

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25448/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 285/2 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Mosty u Jablunkova, č.p. 102, rod. dům (LV 1411), LV č. 451, v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovité věci - pozemku p.č. 4962/1 - ostatní plocha, LV č. 2631, v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek.

Zadavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202

Číslo jednací zadavatele:

139 EX 00031/19-116

Číslo položky v evidenci posudků:

046089/2023

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22. 8. 2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován v počtu 2 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 20 stran příloh.

V Praze, dne 31. 3. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 31. 7. 2023, vydané **Exekutorským úřadem Šumperk**, č.j. **139 EX 00031/19-116**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. St. 285/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 149 m², na pozemku stojí stavba: Mosty u Jablunkova, č.p. 102, rod. dům (LV 1411), LV č. 451, v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovité věci - pozemku **p.č. 4962/1** - ostatní plocha o výměře 2.080 m², LV č. 2631, v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 00031/19-116**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 451, pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, vyhotovený objednavatelem dne 31.7.2023.

Výpis z katastru nemovitostí č. 2631, pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, vyhotovený objednavatelem dne 31.7.2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, vyhotovená naleckou kanceláří dne 22. 8. 2023.

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

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Mosty u Jablunkova týkající se oceňované lokality.

Sdělení obce Mosty u Jablunkova ze dne 12.9.2023 (č.j. OUMJ 2243/2023).

Sdělení stavebního úřadu Mosty Jablunkova ze dne 2.11.2023.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22. 8. 2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a povinného.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

Kraj	Moravskoslezský	
Okres	Frýdek-Místek	
Obec	Mosty u Jablunkova	
Katastrální území	Mosty u Jablunkova (699896)	
Číslo popisné	355	
PSČ	739 98	
Počet obyvatel	3 696	
List vlastnictví číslo	451	
Vlastník	Walach Benjamín č.p. 355, 739 98 Mosty u Jablunkova	podíl 1 / 4
List vlastnictví číslo	2631	
Vlastník	Walach Benjamín č.p. 355, 739 98 Mosty u Jablunkova	podíl 1 / 16

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 451, k.ú. Mosty u Jablunkova

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. St. 285/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 149 m², na pozemku stojí stavba: Mosty u Jablunkova, č.p. 102, rod. dům (LV 1411), v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek.

Objekt č.p. 102 - rod. dům (LV č. 1411) z části situován na pozemku p.č. St. 285/2 je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře dále zjištěno, že se na pozemku z velké části nachází objekt neevidovaný v KN (přízemní podsklepená garáž s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou).

Dne 2.11.2023 bylo Obecním úřadem Mosty u Jablunkova, Stavební odbor, Mosty u Jablunkova vydáno sdělení, ve kterém se uvádí, že stavba „Hospodářská budova“, která obsahuje mimo jiného i garáž v přízemí, je stavbou doplňkovou k rodinnému domu č. p. 102. V archivu stavebního úřadu bylo dohledáno povolení Místního národního výboru v Mostech u Jablunkova ze dne 26. 2. 1971, kterým byla schválena na komisi pro výstavbu stavba hospodářské budovy patřící k rodinnému domu č. p. 102 tehdejšímu vlastníku rodinného domu panu Kufovi Janu, bytem Mosty u Jablunkova 102, 739 98. Tato stavba je dokončena a nepodléhá kolaudaci. Zaměření stavby a její zápis do evidence katastru nemovitostí včetně majetkoprávního vypořádání stavbou dotčeného pozemku je věcí vlastníka stavby, zřejmě Františka Kufy, bytem kpt. Nálepky 533, Lyžbice, 73961 Třinec. Závěrem stavební úřad uvádí, že stavba hospodářské budovy, která se částečně nachází na pozemku p. č. st. 285/2 v k. ú. Mosty u Jablunkova, dle dostupných informací není ve vlastnictví Benjamína Walacha, bytem Mosty u Jablunkova 355, 739 98 a proto není tato doplňková stavba předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Pozemek p.č. St. 285/2 je situován v zastavěné, okrajové části obce Mosty u Jablunkova, v rovinném až mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 4916/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Moravskoslezského kraje.

Dle sdělení účastnice místního šetření a informací ČSÚ v obci Mosty u Jablunkova se nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Mosty u Jablunkova (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných: „BV - bydlení individuální - venkovské.“

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

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- pozemek v ÚP jako „BV - bydlení individuální - venkovské“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- pozemek zatížen stávající stavbou garáže neevidované v KN ve vlastnictví jiného subjektu

II) Nemovité věci evidované LV č. 2631, k.ú. Mosty u Jablunkova

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovité věci - pozemku **p.č. 4962/1** - ostatní plocha o výměře 2.080 m², v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, který je situován v zastavěné, okrajové části obce Mosty u Jablunkova. Pozemek je situován v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 4916/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Moravskoslezského kraje.

Dle sdělení účastnice místního šetření a informací ČSÚ v obci Mosty u Jablunkova se nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Mosty u Jablunkova (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných: „PV - veřejná prostranství.“ Při místním šetření bylo zjištěno, že na pozemku se nachází těleso zpevněné komunikací. Dle sdělení vedoucího hospodářského odboru, Ing. Mariana Otruby, je tato vedena v pasportu komunikací obce pod číslem MK č. 005b a je ve vlastnictví obce Mosty u Jablunkova.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky využitelný pouze jaké místní komunikace

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

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 451, k.ú. Mosty u Jablunkova

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil. Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (vyjadřuje rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku - nezastavěný pozemek),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemek, k.ú. Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 3800/2, LV 2970

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	900.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-2585/2022-832
Smlouva kupní ze dne 21.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2022 11:23:47. Zápis proveden dne 15.07.2022.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3800/2, LV 2970		

2. Pozemek, k.ú. Jablunkov, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 3776/3, LV 5333

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	1.450.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-1757/2023-832
Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 19.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2023 13:28:12. Zápis proveden dne 13.06.2023.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3776/3, LV 5333		

3. Pozemek, k.ú. Písečná u Jablunkova, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 212/4, LV 3640

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

790.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 11:01:00. Zápis proveden dne 17.03.2022.

V-804/2022-832

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 212/4, LV 3640

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek		
Cena nemovité věci (CN)	900 000,- Kč	
Výměra (V)	947,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	950,37 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,20	lepší, než srovnatelná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{stavební využitelnosti}	1,20	lepší, než srovnatelná nemovitost
K _{datum realizace}	0,85	23.6.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	776,45 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Jablunkov, okres Frýdek-Místek		
Cena nemovité věci (CN)	1 450 000,- Kč	
Výměra (V)	1 172,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	1 237,20 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,20	lepší, než srovnatelná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{stavební využitelnosti}	1,20	lepší, než srovnatelná nemovitost
K _{datum realizace}	0,99	22.5.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	867,85 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Písečná u Jablunkova, okres Frýdek-Místek		
Cena nemovité věci (CN)	790 000,- Kč	
Výměra (V)	624,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	1 266,03 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,20	lepší, než srovnatelná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{stavební využitelnosti}	1,20	lepší, než srovnatelná nemovitost
K _{datum realizace}	0,81	23.2.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	1 085,41 Kč	

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{V}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{stavební připravenosti}} \times \text{K}_{\text{přístupu}} \times \text{K}_{\text{stavební využitelnosti}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	910,- Kč
Výměra	V	149,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	135 590,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 4
Cena po úpravě	=	33 897,50 Kč

Obvyklá cena **33 897,50 Kč**

II. Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 2631, k.ú. Mosty u Jablunkova

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient povrchu** vyjadřuje rozdílnost povrchu komunikace porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemky, k.ú. Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek**

Pozemek: **5052/42, LV 1986**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **295.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní Č.j. 55976/20-O32 ze dne 17.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku

V-4897/2020-832

30.12.2020 08:30:00. Zápis proveden dne 20.01.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **5052/42, LV 1986; 5052/43, LV 1986; 5052/44, LV 1986; 5052/45, LV 1986; 5052/46, LV 1986**

2. Pozemky, k.ú. Jablunkov, okres Frýdek-Místek

Pozemek: **602/3, LV 3086**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **20.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2023 08:40:00. Zápis proveden dne 09.06.2023.

V-1689/2023-832

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **602/3, LV 3086**

3. Pozemek, k.ú. Dolní Lutyně, okres Frýdek Místek

Pozemek: 364/5, LV 1254

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

15.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 08:10:20. Zápis proveden dne 20.01.2022.

V-6089/2021-832

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

364/5, LV 1254

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek		
Cena nemovité věci (CN)	295 000,- Kč	
Výměra (V)	2 946,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	100,14 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{povrchu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,75	30.12.2020
Jednotková cena za m ² (JC)	133,51 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Jablunkov, okres Frýdek-Místek		
Cena nemovité věci (CN)	20 000,- Kč	
Výměra (V)	169,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	118,34 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{povrchu}	0,95	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	18.5.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	131,13 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Dolní Lutyně, okres Frýdek Místek		
Cena nemovité věci (CN)	15 000,- Kč	
Výměra (V)	135,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	111,11 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{povrchu}	0,95	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,80	21.12.2021
Jednotková cena za m ² (JC)	146,20 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		131,13 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	136,95 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		146,20 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	140,- Kč
Výměra	V	2 080,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	291 200,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 16	
Cena po úpravě	=	18 200,-	Kč

Obvyklá cena **18 200,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV 451 určená ze sjednaných cen (zaokrouhleno)	34 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV 2631 určená ze sjednaných cen (zaokrouhleno)	18 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	52 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva vážnoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady vážnoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 31. 7. 2023, vydané **Exekutorským úřadem Šumperk**, č.j. **139 EX 00031/19-116**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. St. 285/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 149 m², na pozemku stojí stavba: Mosty u Jablunkova, č.p. 102, rod. dům (LV 1411), LV č. 451, v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovité věci - pozemku **p.č. 4962/1** - ostatní plocha o výměře 2.080 m², LV č. 2631, v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

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

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

52 000,- Kč

Cena slovy: padesátdvatisíce Kč

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 20 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Sdělení stavebního úřadu Mosty Jablunkova

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **046089/2023**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 31. 3. 2024

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com