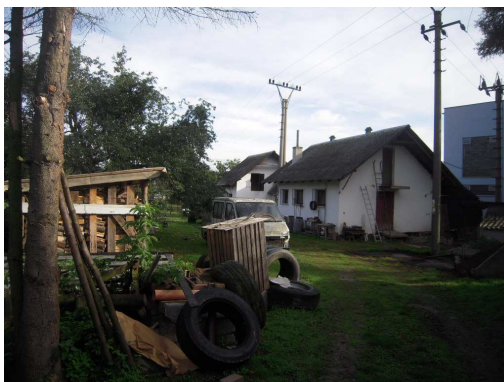


Znalecký posudek číslo 4211/157/2019

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemcích parc.č. 536/2, 536/3, součástí pozemku parc.č. 536/3 je jiná stavba bez čp/če v obci Fulnek, okrese Nový Jičín, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Jerlochovice, obec Fulnek, okres Nový Jičín, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 718.



Objednatel :	Exekutorský úřad Brno – venkov JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor Veveří 125 616 45 Brno
Účel posudku :	Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. na základě usnesení č.j.: 137EX 4394/19
Oceněno ke dni :	16.9.2019
Posudek vypracoval :	Ing. Tomáš Chalupa znalec a certifikovaný odhadce Nebovidy 191 664 48 Moravany u Brna tel.: + 420 602 540 324 e-mail: chalupa@cenyodhady.cz www.cenyodhady.cz

Tento posudek obsahuje 13 stran bez příloh a objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Brno, 20.12.2019

OBSAH:

Zadání	strana
1. Nález	3
2. Posudek – ocenění věcí nemovitých	4
2.1. Porovnávací metoda věcí nemovitých	8
3. Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých a vyhodnocení rizik	11

Přílohy

- Příloha 1 – Mapa s umístěním věcí nemovitých**
- Příloha 2 – Letecký snímek**
- Příloha 3 – Fotodokumentace**
- Příloha 4 – Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 718)**
- Příloha 5 – Kopie katastrální mapy**
- Příloha 6 – Srovnatelné objekty**
- Příloha 7 – Dodejka**

1. NÁLEZ

1.1. PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Pro vypracování ocenění věcí nemovitých byly použity následující podklady:

- 1.a.: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 718, k.ú. Jerlochovice, vyhotoveno dne 15.8.2019 dálkovým přístupem.
- 1.b.: Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Jerlochovice vyhotoveno z nahlížení do KN (www.cuzk.cz).
- 1.c.: Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- 1.d.: Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 16.9.2019.
- 1.e.: Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 16.9.2019.
- 1.f.: Mapa obce a okolí.
- 1.g.: Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- 1.h.: Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- 1.ch.: Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- 1.i.: Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- 1.j.: Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- 1.k.: Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz).
- 1.l.: Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137EX 4394/19 ze dne 15.8.2019.
- 1.m.: Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2. POSUDEK – OCENĚNÍ VĚCÍ NEMOVITÝCH

Definice: Obecná (obvyklá, tržní) cena je cena, za kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu o cenách je tato cena nazvána cenou obvyklou.

Znalecký úkol, účel ocenění

Předmětem ocenění jsou věci nemovité a to ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 na pozemcích parc.č. 536/2, 536/3, součástí pozemku parc.č. 536/3 je jiná stavba bez čp/če v obci Fulnek, okrese Nový Jičín, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Jerlochovice, obec Fulnek, okres Nový Jičín, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 718.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. zapsaných na LV č. 718 pro k.ú. Jerlochovice ze dne 15.8.2019 a to k datu místního šetření, tj. k 16.9.2019.

Informace o věcech nemovitých

Vlastník	viz. příloha č. 3
LV č.	718
Katastrální území	Jerlochovice (kód 635456)
Obec, okres	Fulnek (599352), Nový Jičín (CZ0804)
Vlastnictví stavby	
	Část obce, č.p./č.e, způsob využití, parc.číslo, výměra, druh -, bez čp/če, jiná stavba, 536/3, 118 m ² , zastavěná plocha a nádvoří
Vlastnictví pozemku	
	Parc.číslo, výměra, druh 536/2, 1183 m ² , zahrada 536/3, 118 m ² , zastavěná plocha a nádvoří
Ochrana	zemědělský půdní fond

Prohlídka a zaměření věcí nemovitých

Prohlídka a zaměření věcí nemovitých bylo provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 16.9.2019 za účasti znalce (povinná pozvánka převzala, k místnímu šetření se však nedostavila). Objekt nebyl znalci při místním šetření zpřístupněn.

Nájemní smlouva

Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 718 ze dne 15.8.2019 pro k.ú. Jerlochovice v oddílech B1, C, D - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, věcná práva zatěžující

nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů, poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno užívání (nevztahuje se o oceňovaným věcem nemovitým), zástavní právo a zahájení exekuce (viz. příloha č. 4 – LV č. 718).

Na omezení uvedená v oddílech B1, C, D tj. na zástavní právo a zahájení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.

Majetkoprávní vztahy

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 718 pro k.ú. Jerlochovice vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 718 pro k.ú. Jerlochovice 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 provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb..

Odhad obvyklé ceny předmětu dražby – věcí nemovitých

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., platného od 1.1.2014, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Definice obvyklé ceny dle zákona číslo 151/1997 Sb., ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku ve znění zákona číslo 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a 225/2017 Sb..

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze – li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- metoda porovnávací (tržní, srovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

S věcmi nemovitými tohoto typu se na trhu s nemovitostmi obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit. Pro ocenění bude proto použito metody: porovnávací.

Stanovení ceny věcí nemovitých metodou porovnávací:

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých nebo nabízených srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, že uskutečněné prodeje 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 věcí nemovitých.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá (prodejní) cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovité.

Celkový popis věcí nemovitých

Předmětem ocenění je jiná stavba bez čp/če situovaná ve městě Fulnek, v části Jerlochovice, okrese Nový Jičín, umístěná západním směrem od Městského úřadu ve vzdálenosti cca 1200 m, nedaleko prodejny potravin Hruška. Jiná stavba je umístěna v rovinatém terénu, jako samostatně stojící s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází rodinné domy, průmyslové areály, rybník a nedaleko prodejna potravin. Přístup k objektu je umožněn po místní zpevněné komunikaci a dále po nezpevněné komunikaci nacházející se na pozemku jiných vlastníků.

Věci nemovité jsou tedy tvořeny jinou stavbou bez čp/če, drobnými vedlejšími stavbami, venkovními úpravami a pozemky parc.č. 536/2, 536/3.

Popis jiné stavby bez čp/če

Jedná se o samostatně stojící objekt jiné stavby s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Objekt je zděný, fasáda je vápenná, sokl je proveden. Střecha je sedlová, krytina je s eternitových vlnitých šablon, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu jen částečné. Okna jsou dřevěné se zamřížováním, vstupní dveře jsou také dřevěné. Vytápění je pravděpodobně na tuhá paliva. Objekt je napojen na inženýrské sítě (pravděpodobně): elektroinstalaci, vodovod a kanalizaci.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistit jeho přesné dispoziční řešení.

Stáří a opotřebení:

Stáří objektu je odhadováno na cca 50 let, současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný s běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídka).

Poznámka:

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyla umožněna prohlídka věcí nemovitých nebylo možno zjistit přesné vybavení objektu.

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Pozemky

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 718. Pozemek parc.č. 536/3 je zastavěn jinou stavbou (zákres stavby do katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti zjištěné na místě při místním šetření) a pozemek parc.č. 536/2 tvoří zahradu kolem objektu. Pozemky jsou rovinaté, oplocené, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě ve městě. Dle platného územního plánu města Fulnek se pozemky nacházející v ploše BR – bydlení v rodinných domech.

Výměry

Parc. č.	Výměra (m ²)
536/2	1183
536/3	118

Celková plocha pozemků dle výpisu LV č. 718 z Katastru nemovitostí činí celkem 1301 m².

Součástí pozemku jsou:

Drobné vedlejší stavby

Jedná se zejména o drobné přístřešky nacházející se na pozemku parc.č. 536/2 sloužící převážně ke skladovacím účelům.

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy.

2.1. POROVNÁVACÍ METODA VĚCÍ NEMOVITÝCH

Definice: Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V tomto případě nebyli nalezeni srovnatelní reprezentanti v databázi zpracovatele, proto není použito realitní inzerce na internetu. V případě realitní inzerce je potřeba zejména sledovat dobu, po kterou se nemovitost nabízí. Zde je nutno sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Na většině realitních serverů je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají upřednostňovány, je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity. Je nutno uvažovat a pracovat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není uveden. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, musí zpracovatel využívat všech možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při zpracování případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny zvolených reprezentantů z realitní inzerce. Při výběru reprezentantů pro porovnání je potřeba vymezit z nabízených realit co nejbližší segment což by mělo zajistit, aby věci nemovité byly podobné především v následujících charakteristikách:

1. ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádová vesnice, předměstí, město, centrum, městské aglomerace, apod.),
2. typu věcí nemovitých zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (rodinný dům venkovského typu, zemědělská usedlost, rodinný dům městského typu, řádkový rodinný dům, dům nové satelitní lokality, bungalov a pod.),
3. velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, apod.),
4. kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. určené k zásadní rekonstrukci, po celkové přestavbě a modernizaci, revitalizované a pod.).

Na trhu věcí nemovitých ve Fulneku - Jerlochovicích a okolí (okrese Nový Jičín, Opava) jsou k datu ocenění nabízeny níže uvedené porovnatelné věci nemovité. Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje a předpokládané prodeje věcí nemovitých, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, technický stav, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny dosažené prodejní nebo předpokládané prodejní ceny níže uvedených objektů a to porovnání jako celku.

Za podobné vhodné prodeje nebo předpokládané prodeje lze uvést následující porovnání:

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita (okr. Nový Jičín)	Využití	Garáž (průjezd)	Jiné
Oceň. objekt	k.ú. Jerlochovice	výroba, zemědělství	ne	podrobný popis - viz. posudek
1	Sedlnice	zemědělství	ne	podrobný popis – viz. příloha posudku, zdroj: www.sreality.cz
2	Kopřivnice	výroba	ne	podrobný popis – viz. příloha posudku, zdroj: www.sreality.cz
3	Březová	provozní prostory	ne	podrobný popis – viz. příloha posudku, zdroj: www.sreality.cz

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 jiné	K6 úvaha znalce	KC (1-6) .	Cena oceň objektu Kč
1	920 000	0,85	782 000	0,98	1,10	1,00	1,00	0,98	0,99	1,05	744 762
2	2 400 000	0,85	2 040 000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,02	0,97	2 103 093
3	1 170 000	0,85	994 500	0,98	1,00	1,00	0,95	0,98	1,02	0,93	1 069 355
Celkem průměr										Kč	1 305 737
Minimum										Kč	744 762
Maximum										Kč	2 103 093
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu										
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)										
K5	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
KC	Koeficient celkový		$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$								

Poznámka: v uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné objekty a to z nabídky požadovaný prodej. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se bude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,75 (navrženo 0,85). Podrobný popis viz. příloha č. 6 znaleckého posudku.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 744 762,- až 2 103 093,- Kč, průměrnou hodnotou je 1 305 737,- Kč.

Uvedené nemovité věci mají tyto lepší stránky:

- lokalita vhodná k bydlení i podnikání

Uvedené nemovité věci mají tyto slabší stránky:

- přes pozemky vede nadzemní elektrické vedení
- omezené parkování přímo u objektu
- sousedství průmyslových areálů

Obvyklá cena

Obvyklá cena stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, po zaokrouhlení na 1 300 000,- Kč.

Obvyklá cena

1 300 000,- Kč

Tato částka reprezentuje hodnotu stavby s pozemky.

**Obvyklá cena oceňovaných věcí nemovitých navržená srovnávací metodou
činí po zaokrouhlení**

1 300 000,- Kč

(slovy: jedenmiliontřístatisíc korun českých).

3. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY VĚCÍ NEMOVITÝCH A VYHODNOCENÍ RIZIK

Věcná břemena

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 718 ze dne 15.8.2019 pro k.ú. Jerlochovice v oddílech B1, C - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů nejsou zapsána žádná omezení věcnými břemeny (viz. příloha č. 4 – LV č. 718).

Zástavní práva

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 718 ze dne 15.8.2019 pro k.ú. Jerlochovice v oddílech B1, C, D - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů, poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno užívání (nevztahuje se o oceňovaném věcem nemovitým), zástavní právo a zahájení exekuce (viz. příloha č. 4 – LV č. 718).

Na omezení uvedená v oddílech B1, C, D tj. na zástavní právo a zahájení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika

Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

Zákres objektu v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti.

Přes pozemky vede nadzemní elektrické vedení.

Na oceňovaných věcech nemovitých se dle zjištění a dostupných informací nevztahují žádná další ostatní rizika.

Pro navržení výsledné ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda a to porovnání jako celku. Vzhledem k charakteru oceňovaných věcí nemovitých a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

Obvyklá cena věcí nemovitých zapsaných na LV č. 718 ze dne 15.8.2019 pro k.ú. Jerlochovice je zhotovitelem ocenění navržena po zaokrouhlení na 1.300.000,- Kč tzn., že ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 činí 433.334,- Kč.

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kancelářích a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu tj. ve výši 20 %. Pro daný případ stanovuji obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na oceňovaných nemovitých věcech na: $433.334,- \times 0,80 = 346.667,-$ Kč, zaokrouhleno na 350.000,- Kč.

Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití věcí nemovitých, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním věcem nemovitým, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

obvyklou cenu věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemcích parc.č. 536/2, 536/3, součástí pozemku parc.č. 536/3 je jiná stavba bez čp/če v obci Fulnek, okrese Nový Jičín, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Jerlochovice, obec Fulnek, okres Nový Jičín, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 718, vedeno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Prostějov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. k datu ocenění 16.9.2019, po zaokrouhlení na:

350 000,- Kč

(slovy: třístapadesáttisíc korun českých).

V Brně, dne 20. prosince 2019

Ing. Tomáš Chalupa

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, pod č.j. Spr. 3655/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Jsem si jako znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

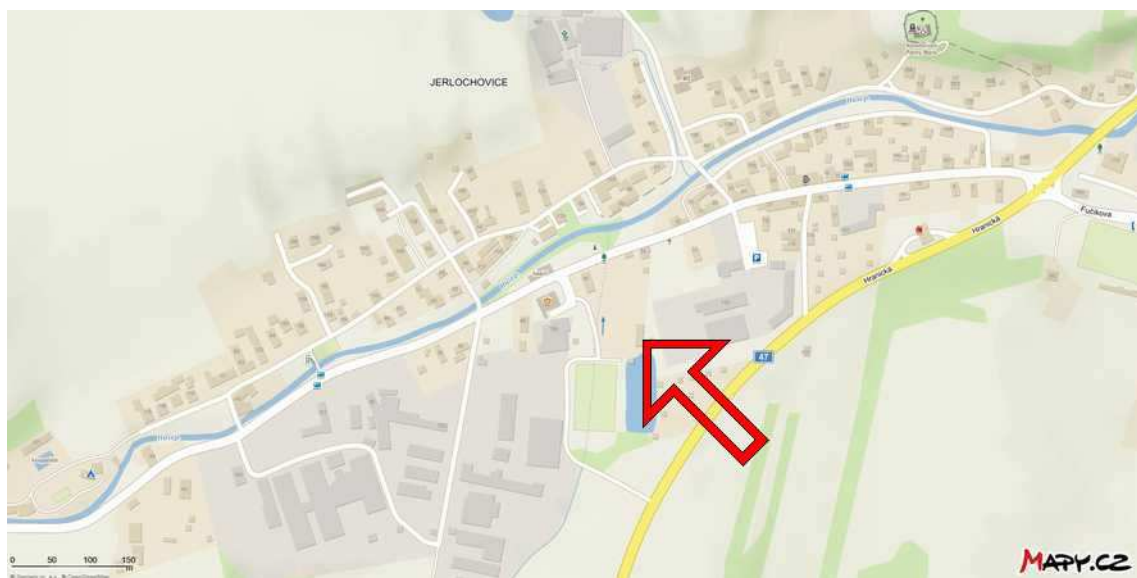
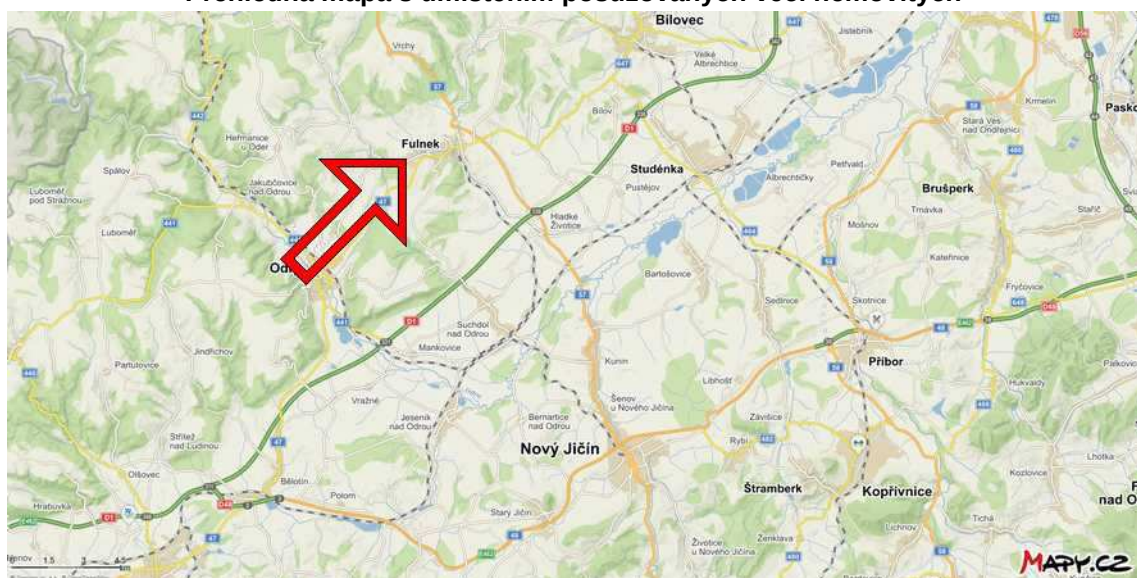
Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 4211/157/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. - dle faktury.

V Brně, dne 20. prosince 2019

Ing. Tomáš Chalupa
znalec a certifikovaný odhadce
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna
tel.: + 420 602 540 324
e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
www.cenyodhady.cz

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Vjezd na pozemek



Jiná stavba bez čp/če



Jiná stavba bez čp/če



Jiná stavba bez čp/če



Drobné vedlejší stavby

LV č. 718

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.08.2019 12:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 4394/19 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599352 Fulnek

Kat.území: 635456 Jerlochovice

List vlastnictví: 718

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Velík Marian Ing., Jerlochovice 146, 74245 Fulnek		1/3
Velíková Simona, Jerlochovice 146, 74245 Fulnek		1/3
Vyhliďalová Michaela Ing., Kpt. Jaroše 695, 74245 Fulnek		1/3

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	127	25	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 127					
	536/2	1183	zahrada		zemědělský půdní fond
	536/3	118	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 536/3					

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 Věcné břemeno užívání

ze dne 26.5.1997, právní účinky vkladu ke dni 28.5.1997

Oprávnění pro

Velíková Dagmar, Ruprechtická 2275/8, Horní Počernice,
19300 Praha 9, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: 127

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 2200/1997.

POLVZ:40/1997

Z-4800040/1997-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 380.000,-Kč

Oprávnění pro

D&I CONSULTING LIMITED, id.č.4867734, Juliana Close 29,
N2 OTJ Londýn, Spojené království Velké Británie a
Severního Irsku

Povinnost k

Parcela: 127, Parcela: 536/2, Parcela: 536/3

Listina Smlouva V2 1941/1998 ze dne 12.5.1998, právní účinky vkladu ke dni 20.5.1998.

POLVZ:54/1998

Z-4800054/1998-804

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 25.09.2003.

Z-10561/2004-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.08.2019 12:35:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599352 Fulnek

Kat.území: 635456 Jerlochovice

List vlastnictví: 718

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

3 Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Velíková Simona, Jerlochovice 146, 74245 Fulnek.

RČ/IČO:

listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-4394/2019 -11 ze dne 16.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 16.04.2019. Zápis proveden dne 18.04.2019; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-4706/2019-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora JUDr. Petra Kociána, k id. 1/3

Povinnost k

Veliková Simona, Jerlochovice 146, 74245 Fulnek.

RČ/IČO:

Parcela: 127, Parcela: 536/2, Parcela: 536/3

1 **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex 4394/2019-18** ze dne
16.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 16.04.2019. Zápis proveden dne
24.04.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-2011/2019-804

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

• Darovací smlouva V12 177/1998 ze dne 9.1.1998, právní účinky vkladu ke dni 15.1.1998.

POLVZ:13/1998

Z-4800013/1998-804

Pro: Vyhliďalov Michaela Ing., Kpt. Jaroře 695, 74245 Fulnek

Velik Marian Ing., Jerlochovice 146, 74245 Fulnek

Velíková Simona, Jerlochovice 146, 74245 Fulnek

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
536/2	77101	1183

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

ychocvll:

Vyhotoveno: 15.08.2019 12:49:59

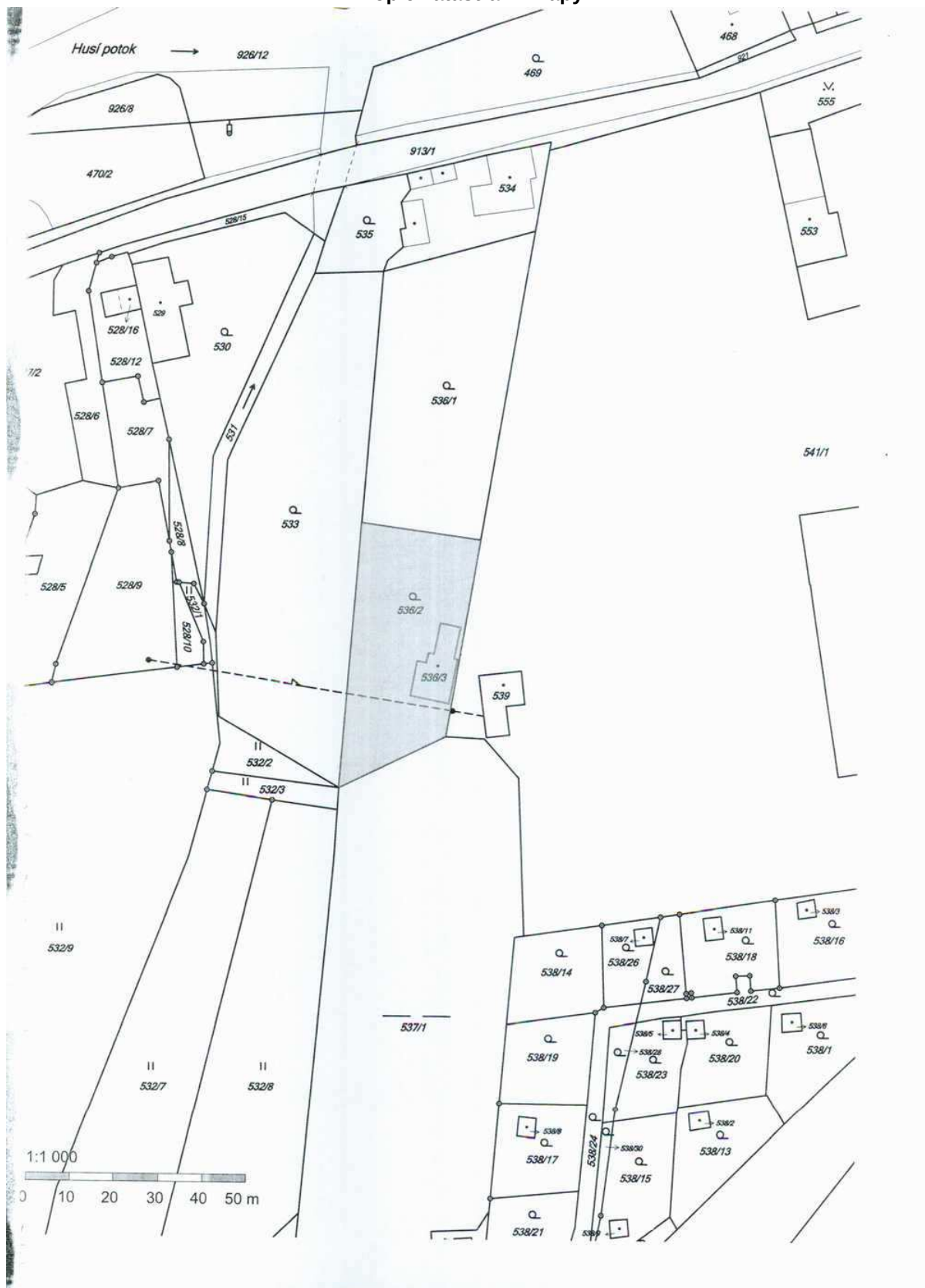
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 304.

strana 2

Kopie katastrální mapy



Srovnatelné objekty



Zobrazit 5 fotografií v galerii

Prodej zemědělského objektu 660 m²

Sedlnice, okres Nový Jičín

920 000 Kč (1 394 Kč za m²)

G Třída G - Mimořádně nehospodárná

Nabízíme k prodeji zemědělský objekt, který byl využívaný jako sýpka na obilí, nyní je vyklizený. V katastru je zavedený jako rodinný dům. Stavba o zastavěné ploše 165 m² je umístěná na rovinatém oploceném pozemku o celkové výměře 967 m². V domě je zavedena elektřina, nová vodovodní přípojka (obecní vodovod), plyn je na hranici pozemku. Pro více informací volejte makléři.

Celková cena:	920 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	1 394 Kč
ID zakázky:	699254
Aktualizace:	16.10.2019
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Petrový
Podlaží:	4. podlaží z celkem 4

Plocha zastavěná:	165 m ²
Užitná plocha:	660 m ²
Plocha podlahová:	660 m ²
Parkování:	2
Elektřina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	×
Výtah:	×



Prodej komerční nemovitosti 294 m²

Kopřivnice, okres Nový Jičín

2 400 000 Kč (8 163 Kč za m²)

G - MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji provozní budovu na dobře viditelném místě ve městě Kopřivnice. Nyní je využívána k podnikatelským účelům jako výrobní, dílenské a kancelářské prostory. Vhodné i jako skladovací prostory, popř. ubytovací zařízení.

Celková cena:	2 400 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	8 163 Kč
ID zakázky:	657/3166
Aktualizace:	01.12.2019
Stavba:	Montovaná

Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Přízemní
Užitná plocha:	294 m ²
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Bezbariérový:	✗



Prodej komerční nemovitosti 280 m²

Březová, okres Opava

1 170 000 Kč (4 179 Kč za m²)

G Energetická
NO: 26/2004/851

Je vaším snem jen sejit schody dolů a být v práci? Přesně to Vám teď nabízím. K nákupu v obci Březová je teď k dispozici rozestavěná budova, určená k podnikání s vlastním bytem v podkroví. Nechám na Vás jestli si takové bydlení s prací dokážete představit. V podkroví se nachází prostor o velikosti 140 m², dispozici bytu nechám zcela na Vás 3+1 nebo 4+1? V přízemí je také provozní prostor 140 m², na míru vašemu podnikání si jej, pevně věřím, sami upravíte. Březová je obec velmi dobře umístěná na půli cesty mezi dálnicí a Opavou. V Březové najdete veškerou občanskou vybavenost a klid jako na vesnici.

Celková cena:	1 170 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	280 m ²
Cena za m ² :	4 179 Kč	Parkování:	1
ID zakázky:	116400	Garáž:	✓
Aktualizace:	06.12.2019	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Centrum obce	Elektrika:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Silnice, Autobus
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Dodejka

Posádková Vendula Žásilka uložena dne	Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa Znalecká kancelář Nabývala DODEJKA IC: 44900935, DIČ: CZ6911223532 Č. 137 Ex 4394 1A
Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka	Adresát: SILVONA VELIKOVÁ JERLOCHOVICE 146 172 45 Tolunec
Potvrzuji převzetí této záilky dne podpis	