

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: 25348/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem evidovným na LV 475 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována v zadání Znaleckého posudku), vše v k.ú. Morávka, obec Morávka, 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 06729/23-35

Číslo položky v evidenci posudků:

035672/2023

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 platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,
podle stavu ke dni 18.7.2023 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 v elektronické podobě.

V Praze, dne 1.8.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 27.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 06729/23-35**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 911/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Morávka, č.p. 120, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 911/2), pozemku **p.č. 3847/4** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 3848/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 3986/1** - ostatní plocha, vše v k.ú. Morávka, obec Morávka, okres Frýdek-Místek.

II) pozemku p.č. St. 259/1 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. St. 259/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 259/2), pozemku **p.č. 1387/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1389/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1389/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1389/4** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1761/15** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/16** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/21** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1761/271** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1761/322** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/516** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/520** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/521** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1761/522** - ostatní plocha, vše v k.ú. Morávka, obec Morávka, 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 06729/23-35**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 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 18.7.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře a uživatele předmětu ocenění pana Pajurka.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 475, pro k.ú. Morávka, obec Morávka, okres Frýdek-Místek, vyhotovený objednavatelem dne 14.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Morávka, obec Morávka, okres Frýdek-Místek, vyhotovená objednavatelem dne 27.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Morávka, obec Morávka, okres Frýdek-Místek, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 18.7.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, 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 Morávka.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, 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: Morávka
Katastrální území: Morávka (698679)

List vlastnictví číslo: 475

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Chmelová Karla
Střelniční 339, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek | Podíl: 1/4 |
| 2. Hlistová Zdeňka
č.p. 145, 73904 Pražmo | Podíl: 1/4 |
| 3. Pajurek Libor
č.p. 120, 73904 Morávka | Podíl: 1/4 |
| 4. Pajurek Václav
č.p. 86, 73904 Morávka | Podíl: 1/4 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 120 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 911/2, p.č. 3847/4, p.č. 3848/1 a 3986/1,

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 911/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Morávka, č.p. 120, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 911/2), pozemku p.č. 3847/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 3848/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 3986/1 - ostatní plocha, vše v k.ú. Morávka, obec Morávka, okres Frýdek-Místek.

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený rodinný dům smíšené konstrukce s částečně využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové obce Morávka, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Morávka č.p. 120, 739 04 Morávka. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4169 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví Moravskoslezského kraje.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a žumpu. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Morávka dále nachází hloubková kanalizace.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 6+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	betonové <i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné, dřevěné
Stropy:	dřevěné trámové <i>rovný pohled I.NP, bez pohledu podkroví</i>
Střecha:	sedlová
Krytina:	eternitové šablony
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>standardní plechové</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	břizolitové, z části obklad z eternitu
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	keramické <i>koupelna - kuchyně - WC</i>
Schody:	betonové do I.PP a dřevěné do podkroví
Dveře:	dřevěné náplňové <i>zárubně ocelové a dřevěné</i>
Okna:	dřevěná kastlová a plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	PVC, dřevěné
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba, textilní krytiny, PVC
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ <i>kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem</i>
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	el. bojler
Instalace plynu:	zemní plyn

Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř plyn. varná deska, vest. el. trouba
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo - sprchový kout
Záchod:	splachovací WC
Ostatní:	krb

Původní stáří části objektu z dřevěné konstrukce je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření je cca 200 roků. Cca v polovině 20. století byla provedena zděná přístavba. Dále objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulosti byla vyměněna část oken za nová plastová a byla provedena rekonstrukce kuchyně a sociálního zázemí. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako - stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle oceňovaného rodinného domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), je situována přízemní, vedlejší stavba ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, za kterou dále se nachází přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- studna
- žumpa
- přípojky IS

II) Pozemky p.č. St. 259/1, p.č. St. 259/2, p.č. 1387/2, p.č. 1389/1, p.č. 1389/2, p.č. 1389/4, p.č. 1761/15, p.č. 1761/16, p.č. 1761/21, p.č. 1761/271, p.č. 1761/322, p.č. 1761/516, p.č. 1761/520, p.č. 1761/521 a p.č. 1761/522

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 259/1** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. St. 259/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 259/2), pozemku **p.č. 1387/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1389/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1389/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1389/4** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1761/15** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/16** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/21** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1761/271** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1761/322** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/516** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/520** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/521** - trvalý travní porost a dále pozemku **p.č. 1761/522** - ostatní plocha, vše v k.ú. Morávka, obec Morávka, okres Frýdek-Místek.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře bylo při místním šetření zjištěno, že objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 259/2 již neexistuje. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Pozemky jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Morávka. Pozemky jsou situovány v rovinném, mírně sklonitém až sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 4087/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Moravskoslezského kraje, dále na pozemku p.č. 4208/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Morávka a na pozemcích p.č. 4208/2 - ostatní plocha a p.č. 1388/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví České republiky, na pozemku p.č. 4208/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiných subjektů (jedná se však po veřejně přístupnou účelovou komunikaci). Dále je k pozemkům přístup po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1761/565 - ostatní plocha a p.č. 1761/35 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví České republiky.

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ v obci Morávka se nachází elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Morávka (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) jsou pozemky zahrnuty v plochách:

- p.č. St. 259/1 - plochy stabilizované „ZP - zeleně - přírodního charakteru“
- p.č. St. 259/2 - plochy stabilizované „ZP - zeleně - přírodního charakteru“
- p.č. 1387/2 - plochy stabilizované „ZP - zeleně - přírodního charakteru“
- p.č. 1389/1 - plochy stabilizované „ZP - zeleně - přírodního charakteru“
- p.č. 1389/2 - plochy stabilizované „ZP - zeleně - přírodního charakteru“ - na části pozemku (cca 80 m²) se nachází část hrací plochy minigolfu ve vlastnictví jiného subjektu.
- p.č. 1389/4 - plochy stabilizované „ZP - zeleně - přírodního charakteru“
- p.č. 1761/15 - plochy stabilizované „RH - rekreace - hromadné“
- p.č. 1761/16 - plochy stabilizované „ZP - zeleně - přírodního charakteru“
- p.č. 1761/21 - plochy stabilizované „ZP - zeleně - přírodního charakteru“
- p.č. 1761/271 - část (cca 1.145 m²) plochy změn „SV - smíšené obytné - vesnické“ a část cca 5.562 m² plochy stabilizované „NZ - zemědělské pozemky“
- p.č. 1761/322 - plochy stabilizované „ZP - zeleně - přírodního charakteru“
- p.č. 1761/516 - plochy stabilizované „RI - rekreace - rodinné“
- p.č. 1761/520 - plochy stabilizované „ZP - zeleně - přírodního charakteru“
- p.č. 1761/521 - plochy změn „SV - smíšené obytné - vesnické“

- p.č. 1761/522 - plochy stabilizované „ZP - zeleně - přírodního charakteru.“

Na částech pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 120 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 911/2, p.č. 3847/4, p.č. 3848/1 a 3986/1, k.ú. Morávka

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemky vedeny v ÚP jako „RH - rekreace - hromadné“ a „RI - rekreace - rodinné“, k.ú. Morávka

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemky vedeny v ÚP jako „ZP - zeleně - přírodního charakteru“ a „NZ - zemědělské pozemky“, k.ú. Morávka

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemky vedeny v ÚP jako „SV - smíšené obytné - vesnické“, k.ú. Morávka

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Věcná břemena

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění
 - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění I
 - c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění II
 - d) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění III
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 120 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 911/2, p.č. 3847/4, p.č. 3848/1 a 3986/1, k.ú. Morávka

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. Ve většině případů jsou známe ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference 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) Rodinný dům, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek

Pozemek: **St. 1742, LV 4511** Součástí je stavba: **Morávka, č.p. 188, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.969.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 10:45:00. Zápis proveden dne 24.11.2022. **V-9178/2022-802**

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

pozemky: **St. 1742, LV 4511** Součástí je stavba: **Morávka, č.p. 188, rod.dům; 3749/3, LV 4511**

2) Rodinný dům, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek

Pozemek: **St. 1045, LV 684** Součástí je stavba: **Morávka, č.p. 215, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.095.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2023 16:11:37. Zápis proveden dne 22.02.2023. **V-725/2023-802**

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

pozemky: **St. 1045, LV 684** Součástí je stavba: **Morávka, č.p. 215, rod.dům; St. 2544, LV 684** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st., 312/1, LV 684**

3) Rodinný dům, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek

Pozemek: **St. 1605, LV 853** Součástí je stavba: **Morávka, č.p. 143, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. NZ 445/2023 a prohlášení o zániku věcného břemene ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 25.07.2023. **V-4908/2023-802**

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

pozemky: **St. 1605, LV 853** Součástí je stavba: **Morávka, č.p. 143, rod.dům; 3828/3, LV 853**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek	
Výchozí cena (VC):	2 969 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,15
Jednotková cena (JC):	2 607 817,30 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek	
Výchozí cena (VC):	2 095 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,85
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 464 705,88 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek	
Výchozí cena (VC):	3 000 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,20
Jednotková cena (JC):	2 525 252,53 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	2 464 705,88 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	2 532 591,90 Kč
Maximální jednotková cena:	2 607 817,30 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		2 532 591,90 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	2 532 591,90 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 2 532 592,— Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	=	633 148,— Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 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%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě:	=	506 518,40 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 506 518,40 Kč

Obvyklá cena - pozemky vedeny v ÚP jako „RH - rekreace - hromadné“ a „RI - rekreace - rodinné“, k.ú. Morávka

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 difference 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, 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) Pozemek, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 208/30, LV 1417

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

120.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2022 08:23:12. Zápis proveden dne 01.07.2022.

V-5311/2022-802

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 208/30, LV 1417

2) Pozemek, k.ú. Krásná pod Lysou Horou, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 466/8, LV 1476

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

363.240,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 23O008FM ze dne 20.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 12.04.2023.

V-2043/2023-802

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 466/8, LV 1476

3) Pozemek, k.ú. Horní Lomná, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 1922/77, LV 655

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

12.400,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2021 14:03:49. Zápis proveden dne 18.03.2021.

V-832/2021-832

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1922/77, LV 655

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy} (v rámci obcí)	$K_{datum realizace}$	$K_{stavební}$ využitelnosti	$K_{přístupu}$ (zpevněný)	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek				120 000,- Kč	1 151,00 m ²
0,90	0,88	1,00	1,00	131,64 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Krásná pod Lysou Horou, okres Frýdek-Místek				363 240,- Kč	1 009,00 m ²
1,10	1,00	1,20	1,20	227,27 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Horní Lomná, okres Frýdek-Místek				12 400,- Kč	124,00 m ²
1,00	0,67	0,90	1,20	138,20 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²:

131,64 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

165,70 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 227,27 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		170,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	170,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 170,- Kč

Obvyklá cena - pozemky vedeny v ÚP jako „ZP - zeleně - přírodního charakteru“ a „NZ - zemědělské pozemky“, k.ú. Morávka

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 difference 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. Morávka, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 1337/1, LV 4496

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2022 12:01:46. Zápis proveden dne 20.04.2022. V-2905/2022-802

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

pozemky: 1337/1, LV 4496; 1339, LV 4496

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

Pozemek: 1238/2, LV 1333

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022 13:39:10. Zápis proveden dne 29.04.2022. V-3285/2022-802

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

pozemky: 1238/2, LV 1333; 1238/3, LV 1333

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

Pozemek: 3299/1, LV 156

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2022 10:17:49. Zápis proveden dne 08.07.2022. V-5438/2022-802

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

pozemky: 3299/1, LV 156; 3299/2, LV 156

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{využitelnosti (velikosti)}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek			500 000,- Kč	12 691,00 m ²
1,00	0,90	1,00	43,78 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek			2 000,- Kč	80,00 m ²
1,00	0,90	0,80	34,72 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek			400 000,- Kč	13 609,00 m ²

1,00	0,90	1,00	32,66 Kč	1,0
------	------	------	----------	-----

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

Minimální jednotková cena za m ² :	32,66 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	37,05 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	43,78 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	37,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 37,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 37,- Kč

Obvyklá cena - pozemky vedeny v ÚP jako „SV - smíšené obytné - vesnické“, k.ú. Morávka

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 difference 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. Morávka, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 1329/2, LV 4287

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.9.2022 a Dodatek č. 1 ke kupní smlouvě z 26.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2022 11:37:46. Zápis proveden dne 24.01.2023.

V-10696/2022-802

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

pozemky:

1329/2, LV 4287; 1329/6, LV 4287; 1329/7, LV 4287

2) Pozemky, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 1046/29, LV 4423

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.590.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2022 14:29:19. Zápis proveden dne 27.01.2022.

V-116/2022-802

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

pozemky:

1046/29, LV 4423; 1046/32, LV 1151

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

Pozemek: 666/23, LV 2546

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.601.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní N 481/2022 ze dne 30.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2022 09:35:30. Zápis proveden dne 04.11.2022.

V-8659/2022-802

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

pozemky:

666/23, LV 2546

4) Pozemek, k.ú. Raškovice, okres Frýdek-Místek

Pozemek: 1053/4, LV 2534

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 20.04.2022.

V-2923/2022-802

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1053/4, LV 2534

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ připravenosti}$	$K_{přístupu\ (zpevněný)}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek				3 100 000,- Kč	2 885,00 m ²
1,00	0,96	1,00	1,00	1 119,30 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Morávka, okres Frýdek-Místek				1 590 000,- Kč	1 295,00 m ²
1,00	0,83	1,20	1,10	1 120,66 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Raškovice, okres Frýdek-Místek				2 601 000,- Kč	1 445,00 m ²
1,00	0,96	1,20	1,00	1 562,50 Kč	1,0
4) Pozemek, k.ú. Raškovice, okres Frýdek-Místek				2 700 000,- Kč	1 428,00 m ²
1,00	0,83	1,20	1,20	1 581,96 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 1 119,30 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 1 346,11 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 1 581,96 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 1 350,- Kč
 Jednotkové množství: $\times$ 1,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 1 350,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 350,- Kč

Věcná břemena

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene - Oprávnění z věcného břemene převzaté z pozemkové knihy průchodu, průjezdu, průhonu dobytka, právo čerpat vodu ze studně - k tomuto oprávnění není v katastru nemovitostí u povinné nemovitosti p.č. St. 911/1 evidováno odpovídající věcné břemeno, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 2374/1927. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: St. 911/2

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 užitků, 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 službami 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.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:
Věcné břemeno jako užitek oprávněného

10 000,— Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

$$\begin{array}{rcl} & \times & 1 / 4 \\ \hline \text{Cena po úpravě:} & = & 2\,500,— \text{ Kč} \end{array}$$

Hodnota věcného břemene:

$$= 2\,500,— \text{ Kč}$$

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

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) vedení vodovodního řadu, provádění údržby a úprav, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene V3 5803/1997. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Obec Morávka, č.p. 599, 739 04 Morávka

a vázne na:

- parcela: 3847/4

- parcela: 3986/1

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užtku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užtků, 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 užtku 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.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,— Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	× -1
Hodnota věcného břemene:	= -10 000,— Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 4
Cena po úpravě:	= -2 500,— Kč
Hodnota věcného břemene:	= -2 500,— Kč

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

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.10.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2010. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 1681
 - parcela: 1761/412
- a vázne na:
- parcela: 1761/16
 - parcela: 1761/520
 - parcela: 1761/522

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, 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 užítku 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.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,— Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	× -1
Hodnota věcného břemene:	= -10 000,— Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 4
Cena po úpravě:	= -2 500,— Kč
Hodnota věcného břemene:	= -2 500,— Kč

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

Jedná se o ocenění věcného (podle listiny) - uložení vodovodního řádu, užívání, provádění oprav a nezbytné údržby vodovodního řádu a s tím související vstupování v rozsahu dle geometrického plánu č. 4238-126/2015 a věcné břemeno chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 7.12.2015, právní účinky vkladu práva ke dni 7.12.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 1681
- parcela: 1761/412
- parcela: 1761/523
- parcela: 1761/524
- a vázne na:
- parcela: 1761/271
- parcela: 1761/521
- parcela: 1761/522

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku 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 služebnostmi ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užtku 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.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,— Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného, × -1

Hodnota věcného břemene: = -10 000,— Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 4
Cena po úpravě: = -2 500,— Kč

Hodnota věcného břemene: = -2 500,— Kč

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

- a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění 2 500,— Kč
- b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění I -2 500,— Kč
- c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění II -2 500,— Kč
- d) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění III -2 500,— Kč

Cena věcných práv činí celkem: -5 000,— Kč

Cena po zaokrouhlení: -5 000,— 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.

I) Rodinný dům č.p. 120 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 911/2, p.č. 3847/4, p.č. 3848/1 a 3986/1, k.ú. Morávka

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Pozemky p.č. St. 259/1, p.č. St. 259/2, p.č. 1387/2, p.č. 1389/1, p.č. 1389/2, p.č. 1389/4, p.č. 1761/15, p.č. 1761/16, p.č. 1761/21, p.č. 1761/271, p.č. 1761/322, p.č. 1761/516, p.č. 1761/520, p.č. 1761/521 a p.č. 1761/522, k.ú. Morávka

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- pozemky v současné době využívané pro zemědělské účely

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 27.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 06729/23-35**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 911/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Morávka, č.p. 120, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 911/2), pozemku **p.č. 3847/4** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 3848/1** - trvalý travní porost a dále pozemku **p.č. 3986/1** - ostatní plocha, vše v k.ú. Morávka, obec Morávka, okres Frýdek-Místek.

II) pozemku p.č. St. 259/1 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. St. 259/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 259/2), pozemku **p.č. 1387/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1389/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1389/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1389/4** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1761/15** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/16** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/21** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1761/271** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1761/322** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/516** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/520** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1761/521** - trvalý travní porost a dále pozemku **p.č. 1761/522** - ostatní plocha, vše v k.ú. Morávka, obec Morávka, 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) Rodinný dům č.p. 120 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 911/2, p.č. 3847/4, p.č. 3848/1 a 3986/1, k.ú. Morávka

**Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
507 000,- Kč**

II) Pozemky p.č. St. 259/1, p.č. St. 259/2, p.č. 1387/2, p.č. 1389/1, p.č. 1389/2, p.č. 1389/4, p.č. 1761/15, p.č. 1761/16, p.č. 1761/21, p.č. 1761/271, p.č. 1761/322, p.č. 1761/516, p.č. 1761/520, p.č. 1761/521 a p.č. 1761/522

„Obvyklou cena“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 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%.

Pozemky p.č. 1761/15 a p.č. 1761/516	
Výměra pozemků	47 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	170,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	7 990,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemkům: (7 990,- Kč / 4 * 0,80 = 1 598,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	1 600,- Kč

Pozemky p.č. St. 259/1, p.č. St. 259/2, p.č. 1387/2, p.č. 1389/1, p.č. 1389/2, p.č. 1389/4, p.č. 1761/16, p.č. 1761/21, p.č. 1761/322, p.č. 1761/520 a p.č. 1761/522	
Výměra pozemků	5.688 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	37,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	210 456,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemkům: (210 456,- Kč / 4 * 0,80 = 42 091,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	42 100,- Kč

Pozemek p.č. 1761/521	
Výměra pozemku	181 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 350,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	244 350,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemku: (244 350,- Kč / 4 * 0,80 = 48 870,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k pozemku činí (zaokrouhleno):	48 900,- Kč

Pozemek p.č. 1761/271	
Výměra části pozemku v ÚP jako „SV - smíšené obytné - vesnické“	1.145 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 350,- Kč
Obvyklá cena části pozemku (jako celku)	1 545 750,- Kč
Výměra části pozemku v ÚP jako „NZ - zemědělské pozemky“	5.562 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	37,- Kč
Obvyklá cena části pozemku (jako celku)	205 794,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku) 1 545 750,- Kč + 205 794,- Kč = 1 751 544,- Kč	
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemku: (1 751 544,- Kč / 4 * 0,80 = 350 308,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k pozemku činí (zaokrouhleno):	350 300,- Kč

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:1 600,- + 42 100,- + 48 900,- + 350 300,- = **442 900,- Kč****Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:**507 000,- + 442 900,- = **949 900,- Kč****REKAPITULACE**

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	949 000,- 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.*	- 7 500,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	+ 2 500,- Kč

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

Věcné břemeno, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 475, pro k.ú. Morávka, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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

949 900,– Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: devětsetčtyřicetdevěttisícdevětset Kč

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

942 400,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: devětsetčtyřicetdvatisícčtyřista Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 1.8.2023

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká

kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

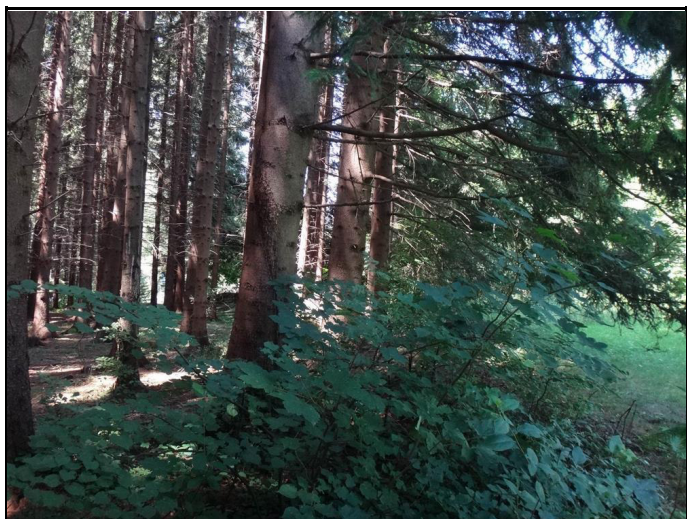
Kopie katastrální mapy

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace









Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Frýdek-Místek		Okres Frýdek-Místek	Obec Morávka	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Morávka		Mapový list č. FRÝDLANT nad Ostravicí 2-4/14	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	
Stav k 27.06.2023 13:15:02		Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 27.06.2023 13:29:56	



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 **035672/2023**.

V Praze, dne 1.8.2023

.....
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