

č.j.: 018 EX 01864/10 - 056

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12105-71/2020

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č. 406/2 – zahrada (766 m²), k.ú. Kunčice nad Ostravicí, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 89

Objednavatel posudku: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby objednavatele, na základě usnesení č.j.: 018 EX 001864/10-056 ze dne 5.5.2020

Určeno pro: Mgr. Lenku Černoškovou, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Oceněno ke dni: 18.6.2020

Vypracoval: Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje ??? stran, z toho ??? stran příloh.

V Prostějově, dne 18.6.2020

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č. 406/2 – zahrada (766 m²), k.ú. Kunčice nad Ostravicí, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 89

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by ocenění mělo být použito v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

Obvyklá cena:	
pozemku p.č. 406/2 – zahrada (766 m²), k.ú. Kunčice nad Ostravicí, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 89	1.290.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Pozn.: obvyklá cena zahrnuje i venkovní úpravy (oplocení, trvalé porosty).

V Prostějově, dne 18.6.2020

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail : kocourek.fr@seznam.cz

.....
Ing. František Kocourek

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora, č.j.: 018 EX 01864/10 – 056 ze dne 5.5.2020
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Kunčice nad Ostravicí, LV č. 89, vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.5.2020

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kunčice nad Ostravicí, ze dne 18.6.2020
- Informace z územního plánu města Ostrava
- Situační plán ze dne 18.6.2020
- Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 18.6.2020
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č. 406/2 – zahrada (766 m²), k.ú. Kunčice nad Ostravicí, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 89

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Kunčice nad Ostravicí, LV č. 89 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

- **Nespěšný Pavel, Barbořina 1137/6, Vítkovice, 70300 Ostrava**

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Kunčice nad Ostravicí, LV č. 89, ze dne 1.5.2020 jsou v části D uvedené následující poznámky a další obdobné údaje:

- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

4. NÁLEZ

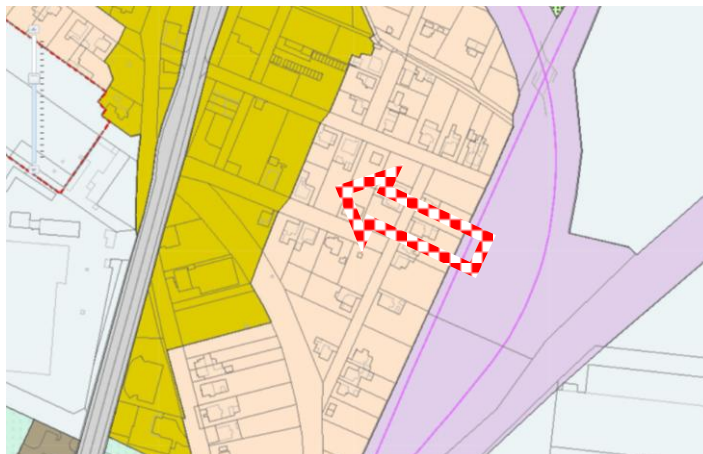
4.1. SEZNAM OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění je: pozemek p.č. 406/2 – zahrada (766 m²), k.ú. Kunčice nad Ostravicí, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 89

4.2. POPIS OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 406/2 situovaný v jihovýchodní zastavěné části města Ostravy, v místní části Kunčice na ulici Javorová v rovinném terénu. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace, v místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Oceňovaný pozemek má pravidelný obdélníkový tvar. Oceňovaný pozemek je oplocený, jsou na něm situovány trvalé porosty. Dle platného územního plánu města Ostravy je oceňovaný pozemek situován v plochách bydlení v rodinných domech.

Územní plán



4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ

Oceňovaný pozemek je užíván jako zahrada. Dle platného územního plánu města Ostravy je oceňovaný pozemek situován v plochách bydlení v rodinných domech. V budoucnu lze oceňované pozemky užít k výstavbě rodinného domu.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota pozemků je stanovena ve výši ceny administrativní, dle platného oceňovacího předpisu. Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

JINÝ POZEMEK DLE § 9 ODS.4 (ÚZEMNÍ ČI REGUL.PLÁN)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

Popis

Pozemek p.č. 406/2 - zahrada.

Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko	4	1.00

Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce	2	1.10
Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)		
9. Občanská vybavenost obce	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Celkem 1. až 5. znak		0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1.155 = 1.155$$

Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	0	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	0	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		-0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.01) \times 1 = 0.990$$

Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	846,-
Index cenového porovnání		x 1.1430
$I = I_0 \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.155 \times 0.990$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	290,09
Cena za celou výměru 766.00 m ²	= Kč	222.211,54

Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	Cena celkem Kč	222.212,-
REKAPITULACE		
1) Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	Kč	222.212,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	222.212,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	222.210,-

Slovy: Dvěstědvacetdvatisícdevěstědeset Kč

Věcná hodnota pozemku p.č. 406/2 – zahrada (766 m²), k.ú. Kunčice nad Ostravicí, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 89 činí po zaokrouhlení:

222.000,- Kč

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, t.j. **stavební pozemky pro výstavbu rodinného domu**, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k těmto skutečnostem jsem názoru, že oceňovaný pozemek je **obchodovatelný**.

Porovnatelné pozemky:

	Stavební pozemek, Ostrava. Vítkovice, Dušní (968 m²) Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivně prodej stavebního pozemku v Ostravě – Vítkovicích. Udržovaný pozemek je srovnaný, kořeny stromů jsou vytrhané a je připravený ke stavbě. Jediná parcela v dané lokalitě, kde je možné ještě stavět. Inženýrské sítě jsou v blízké dostupnosti pozemku na, nebo v jeho blízké vzdálenosti. Příjezd k pozemku je po zpevněné komunikaci a výhodou je slepá ulice.	
	Cena: 1.635.920,- Kč 1.690,- Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	Stavební pozemek, Ostrava – Stabá Bělá (865 m²) Prodej 5 pozemků o výměrách 842m ² , 865m ² , 865m ² , 837m ² a 827m ² . Pozemky jsou dle územního plánu města vedeny jako Bydlení v rodinných domech. Voda, kanalizace na pozemku, elektřina v dosahu. Naproti pozemkům se nachází rodinná výstavba. Komunikace zatím nezpevněná, do 3 let asfalt.	
	Cena: 2.422.000,- Kč 2.800,- Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	Stavební pozemek, Ostrava – Mariánské Hory (461 m²) Rovinatý stavební pozemek o výměře 461 m ² , určený k výstavbě rodinného domu. Nachází se ve velmi klidné a žádané lokalitě blízko centra Ostravy - Mariánských Hor, na ulici Tilschové. Samotný pozemek je obdélníkového tvaru (19 m x 24,5 m). Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Přístup po obecní komunikaci. Ulice Tilschové nabízí velmi klidné a pohodové bydlení s veškerou občanskou vybaveností v těsné blízkosti. MHD se nachází jen pár minut od cesty.	
	Cena: 880.000,- Kč 1.909,- Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

	Cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč/m ²)
		Poloha	Přístup	Velikost	Inženýrské sítě	Ostatní	Zdroj	
Vítkovice	1 690	0,97	1,00	0,98	1,00	1,00	0,80	1 281
Stará Bělá	2 800	0,94	1,05	0,99	1,02	1,00	0,80	2 232
Mariánské Hory	1 909	0,98	1,00	1,03	1,00	1,00	0,80	1 541
							Výsledná cena (zaokr.):	1 685

V současné době se srovnatelné pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových přepočtených cen od 1.281,- Kč/m² do 2.232,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, lokalitu, výměru, možné využití, volím srovnávací jednotkovou hodnotu ve výši průměrné hodnoty: **1.685,- Kč/m²**.

Výpočet srovnávací hodnoty: $766 \text{ m}^2 * 1.685,- \text{ Kč/m}^2 = 1.290.710,- \text{ Kč}$.

Srovnávací hodnota pozemku p.č. 406/2 – zahrada (766 m²), k.ú. Kunčice nad Ostravicí, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 89, činí po zaokrouhlení:

1.290.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota pozemku p.č. 406/2 na LV č. 89 v k.ú. Kunčice nad Ostravicí: **222.000,- Kč**

Srovnávací hodnota pozemku p.č. 406/2 na LV č. 89 v k.ú. Kunčice nad Ostravicí:
1.290.000,- Kč

Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovuji ve výši srovnávací hodnoty, neboť ta nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Kunčice nad Ostravicí, LV č. 89 ze dne 1.5.2020 jsou v části C uvedena omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Omezení vztahující se k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 89, k.ú. Kunčice nad Ostravicí). Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

9. STANOVENÍ ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Na základě dostupných podkladů a místního šetření nebyly žádné z výše uvedených závad zjištěny.

10. OBVYKLÁ CENA

Tržní hodnota (obvyklá cena) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Obvyklá cena:	
pozemku p.č. 406/2 – zahrada (766 m²), k.ú. Kunčice nad Ostravicí, obec Ostrava, okres Ostrava-město, LV č. 89	1.290.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Pozn.: obvyklá cena zahrnuje i venkovní úpravy (oplocení, trvalé porosty).

V Prostějově, dne 18.6.2020

.....
Ing. František Kocourek

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **12105-71/2020**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov

12. PŘÍLOHY

Usnesení
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Fotodokumentace
Situační plán

13. OBSAH

č. 12105-71/2020	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí	4
3.1. Použité podklady:	4
3.2. Předmět znaleckého posudku	4
3.3. Vlastnictví	4
3.4. Omezení a rizika	4
4. Nález	5
4.1. Seznam oceňovaných nemovitých věcí:	5
4.2. Popis oceňovaných pozemků	5
4.3. Současné a příhodně možné využití	5
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí	6
5.1. Stanovení věcné hodnoty	6
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí	9
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	11
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	11
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	11
10. Obvyklá cena	12
11. Znalecká doložka	13
12. Přílohy	14
13. Obsah	15