

POSUDEK

č. ZP-23074

mika, odvětví oceňování nemovitých věcí

ZN

Znalecký posudek



u
j. 120 EX 26727/09.

aha 1 - Nové Město

Stručný popis předmětu

Pozemky k.ú. Slezská Ostrava

POVY

z, smluvní výkupní

alovy

Znalec:	Znalec:
Adresa:	Palac

POVY

z, smluvní výkupní

alovy

Zadavatel:	EXE
JUD	eni: 1
Adresa:	Za R

POVY

z, smluvní výkupní

alovy

Vyhodovení číslo: 1

OBVYKLÁ CENA

Počet stran: 22

Podle stavu ke dni: 16.08.

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluživnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 379 (ostatní plocha) v kat. území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 4257,
- ideálního spoluživnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 348/3 (ostatní plocha), parc. č. 364/3 (orná půda) a parc. č. 365/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/čc, (zem. stav, bez LV) v kat. území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 916.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 07.04.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku pod č.j. 120 EX 26727/09-181.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 7.4.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomap.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- územní plán města Ostrava.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází:
 - databáze katastru nemovitostí,
 - interní databáze,
 - databáze společnosti Valuo Technologies s. r. o.,
 - data z České spořitelny a.s.,
 - data z Hypoteční banky a.s.,
 - databáze realitních společností.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

3.2022

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná prim. Jedná se o realizované prodeje, tyto zjištěny informace přímo od účas i přes skutečnost, že údaje sdělené ú

2.4. Základní pojmy a metody

Získaná data se vyhodnocují přiručeným charakteru nemovitě věci lze použít metody v posudku řádně odůvodněn

Ocenění je provedeno „cenou obvykly 151/1997 Sb., o oceněování majetku znění pozdějších předpisů:

- 1) Pokud tento zákon nestanoví ji cenou.
 - (2) Obvyklou cenou se pro účely toho stejného, popřípadě obdobného množství obvyklém obchodním styku v tuzemsku mají na cenu vliv, avšak do její výše poměrů prodávajícího nebo kupujícího rozumějí například stav tisně prodávaných osobními poměry se rozumějí zejména prodávajícím a kupujícím. Zvláště službě vyplývající z osobního vztahu a určí se ze sjednaných cen porovnáváním.
 - (3) V odůvodněných případech, když hodnotou, pokud zvláště právní předpisy mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro toto určení.
 - (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona majetek nebo služba směněny ke dnešnímu dni a to v obchodním styku uskutečněném v marketingu, kdy každá ze stran jednání odstupuje se pro účely tohoto zákona nemají žádný zvláště vzájemný vztah.
 - (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty jejich použití, včetně použitých údajů o účelu ocenění a dostupnosti objektu obvyklé ceny a tržní hodnoty stanovování.
 - (6) Mimořádnou cenou se rozumí ceny, které jsou významně vyšší než klasické kuponové ceny.

i JALECKÝ

číslo položky



znaleckého posudku

noty a postup při tomto určení musejí být z oceňovacího panelu, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu. Právnického určení musejí být využitelných pro ocenění. Podrobno vyhláška.

KUTORSKÝ ÚŘAD KLA
r. Dalimil Mika, LL. M
Beránkem 836, 33901 K

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

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

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

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

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

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

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

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné vclikosti.

Problematika spoluвлastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluвлastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluвлastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluвлastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluвлastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně

neobchodusí, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spolužlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spolužlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spolužlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spolužlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spolužlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spolužlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spolužlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spolužlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spolužlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spolužlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spolužlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spolužlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejná cena spolužlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spolužlastnického podílu – tedy například u spolužlastnického podílu o velikosti $1/2$ je jeho prodejná cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti $1/3$ je jeho prodejná cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spolužlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spolužlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spolužlastníky zpravidla neznají a riziko případních budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spolužlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spolužlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o ocenování majetku: „*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 tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přirodních 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.*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spolužlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spolužlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spolužlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spolužlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spolužlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru dat se na definují kritéria s ohledem na specifický předmět oceňování. Podle, kterých je proveden výběr z naefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozdeleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Slezská Ostrava

Adresa nemovité věci: Slezská Ostrava, 702 00 Slezská Ostrava

Místopis

Městská část Slezská Ostrava je částí města Ostrava. Nachází se v severovýchodní části města Ostrava. Jedná se o městskou část s rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v centru Ostravy. Do městské části vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr. objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:		okrajová část - ostatní			
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

parc. č. 371 Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 1 km jihovýchodně od okraje zastavěné části města Slezská Ostrava v místní části Zvěřina. Jedná se o soubor nesousedících pozemků různých tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha, orná půda a zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 362 m². Pozemek parc. č. 379 je ohrazený dřevěným oplocením. Na pozemku se nacházejí porosty, kolny, přístřešky a garáž. Soubor pozemků parc. č. 348/3, parc. č. 364/3 a parc. č. 365/1 je ohrazený drátěným oplocením s ocelovými sloupky. Na pozemku parc. č. 365/1 se nachází zděná garáž, která není předmětem ocenění. Na pozemku parc. č. 348/3 se nachází nezpevněná cesta. Na travnatém pozemku parc. č. 364/3 se nacházejí zděné sklípky a garáž (vše ve velmi špatném stavu) a porosty. Pozemky jsou částečně svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky částečně neudržované. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 371, který je ve vlastnictví města Ostrava.

Přípojky IS jsou v dosahu.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy bydlení v rodinných domech.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty, sklípky a garáže. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení, kolny a přístřešky. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcné břemeno neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 372, parc. č. 373/1, parc. č. 375/1, parc. č. 375/2 a parc. č. 375/3 ve prospěch pozemku parc. č. 379.

Věcné břemeno neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 376 a parc. č. 378 ve prospěch pozemku parc. č. 379.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo Městský obvod Slezská Ostrava s povinností k pozemku parc. č. 379 pro město Ostrava.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 7.4.2022.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 371, který je ve vlastnictví města Ostrava.

Stavby garáží nejsou zapsané v KN.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 372, parc. č. 373/1, parc. č. 375/1, parc. č. 375/2 a parc. č. 375/3 ve prospěch pozemku parc. č. 379.

Věcné břemeno neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 376 a parc. č. 378 ve prospěch pozemku parc. č. 379.

S nemovitou včí je spojeno předkupní právo Městský obvod Slezská Ostrava s povinností k pozemku parc. č. 379 pro město Ostrava.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá včí není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Obsah

LV č. 4257

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Slezská Ostrava (okr. Ostrava-město)

LV č. 916

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Slezská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Věcné břemeno (k LV č. 4257)

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi na definovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební pozemek
- lokalita blízké okolí

4.2. Ocenění

LV č. 4257

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Slezská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Michálkovice, realizovaný prodej ze dne 7.6.2022.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 326/1 v k.ú. Michálkovice o výměře 915 m².

Koefficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,97
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koefficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 290 000	915	2 502,73	1,07	2 677,92

Název: k.ú. Michálkovice, realizovaný prodej ze dne 23.3.2021.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 316/2 a parc. č. 316/12 v k.ú. Michálkovice o výměře 962 m².

Koefficienty:

redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	0,97
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00

možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 911 000	962	1 986,49	1,17	2 324,19

Název: k.ú. Muglinov, realizovaný prodej ze dne 10.2.2022.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 167/4 v k.ú. Muglinov o výměře 755 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 363 000	755	1 805,30	1,10	1 985,83

Minimální jednotková porovnávací cena	1 986 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 329 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 678 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukcí pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých včetně vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost očkovaných nemovitých včí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluúvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	379/3	760	2 329,00	1 / 2	885 020
Obvyklá cena před korekcí ceny					885 020
Nižší obchodovatelnost spoluúvlastnických podílu			* 0,80	-	708 016,00
Celková výměra pozemků		760		Hodnota pozemků celkem	708 016

LV č. 916

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Slezská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Michálkovice, realizovaný prodej ze dne 7.6.2022.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 326/1 v k.ú. Michálkovice o výměře 915 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavční poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 290 000	915	2 502,73	1,14	2 853,11

Název: k.ú. Michálkovice, realizovaný prodej ze dne 23.3.2021.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 316/2 a parc. č. 316/12 v k.ú. Michálkovice o výměře 962 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavční poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00

vybavenost pozemku -			1,20	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 911 000	962	1 986,49	1,25	2 483,11

Název: k.ú. Muglinov, realizovaný prodej ze dne 10.2.2022.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 167/4 v k.ú. Muglinov o výměře 755 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,97		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,20		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 363 000	755	1 805,30	1,16	2 094,15

Minimální jednotková porovnávací cena	2 094 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 477 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 853 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koefficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koefficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluúvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	348/3	48	2 477,00	1 / 8	14 862
orná půda	364/3	333	2 477,00	1 / 8	103 105
zastavěná plocha a nádvoří	365/1	221	2 477,00	1 / 8	68 427
Obvyklá cena před korekcí ceny					186 394
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluúvlastnických podílu			* 0,60	=	111 836,40
Celková výměra pozemků	602			Hodnota pozemků celkem	111 836

Věcné břemeno (k LV č. 4257)

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 372, parc. č. 373/1, parc. č. 375/1, parc. č. 375/2 a parc. č. 375/3 ve prospěch pozemku parc. č. 379.

Věcné břemeno neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 376 a parc. č. 378 ve prospěch pozemku parc. č. 379.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

1 / 2

Hodnota věcného břemene činí

5 000,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 4257

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Slezská Ostrava (okr. Ostrava-město) 708 016,- Kč

LV č. 4257 - Obvyklá cena

708 000 Kč

slov: Sedmsetosmtisíc Kč

LV č. 916

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Slezská Ostrava (okr. Ostrava-město) 111 836,- Kč

LV č. 916 - Obvyklá cena

111 000 Kč

slov: Jednostojedenácttisíc Kč

Věcné břemeno (k LV č. 4257)

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno 5 000,- Kč

Věcné břemeno (k LV č. 4257) - Obvyklá cena

5 000 Kč

slov: Pětisíc Kč

Hodnota pozemku

819 852 Kč

Věcné břemeno

5 000 Kč

Slabé stránky

- na pozemcích se nacházejí stavby ve špatném stavu,
- garáže na pozemcích nejsou zapsané v KN.

Obvyklá cena

819 000 Kč

slov: Osmsetdevatenácttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsmo vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázkou v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až c.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

819 000 Kč

slovny: Osmsetdevatenácttisíc Kč

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluživnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 379 (ostatní plocha) v kat. území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 4257.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **708.000,-Kč**.

- ideálního spoluživnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 348/3 (ostatní plocha), parc. č. 364/3 (orná půda) a parc. č. 365/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (zem. stav, bez LV) v kat. území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 916.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **111.000,-Kč**.

Cenu věcného břemenc neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 372, parc. č. 373/1, parc. č. 375/1, parc. č. 375/2 a parc. č. 375/3 ve prospěch pozemku parc. č. 379,

cenu věcného břemenc neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 376 a parc. č. 378 ve prospěch pozemku parc. č. 379,

oceňujeme dohromady paušální částkou **5.000,- Kč**.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalcc zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4257	21
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 916	26
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomap	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

ZNALECKÁ DOLOŽKA

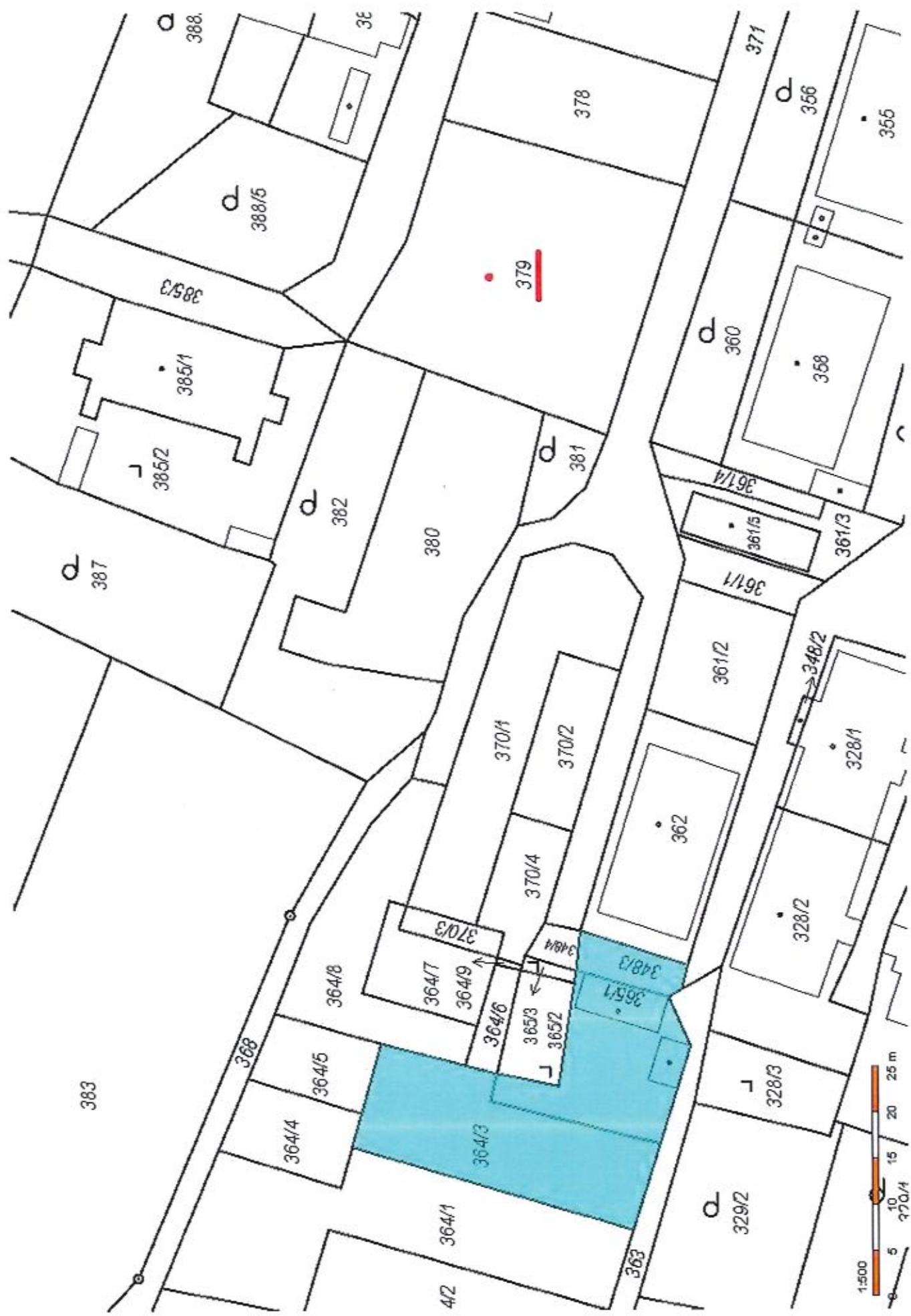
Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem ZP-23074 evidence posudků.

V Praze 16.08.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město



1:500
25 m
5 10 15 20 25 m



