

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 24191/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 16/96 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 276/3 - orná půda, pozemku p.č. 4584/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 4584/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 4584/3 - ostatní plocha a pozemku p.č. 4584/4 - ostatní plocha, vše v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 50460/17-76

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.6.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

Celkem posudek obsahuje 21 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 15.8.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 2.6.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 50460/17-76**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 16/96 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 276/3** - orná půda, pozemku **p.č. 4584/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 4584/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 4584/3** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 4584/4** - ostatní plocha, vše v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

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

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 50460/17-76**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16.6.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1203, pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, vyhotovený objednavatelem dne 1.6.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 16.6.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán města Mosty u Jablunkova.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Mosty u Jablunkova
Katastrální území: Mosty u Jablunkova (699896)

List vlastnictví číslo: 1203

Vlastník:

Gazur Stanislav Ing.
č.p. 308, 73992 Návší

Podíl: 16/96

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 16/96 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 276/3 - orná půda, pozemku p.č. 4584/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 4584/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 4584/3 - ostatní plocha a pozemku p.č. 4584/4 - ostatní plocha, vše v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, které jsou situovány v okrajové, severní zastavěné části obce Mosty u Jablunkova, v rovinném až mírně sklonitém terénu, netvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 4916/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, na pozemcích p.č. 5072/35 - ostatní plocha, p.č. 4581/1 - ostatní plocha a p.č. 4581/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Mosty u Jablunkova, č.p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova, a dále na pozemku p.č. 5072/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky.

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

Dle platného územního plánu obce Mosty u Jablunkova (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) jsou pozemky vedeny v plochách:

- p.č. 276/3 - plochy změn: „VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba.“ Dle sdělení referenta hospodářského odboru paní Petry Drongové nebylo zdejším stavebním úřadem vydáno žádné opatření dle stavebního zákona.

- p.č. 4584/1 - plochy stabilizované: „PV - veřejné prostranství.“ Dle místního šetření a dle sdělení referenta hospodářského odboru paní Petry Drongové vede přes část pozemku pozemní komunikace, která je v pasportu místních komunikací vedena pod číslem MK č. 1b). Toto těleso patří obci Mosty u Jablunkova.

- p.č. 4584/2 - plochy stabilizované: „PV - veřejné prostranství.“ Pozemek tvoří krajnici přilehlé komunikace.

- p.č. 4584/3 - část pozemku (cca 365 m²) plochy změn: „VD - výroba a skladování - drobná řemeslná výroba.“ Dle sdělení referenta hospodářského odboru paní Petry Drongové nebylo zdejším stavebním úřadem vydáno žádné opatření dle stavebního zákona.

- p.č. 4584/3 - část pozemku (cca 365 m²) plochy stabilizované: „NZ - plochy zemědělské - zemědělské pozemky.“

- p.č. 4584/4 - - plochy stabilizované: „PV - veřejné prostranství.“ Dle místního šetření a dle sdělení referenta hospodářského odboru paní Petry Drongové veden přes část pozemku pozemní komunikace, která je v pasportu místních komunikací vedena pod číslem MK č. 3b). Toto těleso patří obci Mosty u Jablunkova.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění, LV č. 1203, k.ú. Mosty u Jablunkova

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako: „PV - veřejná prostranství“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - pozemky v edeny v ÚP jako: „NZ - plochy zemědělské - zemědělské pozemky“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako „VD - výroba a skladování - drobná řemeslná výroba“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění, LV č. 1203, k.ú. Mosty u Jablunkova

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene:

- provádění údržby kanalizace na části parcely dle geom. plánu č. 1869-040/2011,
 - vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti se zřízením, opravami a údržbou, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 2.2.2012. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
 - Obec Mosty u Jablunkova, č.p. 800, 739 98 Mosty u Jablunkova
- a vázne na:
- parcela: 4584/1

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	16 / 96
Cena po úpravě:	=	-1 666,67 Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-1 666,67 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako: „PV - veřejná prostranství“

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.p. Dolní Lomná, okres Frýdek-Místek

Pozemek: **364/5, LV 1254**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **15.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

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

V-6089/2021-832

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **364/5, LV 1254**

2) Pozemek, k.p. Dolní Lomná, okres Frýdek-Místek

Pozemek: **1057/1, LV 322**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **123.456,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní SML-00106-2021-111 ze dne 12.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2021 09:18:27. Zápis proveden dne 05.11.2021.

V-4986/2021-832

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1057/1, LV 322**

3) Pozemek, k.p. Dolní Lomná, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 39/97, LV 184

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2021 11:25:50. Zápis proveden dne 13.01.2022.

V-6126/2021-832

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

pozemky:

39/97, LV 184

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.p. Dolní Lomná, okres Frýdek-Místek		15 000,- Kč	135,00 m ²
1,00	0,95	116,96 Kč	1,0
2) Pozemek, k.p. Dolní Lomná, okres Frýdek-Místek		123 456,- Kč	624,00 m ²
1,00	0,95	208,26 Kč	1,0
3) Pozemek, k.p. Dolní Lomná, okres Frýdek-Místek		3 000,- Kč	25,00 m ²
1,00	0,95	126,32 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ² :	116,96 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	150,51 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	208,26 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	150,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 150,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 150,- Kč

Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako: „NZ - plochy zemědělské - zemědělské pozemky“

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

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

Pozemek: 619/3, LV 3155

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

55.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2022 08:20:00. Zápis proveden dne 08.07.2022.

V-2456/2022-832

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

pozemky: 619/3, LV 3155

2) Pozemky, k.ú. Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 1319/2, LV 2426

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

50.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2021 08:30:00. Zápis proveden dne 03.03.2021.

V-569/2021-832

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

pozemky: 1319/2, LV 2426; 1326/1, LV 2426

3) Pozemek, k.ú. Návsí, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 3092/6, LV 3853

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

110.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2021 09:33:36. Zápis proveden dne 01.06.2021.

V-2143/2021-832

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

pozemky: 3092/6, LV 3853

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek			55 000,- Kč	1 465,00 m ²
1,00	1,00	1,00	37,54 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek			50 000,- Kč	2 283,00 m ²
1,00	0,85	0,80	32,21 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Návsí, okres Frýdek-Místek			110 000,- Kč	3 404,00 m ²
1,00	0,90	1,00	35,91 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m ² :	32,21 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	35,22 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	37,54 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	35,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 35,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 35,- Kč

Komparativní metoda - pozemky vedeny v ÚP jako „VD - výroba a skladování - drobná řemeslná výroba“

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Pozemky, k.ú. Jablunkov, okres Frýdek-Místek**

Pozemek: **719/8, LV 3040**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **130.880,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2020 08:20:00. Zápis proveden dne 08.01.2021.

V-4783/2020-832

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

pozemky: **718/6, LV 3040; 719/7, LV 3040; 719/8, LV 3040**

2) Pozemek, k.ú. Návsí, okres Frýdek-Místek

Pozemek: **3316/18, LV 4478**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2020 11:16:50. Zápis proveden dne 14.02.2020.

V-232/2020-832

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

pozemky: **3316/18, LV 4478**

3) Pozemky, k.ú. Návsí, okres Frýdek-Místek

Pozemek: **3297/3, LV 3929**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.195.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2020 09:56:52. Zápis proveden dne 20.03.2020.

V-701/2020-832

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

pozemky: **3297/3, LV 3929; 3297/5, LV 3929; 3297/17, LV 3929; 3297/21, LV 3929; 3297/22, LV 3929**

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ využitelnosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Jablunkov, okres Frýdek-Místek				130 880,- Kč	409,00 m ²
1,00	0,73	1,00	1,00	438,36 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Návsí, okres Frýdek-Místek				2 900 000,- Kč	4 380,00 m ²
1,00	0,63	1,30	1,00	808,43 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Návsí, okres Frýdek-Místek				2 195 000,- Kč	5 642,00 m ²
1,00	0,63	1,30	1,00	475,03 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavební\ využitelnosti} \times K_{přístupu})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	438,36 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	573,94 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	808,43 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	570,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 570,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 570,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- přístup po zpevněné komunikaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- část pozemku p.č. 4584/3 v současné době využitelná pouze pro zemědělské účely
- plošné uspořádání a výměra části pozemku p.č. 4584/3 a pozemku p.č. 276/3 (tyto v ÚP jako „VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba) poddimenzované pro výstavbu objektu

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 2.6.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 50460/17-76**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 16/96 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 276/3** - orná půda, pozemku **p.č. 4584/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 4584/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 4584/3** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 4584/4** - ostatní plocha, vše v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

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

„Obvyklou cenu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 16/96 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Pozemek p.č. 276/3 vedený v ÚP jako „VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba“	
Výměra pozemku	169 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	570,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	96 330,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 16/96 k pozemku:	
(97 006,- Kč / 96*16 * 0,80 = 13 000,- Kč (zaokrouhleno)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 16/96 k pozemku činí (zaokrouhleno):	13 000,- Kč

Pozemky komunikací p.č. 4584/1, p.č. 4584/2 a p.č. 4584/4 vedené v ÚP jako „PV - veřejná prostranství“	
Výměra pozemků	1.034 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	150,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	155 100,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 16/96 k pozemkům:	

(155 100,- Kč / 96*16 * 0,80 = 21 000,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 16/96 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	21 000,- Kč

Pozemek p.č. 4584/3	
Výměra části pozemků vedené v ÚP jako „VD - výroba a skladování - drobná řemeslná výroba“	365 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	570,- Kč
Obvyklá cena části pozemku (jako celku)	208 050,- Kč
Výměra části pozemků vedené v ÚP jako „NZ - plochy zemědělské - zemědělské pozemky“	365 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	35,- Kč
Obvyklá cena části pozemku (jako celku)	12 775,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	220 825,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 16/96 k pozemku:	
(220 825,- Kč / 96*16 * 0,80 = 29 000,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 16/96 k pozemku činí (zaokrouhleno):	29 000,- Kč

Celková obvyklá cena id. spol. podílu ve výši 16/96 k předmětu ocenění činí:

13 000,- + 21 000,- + 29 000,- = **63 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	756,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 1 670,- Kč

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

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

63 000,- Kč (Obvyklá cena, **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šedesáttřítisíce Kč

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

61 330,-Kč (Obvyklá cena, **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šedesátjednatřítřicet Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 15.8.2022

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká

kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace

pozemek p.č. 4584/4



pozemek p.č. 4584/4



pozemek p.č. 4584/3



pozemek p.č. 4584/2



pozemek p.č. 276/3



pozemek p.č. 4584/1



F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 15.8.2022

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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