

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 618-151/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Zábřeh na Moravě, obec Zábřeh, okres Šumperk:
pozemků p.č. **1372/13, 4297/40, 4318/14, 4470/103**

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno-město Konečného nám. 2, 611 18 Brno
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č.j. 006 EX 535/08
Datum místního šetření:	28. října 2020
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	28. října 2020 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6
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. 53/2016, č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	16. listopadu 2020

Tento posudek obsahuje 18 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 535/08-201 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6** ve vlastnictví povinného pana Petra Milenovského. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 28. října 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.

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 přikládaná 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 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 1839 ze dne 6.8.2020 pro k.ú. Zábřeh na Moravě:

A: Vlastník: mmj. Milenovský Petr, č.p. 67, 78982 Moravičany podíl 1/6

B: Nemovitosti: viz příloha

Dle nahlížení do KN:

C: Věcná práva zatěžující nemovitosti: Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

D: Poznámky: 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. Zábřeh na Moravě z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 28.10.2020. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 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., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 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).

1.1.5 Výpočetní programy

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

1.1.6 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 na internetových stránkách www.INEM.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²
1372/13	orná půda	401
4297/40	orná půda	12 255
4318/14	orná půda	1 692
4470/103	orná půda	1 833
Celkem		16 181

GPS: 49°53'36.159"N, 16°51'54.459"E

Oceňované pozemky se nachází v k.ú. Zábřeh na Moravě, 2 pozemky leží těsně u hranice zastavěného území města, 2 pozemky leží asi 500 m severně od hranice.

Město Zábřeh se nachází se v okrese Šumperk, asi 10 km jihozápadně od Šumperka, v Mohelnické brázdě, v předhůří Jeseníků. Město má 13 589 obyvatel. Je zde širší občanská vybavenost – městský úřad, základní a mateřské školy, střední školy, jsou zavedeny všechny inženýrské sítě.

Pozemky p.č. **4297/40, 4470/103 a 4318/14** jsou mírně sklonité, jedná se o ornou půdu.

Pozemky se nachází ve větších půdních celcích, které jsou zemědělsky obhospodařovány, podle veřejného registru půdy LPIS jsou užívány zemědělskou společností.

V územním plánu obce se nachází v ploše zemědělské (ZPF).

Pozemek p.č. **1372/13** sice navazuje na parcelu č. 4318/14, ale nachází se za oplocením v areálu školy. Pozemek je svažitý, jedná se o zatravněný svah s okrasnými stromy a keři.

V územním plánu obce se nachází v ploše občanského vybavení (Ov). Je tedy oceněn jako stavební pozemek, ale s omezenou možností využití.

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 zemědělskými pozemky a pozemky pro komerční využití ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.INEM.cz pro období 11/2019-11/2020.

2.1 Cenové porovnání

Porovnáváné objekty – zemědělské pozemky:

Prodej, Pozemek, 6939 m², Hrabová, okres Šumperk

Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda a trvalý travní porost o celkové výměře 6939 m² v katastrálním území Hrabová u Dubicka, okres Šumperk. Pozemky tvoří pruhy v honu. Výměra orné půdy činí 6886 m². Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. BPEJ 52210 a 55500. K pozemkům je sjednána pachtovní smlouva.

Adresa	Hrabová, okres Šumperk
Cena dle kupní smlouvy	150 000 Kč
	22 Kč/m²
Kupní smlouva podepsaná dne	20.01.2020
Číslo řízení	V-479/2020-809
Plocha pozemku (m2)	6939
Současné využití	zemědělská půda



Prodej, Pozemek, 20752 m², Zábřeh, okres Šumperk

V obci Zábřeh na Moravě nabízíme k prodeji tři zemědělské pozemky o celkové výměře 20 752 m². Zábřeh na Moravě je město v okrese Šumperk v Olomouckém kraji, 12 km jihozápadně od Šumperku. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a trvalý travní porost. Pozemky jsou také zahrnuty v LPIS - možnost dotace a v současné době jsou obhospodařovány.

Adresa	Zábřeh, okres Šumperk
Cena	477 300 Kč
	23 Kč/m²
Plocha pozemku (m2)	20752
Současné využití	zemědělská půda



Prodej, Pozemek, 22924 m², Postřelmov, okres Šumperk

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Postřelmov, okres Šumperk. Předmětem prodeje je parcela orné půdy o rozloze 22 924 m². Pozemky jsou obhospodařovány a přihlášeny v LPIS.

Adresa	Postřelmov, okres Šumperk
Cena dle kupní smlouvy	550 000 Kč
	24 Kč/m²
Kupní smlouva podepsaná dne	12.03.2020
Číslo řízení	V-2126/2020-809
Plocha pozemku (m²)	22924
Současné využití	zemědělská půda



Prodej, Pozemek, 18229 m², Horní Studénky, okres Šumperk

Nabízíme pozemky v katastrálním území Horní Studénky, okres Šumperk, kraj Olomoucký. Jedná se o pozemky ve výlučném vlastnictví parc. č. 1002/21, 1002/22, 1060/22, 1245/7 a 1290/2 zapsaných na LV 443. Celková výměra nabízených pozemků: 18.229 m². Na pozemky je uzavřena nájemní smlouva.

Adresa	Horní Studénky, okres Šumperk
---------------	-------------------------------

Cena	474 000 Kč
	26 Kč/m²
Plocha pozemku (m2)	18229
Současné využití	zemědělská půda



Prodej, Pozemek, 3180 m², Zvole, okres Šumperk

Nabízím k prodeji zemědělský pozemek o velikosti 3 180 m², v katastru vedený jako trvalý travní porost, v severovýchodním okraji obce Zvole mimo zastavěné území. Pozemek se nachází v rámci většího zemědělského lánu, který je pravidelně obhospodařovaný. Pozemek je převážně rovinatého charakteru a obdélníkového půdorysného tvaru. Na menší části se nachází náletové porosty a keře. Přístup je možný přes polní cestu ve vlastnictví obce Zvole.

Adresa	Zvole, okres Šumperk
Cena dle kupní smlouvy	95 400 Kč
	30 Kč/m²
Kupní smlouva podepsaná dne	09.10.2019
Číslo řízení	V-7763/2019-809
Plocha pozemku (m2)	3180
Současné využití	zemědělská půda



Porovnávané objekty – stavební pozemky:

Prodej, Pozemek, 7370 m², Postřelmov, okres Šumperk

Prodej parcely 7370 + 16 m² v Postřelmově. Prodáváme pozemky o celkové výměře 7370 m² a na něj přímo navazující pozemek o výměře 16 m². Pozemky jsou situovány u stávající zástavby. Nachází se v zastavitelném území obce, představují tak velice zajímavou investici. Pozemky jsou v současné době obdělávány, ale nejsou vázány nájemní smlouvou.

Adresa	Postřelmov, okres Šumperk
Cena	729 630 Kč
	99 Kč/m²
Plocha pozemku (m²)	7370
Současné využití	pro komerční výstavbu
Umístění objektu	Okraj obce



Prodej, Pozemek, 5009 m², Zábřeh, okres Šumperk

Nabízíme pozemky, které jsou v územním plánu zahrnuty jako plochy výrobní a skladovací. K pozemku vede obecní nezpevněná cesta, elektřina je v dosahu. Pozemky jsou na velmi dobrém místě, které je vhodné pro komerční využití.

Adresa	Zábřeh, okres Šumperk
Cena	751 350 Kč
	150 Kč/m²
Plocha pozemku (m²)	5009
Současné využití	pro komerční výstavbu



Prodej, Pozemek, 1663 m², Zvole, okres Šumperk

Nabízíme k prodeji dva pozemky v k. ú. Zvole u Zábřeha, okres Šumperk o celkové výměře 1663 m². Pozemky spolu sousedí, jde o parcelní čísla 92/3 a 92/17. Jedná se o pozemky vedené jako orná půda, dle územního plánu jde o stávající plochu pro bydlení. Pozemky se nacházejí v jižní části obce Zvole.

Adresa	Zvole, okres Šumperk
Cena	452 050 Kč
	272 Kč/m²
Plocha pozemku (m²)	1663
Současné využití	zemědělská půda



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **zemědělských pozemků** (orné půdy) se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 22 – 30 Kč/m², z toho jsou 3 vzorky s cenou uvedenou z kupní smlouvy – 22, 24 a 30 Kč/m². Na základě těchto nabídek a realizovaných cen, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti pozemku (pozemky orné půdy v mírně svažitém terénu), stanovují cenu: **25 Kč/m² - orná půda**

Ceny **stavebních pozemků** se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 99–272 Kč/m². Jedná se o pozemky, které jsou obdobně využitelné. Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti pozemku (zatravněný svah s okrasnými porosty, v areálu školy), stanovují cenu: **200 Kč/m² - pozemek v areálu školy**

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m²	ZC Kč/m²	Cena Kč
1372/13	orná půda	zatravněný svah s okrasnými porosty (na okraji areálu školy)	401	200,00	80 200,00
4297/40	orná půda	orná půda	12 255	25,00	306 375,00
4318/14	orná půda	orná půda	1 692	25,00	42 300,00
4470/103	orná půda	orná půda	1 833	25,00	45 825,00
Celkem			16 181		474 700,00

3. Práva a závady

Povinný pan Petr Milenovský nesdělil, zda jsou oceňované pozemky pronajímány, nepředložil nájemní smlouvu. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 1839 v části B1 není uvedeno žádné věcné právo ve prospěch nemovitostí, v části C (věcné právo zatěžující nemovitosti) není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací cena	474 700 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	475 000 Kč
Ideální 1/6 z obvyklé ceny	79 167 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 - zaokrouhleno	71 300 Kč

Obvyklá cena - slovy: čtyřstadesátpěttisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/6 - slovy: sedmdesátjedentisíctřístakorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 (tj. 79 167 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 16. listopadu 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 618-151/2020.

V Brně dne 16. listopadu 2020

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 1839

Územní plán – výřez

Výřez z katastrální mapy s fotomapou a fotodokumentací

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2020 18:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 535/08 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 541354 Zábřeh
Kat.území: 789429 Zábřeh na Moravě List vlastnictví: 1839

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Janovská Jarmila MUDr., Edvarda Beneše 1015/10, Kateřinky, 74705 Opava	505204/061	10/36
Milenovský Petr, č.p. 67, 78982 Moravičany	710302/3543	1/6
Nováčková Blanka MUDr., Mošnerova 1203/11, Nová Ulice, 77900 Olomouc	555319/1886	5/36
Pelclová Eva Mgr., V křovinách 409/6, Povel, 77900 Olomouc	515822/030	5/12

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1372/13	401	orná půda		zemědělský půdní fond
4297/40	12255	orná půda		zemědělský půdní fond
4318/14	1692	orná půda		zemědělský půdní fond
4470/103	1833	orná půda		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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 4297/40, Parcela: 4470/103

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav zn. SPU
022508/2017 ze dne 16.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2017
13:26:50. Zápis proveden dne 13.02.2017.

Z-338/2017-809

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1372/13, Parcela: 4297/40, Parcela: 4318/14, Parcela: 4470/103

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1372/13, Parcela: 4297/40, Parcela: 4318/14, Parcela: 4470/103

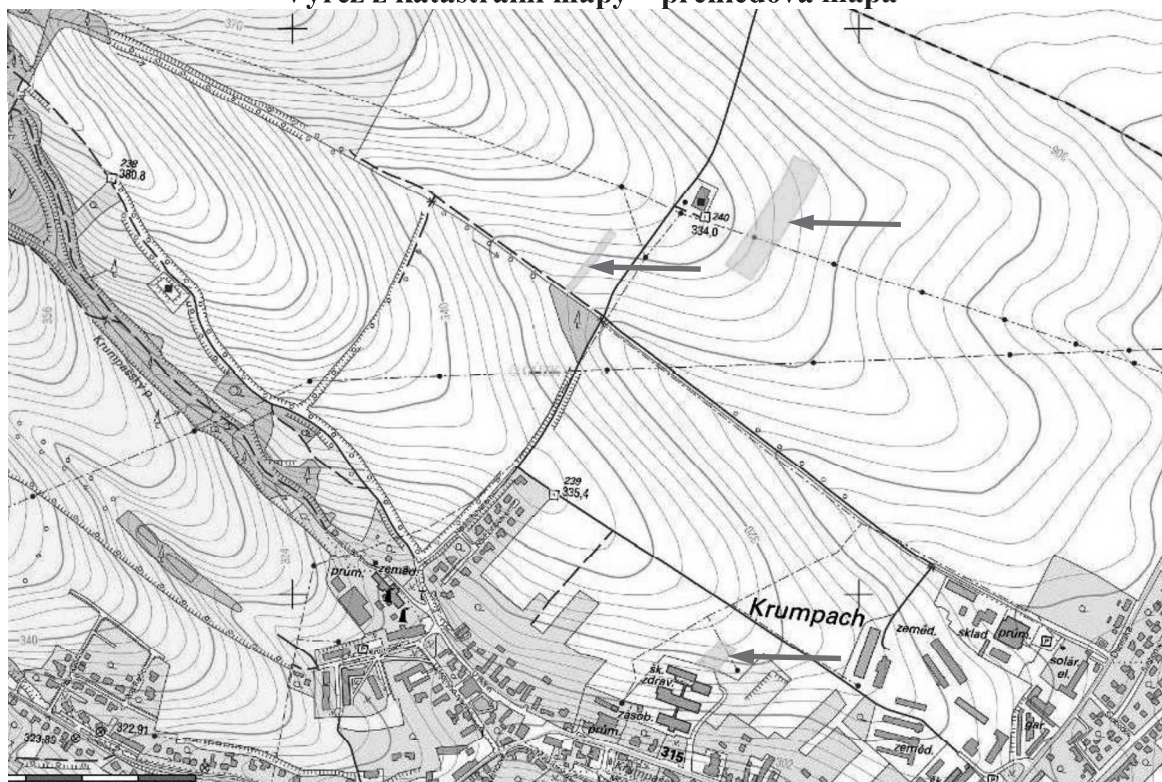
Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

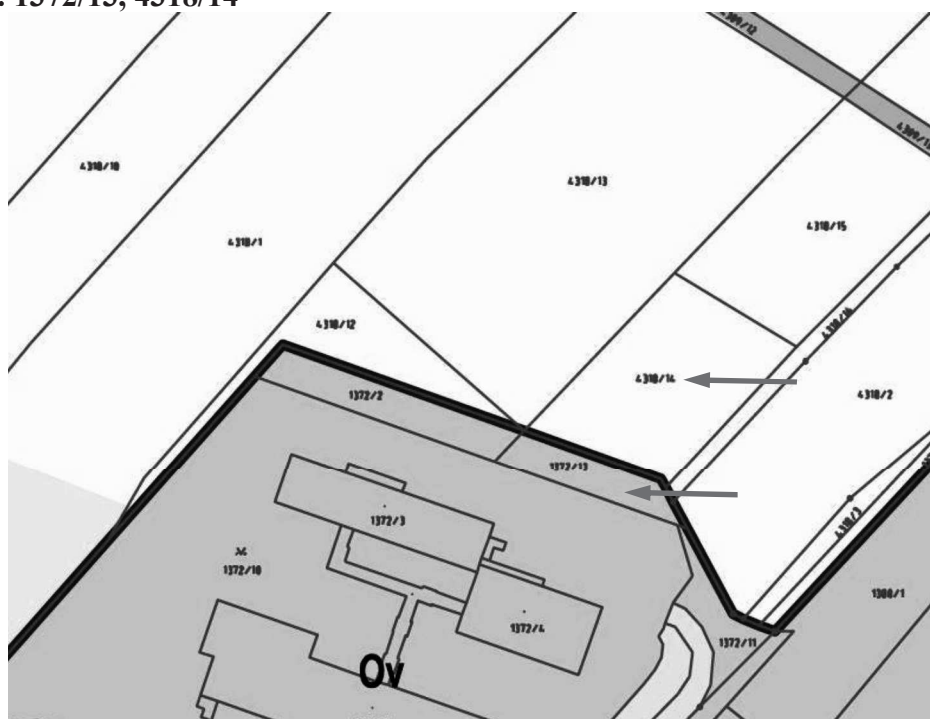
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 1

Výřez z katastrální mapy – přehledová mapa



Územní plán – výřez

Parcela č. 1372/13, 4318/14

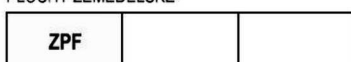


PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ



PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Výřez z katastrální mapy s fotomapou a fotodokumentací
Parcela č. 4297/40, 4470/103



Výřez z katastrální mapy s fotomapou a fotodokumentací
Parcela č. 1372/13, 4318/14



Mapa oblasti

