

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 025347/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 360, parc.č. 272/2, 272/16, součástí pozemku parc.č.st. 360 je rozestavěná stavba v obci Vratimov, k.ú. Horní Datyně, okrese Ostrava-město, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsáno na listu vlastnictví č. 63.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	www.cenyodhady.cz

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr.Petr Kocián, soudní exekutor
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX1402/23
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	5 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.6.2023

Vyhotoveno: V Brně 13.7.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 63 pro k.ú. Horní Datyně ze dne 2.5.2023 a to k datu místního šetření, tj. k 27.6.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.6.2023 za přítomnosti znalce. Pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů, nemovité věci byly znalci zpřístupněny jen částečně, rozestavěná stavba pouze zvenčí.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 63, k.ú. Horní Datyně vyhotoveno dne 2.5.2023 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Horní Datyně vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 27.6.2023.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 27.6.2023.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz).
- Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137 EX 1402/23 ze dne 17.6.2023.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 63 pro k.ú. Horní Datyně ze dne 2.5.2023 vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném a účinném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v

místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Vratimov, k.ú. Vratimov
Adresa nemovité věci: Vratimov, 739 32 Vratimov

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření zapůjčena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění jsou pozemky nacházející v zastavěné městské části Vratimov, na okraji katastrálního území Horní Datyně a katastru obce Václavovice, jihovýchodním směrem od Městského úřadu Vratimov. Pozemky jsou mírně svažité směrem k příjezdové komunikaci, nepravidelného tvaru, zarostlé zejména náletovými dřevinami. Na pozemku parc.č.st. 360 se nachází rozestavěná zděná, hrubá stavba obdélníkového půdorysného tvaru s pultovou střechou, neužívaná, nedokončená. K datu ocenění jsou pozemky nevyužívané, neudržované, rozestavěná stavba je ve zhoršeném stavebně technickém stavu. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č.st. 360, kde součástí je rozestavěná stavba, parc.č. 272/2, 272/16 vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

Celkový popis nemovité věci

Popis pozemků:

Pozemky se nacházejí v zastavěné městské části Vratimov, na okraji katastrálního území Horní Datyně a

katastru obce Václavovice, jihovýchodním směrem od Městského úřadu Vratimov. Pozemky jsou mírně svažité směrem k příjezdové komunikaci, nepravidelného tvaru, zarostlé zejména náletovými dřevinami, na části pozemků se nachází nevyužívaný stavební materiál. Dle platného územního plánu města se pozemky parc.č.st. 360, parc.č. 272/2 nacházejí v ploše SO - plochy smíšené obytné venkovské a pozemek parc.č. 272/16 se nachází v ploše ZS - plochy zahrad a sadů.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Rozestavěná stavba na pozemku parc.č.st. 360:

Jedná se o zděnou hrubou stavbu s pultovou střechou, zakonzervovaná, delší dobu nevyužívaná (provedeno vizuální prohlídkou).

Poznámka: existence stavby na pozemku parc.č.st. 360 je zohledněna v porovnávací metodě (odstavec A./) v koef. K4, úvaha zpracovatele ocenění.

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o případné přípojky inženýrských sítí (*poznámka: funkčnost sítí nebyla ověřena*).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Ostatní právní omezení:

Jiné další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpisech z Katastru nemovitostí LV č. 63 ze dne 2.5.2023 pro k.ú. Horní Datyně v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo, zajištění nemovitosti a zahájení exekuce (viz. příloha znaleckého posudku). Na omezení uvedené na LV č. 63, tj. na zástavní právo, zajištění nemovitosti a zahájení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah tržního ocenění majetku

1. A./ Pozemky parc.č.st. 360, parc.č. 272/2

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky

2. B./ Pozemek parc.č. 272/16

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemek

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.


4.2. Ocenění


Tržní ocenění majetku

1. A./ Pozemky parc.č.st. 360, parc.č. 272/2

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Vratimov, okres Ostrava-město			
Popis:	Jedná se o stavební pozemky parc.č. 1539/58, 1539/59, 1539/60 nacházející se nedaleko oceňovaných pozemků, v obdobné lokalitě se stejným využitím, dle územního plánu se pozemky nacházející v návrhové ploše BI - plochy bydlení v rodinných domech, prodej 13.1.2023.			
Pozemek:	1 189,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 01/2023)			1,02	
K2 Velikosti objektu - menší výměra			0,98	
K3 Poloha - obdobná poloha a využitelnost			1,00	
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - rozestavěná stavba			1,10	
				
				Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-620/2023-807
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 01/2023		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
2 943 400	1 189	2 476	1,10	2 724

Název:	Pozemky			
Lokalita:	Vratimov, okres Ostrava-město			
Popis:	Jedná se o stavební pozemky parc.č. 1539/53, 1539/54 nacházející se nedaleko oceňovaných pozemků, v obdobné lokalitě se stejným využitím, dle územního plánu se pozemky nacházející v návrhové ploše BI - plochy bydlení v rodinných domech, prodej 15.2.2023.			
Pozemek:	1 097,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2023)			1,02	
K2 Velikosti objektu - menší výměra			0,98	
K3 Poloha - obdobná poloha a využitelnost			1,00	
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - rozestavěná stavba			1,10	
				
				Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-2212/2023-807
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 02/2023		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
2 431 400	1 097	2 216	1,10	2 438

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 2 420,- Kč/m² až 2 724,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 2 527,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 2 527,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	2 420 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 527 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 724 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	2 527 Kč/m²
Výměra pozemku	1 585,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 005 295 Kč

2. B./ Pozemek parc.č. 272/16**2.1. Porovnávací hodnota****2.1.1. Pozemek****Oceňovaná nemovitá věc**


viz. porovnávací metoda odstavce A./

Plocha pozemku: 2 373,00 m²**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

viz. porovnávací metoda odstavce A./

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek zahrady			
Lokalita:	Horní Datyně, okres Ostrava-město			
Popis:	Jedná se o pozemek zahrady u rodinného domu parc.č. 292/12 nacházející se nedaleko oceňovaného pozemku, v obdobné lokalitě s obdobným využitím, prodej 21.12.2022, jednotková cena stanovena dle rozpočtení ceny nemovitostí, viz. příloha znaleckého posudku (zdroj: ikarus21cz).			
Pozemek:	1 212,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 12/2022)				1,02
K2 Velikosti objektu - menší výměra				0,90
K3 Poloha - obdobná poloha				1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost (zahrada)				1,00
				1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-20783/2022-807

Cena [Kč] k 12/2022	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
486 933	1 212	402	0,92	370

Název:	Pozemek zahrady			
Lokalita:	Vratimov, okres Ostrava-město			
Popis:	Jedná se o pozemek zahrady u rodinného domu parc.č. 1874/3 nacházející se nedaleko oceňovaného pozemku, v obdobné lokalitě s obdobným využitím, prodej 22.2.2023, jednotková cena stanovena dle rozpočtení ceny nemovitostí, viz. příloha znaleckého posudku (zdroj: ikarus21cz).			
Pozemek:	1 614,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 02/2023)	1,01
K2 Velikosti objektu - menší výměra	0,90
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost (zahrada)	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-2544/2023-807

Cena [Kč] k 02/2023	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
789 430	1 614	489	0,91	445

Název: Pozemek zahrady**Lokalita:** Vratimov, okres Ostrava-město**Popis:** Jedná se o pozemek zahrady u rodinného domu parc.č. 2326 nacházející se nedaleko oceňovaného pozemku, v obdobné lokalitě s obdobných využitím, prodej 3.5.2023, jednotková cena stanovena dle rozpočtení ceny nemovitostí, viz. příloha znaleckého posudku (zdroj: ikarus21cz).**Pozemek:** 969,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 05/2023)	1,00
K2 Velikosti objektu - menší výměra	0,90
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost (zahrada)	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-6131/2023-807

Cena [Kč] k 05/2023	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
471 322	969	486	0,90	437

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:Komentář ke zjištění jednotkové ceny pozemku zahrady:Rozpočtení ceny nemovitostí:

Uvedené ceny jsou rozpočteny z ceny na Kupní listině. Rozpočet je realizován na základě známých podílu cen/m² (v čase a lokalitě) a známých ploch jednotlivých nemovitostí na listině. Pokud není podlahová plocha RD (stavby) k dispozici, poskytujeme její nejlepší odhad. V tomto případě je hodnota plochy označená šedou barvou.

Rozpočet ceny RD + stavební parcely:

Pokud je na listině kombinace nemovitostí, obsahující také 1 RD + stavební parcelu – výsledkem je cena extra rozpočtená pro RD a cena extra rozpočtená na stavební parcelu. Nicméně, v kontextu nového katastrálního zákona, se při nové transakci stává RD (stavba) součástí stavební parcely a tedy konečná cena při prodeji RD je součtem rozpočtené ceny RD a rozpočtené ceny stavební parcely. Zdroj: cenová mapa, www.ikarus21.cz

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 370,- Kč/m² až 445,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 417,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 417,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	370 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	417 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	445 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	417 Kč/m²
Výměra pozemku	2 373,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	989 541 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace tržního ocenění majetku****1. A./ Pozemky parc.č.st. 360, parc.č. 272/2****1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Pozemky 4 005 295,- Kč

A./ Pozemky parc.č.st. 360, parc.č. 272/2 - Obvyklá cena po zaokrouhlení**4 000 000 Kč**

slovy: Čtyřimiliony Kč

2. B./ Pozemek parc.č. 272/16**2.1. Porovnávací hodnota**

2.1.1. Pozemek 989 541,- Kč

B./ Pozemek parc.č. 272/16 - Obvyklá cena po zaokrouhlení**1 000 000 Kč**

slovy: Jedenmilion Kč

Porovnávací hodnota celkem**5 000 000 Kč****Silné stránky**

- využití dané územním plánem
- dostatečně velká výměra
- umístění v klidné zastavěné části obce

Slabé stránky

- neudržované pozemky s rozestavěnou, nevyužívanou stavbou
- větší docházkové vzdálenosti

Obvyklá cena**5 000 000 Kč**

slovy: Pětmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² plochy pozemků a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě a blízkém okolí. Jedná se o pozemky umístěné v zastavěné části města využívané ke stavebním účelům a jako pozemek zahrady u stavebních pozemků. Obdobné pozemky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně. Celkově lze hodnotit danou lokalitu jako vhodnou k výstavbě residenční nemovitosti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 63 pro k.ú. Horní Datyně ze dne 2.5.2023 a to k datu místního šetření, tj. k 27.6.2023.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

A./ +B./:

obvyklou cenu věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 360, parc.č. 272/2, 272/16, součástí pozemku parc.č.st. 360 je rozestavěná stavba v obci Vratimov, k.ú. Horní Datyně, okrese Ostrava-město, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsáno na listu vlastnictví č. 63, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 27.6.2023, po zaokrouhlení na 5.000.000,- Kč (slovy: pětmilionů korun českých).

A./:

obvyklou cenu věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 360, parc.č. 272/2, součástí pozemku parc.č.st. 360 je rozestavěná stavba v obci Vratimov, k.ú. Horní Datyně, okrese Ostrava-město, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsáno na listu vlastnictví č. 63, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 27.6.2023, po zaokrouhlení na 4.000.000,- Kč (slovy: čtyřmiliony korun českých).

B./:

obvyklou cenu věcí nemovitých – pozemku parc.č. 272/16 v obci Vratimov, k.ú. Horní Datyně, okrese Ostrava-město, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsáno na listu vlastnictví č. 63, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 27.6.2023, po zaokrouhlení na 1.000.000,- Kč (slovy: jedenmilion korun českých).

Obvyklá cena**5 000 000 Kč**

slovy: Pětmilionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu.	1
Rozpočet ceny nemovitostí.	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Náhrada nákladů znalce byla sjednána dle zákona č. 254/2019 Sb, ve znění vyhlášky č. 504/2020Sb., znalečné účtuji dokladem č. faktura 80/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 025347/2023.

V Brně 13.7.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.6.

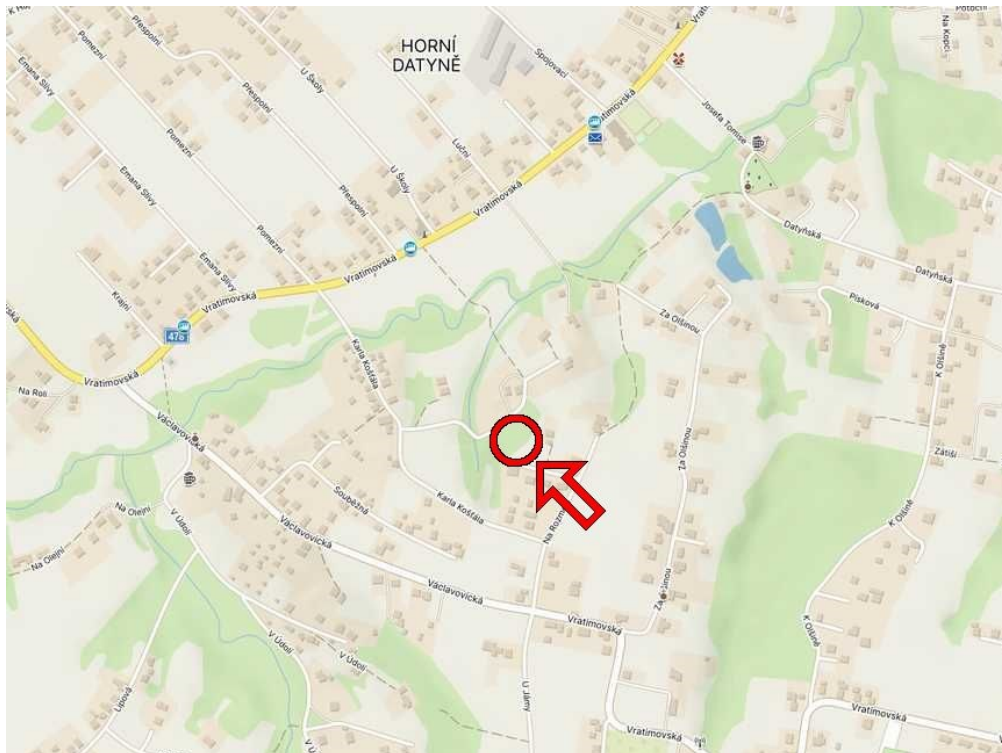
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 025347/2023

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu.	1
Rozpočet ceny nemovitostí.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k pozemkům



Oceňované pozemky



Oceňované pozemky parc.č.st. 360, parc.č. 272/2



Oceňované pozemky parc.č.st. 360, parc.č. 272/2



Rozestavěná stavba



Pozemek parc.č. 272/2



Pozemek parc.č. 272/2



Pozemek parc.č. 272/16

LV č. 63

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2023 10:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 1402/23 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr.Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 598879 Vratimov

Kat.území: 642720 Horní Datyně

List vlastnictví: 63

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Nedbal František, Karla Košťála 269, Horní Datyně, 73932 [REDACTED]
Vratimov

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 360	42	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: rozestav. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 360				
272/2	1543	zahrada		zemědělský půdní fond
272/16	2373	zahrada		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

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 2 700 000,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 272/16

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.01.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.01.2013.

V-121/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zajištění nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 360, Parcela: 272/16, Parcela: 272/2

Listina Usnesení soudu o zajištění majetku Okresní soud ve Frýdku-Místku 80 T-108/2020 -626 ze dne 17.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2022 11:24:56.
Zápis proveden dne 07.04.2022.

Z-2600/2022-807

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní soud ve Frýdku-Místku 80 T-108/2020 -626. Právní moc ke dni 26.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2022 17:53:00. Zápis proveden dne 16.05.2022.

Z-4148/2022-807

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1

Kopie katastrálních map

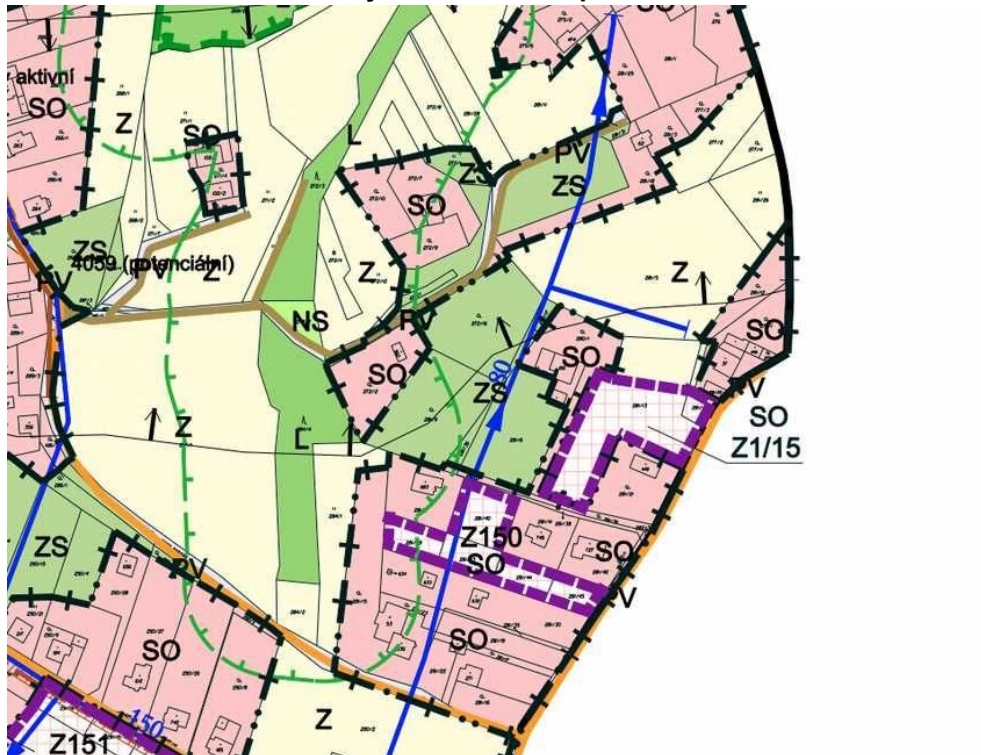


Dodejka

Prohlášení doručujícího orgánu: <input checked="" type="checkbox"/> Zásilka byla doručena dne..... <input type="checkbox"/> Protože adresát nebyl zastižen a příprava k vyzvednutí a adresátu byla zanechána v zřevu, aby si zásilku vyzvedl. Jméno a příjmení doručovatele..... podpis doručovatele..... <input type="checkbox"/> Uložena zásilka byla vyzvednuta..... dne..... <input type="checkbox"/> Protože se adresát nevyzvedl, byla zásilka uložena do adresátovi určené schránky (domovní schránka, poštovní příhradka, bedýnka, schránka) dne..... Jméno a příjmení vyvolávající osoby..... podpis vyvolávající osoby / doručovatele.....	Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa ceny a odhady nemovitostí Nebovídy 191, 664 48 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552 DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU <input type="checkbox"/> VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA Č.j.: 137 Ex 1402 / 23 Adresát: FRANTIŠEK NEJBAL ORÁČOV 159 270 52 Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala..... Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi..... Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... Podpis osoby, která zásilku převzala.....
---	---

66448 MC
18.05.23 09:22
D. U. A. S. E. K.
15304 400

Výřez z územního plánu



BI	BI	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
BH	BH	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
OV / OV.1		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
OK	OK	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍHO TYPU
OS		PLOCHY TĚLOVÝCHOVNÝCH A SPORTOVNÍCH ZAŘÍZENÍ
OH	OH	PLOCHY HŘBITOVŮ
SO	SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
SM		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
RZ		PLOCHY ZAHRÁDKOVÝCH OSAD
PF	PF	PLOCHY POLYFUNKČNÍ
PV	PV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH
ZV	ZV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU NEZPEVNĚNÝCH PLOCH
	DK	PLOCHY DOPRAVNÍCH KORIDORŮ
DS	DS	PLOCHY DOPRAVY SILNIČNÍ
DD	DD	PLOCHY DOPRAVY DRÁŽNÍ
DP	DP	PLOCHY PARKOVACÍ A ODSTAVNÉ
TI	TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
VT		PLOCHY VÝROBY PRŮMYSLOVÉ - TĚŽKÝ PRŮMYSL
VL	VL	PLOCHY VÝROBY PRŮMYSLOVÉ - LEHKÝ PRŮMYSL
VD	VD	PLOCHY VÝROBY DROBNÉ
ZS	ZS	PLOCHY ZAHRAD A SADŮ
NS		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Rozpočet ceny nemovitostí

Nemovitosti na listině				
V-20783/2022-807 (LISTINY)		podání: 21.12.2022 cena: 3 400 000 Kč		
LV: 1094				
katastr. pracoviště: Ostrava (807)				
		Plocha	Cena/m ²	Cena
■ STAVBA:	Václavovická 115, Horní Datyně (část obce), Vratimov (rodinný dům)	71 m ²	29 811	2 116 607
■ PARCELA:	st.153 (zast. plocha a nádv.), kú: Horní Datyně	241 m ²	2 840	684 546
■ PARCELA:	292/3 (ostatní plochy), kú: Horní Datyně	160 m ²	699	111 914
■ PARCELA:	292/12 (zahradka), kú: Horní Datyně	1 212 m ²	402	486 933

Nemovitosti na listině				
V-2544/2023-807 (LISTINY)		podání: 22.2.2023 cena: 1 000 000 Kč		
LV: 1575				
katastr. pracoviště: Ostrava (807)				
		Plocha	Cena/m ²	Cena
■ PARCELA:	1874/3 (zahradka), kú: Vratimov	1 614 m ²	489	789 430
■ PARCELA:	1875/2 (zahradka), kú: Vratimov	105 m ²	489	51 357
■ PARCELA:	1876 (ostatní plochy), kú: Vratimov	198 m ²	804	159 213

Nemovitosti na listině				
V-6131/2023-807 (LISTINY)		podání: 3.5.2023 cena: 4 340 000 Kč		
LV: 1309				
katastr. pracoviště: Ostrava (807)				
		Plocha	Cena/m ²	Cena
■ STAVBA:	Odboje 775/28, Vratimov (rodinný dům)	66 m ²	40 175	2 651 534
■ PARCELA:	st.2325 (zast. plocha a nádv.), kú: Vratimov	299 m ²	3 357	1 003 639
■ PARCELA:	2326 (zahradka), kú: Vratimov	969 m ²	486	471 322
■ PARCELA:	2327/12 (ostatní plochy), kú: Vratimov	267 m ²	800	213 505