

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064145/2023

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/2 na nemovité věci - pozemku p.č. 268/6, zapsaného na LV číslo 517 katastrální území Sudice, obec Sudice, okres Opava

**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: 5681/2023

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

**Číslo jednací:** 132 EX 178/23-40

**Počet stran:** 29, z toho 8 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 10.11.2023

**Vyhotoveno:** V Hranicích 13.11.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovité věci - pozemku p.č. 268/6, zapsaného na LV číslo 517

katastrální území Sudice, obec Sudice, okres Opava

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 10.11.2023.

# 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 24.10.2023, LV číslo 517, k.ú. Sudice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření a sdělené telefonicky panem Přemyslem Maierem, tel. 608 154 650
- informace z [www.czuk.cz](http://www.czuk.cz)
- informace z realitních serverů [sreality.cz](http://sreality.cz), [nemovitosti.eu](http://nemovitosti.eu), [reality.cz](http://reality.cz), [realcity.cz](http://realcity.cz), [reality.idnes.cz](http://reality.idnes.cz), [ceskoreality.cz](http://ceskoreality.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 dovolené 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 prodejkách 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 přikládána 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 porovnávacího, 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 podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo 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 porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Sudice, k.ú. Sudice  
Adresa nemovité věci: Stiborská 208, 747 25 Sudice

### Vlastnické a evidenční údaje

Přemysl Maier, Opavská 499, 747 22 Dolní Benešov, LV: 517, podíl: 1 / 2  
Jenifer Maslíková, Hlučínská 208/75, 747 23 Bolatice, LV: 517, podíl: 1 / 2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

**Omezení vlastnického práva**

Typ

1. Na pozemku p.č. 268/6 vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle smlouvy ze dne 12.04.2013.

2. Na pozemku p.č. 268/6 vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle smlouvy ze dne 26.07.2021.

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Maier Přemysl

### **Dokumentace a skutečnost**

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

### **Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovité věci, pozemek, na kterém stojí rozestavěný rodinný dům, se nachází v ulici Stiborská v zástavbě domů - viz příložená mapka. Jedná se o samostatně stojící rozestavěný rodinný dům na rovinatém, oploceném pozemku.

Dům není zapsán v katastru nemovitostí, i když na mapy.cz má napsáno číslo popisné 208. Znalec považuje dům za rozestavěný, těsně před dokončením, neboť dům není zapsán v katastru nemovitostí. Povinný nepředložil žádný dokument o souhlasu s užíváním stavby - kolaudaci.

Rozestavěný rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní s obytným podkrovím, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. 268/6. Dům byl postaven asi před 3 lety. Je napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizaci. Na pozemku se taky nachází zpevněná betonová plocha, která připomíná základy pro další stavbu. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel na pozemku.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

Povinný byl informován o termínu prohlídky - viz příloha, a poskytl znalci pouze telefonickou součinnost. Neumožnil prohlídku domu a nepředložil znalci další, požadované, dokumenty. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti.

## **3.4. Obsah**

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

1. Rozestavěný rodinný dům podíl 1/2
2. Ocenění venkovních úprav podíl 1/2
3. Pozemek podíl 1/2

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

1. Věcné břemeno zřizování vedení 1 podíl 1/2
2. Věcné břemeno zřizování vedení 2 podíl 1/2

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rozestavěný rodinný dům podíl 1/2

## 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování vedení 1 podíl 1/2

2.2. Věcné břemeno zřizování vedení 2 podíl 1/2

# 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:                            | Rodinný dům rozestavěný          |
| Adresa předmětu ocenění:                           | Stiborská 208<br>747 25 Sudice   |
| LV:  | 517                              |
| Kraj:  | Moravskoslezský                  |
| Okres:   | Opava                            |
| Obec:  | Sudice                           |
| Katastrální území:                                 | Sudice                           |
| Počet obyvatel:                                    | 625                              |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | <b>1 409,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |

### Koeficienty obce

| Název koeficientu   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel  | IV  | 0,65           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce   | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech  | VI  | 0,80           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn          | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka         | III | 0,90           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) | IV  | 0,90           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 356,00 \text{ Kč/m}^2$

### 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví | IV  | -0,02          |
| 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: Ostatní obce   | IV  | 0,90           |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech  | VII | 0,80           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná       | III | 0,90           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,635}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku  | I   | 1,01           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba  | I   | 0,03           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce  | II  | 0,00           |
| 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 částečně dostupná občanská vybavenost obce   | II  | -0,02          |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu. | VII | 0,01           |
| 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: Průměrná nezaměstnanost   | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.   | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

i=2

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,667$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,029$

## 1. Rozestavěný rodinný dům podíl 1/2

Přízemní, samostatně stojící, nepodsklepený rozestavěný rodinný dům s obytným podkrovím se nachází na pozemku p.č. 268/6. Je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Plyn je před domem. Objekt je těsně před dokončením.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, pokoj, kuchyň, koupelna se záchodem, technická místnost a kotelna. V podkroví se nachází tři pokoje a koupelna se záchodem.

Objekt je mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží  
Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží  
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111  
Nemovitá věc není součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název      |              | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|------------|--------------|------------------------------------|--------|
| 1. NP      | 11,70*8,60 = | 100,62                             | 3,00 m |
| zastřešení | 11,70*8,60 = | 100,62                             | 3,00 m |
|            |              | <b>201,24 m<sup>2</sup></b>        |        |

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název                        |                           | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|-----|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| NP  | 1. NP                        | (11,70*8,60)*(5,00) =     | 503,10                               |
| Z   | zastřešení                   | (11,70*8,60)*(2,50*0,5) = | 125,78                               |
|     | Obestavěný prostor - celkem: |                           | <b>628,88 m<sup>3</sup></b>          |

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení | Část |
|------------|-----------|-----------|------|
|------------|-----------|-----------|------|



|                                 |                                      | standardu | [%] |
|---------------------------------|--------------------------------------|-----------|-----|
| 1. Základy                      | betonové                             | S         | 100 |
| 2. Zdivo                        | cihelné se zateplením                | S         | 100 |
| 3. Stropy                       | s rovným podhledem, šikmé            | S         | 100 |
| 4. Střecha                      | sedlová                              | S         | 100 |
| 5. Krytina                      | pálená taška                         | S         | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce        | eloxovaný hliník                     | S         | 100 |
| 7. Vnitřní omítky               | vápenné, stěrky                      | S         | 100 |
| 8. Fasádní omítky               | hrubá, perlínka                      | S         | 100 |
| 9. Vnější obklady               | ne                                   | C         | 100 |
| 10. Vnitřní obklady             | keramické - koupelna, záchod         | S         | 100 |
| 11. Schody                      | betonové                             | S         | 100 |
| 12. Dveře                       | dřevěné, obložkové, vstupní plastová | S         | 100 |
| 13. Okna                        | plastová s izolačním dvojsklem       | S         | 100 |
| 14. Podlahy obytných místností  | dlažby                               | S         | 100 |
| 15. Podlahy ostatních místností | dlažby                               | S         | 100 |
| 16. Vytápění                    | podlahové, tepelné čerpadlo          | N         | 100 |
| 17. Elektroinstalace            | 220, 380 V                           | S         | 100 |
| 18. Bleskosvod                  | ano                                  | S         | 100 |
| 19. Rozvod vody                 | teplé a studené                      | S         | 100 |
| 20. Zdroj teplé vody            | el.bojler                            | S         | 100 |
| 21. Instalace plynu             | ne                                   | C         | 100 |
| 22. Kanalizace                  | ano                                  | S         | 100 |
| 23. Vybavení kuchyně            | vestavěné spotřebiče                 | S         | 100 |
| 24. Vnitřní vybavení            | vana, sprchový kout, umývadlo 2x     | N         | 100 |
| 25. Záchod                      | záchod 2x                            | N         | 100 |
| 26. Ostatní                     | krb                                  | S         | 100 |

#### Výpočet koeficientu vybavení $K_4$ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení            | OP<br>[%] | Část<br>[%] | K   | UP<br>[%] | PP<br>[%] | Roz<br>[%] | Dok<br>[%] |       |
|---------------------------------|-----------|-------------|-----|-----------|-----------|------------|------------|-------|
| 1. Základy                      | S         | 8,20        | 100 | 1,00      | 8,20      | 7,87       | 100,00     | 7,87  |
| 2. Zdivo                        | S         | 21,20       | 100 | 1,00      | 21,20     | 20,35      | 100,00     | 20,35 |
| 3. Stropy                       | S         | 7,90        | 100 | 1,00      | 7,90      | 7,58       | 100,00     | 7,58  |
| 4. Střecha                      | S         | 7,30        | 100 | 1,00      | 7,30      | 7,01       | 100,00     | 7,01  |
| 5. Krytina                      | S         | 3,40        | 100 | 1,00      | 3,40      | 3,26       | 100,00     | 3,26  |
| 6. Klempířské konstrukce        | S         | 0,90        | 100 | 1,00      | 0,90      | 0,86       | 100,00     | 0,86  |
| 7. Vnitřní omítky               | S         | 5,80        | 100 | 1,00      | 5,80      | 5,57       | 100,00     | 5,57  |
| 8. Fasádní omítky               | S         | 2,80        | 100 | 1,00      | 2,80      | 2,69       | 60,00      | 1,61  |
| 9. Vnější obklady               | C         | 0,50        | 100 | 0,00      | 0,00      | 0,00       | 100,00     | 0,00  |
| 10. Vnitřní obklady             | S         | 2,30        | 100 | 1,00      | 2,30      | 2,21       | 100,00     | 2,21  |
| 11. Schody                      | S         | 1,00        | 100 | 1,00      | 1,00      | 0,96       | 100,00     | 0,96  |
| 12. Dveře                       | S         | 3,20        | 100 | 1,00      | 3,20      | 3,07       | 100,00     | 3,07  |
| 13. Okna                        | S         | 5,20        | 100 | 1,00      | 5,20      | 4,99       | 100,00     | 4,99  |
| 14. Podlahy obytných místností  | S         | 2,20        | 100 | 1,00      | 2,20      | 2,11       | 100,00     | 2,11  |
| 15. Podlahy ostatních místností | S         | 1,00        | 100 | 1,00      | 1,00      | 0,96       | 100,00     | 0,96  |
| 16. Vytápění                    | N         | 5,20        | 100 | 1,54      | 8,01      | 7,69       | 100,00     | 7,69  |
| 17. Elektroinstalace            | S         | 4,30        | 100 | 1,00      | 4,30      | 4,13       | 100,00     | 4,13  |

|                      |   |      |     |      |      |      |        |      |
|----------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 18. Bleskosvod       | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,58 | 100,00 | 0,58 |
| 19. Rozvod vody      | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,07 | 100,00 | 3,07 |
| 20. Zdroj teplé vody | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90 | 1,82 | 100,00 | 1,82 |
| 21. Instalace plynu  | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 22. Kanalizace       | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 2,98 | 100,00 | 2,98 |
| 23. Vybavení kuchyně | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 | 0,48 | 100,00 | 0,48 |
| 24. Vnitřní vybavení | N | 4,10 | 100 | 1,54 | 6,31 | 6,06 | 100,00 | 6,06 |
| 25. Záchod           | N | 0,30 | 100 | 1,54 | 0,46 | 0,44 | 100,00 | 0,44 |
| 26. Ostatní          | S | 3,40 | 100 | 1,00 | 3,40 | 3,26 | 100,00 | 3,26 |

Součet upravených objemových podílů: 104,18 Rozestavěnost: **98,92**

Koeficient vybavení  $K_4$ : **1,0418**

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení            |   | OP<br>[%] | Část<br>[%] | UP<br>[%] | PP<br>[%] | Stáří | Živ. | Opotř.<br>části | Opotř. z<br>celku |
|---------------------------------|---|-----------|-------------|-----------|-----------|-------|------|-----------------|-------------------|
| 1. Základy                      | S | 7,87      | 100,00      | 7,87      | 7,96      | 3     | 200  | 1,50            | 0,1194            |
| 2. Zdivo                        | S | 20,35     | 100,00      | 20,35     | 20,57     | 3     | 200  | 1,50            | 0,3086            |
| 3. Stropy                       | S | 7,58      | 100,00      | 7,58      | 7,66      | 3     | 200  | 1,50            | 0,1149            |
| 4. Střecha                      | S | 7,01      | 100,00      | 7,01      | 7,09      | 3     | 150  | 2,00            | 0,1418            |
| 5. Krytina                      | S | 3,26      | 100,00      | 3,26      | 3,30      | 3     | 80   | 3,75            | 0,1238            |
| 6. Klempířské konstrukce        | S | 0,86      | 100,00      | 0,86      | 0,87      | 3     | 80   | 3,75            | 0,0326            |
| 7. Vnitřní omítky               | S | 5,57      | 100,00      | 5,57      | 5,63      | 3     | 80   | 3,75            | 0,2111            |
| 8. Fasádní omítky               | S | 1,61      | 100,00      | 1,61      | 1,63      | 3     | 60   | 5,00            | 0,0815            |
| 10. Vnitřní obklady             | S | 2,21      | 100,00      | 2,21      | 2,23      | 3     | 50   | 6,00            | 0,1338            |
| 11. Schody                      | S | 0,96      | 100,00      | 0,96      | 0,97      | 3     | 200  | 1,50            | 0,0146            |
| 12. Dveře                       | S | 3,07      | 100,00      | 3,07      | 3,10      | 3     | 80   | 3,75            | 0,1163            |
| 13. Okna                        | S | 4,99      | 100,00      | 4,99      | 5,04      | 3     | 80   | 3,75            | 0,1890            |
| 14. Podlahy obytných místností  | S | 2,11      | 100,00      | 2,11      | 2,13      | 3     | 80   | 3,75            | 0,0799            |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 0,96      | 100,00      | 0,96      | 0,97      | 3     | 80   | 3,75            | 0,0364            |
| 16. Vytápění                    | N | 7,69      | 100,00      | 7,69      | 7,77      | 3     | 50   | 6,00            | 0,4662            |
| 17. Elektroinstalace            | S | 4,13      | 100,00      | 4,13      | 4,18      | 3     | 50   | 6,00            | 0,2508            |
| 18. Bleskosvod                  | S | 0,58      | 100,00      | 0,58      | 0,59      | 3     | 50   | 6,00            | 0,0354            |
| 19. Rozvod vody                 | S | 3,07      | 100,00      | 3,07      | 3,10      | 3     | 50   | 6,00            | 0,1860            |
| 20. Zdroj teplé vody            | S | 1,82      | 100,00      | 1,82      | 1,84      | 3     | 40   | 7,50            | 0,1380            |
| 22. Kanalizace                  | S | 2,98      | 100,00      | 2,98      | 3,01      | 3     | 60   | 5,00            | 0,1505            |
| 23. Vybavení kuchyně            | S | 0,48      | 100,00      | 0,48      | 0,49      | 3     | 30   | 10,00           | 0,0490            |
| 24. Vnitřní vybavení            | N | 6,06      | 100,00      | 6,06      | 6,13      | 3     | 60   | 5,00            | 0,3065            |
| 25. Záchod                      | N | 0,44      | 100,00      | 0,44      | 0,44      | 3     | 60   | 5,00            | 0,0220            |
| 26. Ostatní                     | S | 3,26      | 100,00      | 3,26      | 3,30      | 3     | 100  | 3,00            | 0,0990            |

Opotřebení: **3,4 %**

### Ocenění

|   |   |                 |
|---|---|-----------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:       | = | 2 290,-         |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):              | * | 1,1200          |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):             | * | 1,0418          |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000          |
| Koeficient změny cen staveb $K_1$ (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,8330          |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                 | = | <b>6 055,84</b> |

**Plná cena:**  $628,88 \text{ m}^3 * 6\,055,84 \text{ Kč/m}^3 = 3\,808\,396,66 \text{ Kč}$

### Výpočet nedokončené stavby dle § 25

|   |   |                        |
|---|---|------------------------|
| Úprava ceny za nedokončené konstrukce   | * | 0,9892                 |
| <b>Nedokončená stavba</b>   | = | <b>3 767 418,31 Kč</b> |
| Koeficient opotřebení: (1- 3,4 % /100)  | * | 0,966                  |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>   | = | <b>3 639 326,09 Kč</b> |
| <b>Koeficient pp</b>  | * | 0,667                  |
| <b>Cena stavby CS</b>   | = | <b>2 427 430,50 Kč</b> |
| <b>Rozestavěný rodinný dům podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> | = | <b>2 427 430,50 Kč</b> |
| Úprava ceny vlastnickým podílem   | * | 1 / 2                  |
| <b>Rozestavěný rodinný dům podíl 1/2 - zjištěná cena</b>                                | = | <b>1 213 715,25 Kč</b> |

## 2. Ocenění venkovních úprav podíl 1/2

Venkovní úpravy tvoří přípojky sítí - vodovod, elektřina, kanalizace, zpevněná betonová plocha a oplocení.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb **1 213 715,25 Kč**

### Ocenění:

|                             |   |              |
|-----------------------------|---|--------------|
| Výchozí celková cena staveb |   | 1 213 715,25 |
| 3,50 % z ceny staveb        | * | 0,0350       |

**Ocenění venkovních úprav podíl 1/2 - zjištěná cena = 42 480,03 Kč**

## 3. Pozemek podíl 1/2

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 0,980**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,050**

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00           |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % 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 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  $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,980 \* 1,000 \* 1,050 = 1,029**

**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> ] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1   | 356,-                              | 1,029 |       | 366,32                            |

| 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   | ostatní plocha | 268/6             | 857                         | 366,32                             | 313 936,24           |
| Stavební pozemek - celkem   |                |                   | 857                         |                                    | <b>313 936,24</b>    |
| <b>Pozemek podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b> |                |                   |                             | =                                  | <b>313 936,24 Kč</b> |
| Úprava ceny vlastnickým podílem   |                |                   |                             | *                                  | 1 / 2                |

**Pozemek podíl 1/2 - zjištěná cena celkem = 156 968,12 Kč**

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

### **1. Věcné břemeno zřizování vedení 1 podíl 1/2**

1. Na pozemku p.č. 268/6 vážne věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle smlouvy ze dne 12.04.2013.

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:

**Věcné břemeno zřizování vedení 1 podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 2

**Hodnota věcného břemene činí = 5 000,- Kč**

### **2. Věcné břemeno zřizování vedení 2 podíl 1/2**

2. Na pozemku p.č. 268/6 vážne věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle smlouvy ze dne 26.07.2021.

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.

**Věcné břemeno zřizování vedení 2 podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= 10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

**Hodnota věcného břemene činí**

= 5 000,- Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rozestavěný rodinný dům podíl 1/2

| Oceňovaná nemovitá věc    |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Užitná plocha:            | 171,05 m <sup>2</sup> |
| Obestavěný prostor:       | 628,88 m <sup>3</sup> |
| Zastavěná plocha:         | 100,62 m <sup>2</sup> |
| Zastavěné plochy podlaží: | 100,62 m <sup>2</sup> |
| Plocha pozemku:           | 857,00 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 srážka.

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 Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu 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.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

**Srovnatelné nemovité věci:**

|                               |  |                   |                      |                         |
|-------------------------------|--|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                 | <b>Rodinný dům č.p. 104</b>                    |                   |                      |                         |
| <b>Lokalita:</b>              | Sudice   |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                 | V-10109/2021-806 (LISTINY)                     |                   |                      |                         |
|                               | podání:<br>30.8.2021                           |                   |                      |                         |
|                               | cena:<br>3 300 000 Kč                          |                   |                      |                         |
|                               | LV: 548  |                   |                      |                         |
|                               | katastr. pracoviště: Opava (806)               |                   |                      |                         |
|                               |  | Plocha            | Cena/m2              | Cena                    |
| STAVBA:                       | Na Angru 104, Sudice, okr. Opava (rodinný dům) |                   |                      |                         |
|                               | 150 m2   | 19 249 2 893      | 656                  |                         |
| PARCELA:                      | st.206 (zast. plocha a nádv.), kú: Sudice      |                   | 119 m2               | 1                       |
|                               | 261 150 011                                    |                   |                      |                         |
| PARCELA:                      | 205/2 (zahrada), kú: Sudice                    |                   | 864 m2               | 297 256 333             |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 150,00 m <sup>2</sup>                          |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>   |  |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny       |  |                   | 1,00                 |                         |
| K2 Velikosti objektu          |  |                   | 0,95                 |                         |
| K3 Poloha                     |  |                   | 1,00                 |                         |
| K4 Provedení a vybavení       |  |                   | 1,05                 |                         |
| K5 Celkový stav               |  |                   | 1,05                 |                         |
| K6 Vliv pozemku               |  |                   | 1,00                 |                         |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění |  |                   | 1,00                 |                         |
| <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> ]    |
| 3 300 000                     | 150,00   | 22 000            | 1,05                 | <b>23 100</b>           |



|                  |  |              |         |             |
|------------------|--|--------------|---------|-------------|
| <b>Název:</b>    | <b>Rodinný dům č.p. 70</b>                     |              |         |             |
| <b>Lokalita:</b> | Sudice   |              |         |             |
| <b>Popis:</b>    | V-5839/2022-806 (LISTINY)                      |              |         |             |
|                  | podání:<br>16.6.2022                           |              |         |             |
|                  | cena:<br>2 300 000 Kč                          |              |         |             |
|                  | LV: 8  |              |         |             |
|                  | katastr. pracoviště: Opava (806)               |              |         |             |
|                  |  | Plocha       | Cena/m2 | Cena        |
| STAVBA:          | Ke Hřišti 70, Sudice, okr. Opava (rodinný dům) |              |         |             |
|                  | 86 m2  | 17 381 1 494 | 774     |             |
| PARCELA:         | st.322 (zast. plocha a nádv.), kú: Sudice      |              | 423 m2  | 1           |
|                  | 656 700 521                                    |              |         |             |
| PARCELA:         | 321 (zahrada), kú: Sudice                      |              | 447 m2  | 234 104 705 |

|                               |                                      |                                    |                                    |  |
|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| <b>Užitná plocha:</b>         | 86,00 m <sup>2</sup>                 |                                    |                                    |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>   |                                      |                                    |                                    |  |
| K1 Redukce pramene ceny       | 1,00                                 |                                    |                                    |  |
| K2 Velikosti objektu          | 0,90                                 |                                    |                                    |  |
| K3 Poloha                     | 1,00                                 |                                    |                                    |  |
| K4 Provedení a vybavení       | 1,05                                 |                                    |                                    |  |
| K5 Celkový stav               | 1,05                                 |                                    |                                    |  |
| K6 Vliv pozemku               | 0,90                                 |                                    |                                    |  |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,05                                 |                                    |                                    |  |
| <b>Cena [Kč]</b>              | <b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b> | <b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b> |
| 2 300 000                     | 86,00                                | 26 744                             | 0,94                               | <b>25 139</b>                              |



|                               |  |                                    |                                    |  |
|-------------------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|--|
| <b>Název:</b>                 | <b>Rodinný dům č.p. 25</b>                                       |                                    |                                    |  |
| <b>Lokalita:</b>              | Sudice   |                                    |                                    |  |
| <b>Popis:</b>                 | V-6698/2022-806 ( LISTINY )                                      |                                    |                                    |  |
|                               | podání:<br>18.7.2022   |                                    |                                    |  |
|                               | cena:<br>2 600 000 Kč  |                                    |                                    |  |
|                               | LV: 25   |                                    |                                    |  |
|                               | katastr. pracoviště: Opava (806)                                 |                                    |                                    |  |
|                               |  | <b>Plocha</b>                      | <b>Cena/m<sup>2</sup></b>          | <b>Cena</b>                                |
| <b>STAVBA:</b>                | Třebomská 25, Sudice, okr. Opava (rodinný dům)                   |                                    |                                    |  |
|                               | 113 m <sup>2</sup>   | 16 384                             | 1 852                              | 485  |
| <b>PARCELA:</b>               | st.378/3 (zast. plocha a nádv.), kú: Sudice 422 m <sup>2</sup> 1 |                                    |                                    |  |
|                               | 561 658 755  |                                    |                                    |  |
| <b>PARCELA:</b>               | 378/4 (zahrada), kú: Sudice 274 m <sup>2</sup> 221 60 498        |                                    |                                    |  |
| <b>PARCELA:</b>               | 378/8 (zahrada), kú: Sudice 128 m <sup>2</sup> 221 28 262        |                                    |                                    |  |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 113,00 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>   |  |                                    |                                    |  |
| K1 Redukce pramene ceny       | 1,00   |                                    |                                    |  |
| K2 Velikosti objektu          | 1,05   |                                    |                                    |  |
| K3 Poloha                     | 0,95   |                                    |                                    |  |
| K4 Provedení a vybavení       | 1,00   |                                    |                                    |  |
| K5 Celkový stav               | 1,00   |                                    |                                    |  |
| K6 Vliv pozemku               | 1,00   |                                    |                                    |  |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95   |                                    |                                    |  |
| <b>Cena [Kč]</b>              | <b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>                             | <b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b> | <b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b> |
| 2 600 000                     | 113,00   | 23 009                             | 0,95                               | <b>21 859</b>                              |



|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 21 859 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 23 366 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 25 139 Kč/m <sup>2</sup> |

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                                |
| Průměrná jednotková cena                                    | <b>23 366 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 171,05 m <sup>2</sup>          |
| Vlastnický podíl *  | 1 / 2                          |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>1 998 377 Kč</b>            |

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno zřizování vedení 1 podíl 1/2

1. Na pozemku p.č. 268/6 vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle smlouvy ze dne 12.04.2013.

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:

**Věcné břemeno zřizování vedení 1 podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

10 000,- Kč.

= **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

**Hodnota věcného břemene činí**

= **5 000,- Kč**

### 2.2. Věcné břemeno zřizování vedení 2 podíl 1/2

2. Na pozemku p.č. 268/6 vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle smlouvy ze dne 26.07.2021.

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:

**Věcné břemeno zřizování vedení 2 podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

10 000,- Kč.

= **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

**Hodnota věcného břemene činí**

= **5 000,- Kč**

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rozestavěný rodinný dům podíl 1/2

1 213 715,30 Kč



|  |                        |
|--|------------------------|
| 2. Ocenění venkovních úprav podíl 1/2                | 42 480,- Kč            |
| 3. Pozemek podíl 1/2                                 | 156 968,10 Kč          |
| Ocenění - celkem:                                    | <b>1 413 163,40 Kč</b> |
| <b>Věcná břemena a závady vážnouce na majetku</b>    |                        |
| 1. Věcné břemeno zřizování vedení 1 podíl 1/2        | -5 000,- Kč            |
| 2. Věcné břemeno zřizování vedení 2 podíl 1/2        | -5 000,- Kč            |
| Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem: | <b>-10 000,- Kč</b>    |
| Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:   | <b>1 403 163,40 Kč</b> |
| <b>Výsledná cena - celkem:</b>                       | <b>1 403 163,40 Kč</b> |
| <b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>       | <b>1 403 160,- Kč</b>  |
| slovy: Jedenmiliončtyřistatřítisícjedenstošedesát Kč |                        |

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b> | <b>1 403 160 Kč</b> |
|--|---------------------|

slovy: Jedenmiliončtyřistatřítisícjedenstošedesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>1. Porovnávací hodnota</b>                   |                    |
| 1.1. Rozestavěný rodinný dům podíl 1/2          | 1 998 377,20 Kč    |
| <b>2. Věcná břemena</b>                         |                    |
| 2.1. Věcné břemeno zřizování vedení 1 podíl 1/2 | 5 000,- Kč         |
| 2.2. Věcné břemeno zřizování vedení 2 podíl 1/2 | 5 000,- Kč         |
| Věcná břemena - celkem:                         | <b>10 000,- Kč</b> |

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota | 1 998 377 Kč |
| Věcné břemeno       | 10 000 Kč    |

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <b>Obvyklá cena</b> | <b>1 988 377 Kč</b> |
|---------------------|---------------------|

slovy: Jedenmiliondevětsetosmdesátosmtisícčtyřstasedmdesátsedm 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 nemovitostí 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 - srealty.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 popsaných postupů.

## **6. ZÁVĚR**

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

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovité věci - pozemku p.č. 268/6, zapsaného na LV číslo 517

katastrální území Sudice, obec Sudice, okres Opava

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.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady mimo věcná břemena:

1. Na pozemku p.č. 268/6 vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle smlouvy ze dne 12.04.2013.

2. Na pozemku p.č. 268/6 vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle smlouvy ze dne 26.07.2021.

#### **Příslušenství:**

Příslušenství tvoří přípojky sítí - vodovod, elektřina, kanalizace, zpevněná betonová plocha a oplocení.

**Obvyklá cena**

**1 988 377 Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetosmdesátosmtisíctřístasedmdesátšedm 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      | 3 |
| Snímek katastrální mapy           | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti       | 1 |
| Dopis o sdělení termínu prohlídky | 3 |

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5681/2023.

## **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 064145/2023.

V Hranicích 13.11.2023

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 064145/2023

|                                   | počet stran A4 v příloze: |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí      | 3                         |
| Snímek katastrální mapy           | 1                         |
| Fotodokumentace nemovitosti       | 1                         |
| Dopis o sdělení termínu prohlídky | 3                         |













Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE  
tel. 602 778 374, e-mail: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz), [www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz), DS: za4atz

Pan  
Přemysl Maier, IČ: 03289010  
Opavská č.p. 499  
747 22 Dolní Benešov

Hranice dne 24.10.2023

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 178/23-40

Usnesením 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 517, k.ú. Sudice.

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 10.11.2023 v 09:00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi na adrese: Sudice, Stiborská ulice, pozemek p.č. 268/6.

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, stavební dokumentace od nově vystavěného rodinného domu, 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 smlouvě, či předkupnímu právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@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** Digitálně podepsal  
Zdeněk Vašíček  
**Vašíček** Datum: 2023.10.24  
12:02:55 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:  
oprávněný: Vodafone Czech Republic, a.s. IČ: 25788001



**Datová schránka:** n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK  
**Uživatel:** Zdeněk Vašíček

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** 132 EX 178/23-40 ohledání NV  
**ID zprávy:** 1259117983  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 24. 10. 2023 v 12:06:07

---

**Adresát:** Přemysl Maier - Přemysl Maier, Opavská 499, 74722 Dolní Benešov, CZ  
**ID schránky:** xdb yaxn  
**Typ schránky:** Podnikající fyzická osoba

---

**Zmocnění:** Nezádáno  
**Naše čís. jednací:** Nezádáno  
**Naše spisová zn.:** Nezádáno  
**Vaše čís. jednací:** Nezádáno  
**Vaše spisová zn.:** Nezádáno  
**K rukám:** Nezádáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

### Přílohy:

132 EX 178 23 40 prohlídka pozemek s RD Sudice Maier  
p.pdf (200,64 kB)

### Události zprávy:

24. 10. 2023 v 12:06:07 EV0: Datová zpráva byla podána.  
24. 10. 2023 v 12:06:07 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

*10/24*



**Datová schránka:** n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK  
**Uživatel:** Zdeněk Vašíček

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** 132 EX 178/23-40 ohledání NV  
**ID zprávy:** 1259119821  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 24. 10. 2023 v 12:07:20

**Adresát:** Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky,  
15500 Praha 5, CZ  
**ID schránky:** 29acihr  
**Typ schránky:** Právnícká osoba

**Zmocnění:** Nezádáno  
**Naše čís. jednací:** Nezádáno  
**Naše spisová zn.:** Nezádáno  
**Vaše čís. jednací:** Nezádáno  
**Vaše spisová zn.:** Nezádáno  
**K rukám:** Nezádáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

### Přílohy:

132 EX 178 23 40 prohlídka pozemek s RD Sudice Maier  
p.pdf (200,64 kB)

### Události zprávy:

24. 10. 2023 v 12:07:20 EV0: Datová zpráva byla podána.  
24. 10. 2023 v 12:07:20 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

105-60