

**NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV**

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **č. 624-157/2020**

o ceně nemovitých věcí  
v katastrálním území Dřevnovice, obec Dřevnovice, okres Prostějov:  
pozemku p. č. St. 32, jehož součástí je stavba rodinného domu Dřevnovice č. p. 38 a  
pozemku parc. č. St. 32 včetně příslušenství

**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 2268/19

**Datum místního šetření:** 6. října 2020

**Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 6. října – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky  
objednatele:** ocenění spol. podílu 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. 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:** 3. prosince 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 2268/19-75 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinného pana Silvestra Karala. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, t.j. k datu 6. 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 Výpisy z katastru nemovitostí

**Výpis z katastru nemovitostí LV 378** ze dne 11. 3. 2020 pro k.ú. Dřevnovice:

A: Vlastník: Karalo Silvester, č.p. 38, 79826 Dřevnovice podíl: 1/2

B: Nemovitosti: pozemek parc. č. St. 32 – 127 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří,  
na pozemku stojí stavba: Dřevnovice č.p. 38, rod. dům

C: Věcná práva zatěžující nemovitosti: bez zápisu

Podrobnosti viz příloha posudku.

#### 1.1.2 Výřez z katastrální mapy

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

#### 1.1.3 Ostatní

Platný územní plán obce Dřevnovice z <https://www.drevnovice.cz/>

#### 1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 6. října 2020 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., č. 443/2016 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](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 na internetových stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz).

## 1.2 **Situace oceňované nemovitosti**

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- Pozemek p.č. St. 32 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 127 m<sup>2</sup>

**GPS: 49°19'45.940"N, 17°8'34.930"E**

Obec Dřevnovice leží v k.ú. Dřevnovice, okresu Prostějov v Olomouckém kraji. Obec leží cca 20 km od okresního města Prostějov. Má 486 obyvatel, je zde základní občanská vybavenost a základní nabídka služeb - obecní úřad, MŠ, potraviny, restaurace. Je zde zavedena elektřina, vodovod, kanalizace (ČOV) pouze splašková, zemní plyn. Obec se nachází v mírně zvlněné krajině, obcí protéká řeka Haná.

Pozemek p.č. St. 32 se nachází v severní části obce Dřevnovice. Dle LV 378 k.ú. Dřevnovice je součástí pozemku stavba Dřevnovice, č.p. 38, rodinný dům. Stavba ale již neexistuje. V současnosti se na pozemku nachází pouze stavební sut' a malá část obvodového zdiva. Pozemek leží vedle hlavní komunikace v zastavěné oblasti mezi rodinnými domy. Má přibližně obdélníkový tvar, je mírně svažité a neoplocený. Předpokládá se, že je možné pozemek možné připojit na všechny inženýrské sítě dostupné v obci.

Podle registru CAP je nemovitost v zóně 1 – tedy v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně, způsobeným řekou Haná.

V územním plánu obce se pozemek nachází v ploše pro bydlení - je tedy oceněn jako stavební pozemek, od kterého budou odečteny náklady na vyklizení a vyčištění pozemku.

### **Náklady na odstranění sutě a vyčištění pozemku**

Množství sutě na pozemku neodpovídá množství sutě po celkové demolici původního RD. Sut' na pozemku je pravděpodobně částečně odklizená, ale její zbytek se zde pravděpodobně nachází delší dobu, protože je částečně změněn reliéf pozemku. Z tohoto důvodu je třeba nejen odklizení sutě, ale i následné vyčištění a zarovnání pozemku, aby byl vhodný pro stavební účely. Z těchto důvodů je odborným odhadem stanovena přibližná částka **25 000 Kč**, která je nutná pro úpravu pozemku. Tyto náklady budou v posudku odečteny od ceny pozemku stanovené porovnávacím způsobem.

## 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 v obdobných lokalitách z realitního portálu inem.cz.

### 2.1 Cenové porovnání

☆ Prodej, Pozemek, 1510 m<sup>2</sup>, Tištin, okres Prostějov

Cena: 550 000 Kč / 364 Kč/m<sup>2</sup>



▼ Detaily

|                           |                         |  |                     |                    |  |
|---------------------------|-------------------------|--|---------------------|--------------------|--|
| <b>Lokalita</b>           | Tištin, okres Prostějov |  | <b>Druh pozemku</b> | Stavební pozemek   |  |
| <b>Cena</b>               | 550 000 Kč              |  | <b>Kanalizace</b>   | Veřejná kanalizace |  |
| <b>Plocha pozemku</b>     | 1510 m <sup>2</sup>     |  | <b>Plyn</b>         | Plynovod           |  |
| <b>Poloha nemovitosti</b> | Klidná část obce        |  | <b>Voda</b>         | Vodovod            |  |

Zjistili jste, že se nemovitost neprodala? Označte ji jako neprodanou.

Nabízím k prodeji parcelu č.st. 204, č. 2065/1, č. 2065/2 v obci Tištin, katastrální území Tištin (okres Prostějov) o celkové výměře 1510 m<sup>2</sup> (21x71m). Celý pozemek je dle územního plánu určen k zastavění rodinným domem. Inženýrské sítě u pozemku- elektřina, voda, plyn, kanalizace. Nejedná se o pozemek v řadové zástavbě. Je na vyvýšeném, klidném místě na okraji obce na konci slepé uličky. Na části pozemku se nachází starý rodinný dům s č.p. 146 určen k demolici, je postavený převážně z nepálených cihel-vepřovic. V Tištině je obchod, mateřská a základní škola, lékař, autobusová zastávka, pošta, kostel.

☆ Prodej, Pozemek, 1644 m<sup>2</sup>, Želeč, okres Prostějov

Cena: KS 789 404 Kč / 480 Kč/m<sup>2</sup> ⋮



▼ Detaily

|                  |                        |   |                |                     |   |
|------------------|------------------------|---|----------------|---------------------|---|
| Lokalita         | Želeč, okres Prostějov | ✓ | Číslo řízení   | V-4969/2020         | ✓ |
| Cena dle KS      | 789 404 Kč             | ✓ | Plocha pozemku | 1644 m <sup>2</sup> | ✎ |
| Datum podpisu KS | 24.07.2020             | ✓ | Druh pozemku   | Stavební pozemek    | ✎ |

K prodeji je exkluzivně nabízen slunný rovinatý pozemek téměř ideálního tvaru o výměře 1644 m<sup>2</sup> k výstavbě v obci Želeč (13 km od Vyškova a 17 minut od Prostějova). Všechny sítě k dispozici. S parcelou o šíři cca 40 m se v novém územní plánu (schvaluje se) již počítá jako s parcelou zařazenou do ploch k bydlení. Želeč je malebnou obcí, kde najdete i mateřskou školu, obecní úřad či sportovně rekreační areál i s koupalištěm.

☆ Prodej, Pozemek, 852 m<sup>2</sup>, Doloplazy, okres Prostějov

Cena: 460 080 Kč / 540 Kč/m<sup>2</sup> ⋮



▼ Detaily

|                |                            |   |                    |                  |   |
|----------------|----------------------------|---|--------------------|------------------|---|
| Lokalita       | Doloplazy, okres Prostějov | ✎ | Poloha nemovitosti | Klidná část obce | ✎ |
| Cena           | 460 080 Kč                 | ✎ | Druh pozemku       | Stavební pozemek | ✎ |
| Plocha pozemku | 852 m <sup>2</sup>         | ✎ |                    |                  |   |

Zjistili jste, že se nemovitost neprodala? Označte ji jako neprodanou.

Nabízíme prodej stavebního pozemku o velikosti 852 m<sup>2</sup> v obci Doloplazy u Prostějova. Inženýrské sítě na hranici pozemku. Voda a kanalizace obecní. K pozemku vedou dvě příjezdové cesty. Občanská vybavenost: MŠ, praktický lékař, potraviny, knihovna. Cena uvedena včetně provize.

☆ Prodej, Pozemek, 9518 m<sup>2</sup>, Brodek u Prostějova, okres Prostějov

Cena: 3 000 000 Kč / 315 Kč/m<sup>2</sup>



▼ Detaily

|                |                                      |  |
|----------------|--------------------------------------|--|
| Lokalita       | Brodek u Prostějova, okres Prostějov |  |
| Cena           | 3 000 000 Kč                         |  |
| Plocha pozemku | 9518 m <sup>2</sup>                  |  |

|                    |                  |  |
|--------------------|------------------|--|
| Poloha nemovitosti | Klidná část obce |  |
| Druh pozemku       | Stavební pozemek |  |

Zjistili jste, že se nemovitost neprodala? Označte ji jako neprodanou.

Exkluzivní prodej pozemku o celkové výměře 9.518 m<sup>2</sup>, určeného dle územního plánu k individuální bytové výstavbě. Příjezdová cesta obecní. Inženýrské sítě u pozemku (kanalizace tlaková, vodovod, plyn, elektřina).

### Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny stavebních pozemků se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 315 – 540 Kč/m<sup>2</sup>. Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti pozemku, který byl popsán v situaci pozemku (str. 4), stanovují jednotkovou cenu **450 Kč/m<sup>2</sup>**.

| Porovnávací cena pozemků                                |                            |                                |                       |                      |                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------|
| Parcela číslo                                           | Druh pozemku dle LV        | Využití – dle skutečného stavu | Výměra m <sup>2</sup> | ZC Kč/m <sup>2</sup> | Cena Kč          |
| St. 32                                                  | zastavěná plocha a nádvoří | ÚP - stavební pozemek          | 127                   | 450                  | 57 150,00        |
| Náklady na odstranění stavební sítě a vyčištění pozemku |                            |                                |                       |                      | -25 000,00       |
| <b>Celkem</b>                                           |                            |                                | <b>127</b>            |                      | <b>32 150,00</b> |

### 3. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 378 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 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 bez nákladů za vyčištění pozemku                    | 32 150,00 Kč        |
| <b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce</b>                               | <b>32 150,00 Kč</b> |
| Ideální 1/2 z obvyklé ceny                                                              | 16 075,00 Kč        |
| <b>Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno</b> | <b>14 500,00 Kč</b> |

Obvyklá cena slovy: třicetdvatisícstopadesátkorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: čtrnácttisícpětsetkorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 (tj. 16 075 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 3. prosince 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 č. 624-157/2020.

V Brně dne 3. prosince 2020

Ing. Tomáš Hudec

#### Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 378

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2020 16:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2268/19 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589489 Dřevnovice  
Kat.území: 633011 Dřevnovice List vlastnictví: 378  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný                    | Identifikátor | Podíl |
|-----------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                              |               |       |
| Karalo Silvester, č.p. 38, 79826 Dřevnovice   |               | 1/2   |
| Ponomarenko Kateřina, č.p. 14, 53863 Stradouň |               | 1/2   |

## B Nemovitosti

| Pozemky<br>Parcela                               | Výměra[m2] | Druh pozemku                  | Spůsob využití | Spůsob ochrany |
|--------------------------------------------------|------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| St. 32                                           | 127        | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                |                |
| Součástí je stavba: Dřevnovice, č.p. 38, rod.dům |            |                               |                |                |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 32             |            |                               |                |                |

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

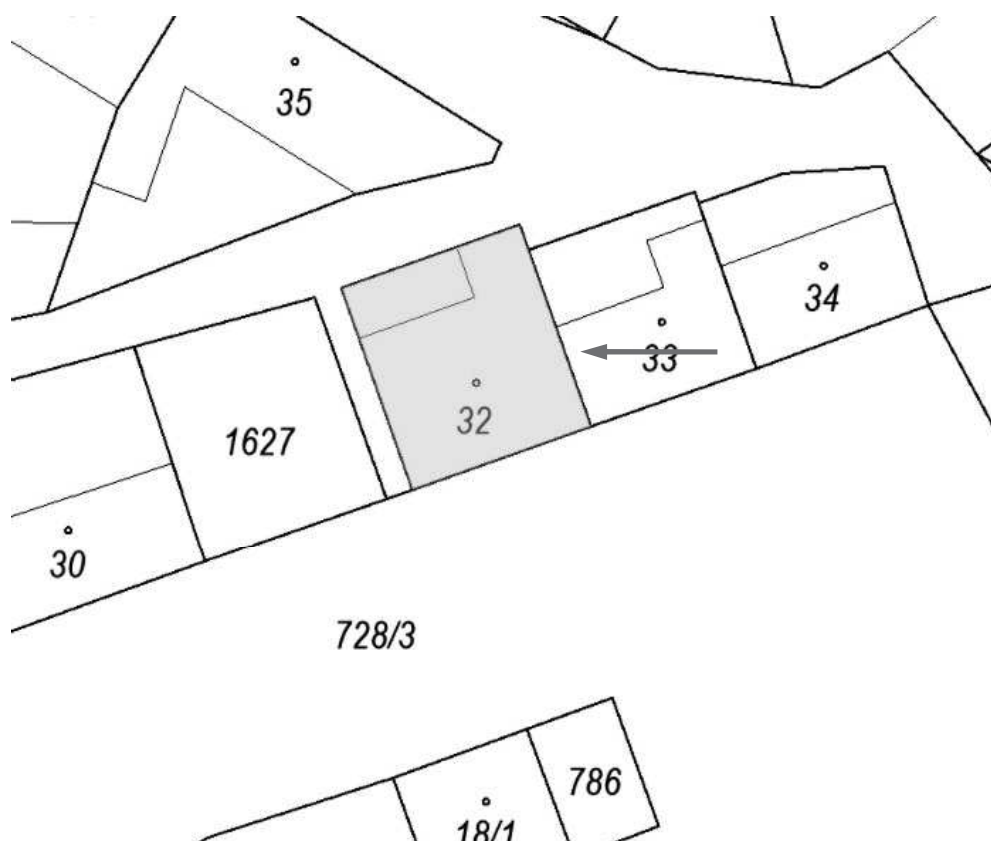
## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

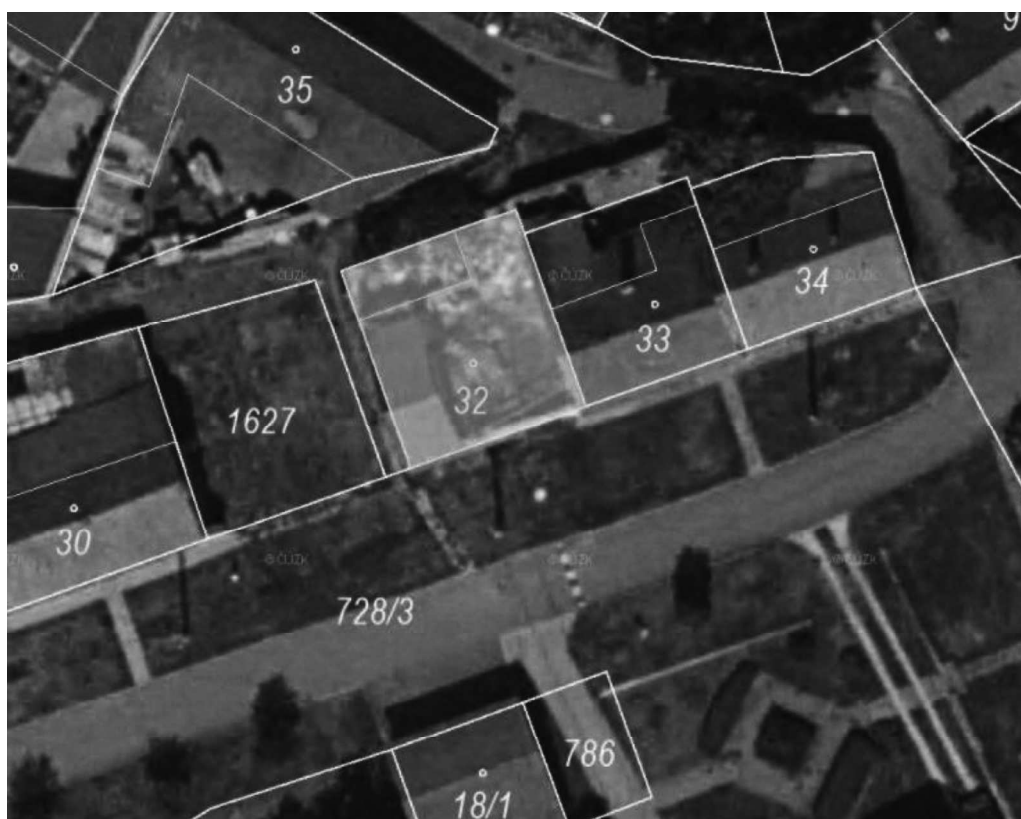
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
k podílu 1/2, pohledávka ve výši 32.398,- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení.  
Oprávnění pro  
Město Slavkov u Brna, Palackého náměstí 65, 68401  
Slavkov u Brna, RČ/ICO: 00292311  
Povinnost k  
Karalo Silvester, č.p. 38, 79826 Dřevnovice, RČ/ICO:  
Parcela: St. 32  
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorského úřadu Brno-město č.j.:030 EX 0453/02-158, Mgr. Jaroslav Homola, ze  
dne 24.09.2012. Právní moc ke dni 26.09.2012.  
Z-12876/2012-709  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
Pohledávka ve výši 1.106,- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení.  
Oprávnění pro  
Generali Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Nové  
Město, 11000 Praha 1, RČ/ICO: 45272956  
Povinnost k  
Parcela: St. 32  
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorského úřadu Cheb č.j. 074 EX 00489/13-012, Mgr. David Koncz, ze dne  
Z-2709/2013-709  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
k podílu 1/2, pohledávka ve výši 1.000,- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení.  
Oprávnění pro

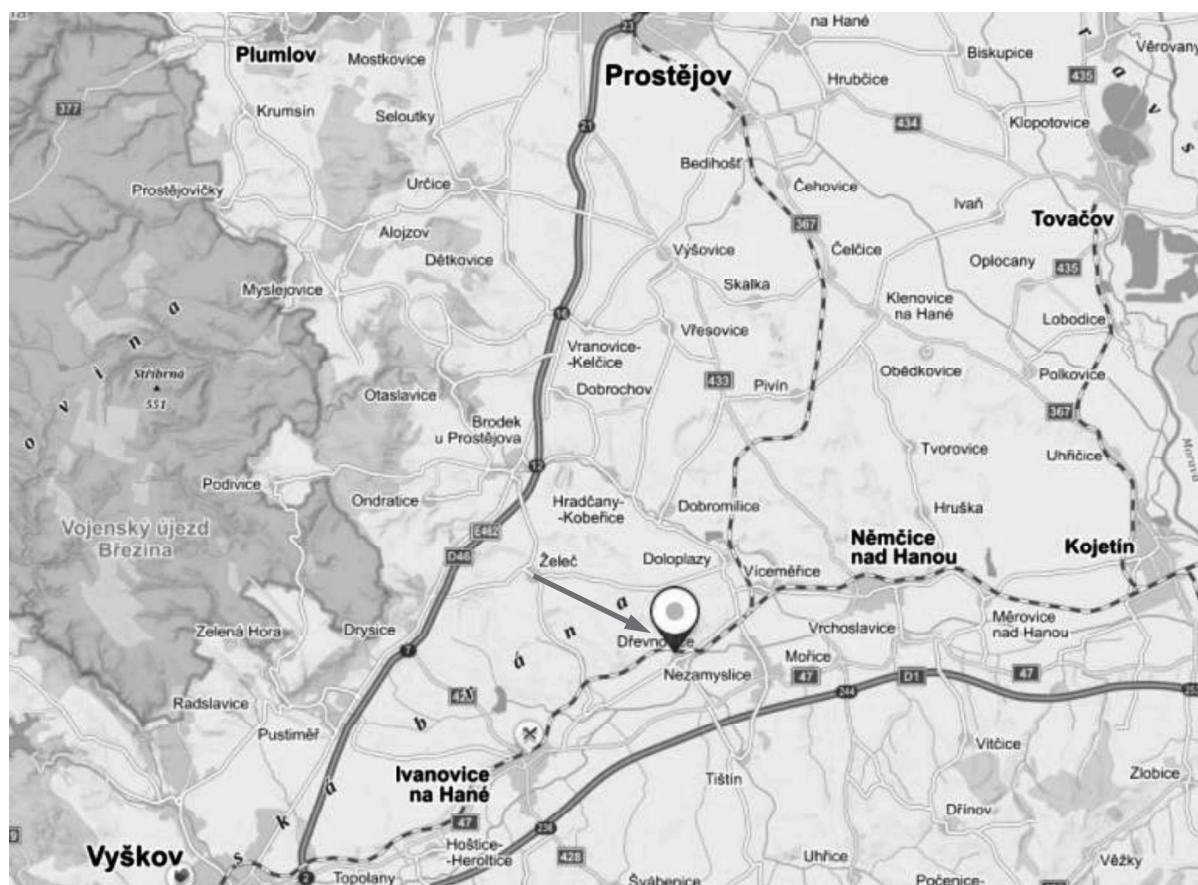
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dřevnovice



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Dřevnovice





**Fotodokumentace nemovitosti**