

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23074

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky k.ú. Slezská Ostrava pro exekuční řízení č.j. 120 EX 26727/09.

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

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY</b>
	JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy

**OBVYKLÁ CENA**

**819 000 Kč**

**Počet stran:** 22

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 16.08.2022

**Vyhotoveno:** V Praze 16.08.2022

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 379 (ostatní plocha) v kat. území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 4257,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 348/3 (ostatní plocha), parc. č. 364/3 (orná půda) a parc. č. 365/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (zcm. stav, bez LV) v kat. území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 916.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

### 1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 07.04.2022.

## 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.

### 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 JUDr. Dalimila Míky, I.L. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku pod č.j. 120 EX 26727/09-181.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 7.4.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- územní plán města Ostrava.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází:
  - databáze katastru nemovitostí,
  - interní databáze,
  - databáze společnosti Valuo Technologies s. r. o.,
  - data z České spořitelny a.s.,
  - data z Hypoteční banky a.s.,
  - databáze realitních společností.

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 nebo z databází na nich navazující. Jedná se o realizované prodeje, tyto údaje jsou unikátní a lze je považovat za věrohodné. Dále jsou zjišťovány informace přímo od účastníků při místní šetření, sdělená data považujeme za věrohodná i přes skutečnost, že údaje sdělené ústně např. povinným můžou být zkreslené.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(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 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.

(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 příslušené velikosti.

#### **Problematika spoluvlastnických podílů**

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně



neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„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 kalami. 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.*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.



## 3. NÁLEZ

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

Při sběru dat se nadefinují kritéria s ohledem na specifický předmět oceňování. Podle, kterých je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

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.

### 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 Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Slezská Ostrava  
Adresa nemovité věci: Slezská Ostrava, 702 00 Slezská Ostrava

#### Místopis

Městská část Slezská Ostrava je částí města Ostrava. Nachází se v severovýchodní části města Ostrava. Jedná se o městskou část s rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v centru Ostravy. Do městské části vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiný  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
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: okrajová část - ostatní  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 371 Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava,  
70200 Ostrava



## Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 1 km jihovýchodně od okraje zastavěné části města Slezská Ostrava v místní části Zvěřina. Jedná se o soubor nesusousedících pozemků různých tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha, orná půda a zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 362 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 379 je ohraničený dřevěným oplocením. Na pozemku se nacházejí porosty, kolny, přístřešky a garáž. Soubor pozemků parc. č. 348/3, parc. č. 364/3 a parc. č. 365/1 je ohraničený drátěným oplocením s ocelovými sloupky. Na pozemku parc. č. 365/1 se nachází zděná garáž, kteřá není předmětem ocenění. Na pozemku parc. č. 348/3 se nachází nezpevněná cesta. Na travnatém pozemku parc. č. 364/3 se nacházejí zděné sklípky a garáž (vše ve velmi špatném stavu) a porosty. Pozemky jsou částečně svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky částečně neudržované. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 371, který je ve vlastnictví města Ostrava.

Přípojky IS jsou v dosahu.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy bydlení v rodinných domech.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty, sklípky a garáže. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení, kolny a přístřešky. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcné břemeno neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 372, parc. č. 373/1, parc. č. 375/1, parc. č. 375/2 a parc. č. 375/3 ve prospěch pozemku parc. č. 379.

Věcné břemeno neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 376 a parc. č. 378 ve prospěch pozemku parc. č. 379.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo Městský obvod Slezská Ostrava s povinností k pozemku parc. č. 379 pro město Ostrava.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 7.4.2022.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 371, který je ve vlastnictví města Ostrava.

Stavby garáží nejsou zapsané v KN.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Předkupní právo

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 372, parc. č. 373/1, parc. č. 375/1, parc. č. 375/2 a parc. č. 375/3 ve prospěch pozemku parc. č. 379.

Věcné břemeno neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 376 a parc. č. 378 ve prospěch pozemku parc. č. 379.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo Městský obvod Slezská Ostrava s povinností k pozemku parc. č. 379 pro město Ostrava.

**Ostatní rizika:**

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

**3.4. Obsah****LV č. 4257****1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Slezská Ostrava (okr. Ostrava-město)

**LV č. 916****1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Slezská Ostrava (okr. Ostrava-město)

**Věcné břemeno (k LV č. 4257)****1. Věcná břemena**

1.1. Věcné břemeno



## 4. ZNALECKÝ 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 přírůzkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební pozemek
- lokalita blízké okolí

### 4.2. Ocenění

LV č. 4257

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemek Slezská Ostrava (okr. Ostrava-město)

Porovnávací metoda

###### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	k.ú. Michálkovice, realizovaný prodej ze dne 7.6.2022.			
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 326/1 v k.ú. Michálkovice o výměře 915 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				0,97
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,10
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 290 000	915	2 502,73	1,07	2 677,92

**Název:** k.ú. Michálkovice, realizovaný prodej ze dne 23.3.2021.

**Popis:** Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 316/2 a parc. č. 316/12 v k.ú. Michálkovice o výměře 962 m<sup>2</sup>.

###### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	0,97
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00

možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,10
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 911 000	962	1 986,49	1,17	2 324,19

<b>Název:</b>	<b>k.ú. Muglinov, realizovaný prodej ze dne 10.2.2022.</b>			
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 167/4 v k.ú. Muglinov o výměře 755 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,10
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 363 000	755	1 805,30	1,10	1 985,83

Minimální jednotková porovnávací cena	1 986 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 329 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 678 Kč/m <sup>2</sup>

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny 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 čas. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.



Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	379/3	760	2 329,00	1 / 2	885 020
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					885 020
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	708 016,00
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>760</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>708 016</b>

## LV č. 916

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Slezská Ostrava (okr. Ostrava-město)

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	k.ú. Michálkovice, realizovaný prodej ze dne 7.6.2022.				
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 326/1 v k.ú. Michálkovice o výměře 915 m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					0,95
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,20
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> <b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	
2 290 000	915	2 502,73	1,14	2 853,11	

<b>Název:</b>	k.ú. Michálkovice, realizovaný prodej ze dne 23.3.2021.				
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 316/2 a parc. č. 316/12 v k.ú. Michálkovice o výměře 962 m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -					1,10
velikost pozemku -					0,95
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00

vybavenost pozemku -			1,20	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 911 000	962	1 986,49	1,25	2 483,11

<b>Název:</b>	<b>k.ú. Muglinov, realizovaný prodej ze dne 10.2.2022.</b>			
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 167/4 v k.ú. Muglinov o výměře 755 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,97	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,20	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 363 000	755	1 805,30	1,16	2 094,15

Minimální jednotková porovnávací cena	2 094 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 477 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 853 Kč/m <sup>2</sup>

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.



Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	348/3	48	2 477,00	1 / 8	14 862
orná půda	364/3	333	2 477,00	1 / 8	103 105
zastavěná plocha a nádvoří	365/1	221	2 477,00	1 / 8	68 427
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					186 394
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	111 836,40
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>602</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>111 836</b>

## Věcné břemeno (k LV č. 4257)

### 1. Věcná břemena

#### 1.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 372, parc. č. 373/1, parc. č. 375/1, parc. č. 375/2 a parc. č. 375/3 ve prospěch pozemku parc. č. 379.

Věcné břemeno neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 376 a parc. č. 378 ve prospěch pozemku parc. č. 379.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

**Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

	10 000,- Kč.
=	<b>10 000,- Kč</b>
*	1 / 2
=	<b>5 000,- Kč</b>

**Hodnota věcného břemene činí**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### LV č. 4257

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Slezská Ostrava (okr. Ostrava-město)

708 016,- Kč

**LV č. 4257 - Obvyklá cena**

**708 000 Kč**

slovy: Sedmsetosmtisíc Kč

#### LV č. 916

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Slezská Ostrava (okr. Ostrava-město)

111 836,- Kč

**LV č. 916 - Obvyklá cena**

**111 000 Kč**

slovy: Jednostojedenácttisíc Kč

#### Věcné břemeno (k LV č. 4257)

##### 1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

5 000,- Kč

**Věcné břemeno (k LV č. 4257) - Obvyklá cena**

**5 000 Kč**

slovy: Pěttisíc Kč

**Hodnota pozemku**

**819 852 Kč**

**Věcné břemeno**

**5 000 Kč**

#### Slabé stránky

- na pozemcích se nacházejí stavby ve špatném stavu,
- garáže na pozemcích nejsou zapsané v KN.

**Obvyklá cena**

**819 000 Kč**

slovy: Osmsetdevatenácttisíc Kč



### **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 informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. 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.

## 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 oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

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



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**819 000 Kč**

slovy: Osmsctdevatenácttisíc Kč

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 379 (ostatní plocha) v kat. území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 4257.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **708.000,-Kč**.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 348/3 (ostatní plocha), parc. č. 364/3 (orná půda) a parc. č. 365/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (zem. stav, bez LV) v kat. území Slezská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, zapsáno na LV 916.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **111.000,-Kč**.

Cenu věcného břemene neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 372, parc. č. 373/1, parc. č. 375/1, parc. č. 375/2 a parc. č. 375/3 ve prospěch pozemku parc. č. 379,

cenu věcného břemene neomezeného odvádění dešťových vod kanály s povinností k pozemkům parc. č. 376 a parc. č. 378 ve prospěch pozemku parc. č. 379,

oceňujeme dohromady paušální částkou **5.000,- 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 I.V č. 4257	21
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 916	26
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1



## **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. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecský

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

## 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 byl zapsán pod číslem ZP-23074 evidence posudků.

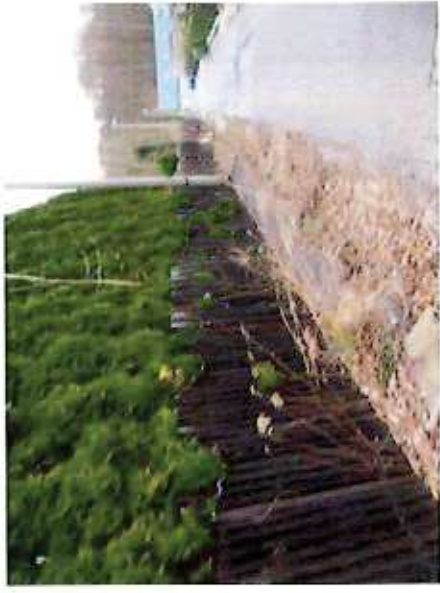
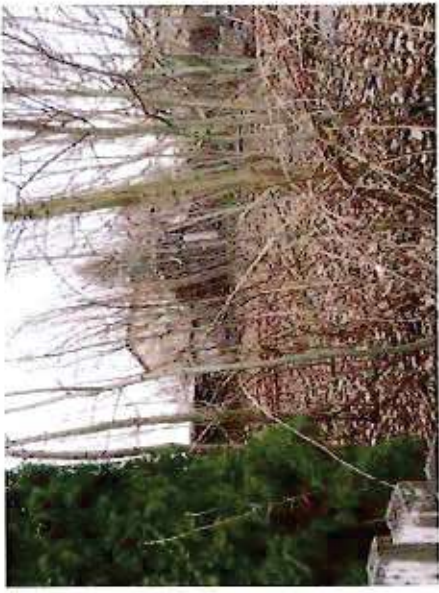
V Praze 16.08.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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











MAJORÁNA 7D POHLED

### Pozice na mapě

49.8316222°N, 16.3174417°E

- Trasa
- Uložení
- Uložení
- Trasa na vyhledání

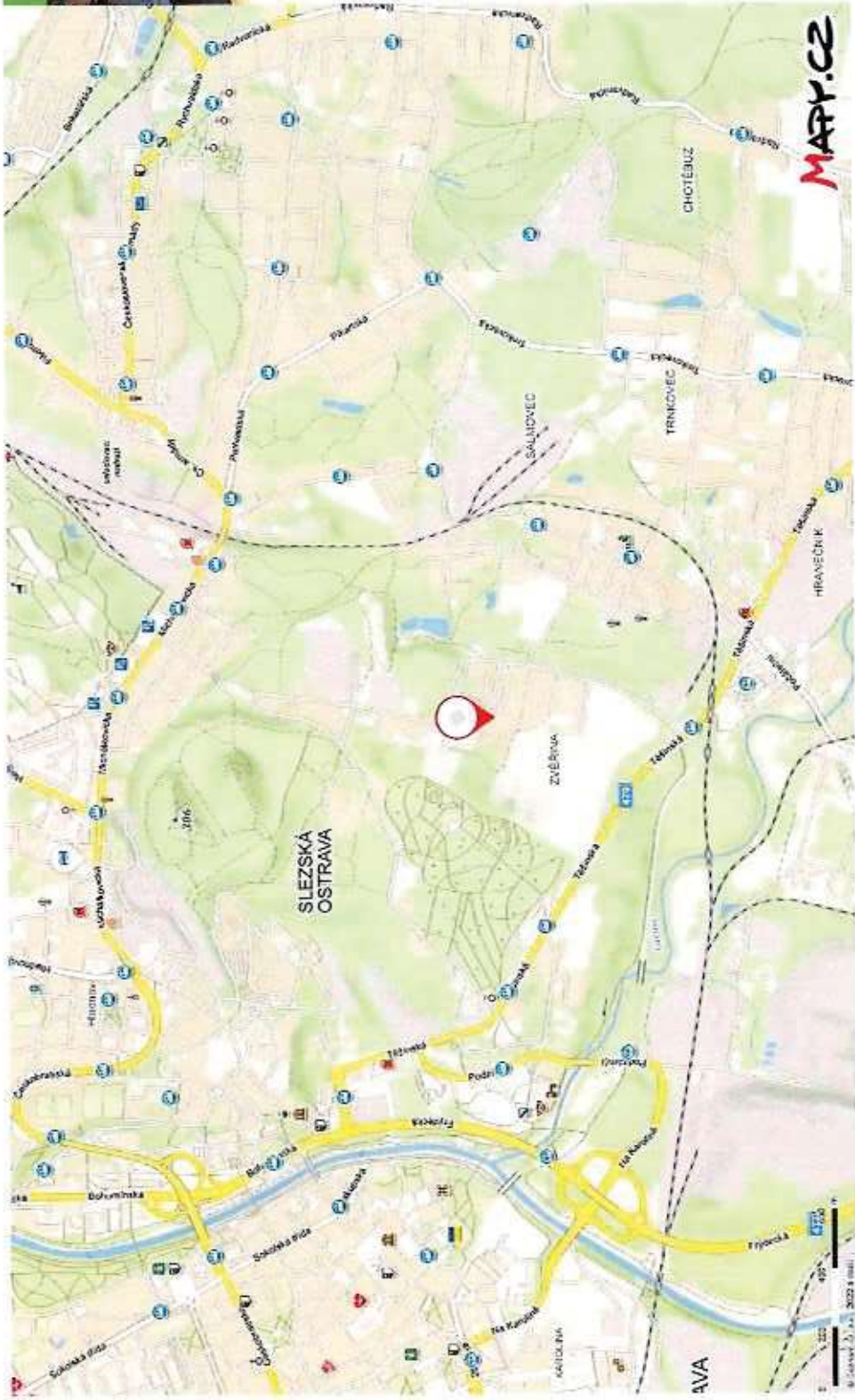
Průhled 10°

49.8316222°N, 16.3174417°E

informace a parcely v katastru nemovitostí

GPS

Mapová Legenda Návěšť Postupně Číslo







Podílmi 815/14, 710 00 Ostrava - Slezská Ostrava