

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 094414/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění stavby Frýdlant pro exekuční řízení č.j. 139 EX 05616/24.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Šumperk, Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor
Adresa:	Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

OBVYKLÁ CENA

2 019 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 21.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 4418 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 305 Frýdlant, způsob využití: doprava v kat. území Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, část obce Frýdlant, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 7495.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.1.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 21.11.2024 pod č.j. 139 EX 05616/24-046.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 23.1.2025.

- list vlastnictví č. 7495 ze dne 21.11.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 9.12.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 9.12.2024.
- vyrozumění o ohledání ze dne 6.12.2024.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7499/2023-802. Podání k okamžiku 12.10.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8452/2024-802. Podání k okamžiku 6.11.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4715/2023-802. Podání k okamžiku 24.6.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1322217.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Frýdlant nad Ostravicí,
k.ú. Frýdlant nad Ostravicí
Adresa nemovité věci: Revoluční 305, 739 11 Frýdlant

Místopis

Město Frýdlant nad Ostravicí se nachází v Moravskoslezském kraji, v podhůří Moravskoslezských Beskyd, cca 12 km jižně od města Frýdek-Místek a cca 30 km jižně od města Ostravy. Město se rozkládá v údolí řeky Ostravice. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské a základní školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, galerie, muzeum a jiné. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Frýdlant nad Ostravicí v části Frýdlant v ulici Revoluční č.p. 305 u železniční trati.

Zastávka autobusu „Frýdlant nad Ostravicí, pošta” se nachází cca 180 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Frýdlant nad Ostravicí” se nachází u oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 4417/1 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní stavbu č.p. 305 s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese zámky opotřebené a na některých místech opadává. Dům je podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová a dřevěná dvojitá, část okenních výplní je rozbitá. Dveře domu jsou dřevěné částečně prosklené a dvoukřídlé. K domu patří pouze pozemek pod stavbou. Dům je určen k celkové rekonstrukci. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojka kanalizace je v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 4418 stojí stavba č.p. 305. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 280 m². Pozemek je celý zastavěný stavbou. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 4417/1 ve vlastnickém právu České republiky.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 23.1.2025 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|--------------------------------|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| ANO | Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje) |
| Komentář: - u železniční trati | |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|---|---|
| ANO | Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu |
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |
| Komentář: Věcné břemeno (podle listiny) zřídit a provozovat kabelovou skříň KS 12 včetně přívodního a odvodního kabelového vedení NN, přístupu za účelem umístění, provozování, oprav, údržby, rekonstrukce a případné likvidace pro Českou republiku s povinností k pozemku parc. č. 4418. | |

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: jiná stavba, rodinný dům,
- lokalita: okruh cca 13 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 305 Frýdlant

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	280,00 m ²
Výměra pozemku:	280,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Stavba Frýdek-Místek - Frýdek		
Lokalita:	parc. č. 2846/2		
Popis:	Stavba nacházející se ve městě Frýdek-Místek - Frýdek. Jedná se o řadovou, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 285 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 196 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je garáž. Ke stavbě patří malý pozemek a vestavěná garáž. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	285,00 m ²		
Zastavěná plocha:	196,00 m ²		
Použité koeficienty:			 Zdroj: realizovaný prodej z 12.10.2023 (V-7499/2023-802)
K1 Redukce pramene ceny		1,10	
K2 Velikosti objektu		1,03	
K3 Poloha		0,80	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,70	
K7 Vliv pozemku		0,99	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
3 200 000 Kč	0,63	2 016 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Frýdlant nad Ostravicí - Frýdlant		
Lokalita:	Dr. Polívky 11		
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Frýdlant nad Ostravicí - Frýdlant. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 449 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 190 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	449,00 m ²		
Zastavěná plocha:	190,00 m ²		
Použité koeficienty:			 Zdroj: realizovaný prodej z 6.11.2024 (V-8452/2024-802)
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		0,90	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,95	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
3 700 000 Kč	0,65	2 405 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Pržno		
Lokalita:	č.p. 43		
Popis:	Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený jednopodlažní dům o velikosti 3+1, s garáží, na pozemku o výměře 911 m ² . Dům se nachází v rezidenční zástavbě okrajové části obce Pržno. Objekt je ve špatném technickém stavu, bez údržby. Dům je napojen na elektro (nyní odpojeno), na vodu z obecního vodovodu, plyn vede kolem hranice pozemku. Vytápění zajišťují kamna na tuhá paliva, WC je venku v hospodářské budově.		
Pozemek:	911,00 m ²		
Zastavěná plocha:	131,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,15		 Zdroj: realizovaný prodej z 24.6.2023 (V-4715/2023-802)
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	1,05		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95		
K6 Celkový stav	1,08		
K7 Vliv pozemku	0,80		
Cena	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
1 500 000 Kč	1,09		1 635 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 635 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 018 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 405 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 018 667 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 018 667 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 oblíbenosti. 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . 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.

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) zřídit a provozovat kabelovou skříň KS 12 včetně přívodního a odvodního kabelového vedení NN, přístupu za účelem umístění, provozování, oprav, údržby, rekonstrukce a případné likvidace pro Českou republiku s povinností k pozemku parc. č. 4418.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 305 Frýdlant

2 018 667,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	2 018 667 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Obvyklá cena	2 019 000 Kč
slovy: Dva miliony devatenáct tisíc Kč	

Silné stránky

- dostupnost dopravní.

Slabé stránky

- bez zahrady,
- u železniční trati,
- stavba k rekonstrukci.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

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

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 4418 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 305 Frýdlant, způsob využití: doprava v kat. území Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, část obce Frýdlant, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 7495.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.019.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 4418 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 305 Frýdlant, způsob využití: doprava v kat. území Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, část obce Frýdlant, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 7495.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.019.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno (podle listiny) zřídit a provozovat kabelovou skříň KS 12 včetně přívodního a odvodního kabelového vedení NN, přístupu za účelem umístění, provozování, oprav, údržby, rekonstrukce a případné likvidace pro Českou republiku s povinností k pozemku parc. č. 4418. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.009.000,- Kč**.

Obvyklá cena

2 019 000 Kč

slovy: Dva miliony devatenáct tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7495	3
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 094414/2024.

V Praze 21.2.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2024 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 05616/24 pro Mgr. Marcel Kubis
Exekutorský úřad Šumperk

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad
Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 7495

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
OMICRON DEVELOPMENT a.s., K pérovně 740/9, Hostivař, 10200 Praha 10	27825485	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P	4418	280	zastavěná plocha a nádvoří	chráněná ložisková území
<i>Součástí je stavba: Frýdlant, č.p. 305, doprava</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 4418</i>				

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- zřídit a provozovat kabelovou skříň KS 12 včetně přívodního a odvodního kabelového vedení NN, přístupu za účelem umístění, provozování, oprav, údržby, rekonstrukce a případné likvidace

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Správa
železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 70994234

Povinnost k

Parcela: 4418

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 04.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.10.2013.

V-6084/2013-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- ve výši 2.100.000,- Kč
- do výše 2.100.000,- Kč, doba vzniku do 30.10.2023
- ve výši 250.000,- Kč
- do výše 3.000.000,- Kč, doba vzniku do 30.10.2023

Oprávnění pro

SMART Capital, a.s., Hněvotínská 241/52, Nová Ulice,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 26865297

Povinnost k

Parcela: 4418

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 21.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2020 11:17:14. Zápis proveden dne 14.10.2020.

V-7038/2020-802

Pořadí k 21.08.2020 11:17

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2024 13:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad
Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 7495

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zákaz zcizení a zatížení**

- po dobu trvání zástavního práva V-7038/2020-802

Oprávnění pro

SMART Capital, a.s., Hněvotínská 241/52, Nová Ulice,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 26865297

Povinnost k

Parcela: 4418

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 21.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2020 11:17:14. Zápis proveden dne 14.10.2020.

V-7038/2020-802

Pořadí k 21.08.2020 11:17

o **Zástavní právo smluvní**

- ve výši 1.800.000,- Kč

Oprávnění pro

GLOCIN LIMITED - Czech branch, 8. pěšího pluku 2173,
Místek, 73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: 07645805

Povinnost k

Parcela: 4418

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2021 17:01:21. Zápis proveden dne 08.04.2021.

V-1699/2021-802

Pořadí k 17.02.2021 17:01

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k

OMICRON DEVELOPMENT a.s., K pérovně 740/9, Hostivař,
10200 Praha 10, RČ/IČO: 27825485

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 05616/24-011 ze dne 05.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2024 16:38:36. Zápis proveden dne 06.08.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-4850/2024-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 4418

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis, 139 EX-05616/2024 -017 (54 EXE 2168/2024-8) ze dne 05.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2024 16:44:47. Zápis proveden dne 07.08.2024; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-4796/2024-802

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-05616/2024 -017. Právní moc ke dni 19.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2024 13:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad
Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 7495

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

23.09.2024 16:40:57. Zápis proveden dne 27.09.2024; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-5438/2024-802

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-8382/2024-802

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2020 11:25:50. Zápis proveden dne 06.11.2020.

V-7039/2020-802

Pro: OMICRON DEVELOPMENT a.s., K pérovně 740/9, Hostivař, 10200
Praha 10

RČ/IČO: 27825485

F 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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.11.2024 14:11:55

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

4/2

12

4417/9

4417/11

1192/9

1192/8

4417/10

4417/12

4418









