

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5648/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - bytové jednotky č. 917/8 a podílu 423/10000 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Rýmařov, č.p. 915, 916, 917, byt. dům, LV 2291, pozemek p.č. 260, LV 2291, zapsaných na LV 2308 katastrální území Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171  
Číslo posudku v evidenci znalce: 031816/2023

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446  
Hradecká 3  
130 00 Praha 3

**Číslo jednací:** 132 EX 79/22-30

**Počet stran:** 29, z toho 10 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 21.07.2023

**Vyhotoveno:** V Hranicích 24.07.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - bytové jednotky č. 917/8 a podílu 423/10000 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Rýmařov, č.p. 915, 916, 917, byt. dům, LV 2291, pozemek p.č. 260, LV 2291, zapsaných na LV 2308 katastrální území Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. 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 znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.07.2023 za přítomnosti pana Radka Pišťáčka, tel. 732 150 069.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 13.06.2023, LV číslo 2308, k.ú. Rýmařov
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z prohlášení vlastníka
- informace z cuzk.cz

- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani 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.**

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, 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.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Rýmařov, k.ú. Rýmařov  
Adresa nemovité věci: Větrná 917, 795 01 Rýmařov

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Omezení vlastnického práva

Typ

Na jednotce vázne věcné břemeno umístění zařízení společné televizní antény podle smlouvy ze dne 30.04.2008.

Zákaz zcizení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Pišťáček Radek

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

## **Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

## **Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovité věci, byt číslo 917/8 se nachází v bytovém domě, v ulici Větrná. Bytový dům, který má tři vchody s č.p. 915, 916, 917 se nachází na rovinatém pozemku. Dům má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží. V prvním podzemním podlaží se nachází společné prostory, sklepy, chodba. V nadzemních podlažích jsou bytové prostory, společné prostory - chodba a schodiště. Objekt je užíván od roku 1971. V roce 2016 proběhla výměna oken za plastová, zateplení a nová fasáda.

Dům je napojen na vodovod, elektřinu, plyn a kanalizaci. Vytápění je centrální dálkové z kotelny umístěné mimo dům. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel před domem na ulici.

Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Byt číslo 917/8

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Pozemek

### **Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku**

1. Věcné břemeno

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 917/8

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru

posudku.

## 4.2. Ocenění

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|                                                                                   |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Název předmětu ocenění:                                                           | Byt číslo 917/8              |
| Adresa předmětu ocenění:                                                          | Větrná 917<br>795 01 Rýmařov |
| LV:                                                                               | 2308                         |
| Kraj:                                                                             | Moravskoslezský              |
| Okres:                                                                            | Bruntál                      |
| Obec:                                                                             | Rýmařov                      |
| Katastrální území:                                                                | Rýmařov                      |
| Počet obyvatel:                                                                   | 7 969                        |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = <b>755,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |                              |

### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                              | č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel                                                                                                                                           | I   | 0,85           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D            | III | 0,85           |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | IV  | 1,01           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                           | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava                                                                                  | I   | 1,00           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)       | I   | 1,00           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 551,00 \text{ Kč/m}^2$

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                          | č. | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                              | II | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, | V  | 0,00           |

|                                                                                                                                                                                                          |     |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku                                                                                                                                                             |     |      |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                                              | II  | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                                         | II  | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                  | II  | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                     | IV  | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně              | V   | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                         | I   | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku                                                                                                                                                                        | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                                                                         | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                                                                                   | I   | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                                                                                                                       | II  | 0,02           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí                                                       | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                                                                                 | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu. | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                                                                           | III | 0,02           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                                                                                               | II  | 0,00           |

|                                                                                             |     |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                        | II  | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji                                             | III | 0,01 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu. | II  | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,167}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,090}$$

## 1. Byt číslo 917/8

### 1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka číslo 917/8 velikosti 3+1 se nachází ve 4. NP bytového domu.

Byt je po opravě v roce 2019 - nová koupelna, záchod, zařizovací předměty, zděné jádro, nová kuchyň včetně vestavěných spotřebičů, nové podlahy, dveře, rozvody v mědi.

Součástí nemovité věci:

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů), podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Příslušenství nemovité věci:

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzavěr jednotky, výtah a výtahová šachta.

S jednotkou je spojen spoluvlastnický podíl k pozemku.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Bytová jednotka je standardně vybavená. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

|                 |                                           |
|-----------------|-------------------------------------------|
| Typ objektu:    | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda    |
| Poloha objektu: | Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 |

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Stáří stavby:                     | obyvatel                   |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 52 let                     |
|                                   | 24 908,- Kč/m <sup>2</sup> |

| Podlahové plochy bytu             | koeficient dle typu podlahové plochy |        |                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------|----------------------|
| pokoj:                            | 15,87 *                              | 1,00 = | 15,87 m <sup>2</sup> |
| pokoj:                            | 10,17 *                              | 1,00 = | 10,17 m <sup>2</sup> |
| pokoj:                            | 11,90 *                              | 1,00 = | 11,90 m <sup>2</sup> |
| kuchyň:                           | 12,17 *                              | 1,00 = | 12,17 m <sup>2</sup> |
| předsín:                          | 6,62 *                               | 1,00 = | 6,62 m <sup>2</sup>  |
| koupelna:                         | 2,57 *                               | 1,00 = | 2,57 m <sup>2</sup>  |
| záchod:                           | 0,94 *                               | 1,00 = | 0,94 m <sup>2</sup>  |
| spíž:                             | 1,72 *                               | 1,00 = | 1,72 m <sup>2</sup>  |
| komora:                           | 5,61 *                               | 1,00 = | 5,61 m <sup>2</sup>  |
| šatna:                            | 2,74 *                               | 1,00 = | 2,74 m <sup>2</sup>  |
| balkón:                           | 3,20 *                               | 0,17 = | 0,54 m <sup>2</sup>  |
| sklep:                            | 7,50 *                               | 0,80 = | 6,00 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | 76,85 m <sup>2</sup>                 |        |                      |

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                         | č.  | V <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená                                                                                         | III | 0,00           |
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad                                                        | II  | 0,00           |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu                                                                                      | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované                                                                              | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem                                               | III | 0,03           |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení                                                          | III | 0,00           |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) | III | 0,00           |
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové                                                                                        | III | 0,00           |
| 9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu                                                                                     | III | 0,00           |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou                                                             | II  | 1,00           |

Koeficient pro stáří 52 let:

$$s = 1 - 0,005 * 52 = \mathbf{0,740}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,740 = \mathbf{0,762}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,071**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,090**

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 24\,908,- \text{ Kč/m}^2 * 0,762 = 18\,979,90 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 76,85 \text{ m}^2 * 18\,979,90 \text{ Kč/m}^2 * 1,071 * 1,090 = 1\,702\,761,26 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 702 761,26 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,071$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,090$

## Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                     | č.  | $P_i$ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                               | II  | 0,00  |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 %<br>včetně - ostatní orientace | IV  | 0,00  |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                     | III | 0,00  |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a<br>ochranné pásmo                     | I   | 0,00  |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                                 | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.                                    | II  | 0,00  |

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,071 * 1,000 * 1,090 = 1,167$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index             | Koef.                       | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ]  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                                    |                   |                             |                                    |                   |
| § 4 odst. 1                                                                | 551,-                              | 1,167             |                             | 643,02                             |                   |
| Typ                                                                        | Název                              | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří      | 260               | 619                         | 643,02                             | 398 029,38        |
| Stavební pozemek - celkem                                                  |                                    |                   | 619                         |                                    | <b>398 029,38</b> |

**Pozemek - zjištěná cena celkem = 398 029,38 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

|                                                              |   |                        |
|--------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| 1.2. Pozemek                                                 | = | 398 029,38 Kč          |
| <b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b> | = | <b>398 029,38 Kč</b>   |
| <b>Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu</b>          | = | <b>1 702 761,26 Kč</b> |

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 398 029,38 Kč

Spoluvlastnický podíl: 423 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$398\,029,38\text{ Kč} \cdot 423 / 10\,000 = 16\,836,64\text{ Kč}$

|                                                  |   |              |
|--------------------------------------------------|---|--------------|
| Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku | + | 16 836,64 Kč |
|--------------------------------------------------|---|--------------|

|                                        |   |                        |
|----------------------------------------|---|------------------------|
| <b>Byt číslo 917/8 - zjištěná cena</b> | = | <b>1 719 597,90 Kč</b> |
|----------------------------------------|---|------------------------|

### Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

#### 1. Věcné břemeno

Na jednotce vázne věcné břemeno umístění zařízení společné televizní antény podle smlouvy ze dne 30.04.2008.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

#### 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. |
|---------------------------------------------|--|--------------|

|                                     |   |                    |
|-------------------------------------|---|--------------------|
| <b>Hodnota věcného břemene činí</b> | = | <b>10 000,- Kč</b> |
|-------------------------------------|---|--------------------|

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Byt číslo 917/8

| Oceňovaná nemovitá věc |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>  | 81,01 m <sup>2</sup>  |
| <b>Plocha pozemku:</b> | 619,00 m <sup>2</sup> |

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

### Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K<sub>c</sub>. Koeficient K<sub>c</sub> je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

|                               |                                                                       |                   |                      |                         |  |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|--|
| <b>Název:</b>                 | <b>Byt 884/8</b>                                                      |                   |                      |                         |  |
| <b>Lokalita:</b>              | Hornoměstská                                                          |                   |                      |                         |  |
| <b>Popis:</b>                 | V-10/2022-801 ( LISTINY )                                             |                   |                      |                         |  |
|                               | LV: 1771                                                              |                   |                      |                         |  |
|                               | podání:                                                               |                   |                      |                         |  |
|                               | 3.1.2022                                                              |                   |                      |                         |  |
|                               | cena:                                                                 |                   |                      |                         |  |
|                               | 1 600 000 Kč                                                          |                   |                      |                         |  |
|                               | katastr. pracoviště: Bruntál (801)                                    |                   |                      |                         |  |
|                               | BYT: č. 8 v budově: Hornoměstská 884/63, Rýmařov (39 m <sup>2</sup> ) |                   |                      |                         |  |
| <b>Pozemek:</b>               | 1,00 m <sup>2</sup>                                                   |                   |                      |                         |  |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 39,00 m <sup>2</sup>                                                  |                   |                      |                         |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>   |                                                                       |                   |                      |                         |  |
| K1 Redukce pramene ceny       | 1,00                                                                  |                   |                      |                         |  |
| K2 Velikosti objektu          | 1,10                                                                  |                   |                      |                         |  |
| K3 Poloha                     | 1,00                                                                  |                   |                      |                         |  |
| K4 Provedení a vybavení       | 0,85                                                                  |                   |                      |                         |  |
| K5 Celkový stav               | 0,85                                                                  |                   |                      |                         |  |
| K6 Vliv pozemku               | 1,00                                                                  |                   |                      |                         |  |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,90                                                                  |                   |                      |                         |  |
| <b>Cena [Kč]</b>              | <b>Užitná plocha</b>                                                  | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |  |
|                               | [m <sup>2</sup> ]                                                     | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub>       | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |  |
| 1 600 000                     | 39,00                                                                 | 41 026            | 0,72                 | 29 539                  |  |



|                  |                             |  |  |  |  |
|------------------|-----------------------------|--|--|--|--|
| <b>Název:</b>    | <b>Byt 936/19</b>           |  |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b> | Pivovarská                  |  |  |  |  |
| <b>Popis:</b>    | V-2197/2022-801 ( LISTINY ) |  |  |  |  |

LV: 2255

podání:

16.6.2022

cena:

1 260 000 Kč

katastr. pracoviště: Bruntál (801)

BYT: č. 19 v budově: Pivovarská 936/4, Rýmařov (35 m<sup>2</sup>)

**Pozemek:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 35,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,10

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 0,90

K5 Celkový stav 0,90

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95



| Cena [Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>C</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 1 260 000 | 35,00                              | 36 000                          | 0,85                            | 30 600                                   |

**Název:** Prodej bytu 3+1 92 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Huzová - Arnoltice, okres Olomouc

**Popis:** Nabízím k prodeji kompletně zrekonstruovaný byt 3+1, 92 m<sup>2</sup>, v Arnolticích u Huzové, nacházející se v 1. patře bytového domu. Byt prošel kompletní rekonstrukcí. Byla vyměněna okna za plastová izolační trojskla, nová koupelna, kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči (myčka, indukční varná deska, elektrická trouba, digestoř), nové podlahy (dlažba, laminátová podlaha), omítky, interiérové i vchodové dveře. V bytě je prostorný obývací pokoj (29 m<sup>2</sup>), dva velké pokoje (15m<sup>2</sup> a 13m<sup>2</sup>) se samostatným vstupem, kuchyně (11,5 m<sup>2</sup>), koupelna (7m<sup>2</sup>), WC je samostatné a komora (4m<sup>2</sup>). K bytu náleží také sklep a komora na patře hned vedle bytu. Náklady na bydlení 3.000,- Kč (FO 500,- Kč) + 500,- elektřina.

**Pozemek:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 92,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,25

K4 Provedení a vybavení 1,05

K5 Celkový stav 1,05

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

| Cena [Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>C</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 1 950 000 | 92,00                              | 21 196                          | 1,31                            | 27 767                                   |

Název:

Prodej bytu 3+1 74 m2

Lokalita:

Huzová, okres Olomouc

Popis:

Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví v obci Huzová, nedaleko města Šternberk. Nachází se v panelovém domě, kde proběhla revitalizace odpadů a stoupaček. Byt je v původním ale velice zachovalém stavu, má nová plastová okna. Výhodou jsou betonové podlahy v celém bytě. Velmi dobře dispozičně řešen s neprůchozími pokoji s možností různého rozvržení rekonstrukce. K bytu náleží balkón s výhledem do přírody a prostorný sklep. Doporučujeme osobní prohlídku. Vhodná investice. Více info u makléře.

Pozemek:

1,00 m<sup>2</sup>

Užitná plocha:

74,00 m<sup>2</sup>

Použité koeficienty:

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny       | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu          | 1,00 |
| K3 Poloha                     | 1,25 |
| K4 Provedení a vybavení       | 1,05 |
| K5 Celkový stav               | 1,05 |
| K6 Vliv pozemku               | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

1 490 000

[m<sup>2</sup>]

Kč/m<sup>2</sup>

K<sub>C</sub>

[Kč/m<sup>2</sup>]

74,00

20 135

1,31

26 377

Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 26 377 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 28 571 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 30 600 Kč/m <sup>2</sup> |

|                                                             |                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                          |
| Průměrná jednotková cena                                    | 28 571 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 81,01 m <sup>2</sup>     |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>2 314 537 Kč</b>      |

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno

Na jednotce vázne věcné břemeno umístění zařízení společné televizní antény podle smlouvy ze dne 30.04.2008.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

#### 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.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| 1. Byt číslo 917/8 | 1 719 597,90 Kč          |
| 1.1. Oceňovaný byt | 1 702 761,26 Kč          |
| 1.2. Pozemek       | 16 836,64 Kč             |
|                    | <u>= 1 719 597,90 Kč</u> |

Ocenění - celkem:

1 719 597,90 Kč

#### Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno

-10 000,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:

-10 000,- Kč

Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:

**1 709 597,90 Kč**

**Výsledná cena - celkem:**

**1 709 597,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 709 600,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetdevěttisícšestset Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**1 709 600 Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetdevěttisícšestset Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 917/8

2 314 536,70 Kč

##### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

10 000,- Kč

Porovnávací hodnota

2 314 537 Kč

Věcné břemeno

10 000 Kč

**Obvyklá cena**

**2 304 537 Kč**

slovy: Dvamilionytřistačtyřtisícpětsetřicetsedm Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen

srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### **5.2. Kontrola postupu**

Ocenění bylo provedeno dle popsanych postupů.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - bytové jednotky č. 917/8 a podílu 423/10000 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Rýmařov, č.p. 915, 916, 917, byt. dům, LV 2291, pozemek p.č. 260, LV 2291, zapsaných na LV 2308 katastrální území Rýmařov, obec Rýmařov, okres Bruntál

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Na jednotce vážne věcné břemeno umístění zařízení společné televizní antény podle smlouvy ze dne 30.04.2008. Jiná práva a závady nebyly zjištěny.

**Obvyklá cena**

**2 304 537 Kč**

slovy: Dvamilionytřistačtyřitisícpětsetřicetsedm Kč

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 4 |
| Snímek katastrální mapy      | 1 |
| Umístění v domě              | 2 |
| Fotodokumentace nemovitosti  | 1 |
| Sdělení termínu prohlídky    | 2 |

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné účtuji dokladem č. 5648/2023.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5648/2023.

V Hranicích 24.07.2023

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 5648/2023**

|                              | počet stran A4 v příloze: |
|------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí | 4                         |
| Snímek katastrální mapy      | 1                         |
| Umístění v domě              | 2                         |
| Fotodokumentace nemovitosti  | 1                         |
| Sdělení termínu prohlídky    | 2                         |

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2023 07:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132 EX 79/22 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597783 Rýmařov

at.území: 744468 Rýmařov

List vlastnictví: 2308

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Vlastník, jiný oprávněný                                    | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                            |               |       |
| Pišťáček Radek, Julia Fučíka 121/7, Edrovice, 79501 Rýmařov | 940906/5303   |       |

Nemovitosti

| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>domu a pozemku |
|---------------------|----------------|----------------|-----------------|--------------------------------------------------|
| 917/8               | byt            |                | byt.z.          | 423/10000                                        |

Vymezeno v:

Budova Rýmařov, č.p. 915, 916, 917, byt.dům, LV 2291  
na parcele 260, LV 2291  
Parcela 260 zastavěná plocha a nádvoří 619m2

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

## o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění zařízení společné televizní antény s právem provádění její správy, provozu, údržby a oprav

Oprávnění pro

Město Rýmařov, náměstí Míru 230/1, 79501 Rýmařov,  
RČ/IČO: 00296317

Povinnost k

Jednotka: 917/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, ze dne 30.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2008.

V-1933/2008-801

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek:

- existující, peněžité pohledávky ve výši: 750 000 Kč s příslušenstvím
- budoucí, veškeré peněžité pohledávky v celkové výši: 2 250 000 Kč, vzniklé do 14.05.2042, dále dle smlouvy

Oprávnění pro

Santora družstvo, Americká 579/17, Vinohrady, 12000  
Praha 2, RČ/IČO: 25835858

Povinnost k

Jednotka: 917/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 14.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2021 14:53:30. Zápis proveden dne 18.06.2021; uloženo na prac. Bruntál

V-1926/2021-801

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 15.06.2022. Právní účinky zápisu k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2023 07:35:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597783 Rýmařov

at.území: 744468 Rýmařov

List vlastnictví: 2308

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

zápisu k okamžiku 21.02.2022 18:13:19. Zápis proveden dne 22.02.2022; uloženo na prac. Bruntál

Z-245/2022-801

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Pištěček Radek, Julia Fučíka 121/7, Edrovice, 79501

Rýmařov, RČ/IČO: 940906/5303

Jednotka: 917/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 2, Fendrych Jan, JUDr. - soudní exekutor 132 EX-79/2022 -15 ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 18:12:23. Zápis proveden dne 23.02.2022; uloženo na prac. Bruntál

Z-246/2022-801

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Pištěček Radek, Julia Fučíka 121/7, Edrovice, 79501

Rýmařov, RČ/IČO: 940906/5303

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 16503/22-16 k 63 EXE-648/2022 12 ze dne 16.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2022 15:49:26. Zápis proveden dne 21.07.2022; uloženo na prac. Praha

Z-29510/2022-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Pištěček Radek, Julia Fučíka 121/7, Edrovice, 79501

Rýmařov, RČ/IČO: 940906/5303

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-1481/2023 -16 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 12.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 21:24:26. Zápis proveden dne 22.05.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-5811/2023-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Pištěček Radek, Julia Fučíka 121/7, Edrovice, 79501

Rýmařov, RČ/IČO: 940906/5303

Jednotka: 917/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, Valentová Lucie, Mgr. - soudní exekutorka 169EX-1481/2023 -19 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 21:24:46. Zápis proveden dne 23.05.2023; uloženo na prac. Bruntál

Z-860/2023-801

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

strana 3

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2023 07:35:02

Okres: CZ0801 Bruntál  
at.území: 744468 Rýmařov

Obec: 597783 Rýmařov

List vlastnictví: 2308

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

## Povinnost k

Pištěček Radek, Julia Fučíka 121/7, Edrovice, 79501  
Rýmařov, RČ/IČO: 940906/5303

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 40491/23-15 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 16503/22) ze dne 24.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2023 18:06:03. Zápis proveden dne 12.06.2023; uloženo na prac. Praha

Z-25682/2023-101

## lomby a upozornění - Bez zápisu

## Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## istina

Smlouva kupní ze dne 20.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2015 12:07:38. Zápis proveden dne 21.07.2015.

V-2661/2015-801

Pro: Pištěček Radek, Julia Fučíka 121/7, Edrovice, 79501 Rýmařov

RČ/IČO: 940906/5303

## Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

vyhotovil:

státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.06.2023 07:56:10

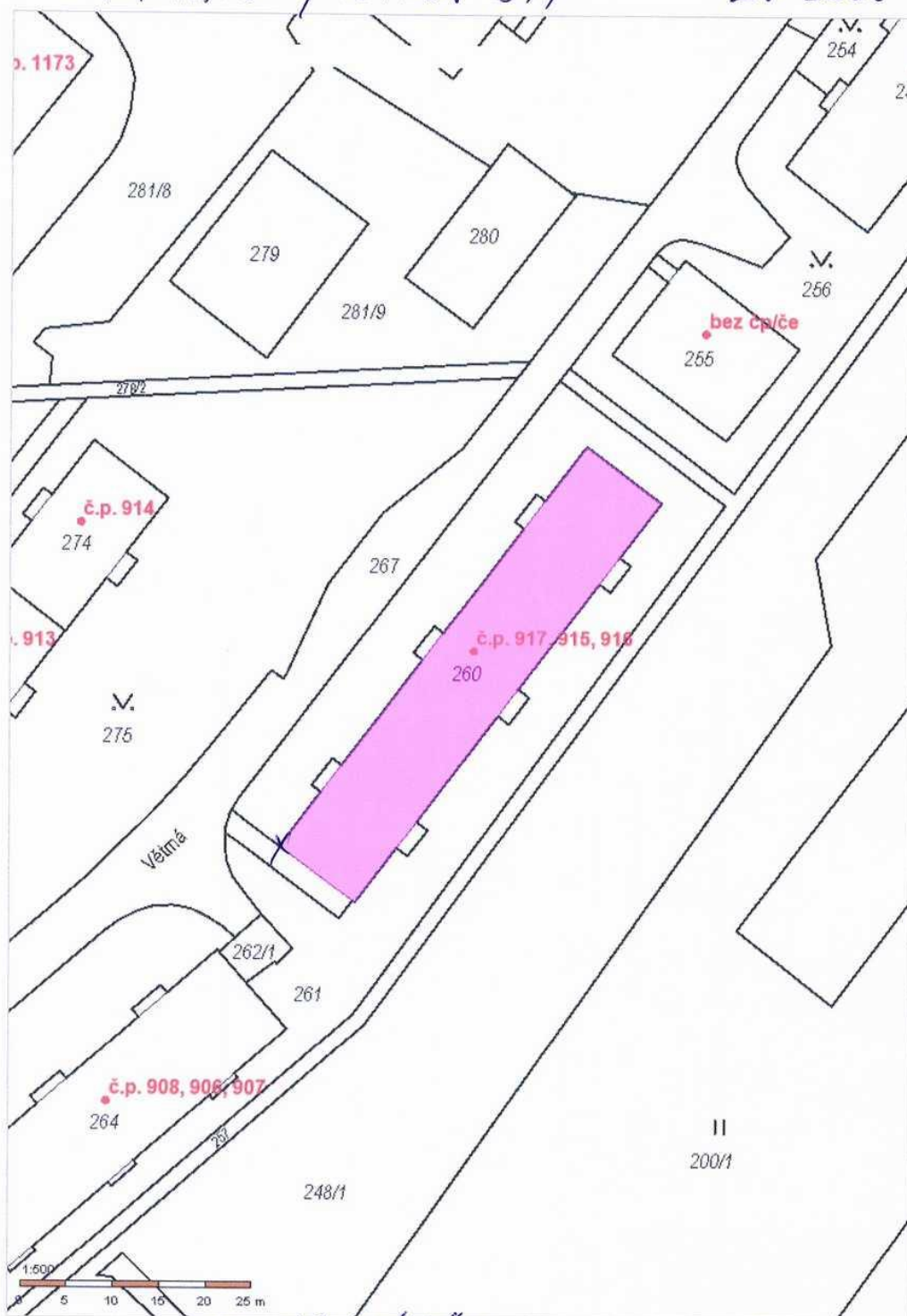
učištění: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. sobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

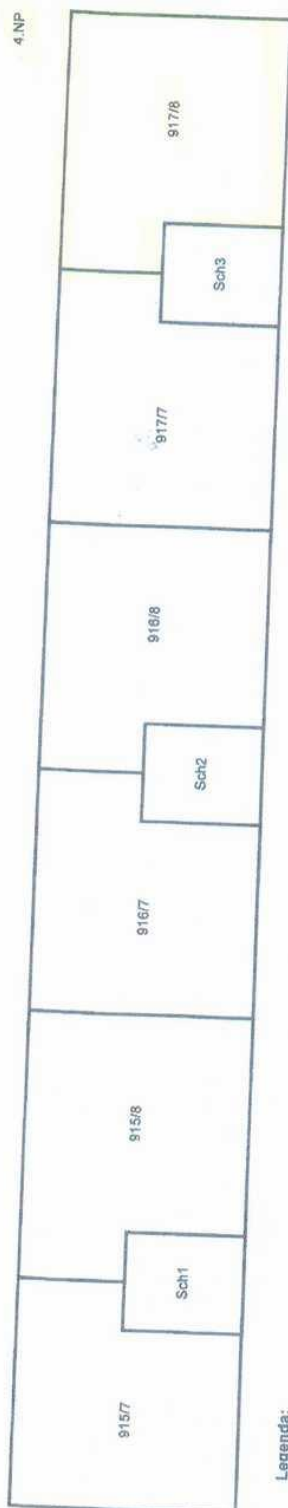
strana 4

ŘÍMAŘOV, VĚTRNÁ 917

LV 2308



GPS 49°55'47"N  
17°15'54"E



Legenda:

Jednotky:

|       |          |       |          |
|-------|----------|-------|----------|
| 915/7 | 81,57 m2 | 916/7 | 82,24 m2 |
| 915/8 | 84,30 m2 | 916/8 | 81,18 m2 |
|       |          | 917/7 | 80,77 m2 |
|       |          | 917/8 | 81,01 m2 |

Společné prostory:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Sch1 - schodiště č.p.915 | 16,46 m2 |
| Sch2 - schodiště č.p.916 | 16,46 m2 |
| Sch3 - schodiště č.p.917 | 16,46 m2 |

Schéma podlaží, poloha jednotek, nebytových prostorů a společných částí domu č.p. 915, č.p. 916 a č.p. 917, který tvoří jeden funkční celek

1.PP

|     |       |       |      |       |       |       |       |    |     |      |     |       |       |       |       |       |       |      |       |       |
|-----|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|----|-----|------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
| Mo  | 915/1 | 915/2 | Koč1 | 915/5 | 915/6 | 916/8 | 916/5 | S1 | P1  | Koč2 | Kol | 916/3 | 916/7 | 917/4 | 917/8 | 917/3 | Koč3  | Úk1  | Úk2   | 917/3 |
|     |       |       |      |       | 917/4 |       |       |    |     |      |     |       |       |       |       |       |       |      |       |       |
|     | Ch1   |       | Ch2  |       |       |       |       |    |     |      |     |       | Ch3   |       |       |       | Ch4   |      |       |       |
|     | 915/4 | 915/3 | Sch1 | 915/7 | 915/8 | Úk3   | 916/6 | S2 | S3  | Sch2 | Ma  | 916/2 | 916/4 | 917/1 | 917/1 | 96/4  | 917/7 | Sch3 | 917/2 | 917/5 |
|     |       |       |      |       |       |       |       |    |     |      |     |       |       |       |       |       |       |      |       |       |
| VZ1 |       |       |      |       |       |       |       |    | VZ2 |      |     |       |       |       |       | VZ3   |       |      |       |       |

Legenda:

Legenda:

Sklep k bytu:

|       |         |
|-------|---------|
| 915/1 | 7,20 m2 |
| 915/2 | 7,20 m2 |
| 915/3 | 5,40 m2 |
| 915/4 | 5,10 m2 |
| 915/5 | 7,49 m2 |
| 915/6 | 7,74 m2 |
| 915/7 | 5,12 m2 |
| 915/8 | 5,10 m2 |

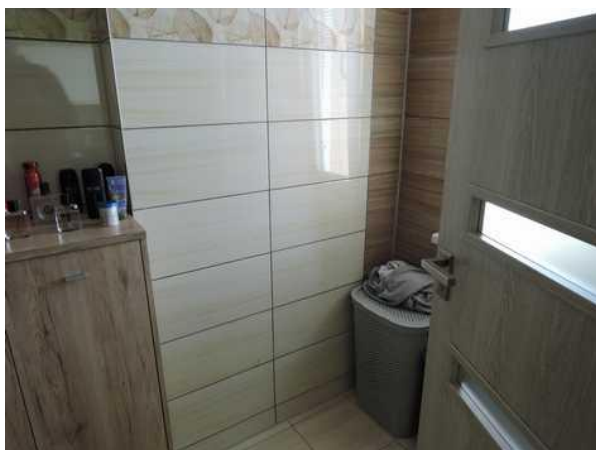
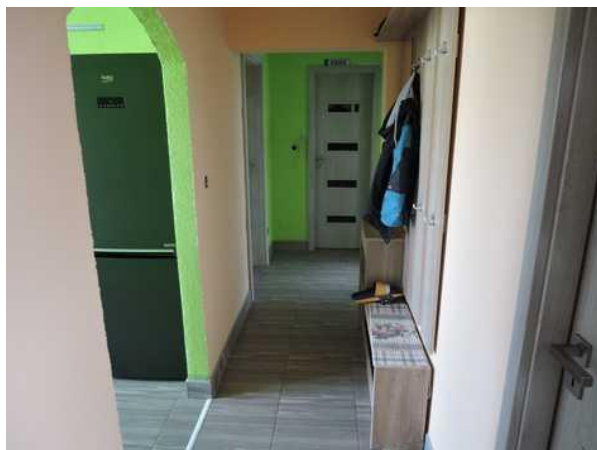
|       |         |
|-------|---------|
| 916/1 | 5,54 m2 |
| 916/2 | 5,26 m2 |
| 916/3 | 7,59 m2 |
| 916/4 | 5,32 m2 |
| 916/5 | 7,70 m2 |
| 916/6 | 5,37 m2 |
| 916/7 | 7,50 m2 |
| 916/8 | 7,42 m2 |

|       |          |
|-------|----------|
| 917/1 | 5,10 m2  |
| 917/2 | 6,50 m2  |
| 917/3 | 7,42 m2  |
| 917/4 | 4,35 m2  |
| 917/5 | 10,56 m2 |
| 917/6 | 7,50 m2  |
| 917/7 | 7,50 m2  |
| 917/8 | 7,50 m2  |

Společné prostory:

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Mo - motorkárna              | 31,15 m2 |
| Koč1 - kočárkárna č. 1       | 15,60 m2 |
| Sch1 - schodiště č.p. 915    | 16,09 m2 |
| VZ1 - vchodní zadní č.p. 915 | 5,19 m2  |
| Ch1 - chodba č. 1            | 4,15 m2  |
| Ch2 - chodba č. 2            | 16,42 m2 |
| S1 - sušárna č. 1            | 15,87 m2 |
| S2 - sušárna č. 2            | 11,28 m2 |
| S3 - sušárna č. 3            | 11,28 m2 |
| P1 - prádelna č. 1           | 13,92 m2 |
| Koč2 - kočárkárna č. 2       | 15,29 m2 |

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Sch2 - schodiště č.p. 916    | 16,09 m2 |
| VZ2 - vchodní zadní č.p. 916 | 5,19 m2  |
| Kol - kolárna                | 15,85 m2 |
| Ma - mandlovna               | 11,28 m2 |
| Ch3 - chodba č. 3            | 16,46 m2 |
| Koč3 - kočárkárna č. 3       | 15,60 m2 |
| Sch3 - schodiště č.p. 917    | 16,09 m2 |
| VZ3 - vchodní zadní č.p. 917 | 5,19 m2  |
| Úk1 - úklidová komora č. 1   | 7,86 m2  |
| Úk2 - úklidová komora č. 2   | 7,86 m2  |
| Úk3 - úklidová komora č. 2   | 5,10 m2  |
| Ch4 - chodba č. 4            | 8,06 m2  |



Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE  
tel. 602 778 374, e-mail: [zvhl@atlas.cz](mailto:zvhl@atlas.cz), [www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz), DS: n23tcnp

Pan  
Radek Pišťáček  
Julia Fučíka 121/7  
795 01 Rýmařov - Edrovice

Hranice dne 16.06.2023

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 79/22-30

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 2308, k.ú. Rýmařov.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 21.07.2023 v 10.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi, vchodem do bytového domu č.p. 917 v Rýmařově, ulice Větrná.

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, prohlášení vlastníka včetně plánek jednotlivých podlaží, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvy, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: [zvhl@atlas.cz](mailto:zvhl@atlas.cz) nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

Zdeněk  
Vašíček

Digitálně  
podepsal Zdeněk  
Vašíček  
Datum: 2023.06.16  
10:50:45 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí: právní zástupce oprávněné

16.06.2023 / 13:37 / 708120  
Česká pošta, s.p. IČ 47114983  
POŠTA: 753 01 Hranice 1

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1  
DATUM PODÁNÍ: 16.06.2023  
ID ČČK:

ODESLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

| P.Č. | PODACÍ ČÍSLO  | DRUH | ADRESÁT                         | SLUŽBY | DOBÍRKA         | CENA SLUŽBY |
|------|---------------|------|---------------------------------|--------|-----------------|-------------|
|      |               |      | ADRESA ADRESÁTA                 | KÓD    | UDANÁ CENA      | SLEVA ZK    |
|      |               |      | KONTAKTY, POZNÁMKA              |        | ROZMĚR/HMOTNOST | K ÚHRADĚ    |
|      |               |      |                                 |        |                 | PLAC. V HOT |
| 1    | RR617281920CZ | R    | Radek Pišťáček                  | EK,DE  | 0.00            | 62.00       |
|      |               | 231  | Julia Fučíka 121, 79501 Rýmařov |        | 0.00            | 2.00        |
|      |               |      |                                 |        | 0.008           | 60.00       |
|      |               |      |                                 |        |                 | 60.00       |

753 01 Hranice 1

1(1R)

16.06.2023 451890

Celkem:

1(1R)

2 44

Cena služby: 62.00Kč

Sleva ZK: 2.00Kč

K úhradě: 60.00Kč

Placeno v hotovosti: 60.00Kč

Celkem zásilek:1