

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: 26932/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2564/11** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Horní Suchá, č.p. 1236, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 2564/11) a pozemku **p.č. 2564/1** - orná půda, vše v k.ú. Horní Suchá, obec Horní Suchá, okres Karviná.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 20471/08-85

Číslo položky v evidenci posudků:

022064/2025

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 25. 3. 2025 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 28. 3. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 11. 3. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 20471/08-85**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2564/11** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 152 m², jehož součástí je stavba: **Horní Suchá, č.p. 1236, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 2564/11) a pozemku **p.č. 2564/1** - orná půda o výměře 1.525 m, vše v k.ú. Horní Suchá, obec Horní Suchá, okres Karviná.

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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 20471/08-85**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 883, pro k.ú. Horní Suchá, obec Horní Suchá, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem dne 10.3.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Horní Suchá, obec Horní Suchá, okres Karviná, vyhotovená objednavatelem dne 11.3.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Horní Suchá týkající se oceňované lokality.

Usnesení soudu o dědictví a o zřízení věcného břemene ze dne 10.2.2025, právní moc ke dni 10.2.2025.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 25. 3. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a povinného pana Daniela Szotkowski.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřídzeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.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.**

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

Kraj	Moravskoslezský
Okres	Karviná
Obec	Horní Suchá
Katastrální území	Horní Suchá (644404)
Ulice	Průjezdni 1236/14
PSČ	735 35
Počet obyvatel	4 366
List vlastnictví číslo	883
Vlastník	Szotkowski Daniel
	K Prádlu 1015/25, 73535 Horní Suchá

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o zděný, částečně podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími pod plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Horní Suchá, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Průjezdni 1236/14, 735 35 Horní Suchá. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2736/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Horní Suchá a přes pozemek p.č. 2736/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiných subjektů (soukromých osob). Dle sdělení pracovníka Obecního úřadu, referenta místního hospodářství Tomáše Krmáška, se jedná veřejně přístupnou účelovou komunikaci.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením situované ve II. nadzemním podlaží rodinného domu a z technického zázemí s garáží v I. nadzemním podlaží.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	stropní systém Hurdis	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	plochá	
Krytina:	povlaková IPA	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	standardní
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	břizolitové	
Vnější obklady soklu:	keramické	
Vnitřní obklady:	keramické	koupelna - WC - kuchyně
Schody:	dřevěné	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	dřevěné, PVC, plovoucí podlahy, textilní krytiny, vinyl	

Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická a Teraco dlažba, PVC
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ plynovým kotlem
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	plynový kotel (současně pro vytápění)
Instalace plynu:	zemní plyn
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř el. sporák
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo
Záchod:	splachovací WC
Ostatní:	krb

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1983. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Před cca 10-ti lety byla vyměněna okna za nová plastová, byla položena nová střešní krytina a z části byly provedeny nové rozvody vody a kanalizace. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na přední obytnou část rodinného domu, vpravo, navazuje přístřešek z dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Za rodinným domem, dále vlevo (pohled z příjezdové komunikace), je situován přístřešek ocelové konstrukce pod pultovou střechou krytou krytinou z polykarbonátu.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - ocelové pole na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce na betonových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce na betonových sloupcích
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- přípojky IS
- dřevěný altán

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

4. POSUDEK

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.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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 známé 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 rozdílům, 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, 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovitě věci**1. Rodinný dům, k.ú. Prostřední Suchá, okres Karviná**

Pozemek: 1748/10, LV 204 *Součástí je stavba:* Prostřední Suchá, č.p. 983, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.590.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 04.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2023 12:36:00. Zápis V-17908/2023-807
proveden dne 10.01.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1748/5, LV 204; 1748/10, LV 204 *Součástí je stavba:* Prostřední Suchá, č.p. 983, rod.dům;
1748/14, LV 204

2. Rodinný dům, k.ú. Prostřední Suchá, okres Karviná

Pozemek: 1748/9, LV 171 *Součástí je stavba:* Prostřední Suchá, č.p. 982, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.900.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 19.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2024 15:38:00. Zápis V-17656/2024-807
proveden dne 27.12.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1748/4, LV 171; 1748/9, LV 171 *Součástí je stavba:* Prostřední Suchá, č.p. 982, rod.dům

3. Rodinný dům, k.ú. Prostřední Suchá, okres Karviná

Pozemek: 1505, LV 15 *Součástí je stavba:* Prostřední Suchá, č.p. 1004, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 30.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2024 09:45:00. Zápis V-9518/2024-807
proveden dne 25.07.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1505, LV 15 *Součástí je stavba:* Prostřední Suchá, č.p. 1004, rod.dům; 1506, LV 15

4. Rodinný dům, k.ú. Prostřední Suchá, okres Karviná

Pozemek: 1283/20, LV 141 *Součástí je stavba:* Prostřední Suchá, č.p. 607, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.600.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 30.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2025 11:32:00. Zápis V-284/2025-807
proveden dne 30.01.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1283/12, LV 141; 1283/20, LV 141 *Součástí je stavba:* Prostřední Suchá, č.p. 607, rod.dům;
1283/28, LV 141 *Součástí je stavba:* bez čp/če, zem.stav

5. Rodinný dům, k.ú. Prostřední Suchá, okres Karviná

Pozemek: 2225/7, LV 1022 *Součástí je stavba:* Prostřední Suchá, č.p. 1282, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.990.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 13.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2024 12:45:00. Zápis V-3667/2024-807
proveden dne 05.04.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 2225/4, LV 1022; 2225/7, LV 1022 *Součástí je stavba:* Prostřední Suchá, č.p. 1282, rod.dům

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Prostřední Suchá, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	4 590 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	814 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,94	19.12.2023
Upravená cena (UC)	4 895 216,77 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Prostřední Suchá, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	3 900 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,90	755 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	1.12.2024
Upravená cena (UC)	4 333 333,33 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Prostřední Suchá, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	5 000 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	802 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,98	3.7.2024
Upravená cena (UC)	5 114 827,89 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Prostřední Suchá, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	4 600 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,95	978 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	8.1.2025
Upravená cena (UC)	4 611 528,82 Kč	

5. Rodinný dům, k.ú. Prostřední Suchá, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	4 990 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	817 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,95	14.3.2024
Upravená cena (UC)	5 026 441,70 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		4 333 333,33 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 5$	4 796 269,70 Kč
Maximální cena		5 114 827,89 Kč
Obvyklá cena		4 800 000,– Kč
Obvyklá cena		4 800 000,– Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene bezplatného užívání, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu o dědictví a o zřízení věcného břemene ze dne 10.2.2025, právní moc ke dni 10.2.2025. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Hanzelka Rudolf, Průjezdní 1236/14, 735 35 Horní Suchá

a vázne na:

- pozemek p.č. 2564/1

- pozemek p.č. 2564/11

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

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 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.

Název	věcné břemeno		
Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 4800000 \times 0,05$	=	240 000,– Kč
Koeficient míry užitku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	240 000,– Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			77
Doba trvání břemene	n	=	11 roků
Míra kapitalizace	u	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	2 046 940,06 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		=	–2 046 940,06 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	4 800 000,– 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.*	- 2 046 940,– Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 11. 3. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 20471/08-85**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2564/11** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 152 m², jehož součástí je stavba: **Horní Suchá, č.p. 1236, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 2564/11) a pozemku **p.č. 2564/1** - orná půda o výměře 1.525 m, vše v k.ú. Horní Suchá, obec Horní Suchá, okres Karviná.

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.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

4 800 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: čtyřmilionyosmsettisíc Kč

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

2 753 060,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionysedmsetpadesáttřitisícšedesát Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 7 stran:

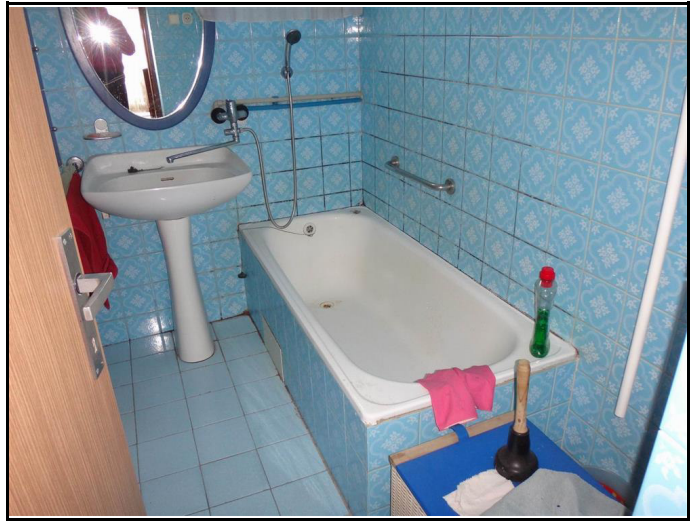
Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Usnesení soudu o dědictví a o zřízení věcného břemene

Fotodokumentace







Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

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 **022064/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 28. 3. 2025

Ing. Tomáš Vingrálek
Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2025.04.14
11:02:55 +02'00'

.....
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