**, stanovují jednotkovou cenu pod spodní hranici intervalu, tedy na **100 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1245/2	Ostatní plocha	Pozemek při komunikaci-část silnice	115	100,00	11 500,00
Celkem parcely			115		11 500,00

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 pozemky pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 560 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	11 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	11 500,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: jedenácttisícpěťsetkorunčeských

V Brně dne 23. dubna 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 516-048/2020.

V Brně dne 23. dubna 2020

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 560 str. 1

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 560

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2019 23:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 700/07 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0805 Opava Obec: 509736 Pustá Polom
Kat.území: 736830 Pustá Polom List vlastnictví: 560

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Lichý Petr a Zámečnicková Zora Mgr., Žilinská 1311/6, Poruba, 70800 Ostrava, Čs. armády 157, 25083 Škvorec		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1245/2	115	ostatní plocha	silnice	

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 175 901,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Bohemia Faktoring, a.s., Letenská 121/8, Malá Strana,
11800 Praha 1, ŘČ/IČO: 27242617
Povinnost k
Parcela: 1245/2
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137Ex-
2247/2011 -16 Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián (27EXE 9479/2011-
8) ze dne 02.03.2011. Právní moc ke dni 14.03.2011.
Z-9623/2011-806
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo soudcovské
ve výši 2 833,- Kč, pořadí soudcovského zást. práva se řídí dnem 28.12.2007
Oprávnění pro
Okresní správa sociálního zabezpečení Ostrava, Zelená
3158/34a, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
Povinnost k
Parcela: 1245/2
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 21E-
4/2008 -7 Okresního soudu v Opavě ze dne 29.01.2008. Právní moc ke dni
13.07.2010.
Z-9615/2010-806
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 1 569,10 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, ŘČ/IČO: 00001350
Povinnost k
Parcela: 1245/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 081 EX-
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Výřez z katastrální mapy



Výřez z aktuálního územního plánu



PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA

Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti

