

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1864/64/2020

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka, spoluvl. podíl id. 192/4000 - na pozemku p.č. 470 se stavbou BD čp. 325, v k.ú. a obci Ryžoviště, zapsané na LV č. 232, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Bruntál

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Ryžoviště, k.ú. Ryžoviště  
Adresa: Ryžoviště 470, 793 56 Ryžoviště

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

**ZHOTOVITEL:** Ing. Michal Danielis

Adresa: Pražská 88, 541 01 Trutnov  
IČ: 13531140                      telefon: 499732407                      e-mail: mdanielis@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny k exekučními řízení č.j. 131 EX 1100/17-79 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**  
spoluvl. podíl id. 192/4000

**32 000 Kč**

Stav ke dni: 13.5.2020

Datum místního šetření: 13.5.2020

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

**V Trutnově, dne 27.5.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

#### Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluvl. podíl id. 192/400 nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

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 oblíbenosti.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je zpracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

#### Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako byt. dům a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

### **Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

#### **Stručná charakteristika těchto metod:**

##### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

##### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

##### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

### **Přehled podkladů**

1. Výpis z KN, LV č. 232
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 13.5.2020. Povinný Roman Juřátek byl řádně obeslán doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, která mu byla vhozena do schránky dne 27.4.2020. K místnímu šetření byli pozváni i spoluvlastníci oceňované nemovité věci. Zúčastnil se uživatel bytu po Juřátkovi, p.Gardavský, tel. 736 254 605, který sdělil, že byt užívá sám, povinný je synem jeho družky jenž zemřela, byt udržuje na vlastní náklady sám, provedl výměnu oken, a zřídil plynové vytápění a dále, že má zájem o koupi podílu.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 1100/17-79
9. Povodňová zpráva www.cap.cz

### Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009  
Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.  
Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013  
Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007  
Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007  
Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008  
Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008  
Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015  
Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

### Místopis

Ryžoviště je obec ležící v jižní části okresu Bruntál. Má 620 obyvatel a její katastrální území má rozlohu 1 878 ha. Ryžoviště leží v nadmořské výšce 614 m a je součástí rýmařovského regionu v severním podhůří Nízkého Jeseníku. Ve znaku je ryba v síti, pokosem směřující hlavou do levého horního rohu. V současnosti jsou v blízkosti obce registrovány dva významné krajinné prvky, a to Všivcová louka a Ryzovisko – komplex mokřadů, luk a ponechalín v pramenné oblasti Poličky. Na těchto územích se nachází mnoho druhů chráněných živočichů a rostlin.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

441/13 ČR - spú

### Celkový popis

Předmětem ocenění je podíl id. 192/4000 na stavbě BD, místním šetřením bylo zjištěno, že podíl odpovídá užívání byt 3+kk v 1. NP stavby. Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v jihovýchodní okrajové části obce Ryžoviště, v okolní zástavbě obdobných bytových domů, v blízkosti sportoviště. Stavba je přístupná z ulice Tovární, z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 441/13 ve vlastnictví ČR. Nemovitosti jsou vzdáleny cca. 550 m od občanské vybavenosti obce - MŠ, ZŠ, obecní úřad, pošta, knihovna, restaurační zařízení a cca. 19 km od komplexní občanské vybavenosti města Bruntál. Území je zainvestované, nemovitosti jsou napojeny na VV, NN, VK a plyn.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba BD není rozdělena na jednotky, předmětem ocenění je podíl id. 192/4000, který odpovídá užívání bytu o velikosti 3+kk v 1. NP stavby.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: <i>Vlastnické právo</i>	<i>Podíl</i>
<i>Grenarová Emilia, Tovární 325, 79356 Ryžoviště</i>	<i>202/1000</i>
<i>Juřátek Jaroslav, č. p. 93, 79302 Lomnice</i>	<i>192/4000</i>
<i>Juřátek Pavel, náměstí Míru 230/1, 79501 Rýmařov</i>	<i>192/4000</i>
<i>Juřátek Roman, Národní 197/5, 79501 Rýmařov</i>	<i>192/4000</i>
<i>Lesáková Marta, Tovární 325, 79356 Ryžoviště</i>	<i>101/1000</i>
<i>SJM Milly Miroslav a Millá Dana, Tovární 325, 79356 Ryžoviště</i>	<i>202/1000</i>
<i>Ručka Tomáš, Tovární 325, 79356 Ryžoviště</i>	<i>202/1000</i>
<i>Šindela David, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc</i>	<i>192/4000</i>
<i>Voneš Miroslav, Tovární 325, 79356 Ryžoviště</i>	<i>101/1000</i>

*Způsob ochrany nemovitosti*

*Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.*

*Omezení vlastnického práva*

*Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*

*Jiné zápisy*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Juřátek Jaroslav*

*Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Juřátek Roman*

*Zahájení exekuce - Juřátek Pavel*

*Zahájení exekuce - Juřátek Roman*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.05.2020 11:00:00.*

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, jednotku užívá p. Gardavský, který sdělil, že byt užívá sám - přes vyžádání nebyl předložen žádný doklad o právu užívání*

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### **Pozemky**

#### **Porovnávací metoda**

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou zastavěné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním BD byly porovnány stavební pozemky a pozemky ve FC nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Předmětem ocenění je podíl na pozemku p.č. 470, který je rovinný, zastavěný vlastní stavbou BD. Pozemek je kompletně zainvestován sítěmi (VV, NN, VK a plyn). Užívání v souladu s právním stavem.

Pozemky se stavbou BD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

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

Bylo zjištěno, že v tržní hodnota stavebních pozemků se pohybuje v intervalu od 100 - 300,- Kč/m<sup>2</sup>, v tomto případě jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy pozemku je stanovena ve výši 300,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	470	160	300,00	192 / 4 000	2 304
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>160</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>2 304</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Podíl na BD čp. 325 odpovídající užívání bytu 3+kk

#### Věcná hodnota dle THU

Podíl id. 192/4000 na samostatně stojícím BD se 3. NP, odpovídá užívání bytu o velikosti 3+kk situované v přízemí. Stavba celkem obsahuje 5 bytů a společné prostory. Stavba s jedním vchodem a čp., bez výtahu. Parkování je negarantované, možné na dostatku parkovacích míst v bezprostřední blízkosti.

Vybavení:

1 ks	Kuchyňská linka	1 ks	Umyvadlo
1 ks	Plynový sporák	1 ks	Sprchový kout
2 ks	Vestavěné skříně	1 ks	WC mísa
3 ks	Topná tělesa		

Součástmi bytu jsou:

Podlahová krytina, stropní vystrojení prostor v místnostech bytu, nenosné vodorovné konstrukce, nenosné svislé konstrukce, vstupní a vnitřní dveře včetně zárubní a okna včetně okenních ráků příslušející k jednotce, veškeré vnitřní potrubní instalace v jednotce, tj. potrubní instalace vody za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně všech zařizovacích předmětů, potrubní vedení odpadní vody od zaústění do stoupacího vedení, vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) včetně hlavního el. jističe pro jednotku a bytového rozvaděče el. proudu.

#### Konstr. řešení, st.tech.stav:

Stavba byla postavena cca. v r. 1956, od té doby užívána pro bydlení. Budova je zděná, nepodsklepená, na betonových základech, stropní konstrukce jsou betonové, střecha je sedlová s krytinou z pozinkového plechu, fasáda vápenná. Vnitřní omítku jsou vápenné, schody teraco se zábradlím. Stavba je v průměrném technickém stavu, odpovídajícímu stáří a provedené částečné revitalizaci - výměně oken za plastová. Ostatní prvky jsou původní, v budoucnu budou vyžadovat obnovu.

BJ je v zanedbaném technickém stavu, kuchyně vybavena jednoduchou kuchyňskou linkou s plynovým sporákem, koupelna s vyzděným sprchovým koutem a umyvadlem, s provedenými původními keramickými obklady a dlažbou. Podlahy s PVC, koberci a keramickou dlažbou, omítky vápenné štukové. Vytápění je vlastním plynovým kotlem, vč. ohřevu TUV.

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
5 bytů o velikosti 3+kk s příslušenstvím	Obytné prostory	300,00 m <sup>2</sup>	1,00	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>300,00 m<sup>2</sup></b>		<b>300,00 m<sup>2</sup></b>

Jednotková cena	20 000 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	300,00 m <sup>2</sup>
Reprodukční cena	6 000 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	360 000	360 000	6,08
2. Svislé konstrukce	18,80	1 128 000	1 128 000	19,05
3. Stropy	8,20	492 000	492 000	8,31
4. Krov, střecha	5,30	318 000	318 000	5,37
5. Krytiny střech	2,40	144 000	144 000	2,43
6. Klempířské konstrukce	0,70	42 000	42 000	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	414 000	414 000	6,99
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	186 000	186 000	3,14
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	126 000	126 000	2,13
10. Schody	3,00	180 000	180 000	3,04
11. Dveře	3,20	192 000	192 000	3,24
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	324 000	324 000	5,47
14. Povrchy podlah	3,10	186 000	186 000	3,14
15. Vytápění	4,70	282 000	282 000	4,76
16. Elektroinstalace	5,20	312 000	312 000	5,27
17. Bleskosvod	0,40	24 000	24 000	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,30	198 000	198 000	3,34
19. Vnitřní kanalizace	3,20	192 000	192 000	3,24
20. Vnitřní plynovod	0,40	24 000	24 000	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,10	126 000	126 000	2,13
22. Vybavení kuchyní	1,80	108 000	108 000	1,82
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	228 000	228 000	3,85
24. Výtahy	1,30	78 000	0	0,00
25. Ostatní	5,60	336 000	336 000	5,67
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		5 922 000 Kč
Podlahová plocha		300,00 m <sup>2</sup>
Základní upravená jedn. cena	(JC)	19 740 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	300,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	19 740
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 922 000
Stáří	roků	64
Další životnost	roků	56
Opotřebení	%	53,30
Vlastnický podíl	*	192 / 4 000
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>132 748</b>



## Výpočet porovnávací hodnoty

### Komparativní metoda

#### Oceňovaná jednotka

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými byty s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitosti. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– BJ ve stavu před modernizací, se standardním příslušenstvím a vybavením v BD (nerozděleném na BJ), postaveném na vlastním pozemku, situovaném v okrajové části obce, s dobrou dopravní dostupností a obslužností.

<b>Lokalita:</b>	Rýžoviště
<b>Popis:</b>	BJ ve stavu před modernizací
<b>Dispozice:</b>	3+kk
<b>Typ stavby:</b>	BD v převážně původním stavu
<b>Podlaží:</b>	1. NP

#### Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	<b>Podíl na BD odpovídající užívání bytu - stejný BD</b>			
<b>Lokalita:</b>	Rýžoviště			
<b>Popis:</b>	Podíl na BD odpovídající užívání bytu byl zobchodovaný usnesením soudního exekutora o udělení příklepu EÚ Přerov, Jícha Lukáš, JUDr. - soudní exekutor 203 Ex-20980/2009 -114 (den konání dražby: 29. 1. 2020) ze dne 29.01.2020			
<b>Užitná plocha:</b>	60,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
50 000	60,00	833	1,00	833



Zdroj: cuzk.cz

<b>Název:</b>	<b>Podíl na BD odpovídající užívání bytu - stejný BD</b>			
<b>Lokalita:</b>	Rýžoviště			
<b>Popis:</b>	Podíl na BD odpovídající užívání bytu byl zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 04.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2017			

<b>Užitná plocha:</b>	60,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - cú 2017			0,80	
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>
	200 000	60,00	3 333	0,80
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>2 666</b>



Zdroj: cuzk.cz

<b>Název:</b>	<b>Podíl na BD odpovídající užívání bytu - stejný BD</b>			
<b>Lokalita:</b>	Rýžoviště			
<b>Popis:</b>	Podíl na BD odpovídající užívání bytu byl zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 26.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2017			
<b>Užitná plocha:</b>	60,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - cú 2017			0,80	
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>
	230 000	60,00	3 833	0,80
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>3 066</b>



Zdroj: cuzk.cz

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 800 - 3000 ,- Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy. Hodnotu stanovují pod střední úrovní intervalu a to vzhledem k zanedbanému technickému stavu bytu.

Minimální jednotková porovnávací cena	833 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 188 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 066 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>2 188 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	<b>656 400</b>
podíl ve výši 192/4000	
	* 192,00 / 4 000,00 =
	31 507,20
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>31 507 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>31 507 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>135 052 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	2 304 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluhl. podíl id. 192/4000 - Stavba cca. z r. 1956, samostatně stojící, se 3. NP, v téměř původním technickém stavu (pouze okna vyměněná za plastová) - podílu odpovídá užívání cca ¼ bytu o velikosti 3+kk, ve stavu před modernizací, se standardním příslušenstvím a vybavením, postavená na vlastním pozemku, situovaná v okrajové části obce, v blízkosti občanské vybavenosti, s dobrou dostupností a obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.**

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.**

#### Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota

31 507,-Kč

- nemovitostí povinného a jejich přísl.

32 000 ,-Kč

- příslušenství uvedených nemovitostí - pouze přípojky sítí - NN, VV, VK a plyn - zahrnuto v ceně

0,-

- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna

0,-

- výhody a nájemné právo – jednotku užívá p.Gardavský, který sdělil, že byt užívá sám - přes vyžádání nebyl předložen žádný doklad o právu užívání

0,-

**Obvyklá cena spoluhl. podíl id. 192/4000**

**32 000 Kč**

slovy: Třicetdvatisíc Kč

## **Závěr**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí - spoluhl. podíl id. 192/4000 - na pozemku p.č. 470 se stavbou BD čp. 325, v k.ú. a obci Rýžoviště, zapsané na LV č. 232, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Bruntál ; se zohledněním práv a závad**

**ve výši  
32 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).  
V Trutnově 27.5.2020

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
telefon: 499732407  
e-mail: mdanielis@volny.cz

## **Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1864/64/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 64.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Cenové údaje	1

### Snímek z katastrální mapy









## Mapa oblasti

