

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 087142/2024

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 77, součástí je stavba: bez č.p/č.e., obč. vyb., zapsaných na LV 189
katastrální území Hukovice u Velké Kraše, obec Velká Kraš, okres Jeseník

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171 datová schránka: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5855/2024

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446
Zenklova 2530/23
180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 399/24-53

Počet stran: 26, z toho 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.11.2024

Vyhotoveno: V Hranicích 03.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 77, součástí je stavba: bez č.p/č.e., obč. vyb., zapsaných na LV 189 katastrální území Hukovice u Velké Kraše, obec Velká Kraš, okres Jeseník

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci 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 26.11.2024.

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 29.07.2024, LV číslo 189, k.ú. Hukovice u Velké Kraše
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z realitních serverů
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 tísně. 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 zadavatele 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 předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Jeseník, obec Velká Kraš, k.ú. Hukovice u Velké Kraše

Adresa nemovité věci: Hudkovice, 790 58 Velká Kraš

Vlastnické a evidenční údaje

Anna Slepčiková, Nákupní 1127, 252 42 Jesenice, LV: 424, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Slepčiková Anna

Změna výměr obnovou operátu

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc, sklad se nachází v ulici naproti nádraží - viz příložená mapa. Sklad je přízemní a nachází se na rovinatém pozemku p.č. St. 77. Objekt je napojen na elektřinu a je užíván asi 60 let. Přístup je přes pozemek jiného vlastníka - pozemek p.č. 275/5. Přístup není právně řešen. Příjezd je po zpevněné komunikaci.

Povinní byli informováni o termínu prohlídky, ale neposkytli znalci žádnou součinnost - viz příloha. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může ocenění obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven. Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Sklad

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Sklad

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:	Sklad
Adresa předmětu ocenění:	Hudkovice 790 58 Velká Kraš
LV:	189
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Jeseník
Obec:	Velká Kraš
Katastrální území:	Hukovice u Velké Kraše
Počet obyvatel:	726

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších

předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba -	I	0,03

Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů

3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,642}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,990}$$

1. Sklad

Sklad se nachází na rovinatém pozemku p.č. St. 77. Objekt byl postaven asi před 60 lety a je napojen na elektřinu.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází sklad.

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	3,10*3,85 =	11,94	3,80 m
		11,94 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(3,10*3,85)*(3,80) =	45,35
Z	zastřešení	(3,10*3,85)*(0,40*0,5) =	2,39
Obestavěný prostor - celkem:			47,74 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	pultová	S	100
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	vrata kovové	S	100
10. Okna	luxfery	S	100
11. Podlahy	betonové	P	100
12. Elektroinstalace	220 V	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10

8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					92,44
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9244

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,68	60	175	34,29	2,6335
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	34,40	60	140	42,86	14,7438
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	21,41	60	140	42,86	9,1763
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,90	60	110	54,55	4,3095
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,76	60	62	96,77	8,4771
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,84	60	62	96,77	1,7806
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,60	60	62	96,77	6,3868
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,25	60	65	92,31	3,0001
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,19	60	65	92,31	1,0985
11. Podlahy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,08	60	62	96,77	3,9482
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	2,89	60	62	96,77	2,7967
Opotřebení:									58,4 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9244
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,9750</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 750,09
Plná cena: 47,74 m ³ * 2 750,09 Kč/m ³	=	131 289,30 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 58,4 % /100)	*	<u>0,416</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	54 616,35 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,990</u>
Cena stavby CS	=	54 070,19 Kč
Sklad - cena zjištěná	=	<u>54 070,19 Kč</u>

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Sklad

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	10,20 m ²
Zastavěná plocha:	12,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	12,00 m ²

Výměra pozemku: 12,00 m²

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 koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž
Lokalita:	Žulová
Popis:	podání: 24.1.2023 cena: 50 000 Kč Kupní sml.: V-157/2023-811 (LISTINY) Listina ID: 76544512010 LV: 19 k.ú.: 797804
	Plocha Cena/m ² Cena
STAVBA:	budova bez č.p., Žulová, okr. Jeseník (garáž)27 m ² 1

605	50 000			
Užitná plocha:	PARCELA: 27,00 m ²	st.557 (zast. plocha a nádv.), kú: Žulová		27 m ²
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
50 000	27,00	1 852	1,00	1 852

Název:	Garáž			
Lokalita:	Žulová			
Popis:	podání: 31.5.2023 cena: 60 000 Kč Kupní sml.: V-1253/2023-811 (LISTINY) Listina ID: 78632445010 LV: 347 k.ú.: 797804			
		Plocha	Cena/m ²	Cena
	STAVBA:	budova bez č.p., Žulová, Skorošice, okr. Jeseník		
	(garáž) 22 m ²	2 363	60 000	
	PARCELA:	326 (zast. plocha a nádv.), kú: Žulová		22 m ² 364
Užitná plocha:	22,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
60 000	22,00	2 727	1,00	2 727

Název:	Garáž
Lokalita:	Žulová

Popis: podání:
11.1.2024
cena:
60 000 Kč
Kupní sml.:
V-73/2024-811 (LISTINY)
Listina ID:
82728036010
LV: 144 k.ú.: 797804

	Plocha	Cena/m2	Cena
STAVBA:	budova bez č.p., Žulová, okr. Jeseník (garáž)22 m2 2		
102 60 000			
PARCELA:	321 (zast. plocha a nádv.), kú: Žulová		22 m2

Užitná plocha: 22,00 m²

Použité koeficienty:

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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
60 000	22,00	2 727	1,00	2 727

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Znalec neměl přístup do porovnávaných nemovitých věcí. Pro porovnání byly zvoleny jako podobné objekty garáže, neboť se výměrou nejvíce přibližují porovnávané nemovité věci.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 852 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 435 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 727 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	2 435 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	10,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	24 837 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Sklad	54 070,20 Kč
Zjištěná cena - celkem:	54 070,20 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	54 070,- Kč

slovy: Padesát čtyři tisíc sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	54 070 Kč
--	------------------

slovy: Padesát čtyři tisíc sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Sklad	24 837,- Kč
------------	-------------

Porovnávací hodnota	24 840 Kč
----------------------------	------------------

Obvyklá cena	24 840 Kč
---------------------	------------------

slovy: Dvacet čtyři tisíc osm set čtyřicet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

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

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

příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, 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 nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 77, součástí je stavba: bez č.p/č.e., obč. vyb., zapsaných na LV 189 katastrální území Hukovice u Velké Kraše, obec Velká Kraš, okres Jeseník

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci 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 závady přístupu přes pozemek p.č. 275/5, který jiného vlastníka. Přístup není právně řešen.

Obvyklá cena

24 840 Kč

slovy: Dvacet čtyři tisíc osm set čtyřicet 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
Snímek katastrální mapy

2
1

Fotodokumentace nemovitosti
Sdělení termínu ohledání

1
5

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. 5855/2024.

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 087142/2024.

V Hranicích 03.12.2024

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 087142/2024

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu ohledání	5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2024 21:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 399/24 pro JUDr. Jan Fendrych soudní exekutor

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 553468 Velká Kraš
at.území: 778460 Hukovice u Velké Kraše List vlastnictví: 189
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Slepčiková Anna, Nákupní 1127, 25242 Jesenice	806123/5776	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 77	12	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 77				

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

▷ Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Slepčiková Anna, Nákupní 1127, 25242 Jesenice, RČ/IČO:
806123/5776

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 34/24-7 ze dne
04.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024 10:34:04. Zápis proveden
dne 06.06.2024; uloženo na prac. Praha

Z-26722/2024-101

▷ Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 77

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

▷ Smlouva kupní podle § 2a zákona č. 569/1991 Sb. - kupní ze dne 25.10.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 01.11.2011.

Pro: Slepčiková Anna, Nákupní 1127, 25242 Jesenice

V-2107/2011-811

RČ/IČO: 806123/5776

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.07.2024 21:00:00

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 553468 Velká Kraš
Kat.území: 778460 Hukovice u Velké Kraše List vlastnictví: 189
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.07.2024 21:40:06

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

HUKOVICĚ U VELKÉ KRAŠE

LV 199



GPS 50. 367 199, 17. 127 300



Zdeněk VAŠIČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Pan
Elemír Slepčík
Nákupní 1127
252 42 Jesenice

Paní
Anna Slepčíková, IČO: 09928880
Nákupní 1127
252 42 Jesenice

Hranice dne 05.11.2024

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 399/24-53

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných A. na LV číslo 189, k.ú. Hukovice u Velké Kraše, B. na LV číslo 502, k.ú. Vidnava, C. na LV číslo 424, k.ú. Vidnava.

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 a jejich příslušenství.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 26.11.2024 v 10:30 hod se srazem účastníků před domem č.p. 207, k.ú. Vidnava.

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci – rodinný dům, garáže a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupnímu právu, apod.

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, prohlášení vlastníka, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci – byt 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 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.

Děkuji.

S pozdravem

Zdeněk Digitálně podepsal
Vašíček Zdeněk Vašíček
Datum: 2024.11.05
14:13:05 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Renáta Sochorová, práv. zast. advokátem Mgr. Jan Lehovec, IČ: 71470395



Datová schránka: n23tcrnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 399/24-53 termín ohledání
ID zprávy: 1434845930
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 5. 11. 2024 v 14:16:17

Adresát: Anna Slepčiková - Anna Slepčiková, Nákupní 1127, 25242 Jesenice, CZ
ID schránky: ddqd76p
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 399 24 53 Ohledani RD garáž, byt Slepčiková
p.pdf (153,25 kB)

Události zprávy:

5. 11. 2024 v 14:16:16 EV0: Datová zpráva byla podána.
5. 11. 2024 v 14:16:17 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.



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

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 399/24-53 termín ohledání
ID zprávy: 1434847357
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 5. 11. 2024 v 14:17:18

Adresát: Jan Lehovec - Mgr. Jan Lehovec, advokát, Velehradská 88/1, Vínohrady,
13000 Praha 3, CZ
ID schránky: 8jwgzqx
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

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

Přílohy:

132 EX 399 24 53 Ohledani RD garáž, byt Slepčiková
p.pdf (153,25 kB)

Události zprávy:

5. 11. 2024 v 14:17:18 EV0: Datová zpráva byla podána.
5. 11. 2024 v 14:17:18 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

06.11.2024 / 08:08 / 708068
 Česká pošta, s.p. IČ 47114983
 POŠTA: 753 68 Černotín

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1
 DATUM PODANI: 06.11.2024
 ID ČČK:

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

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT	SLUŽBY	DOBÍRKA	CENA SLUŽBY
			ADRESA ADRESÁTA	KÓD	UDANÁ CENA	SLEVA ZK
			KONTAKTY, POZNÁMKA	PLAT. SYMBOLY	VELIKOST/HMOT	K ÚHRADĚ
			ÚDAJE K DOBÍRCE			PLAC. V HOT.
1	RR864658295CZ	R	SLEPČIK ELEWIT	EK,DE	0.00	72.00
		231	Nákupní 1127, 25242 Jesenice		0.00	2.00
					0.015	70.00
						70.00
2	[REDACTED]	R	[REDACTED]	EK,DE	0.00	82.00
		201	[REDACTED]		0.00	2.00
					0.412	80.00
						80.00

753 68 Černotín 2(2R)

06.11.2024 800893
 0 60

Celkem: 2(2R)

Celkem zásilek: 2

Cena služby: 154.00Kč
 Sleva ZK: 4.00Kč
 K úhradě: 150.00Kč
 Placeno v hotovosti: 150.00Kč



Předmět: Informace pro Vás k zásilce RR864658295CZ
Od: Česká pošta <ceskaposta@cpost.cz>
Datum: 8.11.2024 12:44
Komu: zvh@atlas.cz



English version follows



Informace pro Vás

Vážený zákazníku,

Vaše zásilka byla doručena příjemci zásilky.

Druh zásilky: Doporučené psaní standard

Číslo zásilky: RR864658295CZ

Datum doručení: 8. 11. 2024

[Sledujte svoji zásilku](#)

[Stáhněte si mobilní aplikaci České pošty](#)

S přáním příjemného dne

Vaše Česká pošta

Číslo zásilky



RR864658295CZ