

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: 24948/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí evidovaných na LV 1442, LV 3068, LV 2951, LV 2002, LV 1445 a LV 1443 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována v zadání znaleckého posudku), vše 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 29395/22-41

Číslo položky v evidenci posudků:

017162/2023

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 20.2.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 11.4.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 31.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 29395/22-41**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/64 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 426/5** - orná půda a pozemku **p.č. 1695/26** - ostatní plocha, LV 1442;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 24/768 k nemovité věci - pozemku **p.č. 4601/1** - ostatní plocha, LV 3068;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6/96 k nemovité věci - pozemku **p.č. 379** - trvalý travní porost, LV 2951;

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 401/1** - orná půda a pozemku **p.č. 401/2** - orná půda, LV 2002;

V) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/32 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1695/27** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1695/39** - ostatní plocha, LV 1445;

VI) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6/96 k nemovité věci - pozemku **p.č. 4600** - ostatní plocha, LV 1443;

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 29395/22-41**. 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 jednají 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 20.2.2023 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. 1442, pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 3068, pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 2951, pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 2002, pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1445, pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1443, pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, vyhotovený objednavatelem dne 31.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, vyhotovená objednavatelem dne 31.1.2023, 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 20.2.2023, 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 obce 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: 1442

Vlastník:

Jarnot Daniel Podíl: 5/64
č.p. 800, 73998 Mosty u Jablunkova

List vlastnictví číslo: 3068

Vlastník:

Jarnot Daniel Podíl: 24/768
č.p. 800, 73998 Mosty u Jablunkova

List vlastnictví číslo: 2951

Vlastník:

Jarnot Daniel Podíl: 6/96
č.p. 800, 73998 Mosty u Jablunkova

List vlastnictví číslo: 2002

Vlastník:

Jarnot Daniel Podíl: 1/8
č.p. 800, 73998 Mosty u Jablunkova

List vlastnictví číslo: 1445

Vlastník:

Jarnot Daniel Podíl: 2/32
č.p. 800, 73998 Mosty u Jablunkova

List vlastnictví číslo: 1443

Vlastník:

Jarnot Daniel
č.p. 800, 73998 Mosty u Jablunkova

Podíl: 6/96

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovité věci evidované na LV č. 1442, k.ú. Mosty u Jablunkova

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/64 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 426/5 - orná půda a pozemku p.č. 1695/26 - ostatní plocha, vše v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, které jsou situovány v severní části katastrálního území, v okrajové části zastavěného území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 4603 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví různých subjektů. Na části pozemku p.č. 1695/26 (cca 1.300 m²) se nachází těleso zpevněné komunikace, které je, dle dostupných podkladových materiálů, vedené jako veřejně přístupná místní komunikace 2. třídy/4b, dále pokračující na přístupovém pozemku p.č. 4603. Na části pozemku p.č. 1695/26 se nachází nezpevněná komunikace. Pozemek p.č. 426/5 je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 3068, k.ú. Mosty u Jablunkova

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 24/768 k nemovité věci - pozemku p.č. 4601/1 - ostatní plocha, v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, který je situován v odlehlé, severní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 5072/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: obce Mosty u Jablunkova. Na pozemku se nachází těleso zpevněné komunikace, vedené jako veřejně přístupná účelová komunikace/9b.

III) Nemovité věci evidované na LV č. 2951, k.ú. Mosty u Jablunkova

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6/96 k nemovité věci - pozemku p.č. 379 - trvalý travní porost, v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, který je situován v severní části katastrálního území, v rovinném terénu a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 2002, k.ú. Mosty u Jablunkova

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 401/1 - orná půda a pozemku p.č. 401/2 - orná půda, vše v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, které jsou situovány v severní části zastavěného katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, netvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 5072/55 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu. Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů.

V) Nemovitě věci evidované na LV č. 1445, k.ú. Mosty u Jablunkova

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/32 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 1695/27 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 1695/39 - ostatní plocha, vše v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, které jsou situovány v odlehle severní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a netvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1695/37 - ostatní plocha a p.č. 1695/38 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví České republiky. Na části pozemků se nachází nezpevněná komunikace a na části pozemků se nachází dřeviny plevelného charakteru.

VI) Nemovitě věci evidované na LV č. 1443, k.ú. Mosty u Jablunkova

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6/96 k nemovité věci - pozemku p.č. 4600 - ostatní plocha, v k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek, který je situován v odlehle severní části katastrálního území, v rovinném terénu s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 4603 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví různých subjektů. Na části pozemku p.č. 1695/26 (cca 1.300 m²) se nachází těleso zpevněné komunikace, volně navazující na veřejně přístupnou účelovou komunikaci/9b.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá cena - pozemky komunikací

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - zemědělské pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - pozemky komunikací

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, přihraň, 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: 4947/2, LV 2860

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2022 10:13:53. Zápis proveden dne 29.09.2022. V-3502/2022-832

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

pozemky: 4947/2, LV 2860

Z výše uvedené kupní smlouvy vyplývá, že předmětem prodeje byl ideální spoluvlastnický podíl ve výši $2 \times \frac{4}{144}$, pro potřeby vyhodnocení obvyklé ceny byl proveden přepočít na celek.

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

Pozemek: 1694/34, LV 1980

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 20.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní SML-00107-2022-111 ze dne 07.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 11:37:22. Zápis proveden dne 28.11.2022. V-3757/2022-832

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

pozemky: 1694/34, LV 1980

3) Pozemek, k.ú. 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

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
$K_{datum realizace}$		
1) Pozemek, k.ú. Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek	79 200,- Kč	800,00 m ²
1,00	104,21 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek	20 000,- Kč	224,00 m ²
1,00	93,98 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Dolní Lomná, okres Frýdek-Místek	15 000,- Kč	135,00 m ²
1,00	130,72 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	93,98 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	109,64 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	130,72 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	110,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 110,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 110,- Kč

Obvyklá cena - 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. 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. Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 119/13, LV 1884

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

19.150,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 16.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 10:16:20. Zápis proveden dne 20.07.2021.

V-3157/2021-832

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

pozemky: 119/2, LV 1884; 119/11, LV 1884; 119/13, LV 1884; 119/14, LV 1884; 119/15, LV 1884

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

Pozemek: 663/1, LV 2426

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

80.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 09:58:11. Zápis proveden dne 24.02.2023.

V-359/2023-832

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

pozemky: 663/1, LV 2426

3) 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

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek		19 150,- Kč	766,00 m ²
1,00	0,85	29,41 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek		80 000,- Kč	2 197,00 m ²
1,00	1,00	36,41 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek		55 000,- Kč	1 465,00 m ²
1,00	0,90	41,71 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	29,41 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	35,84 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	41,71 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	36,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 36,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 36,- 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:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezená využitelnost pozemků

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 31.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 29395/22-41**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/64 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 426/5** - orná půda a pozemku **p.č. 1695/26** - ostatní plocha, LV 1442;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 24/768 k nemovité věci - pozemku **p.č. 4601/1** - ostatní plocha, LV 3068;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6/96 k nemovité věci - pozemku **p.č. 379** - trvalý travní porost, LV 2951;

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 401/1** - orná půda a pozemku **p.č. 401/2** - orná půda, LV 2002;

V) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/32 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1695/27** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1695/39** - ostatní plocha, LV 1445;

VI) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6/96 k nemovité věci - pozemku **p.č. 4600** - ostatní plocha, LV 1443;

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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 1442, k.ú. Mosty u Jablunkova

Pozemek p.č. 426/5	
Výměra pozemku	141 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	36,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	5 076,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 5/64 k pozemku:	
(5 076,- Kč / 64*5 = 396,56 Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/64 k pozemku činí (zaokrouhleno):	400,- Kč

Pozemek p.č. 1695/26	
Výměra pozemku	1.725 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	110,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	189 750,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 5/64 k pozemku:	
(189 750,- Kč / 64*5 = 14 824,21 Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/64 k pozemku činí (zaokrouhleno):	14 800,- Kč

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV 1442 činí:

$$400,- + 14 800,- = 15 200,- \text{ Kč}$$

II) Nemovitě věci evidované na LV 3068, k.ú. Mosty u Jablunkova

Pozemek p.č. 4601/1	
Výměra pozemku	1.178 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	110,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	129 580,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 24/768 k pozemku:	
(129 580,- Kč / 768*24 = 4 049,37 Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 24/768 k pozemku činí (zaokrouhleno):	4 000,- Kč

III) Nemovitě věci evidované na LV 2951, k.ú. Mosty u Jablunkova

Pozemek p.č. 379	
Výměra pozemku	126 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	36,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	4 536,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 6/96 k pozemku:	
(4 536,- Kč / 96*6 = 283,5 Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6/96 k pozemku činí (zaokrouhleno):	300,- Kč

IV) Nemovitě věci evidované na LV 2002, k.ú. Mosty u Jablunkova

Pozemek p.č. 401/1 a p.č. 401/2	
Výměra pozemků	7.641 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	36,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	275 076,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/8 k pozemkům:	
(275 076,- Kč / 8 = 34 384,5 Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6/96 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	34 400,- Kč

V) Nemovitě věci evidované na LV 1445, k.ú. Mosty u Jablunkova

Pozemek p.č. 1695/27	
Výměra pozemku	637 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	36,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	22 932,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/32 k pozemku:	
(22 932,- Kč / 32*2 = 1 433,25 Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/32 k pozemku činí (zaokrouhleno):	1 400,- Kč

Pozemek p.č. 1695/39	
Výměra pozemku	177 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	110,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	19 470,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/32 k pozemku:	
(19 470,- Kč / 32*2 = 1 216,86 Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/32 k pozemku činí (zaokrouhleno):	1 200,- Kč

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV 1445 činí:

1 400,- + 1 200,- = 2 600,- Kč

VI) Nemovité věci evidované na LV 1443, k.ú. Mosty u Jablunkova

Pozemek p.č. 4600	
Výměra pozemku	173 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	110,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	19 030,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 6/96 k pozemku:	
(19 030,- Kč / 96*6 = 1 189,37 Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6/96 k pozemku činí (zaokrouhлено):	1 200,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

15 200,- + 4 000,- + 300,- + 34 400,- + 2 600,- + 1 200,- = **57 700,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	57 700,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

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

57 700,– Kč

Cena slovy: padesátsedmtisícšedsmset Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 11.4.2023

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

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy
Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace

p.č. 1695/26 (LV č. 1442)



p.č. 1695/26 (LV č. 1442)



p.č. 1695/26 (LV č. 1442)



p.č. 426/5 (LV č. 1442)



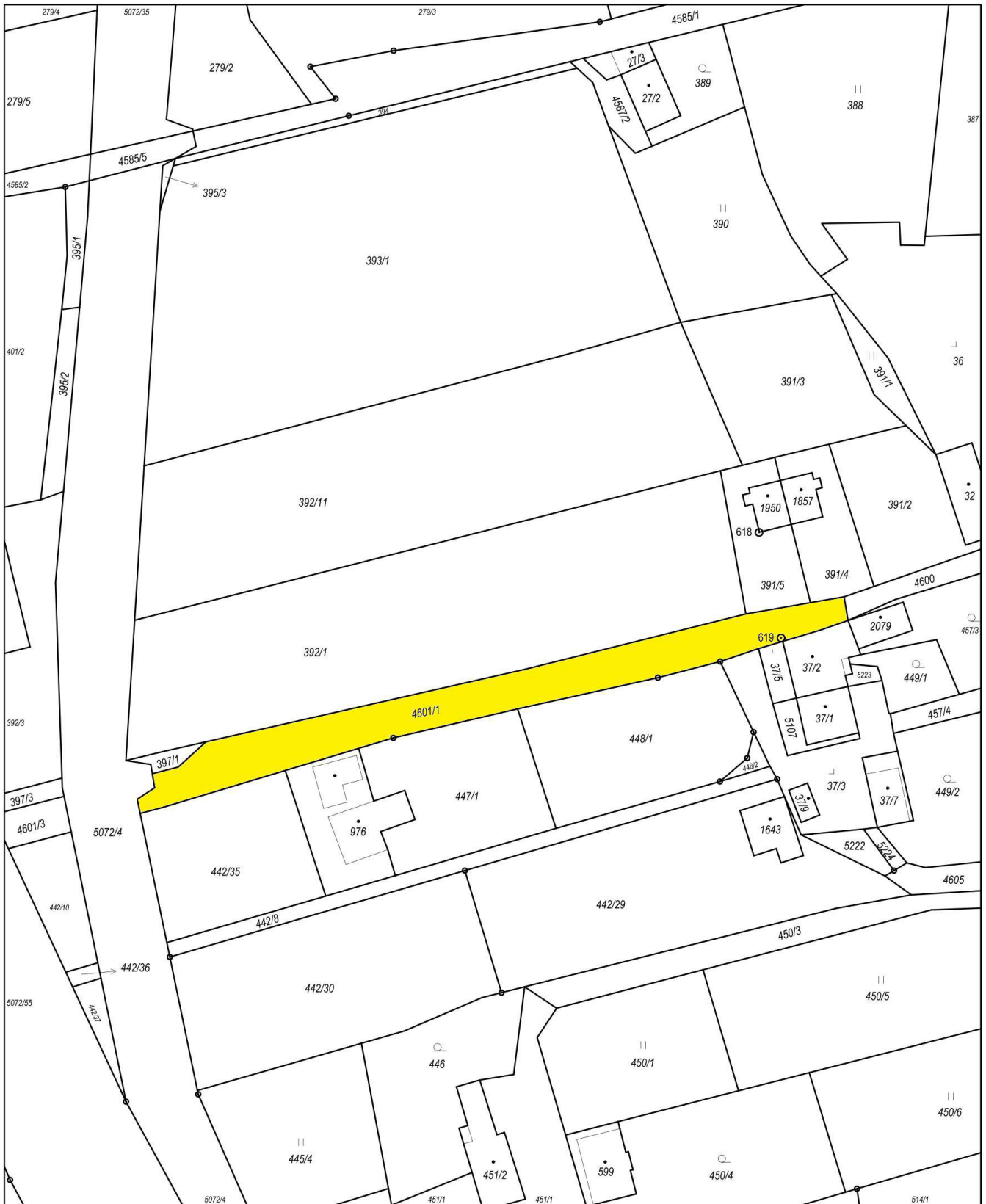
Fotodokumentace

p.č. 4601/1 (LV č. 3068)



p.č. 4601/1 (LV č. 3068)





Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Třinec	Okres Frýdek-Místek	Obec Mosty u Jablunkova	Podpis
Kat. území Mosty u Jablunkova	Mapový list č. JABLUNKOV 5-7/33	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 31.01.2023 10:15:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem	Dne 31.01.2023 10:27:43	

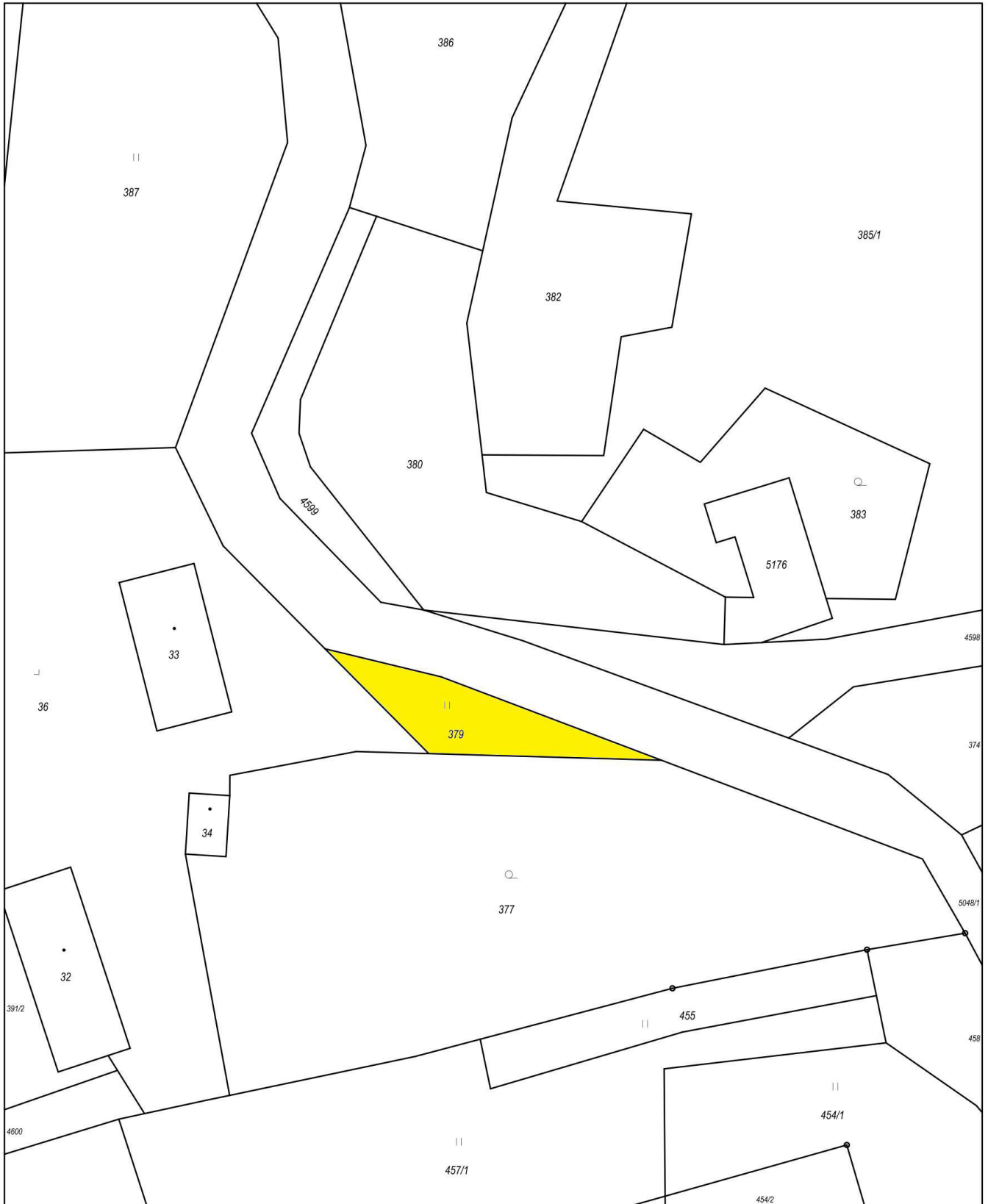
Fotodokumentace

p.č. 379 (LV č. 2951)



p.č. 379 (LV č. 2951)





Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Třinec	Okres Frýdek-Místek	Obec Mosty u Jablunkova	Podpis
Kat. území Mosty u Jablunkova	Mapový list č. JABLUNKOV 5-7/34	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 500	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 31.01.2023 10:15:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem	Dne 31.01.2023 10:28:48	

Fotodokumentace

p.č. 401/1 (LV č. 2002)



p.č. 401/2 (LV č. 2002)





Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj
Katastrální pracoviště Třinec

Okres
Frýdek-Místek

Obec
Mosty u Jablunkova

Podpis

Kat. území
Mosty u Jablunkova

Mapový list č.
JABLUNKOV 5-7/33

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 2000

Číslo
Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
31.01.2023 10:15:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
31.01.2023 10:24:40

Fotodokumentace

p.č. 1695/27 a p.č. 1695/39(LV č. 1445)



p.č. 1695/27 a p.č. 1695/39(LV č. 1445)



p.č. 1695/27 a p.č. 1695/39(LV č. 1445)



p.č. 1695/27 a p.č. 1695/39(LV č. 1445)





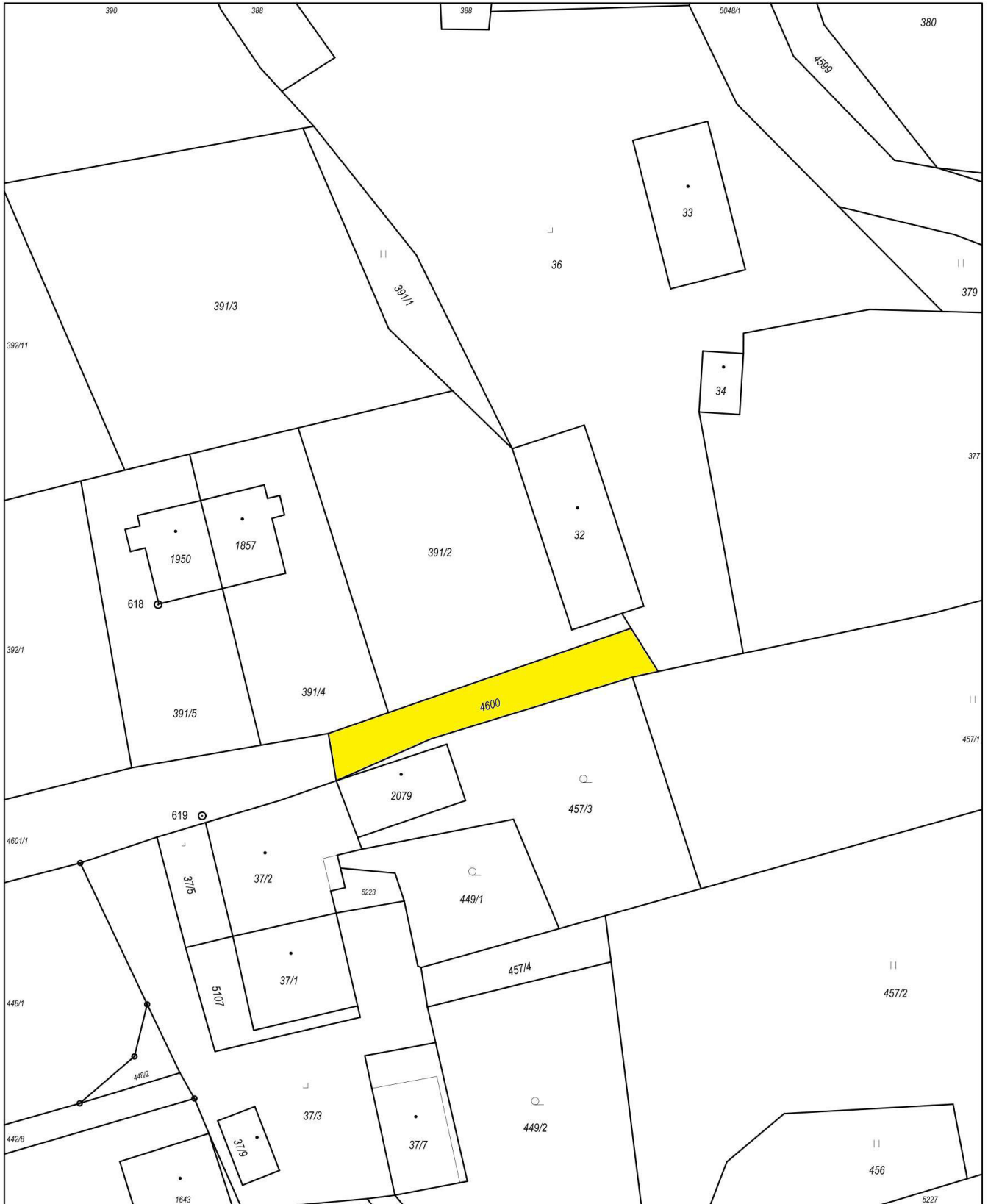
Fotodokumentace

p.č. 4600 (LV č. 1443)



p.č. 4600 (LV č. 1443)





Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Třinec	Okres Frýdek-Místek	Obec Mosty u Jablunkova	Podpis
Kat. území Mosty u Jablunkova	Mapový list č. JABLUNKOV 5-7/34	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 500	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 31.01.2023 10:15:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem	Dne 31.01.2023 10:22:32	

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **017162/2023**.

V Praze, dne 11.4.2023

.....
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