

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1235 - 79/20

**o ceně podílu id. 1/2 nemovité věci – pozemku parc. č. 2332 vč. příslušenství, zapsaném na LV
č. 772 v katastrálním území Litultovice, obec Litultovice okres Opava**

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno - město
Soudní exekutor JUDr. Karel Urban
Minská 54, 616 00 Brno

Účel posudku:

**Ocenění nemovitých věcí pro účely
exekučního řízení č. j. 97 EX 686/16**

Datum místního šetření:

19. 10. 2020

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 19. 10. 2020

Posudek vypracoval:

Ing. Petra Vařeková
Nad Porubkou 111/6a
721 00 Ostrava

**Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran, 4 přílohy a objednateli se předává
ve dvou vyhotoveních a elektronické podobě.**

V Ostravě, dne 26. října 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je:

- stanovit **obvyklou cenu podílu id. 1/2 nemovité věci – pozemku parc. č. 2332 vč. příslušenství, zapsaném na LV č. 772 v katastrálním území Litultovice, obec Litultovice okres Opava**
- uvést všechna **příslušenství** nemovitých věcí
- uvést **známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva**
- stanovit **výslednou cenu nemovitostí a jejího příslušenství**

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudního exekutora JUDr. Karla Urbana, Exekutorský úřad Brno - město, o ustanovení znalce č. j. 97 EX 686/16-36 ze dne 21. 8. 2020 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve spoluvlastnictví povinného Jana Chodury.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo dne 19. 10. 2020, kdy bylo provedeno ohledání a zaměření oceňovaných nemovitých věcí, vč. pořízení fotodokumentace, za přítomnosti znalce.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. 772 ke dni 7. 7. 2020 pro k. ú. Litultovice
- Kopie katastrální mapy
- Usnesení soudního exekutora JUDr. Karla Urbana, Exekutorský úřad Brno - města, o ustanovení znalce č. j. 97 EX 686/16-36 ze dne 21. 8. 2020
- Veřejný registr půdy (LPIS)
- Územní plán obce Litultovice
- Informace podané telefonicky pracovníkem společnosti Zemědělské obchodní družstvo Litultovice.
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- Databáze znalce, tisková a internetová inzerce, informace realitních kanceláří, veřejný seznam (KN)
- Použitá literatura:
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění,
 - Vyhláška č. 188/2019 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),
 - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (CERM, Brno, 2016)
 - Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM, Brno, 1997
 - Bradáč A.: Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně-ÚSI, 1998,
 - Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE Praha a.s., 1999

4. Vlastnické a evidenční údaje (částečné) k datu 7. 7. 2020

LV č. 772

Okres: Opava
Katastrální území: Litultovice
Obec: Litultovice

A - Vlastník:

SJM Chodura Jan a Chodurová Marcela, č.p. 139, 74753 Jakartovice, č.p. 54, 74755 Litultovice

Podíl

5. Práva a závady

Dle listu vlastnictví č. 772 není v části C k nemovitostem zapsáno omezení vlastnického práva. Jiné závady či práva - věcná břemena, výměnky a nájemní, či předkupní práva apod. nebyly při místním šetření zjištěny, mimo pachtovní smlouvu.

Nejsou známy žádné údaje o uplatňovaných restitučních nárocích.

6. Dokumentace a skutečnost

Zpracovateli nebyla k dispozici projektová dokumentace, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí ani jiná dokumentace. Při místním šetření bylo provedeno porovnání stavu uvedeného v katastru nemovitostí se skutečností, nebyly zjištěny zásadní rozdíly.

7. Postup ocenění

Pro tržní oceňování jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy tržní cena, tržní hodnota, obchodní hodnota a obvyklá cena. Definice obvyklé ceny je uvedena v zákoně č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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 (statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů).

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje. Podkladem pro odhad obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- věcné hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí
- srovnávací hodnoty nemovitostí

Věcná hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby (pořízení pozemku) v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu nemovitosti (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Stanovení věcné hodnoty je prováděno pomocí ukazatelů vydávaných ÚRS, pomocí cenového předpisu, nákladových kalkulací,

podrobného položkového rozpočtu apod. Věcnou hodnotu pozemku lze stanovit porovnáním se skutečnými prodeji či nabízenými cenami, použitím cenového předpisu, metodou třídy polohy apod.

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (zisk). Výnosové ocenění se provádí u nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, především nemovitosti s komerčními provozními prostory.

Srovnávací hodnota

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno realizovaných prodejů či nabízených k prodeji nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem, lokalitou apod. Zjištění srovnávací hodnoty vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitostmi, při využití vlastní databáze znalce, konzultace s realitními kanceláři a vyhodnocení nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

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

Analýzou výše uvedených hodnot je provedeno stanovení ceny obvyklé. Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Metoda věcné hodnoty tzv. znovupořízení majetku stále postrádá svůj tržní charakter. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů). U podnikatelského majetku je důležitá hodnota výnosová.

Při ocenění nemovitých věcí v tomto posudku, tj. pozemků, se jeví jako nejvhodnější využít **srovnávací metodu**, která má při ocenění tohoto typu nemovitých věcí největší vypovídací schopnost.

Definice součástí a příslušenství dle NOZ:

Součást věci: součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé. Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí. Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

8. Omezující podmínky a předpoklady

- Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen tento znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány provedeným šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.
- Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené ve znaleckém posudku předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.
- Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.
- Tento znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené v úvodu tohoto posudku
- Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
- Zjištěná obvyklá cena (tržní hodnota) je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění

9. Celková situace – všeobecné údaje

Oceňovaný pozemek se nachází u jižní hranice katastrálního území Litultovice, okres Opava, na hranici s lesním porostem.

Městys Litultovice se nachází v Moravskoslezském kraji 12 km jihozápadně od Opavy na silnici I/46, směrem na Olomouc. Litultovice jsou samostatnou obcí se stavebním úřadem a matrikou. Součástí obce jsou tři přilehlé osady: Choltice, Luhy a Pilný Mlýn.

V obci je rozšířená občanská vybavenost, z technické infrastruktury je zde zaveden plyn, obecní vodovod a kanalizace. Dopravní dostupnost zajištěna autobusovou a železniční dopravou.

10. Popis oceňovaných objektů

Pozemek v k. ú. Litultovice, obec Litultovice:

Č. parcely	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]	Způsob ochrany
2332	orná půda		379	rozsáhlé chráněné území, ZPF

Pozemek je umístěn v nezastavěném území poblíž jižní hranice k.ú. Litultovice, u hranice plochy s lesním porostem. Pozemek je svažitý s orientací k jihu, je součástí zemědělsky obdělávané půdy. Pozemek je bez přístupu z veřejné komunikace,.

V územním plánu obce jsou pozemky vedeny v ploše Z zemědělské, příp. TE- plocha pro energetiku

Dle údajů v LPIS obhospodařuje pozemek společnost Zemědělské obchodní družstvo Litultovice. Společnost dle telefonicky podaných informací užívá pozemek na základě pachtovní smlouvy.

Příslušenství nemovitých věcí nebylo identifikováno.

B. POSUDEK - SROVNÁVACÍ HODNOTA

Popis metodiky

V této části posudku bude stanovena hodnota nemovitostí cenovým porovnáním. Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitostmi srovnatelnými svým charakterem, velikostí, lokalitou apod. při zohlednění tvaru, velikosti, využitelnosti, dopravní dostupnosti, umístění pozemků atd. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů veřejně přístupných, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je stanovena srovnávací hodnota se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti. Srovnávací hodnota má při ocenění pozemků cenou obvyklou (tržní) největší vypovídací schopnost. Srovnávací metoda je provedena na základě porovnání s pozemky obdobného charakteru v daném místě a čase, případně širším okolí.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace o uskutečněných převezech z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), informace z nabídek z internetových stránek a dražeb, konzultací s realitní kanceláří. Nabídkové ceny v inzerci jsou redukovány, zpravidla o 5 – 25%, jelikož se jedná o stranu nabídky (nabízená cena je vždy vyšší nebo max. stejná než cena realizovaná), a ne o konkrétní již dojednanou cenu nemovitosti.

Přehled realizovaných převodů či nabídkových cen srovnávacích objektů

Pozemek	Lokalita	Velikost (m ²)	Cena v Kč/m ²	Zdroj, datum
Pozemek jako součást zemědělského lánu, poblíž oceňovaného pozemku, bez přístupu ze zpevněné komunikace	Litultovice	4 479	16,75	KN – převod 11/2018
Pozemky rozmístěné v několika souborech po k. ú. Litultovice, mimo zastavěné území, užívané zemědělsky, z části s přístupem po nezpevněné komunikaci.	Litultovice	199 227	26,00	KN – převod 09/2019
Pozemek směrem od východního okraje obce směr Opava, navazuje na zahrady, bez přístupu ze zpevněné komunikace	Litultovice	2 651	15,85	KN – převod 05/2018
Zemědělský pozemek mimo zastavěné území, západním směrem od Lhotky, přístup ze zpevněné komunikace	Lhotka u Litultovic	14 496	23,00	KN – převod 11/2019
Zemědělský pozemek mimo zastavěné území, poblíž Jánských lázní a Moravice, přístup ze zpevněné komunikace	Melč	47 322	23,00	KN – převod 12/2019

Zemědělský pozemek mimo zastavěné území, za východní hranicí obce Jezdkovice, přístup ze zpevněné komunikace	Stěbořice	2 202	25,00	KN – převod 12/2019
Zemědělský pozemek mimo zastavěné území, severně od obce Slavkov, přístup ze zpevněné komunikace	Zlatníky u Opavy	6 030	16,50	KN – převod 10/2019
Pozemky pole navazující na novou zástavbu RD obce Jezdkovice, bez zpevněného přístupu	Jezdkovice	4 879	18,45	KN – převod 02/2019
Soubor pozemků v celku jako pole mimo zastavěné území, mezi obcemi Litultovice a Jezdkovice, s přístupem ze zpevněné komunikace	Jezdkovice	21 278	22,00	KN – převod 01/2018
Zemědělský pozemek mimo zastavěné území, u komunikace směr Jelenice, přístup ze zpevněné komunikace.	Větrkovice u Vítkova	106 616	14,00	KN – převod 10/2019

Ke stanovení srovnávací hodnoty byl vybrán soubor 10-ti srovnávacích objektů, které se svými vlastnostmi co nejvíce přibližují oceňovaným nemovitostem. Jedná se o realizované převody, příp. realitní nabídky hospodářsky využitelných pozemků v blízkém či širším okolí. Z uvedeného přehledu je zřejmé, že obdobné pozemky byly realizovány či nabízeny nejčastěji v rozpětí cca 14,00 - 26,00 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, vzhledem k umístění, velikosti, přístupu, svažitosti, využitelnosti stanovují srovnávací hodnotu pozemků ve **výši 18,00 Kč/m²**.

Pozemek parc. č. 2332 379 m² x 18,00 Kč/m² = 6 822,00 Kč

Rekapitulace srovnávací hodnoty

Název	Srovnávací hodnota (Kč)
Pozemek parc. č. 2332 vč. příslušenství	6 822,00

C. PRÁVA A ZÁVADY

Dle listu vlastnictví č. 772 pro k. ú. Litultovice v části D – Poznámky a další obdobné údaje, jsou zapsána následující:

- Zahájení exekuce – Chodura Jan
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nebyla zjištěna existence nájemního práva, předkupního práva, výměnku, věcných břemen či dalších práv a závazků, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Dle údajů v LPIS obhospodařuje pozemek společnost Zemědělské obchodní družstvo Litultovice. Společnost užívá dle telefonicky podaných informací pozemek na základě pachtovní smlouvy.

Pachtovní smlouva byla uzavřena v roce 2002 na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou 4 roky, kdy výpověď lze podat k 30. září běžného roku vč. doručení. Nájem činí aktuálně 4000,00 Kč/ha/rok; s přepočtem na výměru pozemku 379,00 m², tedy 151,60 Kč/rok. Jedná se o závalu, kterou je nemovitá věc zatížena – o strpění nájmu pozemku po dobu trvání pachtovní smlouvy s výpovědní lhůtou 4 roky, počínaje datem ocenění od 19. 10. 2020 (s výpovědí podanou do 30.9.2021) do 30. 9. 2025. Závala je stanovena ve výši sjednaného nájemného po dobu, po kterou nebude možné nemovitou věc případným novým vlastníkem využívat. Předpokládaná doba, po kterou nebude možno vykonávat vlastnická práva na pozemku – 11 měsíců a 4 roky, (od data ocenění do konce výpovědní lhůty). Vyčíslení pachtu jako závaly k pozemku parc. č. 2332 = $(151,60/12*11)+(151,60*4) = 745,00$ Kč; podíl id. 1/2 = 372,50 Kč.

D. REKAPITULACE A ZÁVĚR OCENĚNÍ

Rekapitulace cen

Nemovité věci	Srovnávací hodnota
Pozemek parc. č. 2332	6 822,00 Kč

Závěr

Znalecký posudek měl posoudit a zodpovědět tyto otázky:

1) **ocenění podílu id. 1/2 nemovité věci – pozemku parc. č. 2332 vč. příslušenství, zapsaném na LV č. 772 v katastrálním území Litultovice, obec Litultovice okres Opava**

2) uvést všechna **příslušenství** nemovitých věcí - nezjištěno

3) uvést **známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva**

Pachtovní právo jako závada

- 745,00 Kč

4) stanovit **výslednou cenu**

Odhad obvyklé ceny je proveden na základě posouzení zjištěných hodnot. Největší důraz při ocenění je obecně kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré právní vztahy, které jsou na nemovitosti vázány, tj. nemovitosti postavené na pozemcích jiných vlastníků či nemovitosti vlastněné podílově jsou obtížněji obchodovatelné. V našich podmínkách trhu neexistuje poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, podíly bývají oproti aritmetickému podílu ještě procentuálně upravovány, s ohledem na výši podílu, v tomto případě o 10%.

Obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí nejlépe vystihuje cena stanovená porovnávacím způsobem, která odpovídá současným nabídkám srovnatelných nemovitostí na trhu v dané lokalitě a způsob ocenění odpovídá definici obvyklé ceny v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Na základě předchozích zjištění, provedené analýzy, dle znalci dostupných informací o oceňovaných nemovitých věcech a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, obchodovatelnosti, využitelnosti, **odhaduji obvyklou cenu nemovité věci** v celkové výši

6 820,00 Kč bez závad

Podíl 1/2

3 070,00 Kč

6 075,00 Kč vč. závad

Podíl 1/2

2 730,00 Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. března 2009 pod č.j. Spr. 588/2009 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1235-79/20 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Ostravě 26. října 2020

Ing. Petra Vařeková

Soupis příloh

- | | |
|--------------|--|
| Příloha č. 1 | Kopie výpisu z katastru nemovitostí č. 772 pro k. ú. Litultovice |
| Příloha č. 2 | Kopie katastrální mapy |
| Příloha č. 3 | Fotodokumentace |
| Příloha č. 4 | Situace |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2020 12:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 686/16 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 507920 Litultovice

Kat.území: 686018 Litultovice

List vlastnictví: 772

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Chodura Jan a Chodurová Marcela, č.p. 139, 74753 Jakartovice, č.p. 54, 74755 Litultovice	491213/296 505918/202	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2332	379	orná půda		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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Chodura Jan, č.p. 139, 74753 Jakartovice, RČ/IČO: 491213/296

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97 EX-686/2016 -9 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 11.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2016 17:08:29. Zápis proveden dne 15.03.2016; uloženo na prac. Brno-město Z-3384/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 1/2 povinného: Chodura Jan, nar. 13.12.1949

Povinnost k

Chodura Jan a Chodurová Marcela, č.p. 139, 74753 Jakartovice, č.p. 54, 74755 Litultovice, RČ/IČO: 491213/296 505918/202
Parcela: 2332

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-686/2016 -13 Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Karel Urban ze dne 21.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2016 16:49:44. Zápis proveden dne 29.03.2016; uloženo na prac. Opava

Z-1659/2016-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2020 12:55:03

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 507920 Litultovice

Kat.území: 686018 Litultovice

List vlastnictví: 772

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě 203640/2012 - MZE-130773 ze dne 10.12.2012. Právní moc ke dni 28.12.2012.

Z-14894/2012-806

Pro: Chodura Jan a Chodurová Marcela, č.p. 139, 74753 Jakartovice, RČ/IČO: 491213/296
č.p. 54, 74755 Litultovice 505918/202

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2332	52611	161
	52614	218

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 Opava, kód: 806.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.07.2020 13:07:20



FOTODOKUMENTACE



SITUACE

