

Znalecký posudek číslo 4210/156/2019

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku parc.č. 127, součástí pozemku parc.č. 127 je stavba garáže bez čp/če ve Fulneku, okr. Nový Jičín, vše včetně všech součástí a příslušenství, v k.ú. Jerlochovice, obec Fulnek, okres Nový Jičín, vše zapsáno na LV 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 14 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 ocenění věcí nemovitých	8
3. Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých a vyhodnocení rizik	11

Přílohy

Příloha 1 – Mapa s umístěním věcí nemovitých a letecký snímek

Příloha 2 – Fotodokumentace

Příloha 3 – Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 718)

Příloha 4 – Kopie katastrální mapy

Příloha 5 – Dodejka

**Příloha 6 – Dohoda o vypořádání nemovitého majetku
v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů a o zřízení
věcného břemene**

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.
- 1.n.: Dohoda o vypořádání nemovitého majetku v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů a o zřízení věcného břemene ze dne 26.5.1997.

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 pozemku parc.č. 127, součástí pozemku parc.č. 127 je stavba garáže bez čp/če ve Fulneku, okr. Nový Jičín, vše včetně všech součástí a příslušenství, v k.ú. Jerlochovice, obec Fulnek, okres Nový Jičín, vše zapsáno na LV 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, garáž, 127, 25 m ² , zastavěná plocha a nádvoří
Vlastnictví pozemku	
	Parc.číslo, výměra, druh 127, 25 m ² , zastavěná plocha a nádvoří
Ochrana	-

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 pro p. Velíkovou Dagmar, Ruprechtická 2275/8, Horní Počernice, 193 00 Praha 9, zástavní právo a zahájení exekuce (viz. příloha č. 4 – LV č. 718).

Výše uvedené věcné břemeno užívání pro p. Velíkovou Dagmar, Ruprechtická 2275/8, Horní Počernice, 193 00 Praha 9 je zohledněno ve výsledné obvyklé ceně oceňovaných věcí nemovitých.

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 hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé 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 prodeji 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 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.

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 užítkovosti.

- 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 kanceláři 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 ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 127 jehož součástí je garáž. Jedná se o řadovou vnitřní garáž s plochou střechou, která je umístěna v západní okrajové části města Fulnek v Jerlochovicích za Husím potokem, nedaleko hasičské zbrojnice. V okolí se nachází garáže, residenční zástavba bytových a rodinných domů, drobné provozovny a nedaleko průmyslová zóna.

Popis garáže bez čp/če

Jedná se o řadovou vnitřní garáž umístěnou v zástavbě čtyř řadových garáží.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Objekt je zděný, s plochou střechou krytou plechem, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je ve standardním provedení vápenná, vrata jsou plechová otevíravá, podlaha je pravděpodobně betonová.

Stáří a opotřebení:

Přesné stáří garáže se nepodařilo zjistit, odhadem ze 70.-tých až 80.-tých let minulého století. Současný stavebně technický stav je průměrný (provedeno vizuální prohlídkou), údržba se jeví jako mírně zanedbaná (zejména zadní strana fasády).

Poznámka:

Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka věcí nemovitých, není známo přesné vybavení objektu a nelze posoudit přesně jeho technický stav.

Příslušenství

Příslušenství garáže nebylo zjištěno.

Pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 127 zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 718. Na pozemku je postaven objekt řadové vnitřní garáže bez čp/če. Jeho výměra činí 25 m².

2.1. POROVNÁVACÍ METODA OCENĚNÍ 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 byli nalezeni srovnatelní reprezentanti z realizovaných prodejů v katastru nemovitostí, 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, řádivý rodinný dům, dům nové satelitní lokalitě, 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 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 (okres Nový Jičín)	Výměra (m2)	Jiné
Oceň. objekt	Jerlochovice	25	podrobný popis - viz. posudek
1	Jerlochovice	26	jedná se o pozemek parc.č. 948 o celkové výměře 26 m2, součástí pozemku je garáž bez čp/če, celková kupní cena činí 80.000,- Kč, zdroj: katastr nemovitostí, vkladové řízení č.: V-6481/2019, kupní smlouva ze dne 9.8.2019, podklady jsou uloženy v archivu znalce
2	Jerlochovice	23	jedná se o pozemek parc.č. 325 o celkové výměře 23 m2, součástí pozemku je garáž bez čp/če, celková kupní cena činí 91.780,- Kč, zdroj: katastr nemovitostí, vkladové řízení č.: V-5582/2019, kupní smlouva ze dne 12.7.2019, podklady jsou uloženy v archivu znalce
3	Jerlochovice	24	jedná se o pozemek parc.č. 235/9 o celkové výměře 24 m2, součástí pozemku je garáž bez čp/če, celková kupní cena činí 50.000,- Kč, zdroj: katastr nemovitostí, vkladové řízení č.: V-1085/2018, kupní smlouva ze dne 2.2.2018, podklady jsou uloženy v archivu znalce

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2										
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. re- dukce na pra- men ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav a vyba- vení	K4 jiné	K5 úvaha znalce	KC (1-5)	Cena oceň objektu Kč
1	80 000	1,00	80 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	80 000
2	91 780	1,00	91 780	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	91 780
3	50 000	1,00	50 000	1,00	1,00	1,00	0,50	1,00	0,50	100 000
Celkem průměr									Kč	90 593
Minimum									Kč	80 000
Maximum									Kč	100 000
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu										
K3 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)										
K4 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)										
K5 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 realizovaný prodej, korekční koeficient je u realizovaných prodejů stanoven ve výši 1,00. U reprezentanta č.3 je koef. K4 jiné zohledněna výše obvyklé ceny, která je dle mého odborného názoru v dané lokalitě nižší než obvyklá.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 80 000,- až 100 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 90 593,- Kč, po zaokrouhlení 90 000,- Kč.

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 90 000,- Kč.

Obvyklá cena

90 000,- Kč

Obvyklá cena oceňovaných věcí nemovitých navržena srovnávací metodou činí po zaokrouhlení

90 000,- Kč

(slovy: devadesáttisíc korun českých).

3. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ 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 je zapsáno: věcné břemeno užívání pro p. Velíkovou Dagmar, Ruprechtická 2275/8, Horní Počernice, 193 00 Praha 9 (viz. příloha č. 4 – LV č. 718).

Výše uvedené věcné břemeno užívání pro p. Velíkovou Dagmar, Ruprechtická 2275/8, Horní Počernice, 193 00 Praha 9 je zohledněno ve výsledné obvyklé ceně oceňovaných věcí nemovitých.

Vymezení obsahu a rozsahu věcného břemene:

Věcné břemeno užívání spočívající v doživotním a bezplatném užívání garáže na pozemku parc.č. 127 (viz. příloha č. 6 – Dohoda o vypořádání nemovitého majetku v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů a o zřízení věcného břemene).

Váže se:

Na osoby – p. Velíkovou Dagmar, Ruprechtická 2275/8, Horní Počernice, 193 00 Praha 9 (viz. příloha č. 4 – LV č. 718).

Komentář:

Pro odhad obvyklé ceny věcí nemovitých s vážnoucím věcným břemenem nejsou stanoveny obecně platné a závazné principy a není dán závazný postup pro ocenění.

Vzhledem k výše uvedenému navrhuji zjištění ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb. dle § 16b odst. 4, tj. výnosovým způsobem na základě desetinásobku ročního užítku ve výši obvyklé ceny.

Roční užitek:

Roční užitek je stanoven na základě obvyklého nájemného v daném místě. Obvyklé nájemné je navržené na základě informací získaných z místních realitních kanceláří a na základě informací získaných z internetového serveru, kde se nájemné za obdobnou garáž v části Jerlochovice pohybuje v rozmezí od 400,- Kč do 600,- Kč/měsíc. Pro daný případ navrhuji obvyklé nájemné ve středním pásmu daného intervalu, tj. na 500,- Kč/měsíc.

Ocenění:

Cena věcného břemene podle zákona o oceňování majetku činí desetinásobek ročního užítku, tzn.: $(500,- \text{ Kč} \times 12 \times 10) = 60.000,- \text{ Kč}$.

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: zástavní právo a zahájení exekuce (viz. příloha č. 4 – LV č. 718).

Na ostatní 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.

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 bez zatížení věcným břemen užívání je zhotovitelem ocenění navržena po zaokrouhlení na 90.000,- Kč tzn., že ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 činí 30.000,- Kč.

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří 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: $30.000,- \times 0,80 = 24.000,-$ Kč, po zaokrouhlení na 25.000,- Kč.

Zjištěná obvyklá cena výše uvedeného věcného břemene užívání pro p. Velíkovou Dagmar, Ruprechtická 2275/8, Horní Počernice, 193 00 Praha 9 činí 60.000,- Kč, ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 činí 20.000,- Kč.

Obvyklá cena věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na věcech nemovitých zapsaných na LV č. 718 ze dne 15.8.2019 se zatížením věcným břemen užívání je zhotovitelem ocenění navržena po zaokrouhlení na 5.000,- Kč (25.000,- Kč – 20.000,- Kč = 5.000,- 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 pozemku parc.č. 127, součástí pozemku parc.č. 127 je stavba garáže bez čp/če ve Fulneku, okr. Nový Jičín, vše včetně všech součástí a příslušenství, v k.ú. Jerlochovice, obec Fulnek, okres Nový Jičín, vše zapsáno na LV č. 718, vedeno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín 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 bez zatížení věcným břemenem užívání, po zaokrouhlení na:

25 000,- Kč

(slovy: dvacetpět tisíc korun českých),

ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku parc.č. 127, součástí pozemku parc.č. 127 je stavba garáže bez čp/če ve Fulneku, okr. Nový Jičín, vše včetně všech součástí a příslušenství, v k.ú. Jerlochovice, obec Fulnek, okres Nový Jičín, vše zapsáno na LV č. 718, vedeno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín 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 se zatížením věcným břemenem užívání, po zaokrouhlení na:

5 000,- Kč

(slovy: pět tisíc korun českých).

Zjištěná cena ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 závady s věcí nemovitou spojená spočívající ve věcném břemeni užívání pro p. Velíkovou Dagmar, Ruprechtická 2275/8, Horní Počernice, 193 00 Praha 9 (viz. příloha č. 6 – Dohoda o vypořádání nemovitého majetku v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů a o zřízení věcného břemene). činí:

20 000,- Kč

(slovy: dvacet tisíc 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.

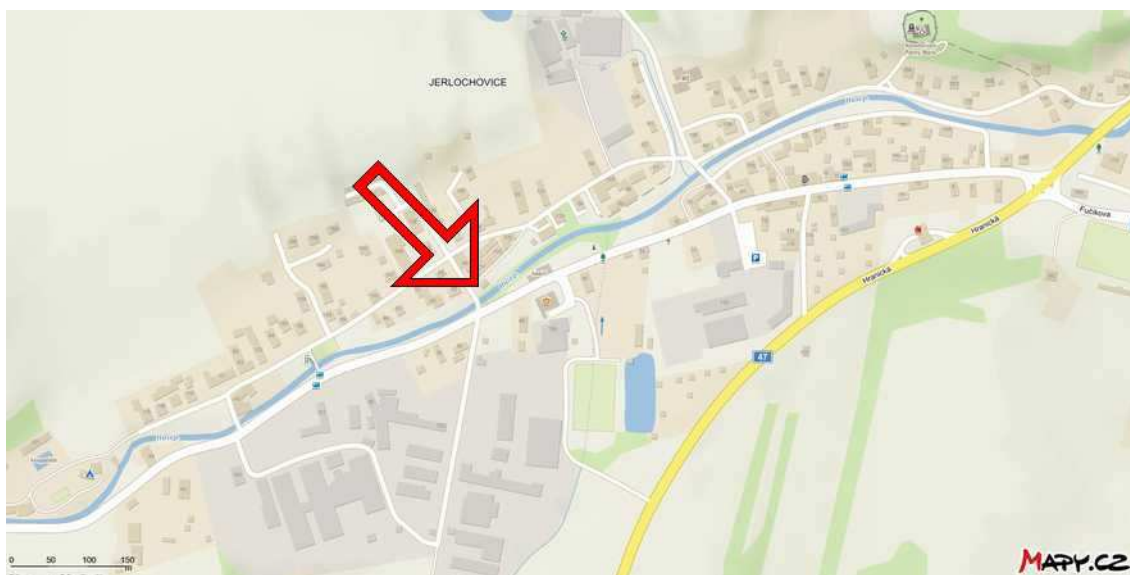
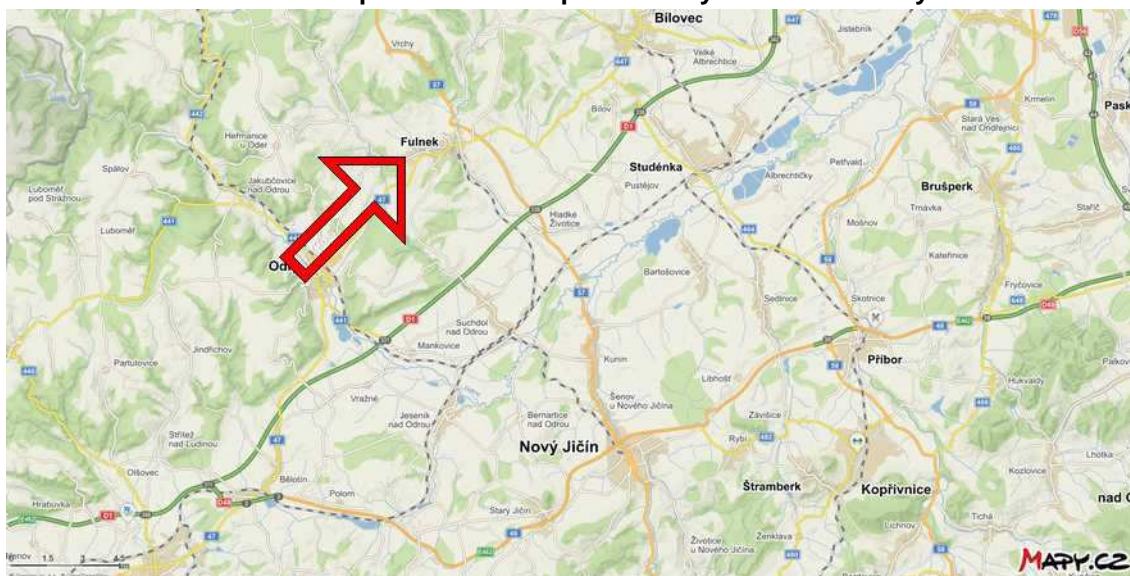
Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 4210/156/2019 znaleckého deníku.

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



Zástavba řadových garáží



Oceňovaná garáž



Oceňovaná garáž



Boční pohled na řadové garáže



Oceňovaná garáž - zadní pohled

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
<i>Vlastnické právo</i>		
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	zahrad		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

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Veliková Simona, Jerlochovice 146, 74245 Fulnek,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozmění 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: [REDACTED]

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

Listina 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

Listina

o 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: Vyhliďalová Michaela Ing., Kpt. Jaroše 695, 74245 Fulnek

RČ/IČO: [REDACTED]

Velik Marian Ing., Jerlochovice 146, 74245 Fulnek

Veliková Simona, Jerlochovice 146, 74245 Fulnek

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
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.

Vyhotovil:

zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.08.2019 12:49:59

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 2

Kopie katastrální mapy



Dodejka

Božáková Vendula	Odesílatel:
Zásilka uložena dne	Ing. Tomáš Chalupa Znalecká kancelář
Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka	Nabývá: DODEJKA
	IČ: 44900935, DIČ: CZ6911225532
	Č. j. 157 Ex 4394 / 19
	Adresát:
	SIMONA VELIKOVÁ JERLOCHOVICE 146
	12 45 FOLNER
	Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

Dohoda o vypořádání nemovitého majetku v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů a o zřízení věcného břemene

Z-4300040/1997-814

1997

Dohoda o vypořádání nemovitého
majetku v bezpodílovém
spoluvlastnictví manželů
a
o zřízení věcného břemene

Jiří Velík, r.č. [REDAKCE], bytem Fulnek, Jerlochovice 146-----
a
Dagmar Velíková, r.č. [REDAKCE], bytem Fulnek, Jerlochovice 146

uzavřeli následující dohodu o vypořádání nemovitého majetku v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů a o zřízení věcného břemene:-----

Za první : Výše uvedení účastníci smlouvy jsou bezpodílovými spoluvlastníky nemovitostí, a to objektu bydlení (rodinného domku) č.p. 146 s p.č. 23 zastavěná plocha o výměře 133 m², zemědělské hospodářské budovy s p.č. 24 zastavěná plocha o výměře 37 m², garáže s p.č. 127 zastavěná plocha o výměře 26 m², p.č. 25 zahrada o výměře 672 m², p.č. 536/2 o celkové výměře 1.300 m², která se skládá z dílu 1 zahrada o výměře 1.186 m² a dílu 2 staveniště o výměře 114 m². Uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV 718 pro obec Fulnek, k.ú. Jerlochovice. Na dílu 2 p.č. 536/2 se nachází rozestavěná stavba v katastru nemovitostí doposud nezapsaná.-----

Za druhé : Bezpodílové spoluvlastnictví manželů Jiřího a Dagmar Velíkových bylo zrušeno rozsudkem Okresního soudu v Novém Jičíně ze dne 2.4.1997 č.j. 8C 261/96-7. Účastníci smlouvy se dohodli na vypořádání nemovitého majetku v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů tak, že veškerý nemovitý majetek, uvedený v bodě "Za první" této smlouvy připadá do výhradního vlastnictví Jiřího Velíka.-----

Za třetí : Jiří Velík zřizuje Dagmar Velíkové věcné břemeno doživotního bezplatného bydlení v domě č.p. 146 na p.č. 23 v k.ú. Jerlochovice. Dagmar Velíková je oprávněna užívat byt v přízemí domu č.p. 146, sestávající z 2 obytných místností, koupelny, WC a předstíň. Dále je oprávněna spolu s vlastníkem domu užívat sklep, chodbu, pozemek p.č. 23 s oplocením. Dále má oprávněná právo na polovinu úrody u trvalých porostů na pozemku a právo užívání garáže na p.č. 127 a zemědělské hospodářské budovy na p.č. 24.-----

Za čtvrté : Věcné břemeno se zřizuje bezplatně jako součást vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů. Oprávněná z věcného břemene se zavazuje přispívat na náklady spojené s opravami a údržbou nemovitostí č.p. 146 na p.č. 23, a to jednou polovinou. Oprávněná není povinna přispívat na náklady, jimiž se nemovitost zhodnocuje. Oprávněná bude hradit vlastní spotřebu topiva, elektrické energie a vody.-----

Za páté : Oprávněná Dagmar Velíková výše uvedené právo, odpovídající věcnému břemenu, přijímá a vlastník nemovitostí je povinen toto právo trpět.-----

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj
 Katastrální pracoviště Nový Jičín
 Opis - kopie doslovně souhlasí s listinou uložnou
 ve sbírce listin katastru nemovitostí. *pvz 40/1997*
 Počet *STRAN* kopií: *2*
 Položka knihy o poskytování údajů z KN *PIU 1460/2019-804*
 Opis úplný ~~částečný~~ Dne: *1.9.-08-2019*



[Signature]
PODSTAVKOVÁ Marie



Osvobozeno od správního poplatku
 podle § 8 odst. 2 písm. e) zákona
 č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.
 Vyhотовeno pro účely exekučního řízení.
č.j. 137 Ex 4394/19-68

JUDr. MUDr. JIŘÍ BRAD PRÁVO - SODKOV Vokál 175 610 45 Brno SOUDNÍ EXEKUTOR IČO: 000 000 001	
Dat. vydání:	20-08-2019
Číslo správního poplatku:	<i>7</i>
Počet příloh:	<i>1</i>
Počet listů:	<i>4</i>