

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK číslo: 26318/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/99 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 137** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV 8, pozemku **p.č. 138** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 139** - zahrada, vše zapsáno na LV č. 316;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/66 nemovité věci - **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. 137 (LV 316), zapsáno na LV č. 8;
vše v k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha, okres Bruntál.

Zadavatel posudku:

Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor, Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava - Mariánské Hory
IČ: 63691540

Číslo jednací zadavatele:

024 EX 1834/13-254

Číslo položky v evidenci posudků:

049710/2024

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 27. 6. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 30. 7. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 11. 6. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Ostrava**, č.j. **024 EX 1834/13-254**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/99 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 137** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV 8, pozemku **p.č. 138** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 139** - zahrada, vše zapsáno na LV č. 316;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/66 nemovité věci - **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. 137 (LV 316), zapsáno na LV č. 8;
vše v k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha, okres Bruntál.

Zpracovateli se ukládá, aby předmět ocenění ocenil cenou obvyklou a aby v posudku dále uvedl:

- příslušenství (včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci),
- existenci zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních, pachtovních či předkupních práv s označením, která z nich zohlednil ve výsledné ceně předmětu ocenění a proč,
- zda je nájemné či pachtovné ze zjištěného nájemního či pachtovního práva, případně poměrná část výnosu z věci, poskytováno ve výši v místě a čase obvyklé,
- zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene či výměnku a závazkem povinného z věcného břemene či výměnku,
- zda-li zjištěná nájemní či pachtovní práva či věcná břemena nebo výměnek výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **024 EX 1834/13-254**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 316, pro k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha, okres Bruntál, vyhotovený objednavatelem, dne 2.4.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 8, pro k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha, okres Bruntál, vyhotovený objednavatelem, dne 2.4.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha, okres Bruntál, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 27. 6. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 27. 6. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. S ohledem na stavebně technický stav a přístupnost předmětu ocenění, bylo možné provedení téměř kompletní prohlídky oceňovaných nemovitých věcí. V případě nepřístupných částí předmětu ocenění bylo pro potřeby tohoto znaleckého posudku provedeno ohledání a zaměření zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

| | | |
|------------------------|------------------------------------------|-----------------|
| Kraj | Moravskoslezský | |
| Okres | Bruntál | |
| Obec | Osoblaha | |
| Katastrální území | Osoblaha (713295) | |
| Počet obyvatel | 1 041 | |
| List vlastnictví číslo | 316 | |
| Vlastníci: | | |
| 1. | Cimeráková Petra | podíl 132 / 198 |
| | Nádražní 285/23, 79395 Město Albrechtice | |
| 2. | Jedlicska Karel | podíl 5 / 99 |
| | č. p. 44, 79371 Holčovice | |
| 3. | Jedlicska Leoš | podíl 5 / 99 |
| | č. p. 64, 79399 Dívčí Hrad | |
| 4. | Jedlička Josef | podíl 1 / 198 |
| | č. p. 156, 25709 Pravonín | |
| 5. | MI Estate s.r.o. | podíl 5 / 22 |
| | Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4 | |
| List vlastnictví číslo | 8 | |
| Vlastníci: | | |
| 1. | Cimeráková Petra | podíl 45 / 66 |
| | Nádražní 285/23, 79395 Město Albrechtice | |
| 2. | Jedlicska Karel | podíl 7 / 66 |
| | č. p. 44, 79371 Holčovice | |
| 3. | Jedlicska Leoš | podíl 7 / 66 |
| | č. p. 64, 79399 Dívčí Hrad | |
| 4. | Jedlička Josef | podíl 7 / 660 |
| | č. p. 156, 25709 Pravonín | |
| 5. | MI Estate s.r.o. | podíl 21 / 220 |
| | Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4 | |

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/99 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 137** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV 8, pozemku **p.č. 138** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 139** - zahrada, vše zapsáno na LV č. 316;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/66 nemovité věci - **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. 137 (LV 316), zapsáno na LV č. 8; vše v k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha, okres Bruntál.

Jedná se o zděný, nepodsklepený objekt bez využitého podkroví pod sedlovou a z části pultovou střechou krytou eternitovými šablonami a vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Osoblaha, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází při ulici Zahradní. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 313 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Moravskoslezského kraje.

Dle informací ČSÚ v obci Osoblaha se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a hloubková kanalizace.

Objekt pravděpodobně sestává pouze ze skladovacích prostor s garáží. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

| | | |
|-------------------------------|------------------------------|-----------|
| Základy: | betonové | s izolací |
| Zdivo: | zděné | |
| Stropy: | z části chybějící* | |
| Střecha: | sedlová | |
| Krytina: | eternitové šablony | |
| Klempířské konstrukce: | žlaby | plechové |
| Vnitřní omítky: | - | |
| Fasádní omítky: | - | |
| Vnější obklady soklu: | - | |
| Vnitřní obklady: | - | |
| Schody: | - | |
| Dveře a vrata: | dřevěná, z části chybí | |
| Okna: | dřevěná jednoduchá (zničená) | |
| Podlahy: | z části betonové* | |
| Vytápění: | - | |
| Elektroinstalace: | * | |
| Bleskosvod: | NE | |
| Rozvod vody: | * | |
| Zdroj teplé vody: | * | |
| Instalace plynu: | - | |
| Kanalizace: | * | |
| Vybavení kuchyně: | - | |

| | |
|--------------------------|---|
| Vnitřní vybavení: | * |
| Záchod: | * |
| Ostatní: | * |

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- v obci není plynovod
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 jednají vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.**“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena objektu bez čp/če - zem. stav včetně pozemku pod stavbou p.č. 137

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m² zastavěné plochy (níže uvedeno jako plocha celková).

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovitě věci

1. Objekt, k.ú. Sádek u Dívčího Hradu, okres Bruntál

Pozemek: St. 140/2, LV 86 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2023 11:30:30. Zápis proveden dne 15.06.2023. V-1084/2023-831

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 140/2, LV 86 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

2. Objekt, k.ú. Sádek u Dívčího Hradu, okres Bruntál

Pozemek: St. 140/3, LV 95 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2023 11:27:24. Zápis proveden dne 03.05.2023. V-694/2023-831

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 140/3, LV 95 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

3. Objekt, k.ú. Nová Ves u Bohušova, okres Bruntál

Pozemek: St. 47, LV 71 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 10:27:50. Zápis proveden dne 20.05.2022. V-1148/2022-831

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 47, LV 71 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stanovení obvyklé ceny

| 1. Objekt, k.ú. Sádek u Dívčího Hradu, okres Bruntál | | |
|------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|
| Cena nemovitě věci (CN) | 1 500 000,- Kč | |
| Plocha celková (P) | 1 236,00 m ² | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{konstrukce} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{technického stavu} | 1,20 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{pozemku} | 1,00 | srovnatelný, pouze pozemek pod stavbou |
| K _{datum realizace} | 0,98 | 25.5.2023 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 1 031,97 Kč | |

| 2. Objekt, k.ú. Sádek u Dívčího Hradu, okres Bruntál | | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 400 000,- Kč | |
| Plocha celková (P) | 408,00 m ² | |
| <i>K_{polohy}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{konstrukce}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{technického stavu}</i> | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| <i>K_{pozemku}</i> | 1,00 | srovnatelný, pozemek pod stavbou a 18 m ² u stavby |
| <i>K_{datum realizace}</i> | 0,98 | 12.4.2023 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 909,45 Kč | |

| 3. Objekt, k.ú. Nová Ves u Bohušova, okres Bruntál | | |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 800 000,- Kč | |
| Plocha celková (P) | 1 017,00 m ² | |
| <i>K_{polohy}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{konstrukce}</i> | 1,00 | srovnatelná |
| <i>K_{technického stavu}</i> | 1,00 | srovnatelný |
| <i>K_{pozemku}</i> | 1,00 | srovnatelný, pouze pozemek pod stavbou |
| <i>K_{datum realizace}</i> | 0,95 | 28.4.2022 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 828,03 Kč | |

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{technického\ stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum\ realizace})$

| | | |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Minimální jednotková cena za m ² | | 828,03 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² | $\Sigma JC / 3$ | 923,15 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² | | 1 031,97 Kč |
| Stanovená jednotková cena za m ² | SJC | 925,- Kč |
| Plocha celková | P | 343,00 m ² |
| Porovnávací hodnota | SJC × P | 317 275,- Kč |
| Obvyklá cena | | 317 275,- Kč |

II. Obvyklá cena za 1 m² pozemků na LV č. 316

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Sádek u Dívčího Hradu, okres Bruntál

Pozemek: 291/2, LV 22

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 935.908,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č. 1001932326, č.j. SPU 262570/2023/Pav ze dne 07.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 01.08.2023.

Číslo řízení

V-1382/2023-831

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 291/2, LV 22

2. Pozemky, k.ú. Karlov u Bohušova, okres Bruntál

Pozemek: 1, LV 41

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 185.520,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č. 1011952226 ze dne 01.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 25.11.2022.

Číslo řízení

V-2744/2022-831

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1, LV 41; 2, LV 41; 498/2, LV 41; 498/3, LV 41; 514, LV 41

3. Pozemek, k.ú. Bohušov, okres Bruntál

Pozemek: 1615/7, LV 248

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 130.430,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2023 10:19:16. Zápis proveden dne 28.11.2023.

Číslo řízení

V-2289/2023-831

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1615/7, LV 248

Stanovení obvyklé ceny

| 1. Pozemek, k.ú. Sádek u Dívčího Hradu, okres Bruntál | | |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 935 908,- Kč | |
| Výměra (V) | 11 276,00 m ² | |
| Výchozí jedn. cena za m ² | 83,- Kč | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{datum realizace} | 0,99 | 11.7.2023 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 83,84 Kč | |

| 2. Pozemky, k.ú. Karlov u Bohušova, okres Bruntál | | |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 185 520,- Kč | |
| Výměra (V) | 2 319,00 m ² | |
| Výchozí jedn. cena za m ² | 80,- Kč | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{datum realizace} | 0,93 | XX |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 86,02 Kč | |

| 3. Pozemek, k.ú. Bohušov, okres Bruntál | | |
|-----------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 130 430,- Kč | |
| Výměra (V) | 1 837,00 m ² | |
| Výchozí jedn. cena za m ² | 71,- Kč | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{datum realizace} | 0,99 | 3.11.2023 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 71,72 Kč | |

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

| | | |
|---------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena za m ² | | 71,72 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² | $\Sigma JC / 3$ | 80,53 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² | | 86,02 Kč |
| Stanovená jednotková cena za m ² | SJC | 80,- Kč |
| Výměra | V | 1,00 m ² |
| Porovnávací hodnota | SJC × V | 80,- Kč |
| Obvyklá cena | | 80,- Kč |

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 316

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Pozemky p.č. 137, p.č. 138 a p.č. 139 | |
| Výměra pozemků | 1.941 m ² |
| Obvyklá cena pozemků za m ² | 80,- Kč |
| Obvyklá cena pozemků | 155 280,- Kč |
| Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 5/99 k pozemkům (155 280,- Kč / 99 * 5 = 7 842,42 Kč) | |
| Výsledná obvyklá cena pozemků na LV č. 316 činí: (zaokrouhleno) | 8 000,- Kč |

II) Nemovité věci evidované na LV č. 8

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Obvyklá cena objektu bez čp/če - zem. stav včetně pozemku pod stavbou p.č. 137 (stavba s pozemkem jako celek) | 317 275,- Kč |
| Pozemek p.č. 137 | |
| Výměra pozemku zapsaného na LV č. 316 | 343 m ² |
| Obvyklá cena pozemku za m ² | 80,- Kč |
| Obvyklá cena pozemku na LV č. 316 | 27 440,- Kč |
| Objekt bez čp/če - zem. stav (LV č. 8) | |
| Obvyklá cena objektu bez čp/če - zem. stav po odečtení hodnoty pozemku na LV č. 316 (317 275,- Kč - 27 440,- Kč = 289 835 Kč) | |
| Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 7/66 k objektu bez čp/če - zem. stav (289 835,- Kč / 66 * 7 = 30 740,- Kč) | |
| Výsledná obvyklá cena objektu bez čp/če - zem. stav na LV č. 8 činí: (zaokrouhleno) | 31 000,- Kč |

REKAPITULACE

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/99 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 316 | 8 000,- Kč |
| Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/66 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 8 | 31 000,- Kč |
| Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen | 39 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.* | 0,- Kč |

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 11. 6. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Ostrava**, č.j. **024 EX 1834/13-254**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

- I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/99 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 137** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV 8, pozemku **p.č. 138** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 139** - zahrada, vše zapsáno na LV č. 316;
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/66 nemovité věci - **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. 137 (LV 316), zapsáno na LV č. 8;
vše v k.ú. Osoblaha, obec Osoblaha, okres Bruntál.

Zpracovateli se ukládá, aby předmět ocenění ocenil cenou obvyklou a aby v posudku dále uvedl:

- příslušenství (včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci),
- existenci zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních, pachtovních či předkupních práv s označením, která z nich zohlednil ve výsledné ceně předmětu ocenění a proč,
- zda je nájemné či pachtovné ze zjištěného nájemního či pachtovního práva, případně poměrná část výnosu z věci, poskytováno ve výši v místě a čase obvyklé,
- zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene či výměnku a závazkem povinného z věcného břemene či výměnku,
- zda-li zjištěná nájemní či pachtovní práva či věcná břemena nebo výměnek výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

39 000,- Kč

Cena slovy: třicetdevět tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

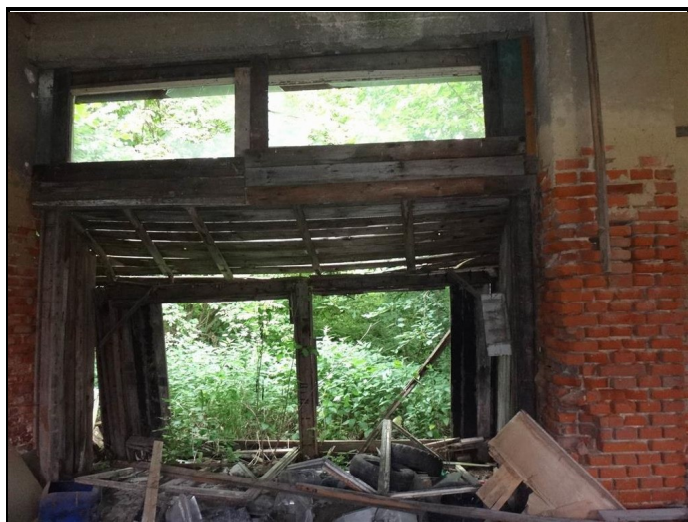
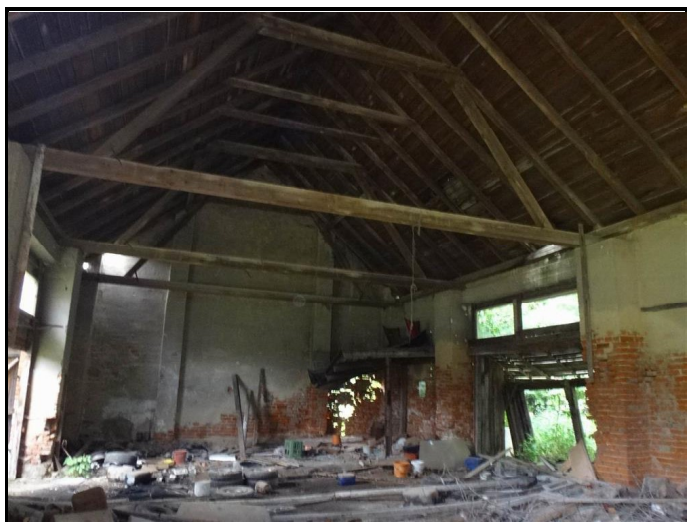
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

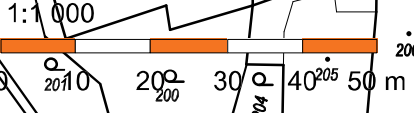
Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace





Lesný potok →



Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **049710/2024.**

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 30. 7. 2024

Ing. Tomáš Vingrálek
Vingrálek

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2024.08.07
12:40:35 +02'00'

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com