

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 43285/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu o velikosti 1/4 pozemku p.č.413/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 223 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p., vč.příslušenství, vše zapsáno na LV č.313 pro k.ú.Lošov

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320
Číslo posudku v evidenci znalce: 6757/2023

Zadavatel: Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Lucie Valentová
Cejl 494/25
602 00 Brno

Číslo jednací: 169EX 2074/12

OBVYKLÁ CENA	Podíl o velikosti 1/4 - 150 000 Kč
---------------------	-------------------------------------------

Počet stran: 34

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.08.2023

Vyhotoveno: V Tršicích 28.08.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/4 pozemku p.č.413/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 223 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p., vč.příslušenství, vše zapsáno na LV č.313 pro k.ú.Lošov

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny

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

nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.08.2023 za přítomnosti znalce a p.Víta Hradila.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.313 pro k.ú.Lošov
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Olomouc, k.ú. Lošov
Adresa nemovité věci: Lošov, 779 00 Olomouc

Vlastnické a evidenční údaje

Marie Bradáčová, Svolinského 33/19, 779 00 Olomouc, LV: 313, podíl: 1 / 4

Bedřich Hradil, Bří. Lumierů 84/25, 779 00 Samotišky, LV: 313, podíl: 1 / 4

Jiří Hradil, Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc, LV: 313, podíl: 1 / 4

Vít Hradil, Horní náměstí 583, 779 00 Olomouc, LV: 313, podíl: 1 / 4

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

prohlídkou bylo zjištěno, že objekt je využíván k bydlení. Takto je tedy i oceněn

Místopis

Ve městě o rozloze 10 336 ha žije přes 100 tisíc obyvatel, jedná se tedy o šesté největší město České republiky podle počtu obyvatel . Konurbace do 20 km od centra města Olomouce zahrnuje m.j. i města Velkou Bystřici, Šternberk, Uničov, Litovel , Prostějov a Přerov ; celková populace této konurbace činí okolo než 280 000 obyvatel. Střed města Olomouce leží v nadmořské výšce 219 m n. m. na zeměpisných souřadnicích 49°35' severní šířky a 17°15' východní délky. Nejnižším bodem města je řeka Morava na jihu Olomouce. Olomouc byla vedle Brna historicky politickým centrem Moravy, dnes v Olomouci sídlí Univerzita Palackého a arcibiskupství, město je tedy pro celou Moravu centrem duchovní správy a vzdělanosti.

Pro svou atmosféru je Olomouc vyhledávaným střediskem mezinárodních konferencí a festivalů. Více než čtyřicetiletou tradici má Academia film Olomouc (AFO), mezinárodní festival dokumentárních filmů a videoprogramů. Dále pak FLORA Olomouc, mezinárodní zahrádkářská výstava s každoroční návštěvností okolo 80 000 návštěvníků. Oblíbený je také Podzimní festival duchovní hudby či Mezinárodní varhanní festival.

Situace

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 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 checked="" type="checkbox"/> jiné
	<input type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
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 type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

411	Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc
413/2	Bradáčová Martina, Svolinského 226/17b, Lošov, 77900 Olomouc

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt, nepodsklepený, přízemní. Je zděný, smíšené

zdivo s kamenem a dřevem. Střecha je sedlová, krytina z živičného šindele, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenná, stříkaná, částečně chybějící. Okna jsou dřevěná špaletová, vnitřní dveře plné a prosklené, náplňové a svlakové. Podlahy jsou dřevěné, s PVC a dlažby. WC je splachovací, koupelna s vanou, umyvadlo. Kuchyň je bez linky, sporák na pevná paliva. Teplá voda je z boileru, vytápění je ústřední, plynový kotel, nefunkční. Dispozičně jde o byt 3+1. Stáří objektu odhaduji na nejméně 120 roků, stav je zhoršený, celkové vybavení je výrazně podstandardní.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: prohlídkou bylo zjištěno, že objekt je využíván k bydlení

Přístup k nemovitosti je přes pozemek jiného vlastníka, právně nezajištěn.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady na LVč.313 budou případným prodejem vymazány, nejsou proto v ocenění zohledňovány.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek se stavbou

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Stavba bez č.p.

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek se stavbou

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek se stavbou
Adresa předmětu ocenění:	Lošov 779 00 Olomouc
LV:	313
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Olomouc
Katastrální území:	Lošov
Počet obyvatel:	99 496

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04

2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení, stavba bez č.p.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,372}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD –	III	0,00

dobrá dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Není zajištěn přístup ke nemovitosti	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,660}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,906}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,653}$$

1. Pozemek se stavbou

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,660}$

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	413/1	223	1 600,00	356 800,-
Cenová mapa - celkem		223		356 800,-

1.2. Stavba bez č.p.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomouc
Stáří stavby:	120 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 864,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 154,18 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	154,18 m ²	2,43 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	154,18*4,12	=	635,22 m ³
zastřešení:	154,18*3,2/2	=	246,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>881,91 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	154,18 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	154,18 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva - nefunkční ÚT	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 120 let:

$$s = 1 - 0,005 * 120 = \mathbf{0,400}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,194}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,660}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,864,- \text{ Kč/m}^3 * 0,194 = 749,62 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 881,91 \text{ m}^3 * 749,62 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,660 = 431\,961,02 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 431 961,02 Kč

Pozemek se stavbou – rekapitulace

1.1. Pozemky:

356 800,- Kč

Pozemek se stavbou - zjištěná cena celkem

= 788 761,02 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek se stavbou

Oceňovaná nemovitá věc

Podlahová plocha byla stanovena indikativně ze zastavěné plochy
 $154,18 \text{ m}^2 \times 0,75 = 115,64 \text{ m}^2$

Užitná plocha:	115,64 m ²
Plocha pozemku:	223,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	U prachárny 236/11, Droždín
Popis:	V-7535/2023-805
Pozemek:	411,00 m ²
Užitná plocha:	75,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,95
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,70
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95



Zdroj: cenovamapa.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD s č.p., zajištěn přístup

0,70

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - RD s č.p., zajištěn přístup;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.6.2023	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
2 231 494	75,00	29 753	0,34	10 116

Název: Rodinný dům

Lokalita: Kollárova 392, Velká Bystřice

Popis: V-11738/2022-805

Pozemek: 447,00 m²

Užitná plocha: 207,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00

K2 Velikosti objektu - větší objekt 1,35

K3 Poloha - lepší 0,95

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,80

K5 Celkový stav - lepší 0,80

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD s č.p., zajištěn přístup, 2 bytové jednotky 0,90



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - RD s č.p., zajištěn přístup, 2 bytové jednotky;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.8.2022	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
2 231 494	207,00	10 780	0,70	7 546

Název: Rodinný dům

Lokalita: Daskabát 123

Popis: V-5584/2023-805

Pozemek: 464,00 m²

Užitná plocha: 129,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00

K2 Velikosti objektu - bez vlivu 1,00

K3 Poloha - horší 1,10

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,80



Zdroj: cenovamapa.cz

K5 Celkový stav - lepší	0,80			
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD s č.p., zajištěn přístup, řadový objekt	0,74			
Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - RD s č.p., zajištěn přístup, řadový objekt;				
Cena [Kč] k 4.5.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 000 000	129,00	15 504	0,49	7 597

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly prodeje obdobných objektů v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 546 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 420 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 116 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	43,17 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	14,25 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	8 420 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	115,64 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	793 689 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek se stavbou	788 761,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	356 800,- Kč
1.2. Stavba bez č.p.	431 961,- Kč
	<hr/>
	= 788 761,- Kč

Výsledná cena - celkem: 788 761,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

788 760,- Kč

slovy: Sedmsetosmdesátosmtisícšedmdsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

788 760 Kč

slovy: Sedmsetosmdesátosmtisícšedmdsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky

973 688,80 Kč

Porovnávací hodnota

973 689 Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitostí je umístění v klidné části města

Slabé stránky

Negativně působí právní nezajištění přístupu k nemovitosti a zhoršený stav

Obvyklá cena

150 000 Kč

slovy: Jednostopadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s realizovanými prodeji obdobných objektů v relevantním okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec

reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu: a) typ nemovité věci: U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže. b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně: Komerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 % Nekomerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %. Zpracovatelé tohoto znaleckého posudku dodávají, že spoluvlastnický podíl nemá obvykle žádné výhody oproti výlučnému vlastnictví celé nemovité věci. Naopak velkou nevýhodou spoluvlastnického podílu je obecně výrazné omezení vlastnických a uživatelských práv oproti výlučnému vlastnictví. Ani spoluvlastník většinového podílu nemůže direktivně sám rozhodovat o způsobu užívání nemovité věci, o provádění stavebních úprav, o způsobu obhospodařování zemědělských či lesních pozemků, o zřizování zástavních práv či věcných břemen atd. Ve většině případů se musí spoluvlastník více či méně podřídit stanoviskům a požadavkům i dalších spoluvlastníků, pokud nemá dojít ke sporu. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu je proto v těchto souvislostech podle našeho názoru nižší než je jeho numerické vyjádření. Navíc v současné době dochází k odkupu spoluvlastnických podílů prakticky jen mezi ostatními spoluvlastníky, případně se spekulativním záměrem rizikovými investory. Běžný realitní trh takové obchody v podstatě nezná, poptávka po nich vlastně neexistuje. Za dominantní problematické body, které potenciální zájemci o koupi spoluvlastnického podílu vnímají, jsou: 1) nutnost shody v otázce nákladů vynakládaných na opravy a rekonstrukce a jejich pořadí, 2) nutnost shody na osobě, která stavební práce bude férově zadávat či řídit, 3) nutnost souhlasu ostatních vlastníků v případě zřízení zástavního práva (hypotéka, úvěr, půjčka). Aby potenciální zájemce o koupi podílu překonal nechtě spojenou s výše uvedenými problémy, vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se podle našich zkušeností pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s., tedy ve výši alespoň 20% u většinového podílu a alespoň 40% u menšinového podílu (nekomerční nemovité věci).

Obvyklou cenu nemovitosti jako celku stanovuji na 970.000,- Kč. Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/4 po korekci koeficientem 0,6 (viz.výše) stanovuji po zaokrouhlení na 150.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných pozemků, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/4 pozemku p.č.413/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 223 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p., vč.příslušenství, vše zapsáno na LV č.313 pro k.ú.Lošov

Obvyklá cena

150 000 Kč

slovy: Jednostopadesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

nejsou stanoveny

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.313	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 43285/2023.

V Tršicích 28.08.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 43285/2023

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.313	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.313

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2023 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 169EX 2074/12 pro Mgr. Lucie Valentová
soudní exekutorka

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc
Kat.území: 686875 Lošov List vlastnictví: 313

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bradáčová Marie, Svolinského 33/19, Lošov, 77900 Olomouc	706005/5321	1/4
Hradil Bedřich, Bří. Lumierů 84/25, 77900 Samotišky	570724/1694	1/4
Hradil Jiří, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc	750129/5318	1/4
Hradil Vít, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc	651114/0944	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
413/1		223 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 413/1				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Antonín Dohnal, Březinova 229, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Hradil Vít, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc, RČ/IČO:
651114/0944

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 48EXE-7356/2012 ze dne 04.12.2012; uloženo na prac. Olomouc

Z-511/2013-805

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Milady Horákové 321/8, 602 00 Brno

Povinnost k

Hradil Vít, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc, RČ/IČO:
651114/0944

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 48EXE-7109/2012 ze dne 20.11.2012; uloženo na prac. Olomouc

Z-1546/2013-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 1/4

Povinnost k

Hradil Vít, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 651114/0944
Parcela: 413/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město - Mgr. Lucie Valentová 169EX-2074/2012 -139 ze dne 22.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2023 15:12:38. Zápis proveden dne 30.05.2023; uloženo na

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2023 11:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc
Kat.území: 686875 Lošov List vlastnictví: 313
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

prac. Olomouc

Z-3805/2023-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Radim Opletal, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Hradil Vít, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc, RČ/IČO:
651114/0944

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Ing. Radim Opletal 057EX-4628/2013 -11 ze dne 18.12.2013. Právní účinky
zápisu k okamžiku 12.02.2014 18:07:29. Zápis proveden dne 17.02.2014; uloženo
na prac. Olomouc

Z-1561/2014-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov

Povinnost k

Hradil Jiří, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc, RČ/IČO:
750129/5318

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-09521/2015 -8 pověřený
soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne
07.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2015 14:50:31. Zápis proveden
dne 10.04.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-5324/2015-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov

Povinnost k

Hradil Vít, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc, RČ/IČO:
651114/0944

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-31324/2015 -9 pověřený
soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne
29.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2015 13:24:37. Zápis proveden
dne 04.08.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-10986/2015-808

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Hradil Vít, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc, RČ/IČO:
651114/0944

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník
197-EX 982/2022 -8 ze dne 18.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
23.05.2022 15:05:25. Zápis proveden dne 24.05.2022; uloženo na prac. Jeseník

Z-1068/2022-811

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Hradil Jiří, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc, RČ/IČO:
750129/5318

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2023 11:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc
Kat.území: 686875 Lošov List vlastnictví: 313
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-711/2023 -7 ze dne 24.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 15:21:38. Zápis proveden dne 19.05.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-3656/2023-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu 1/4

Povinnost k

Hradil Jiří, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 750129/5318
Parcela: 413/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-711/2023 -35 ze dne 29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2023 10:18:02. Zápis proveden dne 03.07.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-5058/2023-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Olomouci 66 D-2578/2022 -84 ze dne 26.04.2023. Právní moc ke dni 26.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2023 15:59:35. Zápis proveden dne 09.05.2023.

V-5275/2023-805

Pro: Bradáčová Marie, Svolinského 33/19, Lošov, 77900 Olomouc	RČ/IČO: 706005/5321
Hradil Bedřich, Bří. Lumierů 84/25, 77900 Samotišky	570724/1694
Hradil Jiří, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc	750129/5318
Hradil Vít, Horní náměstí 583, 77900 Olomouc	651114/0944

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

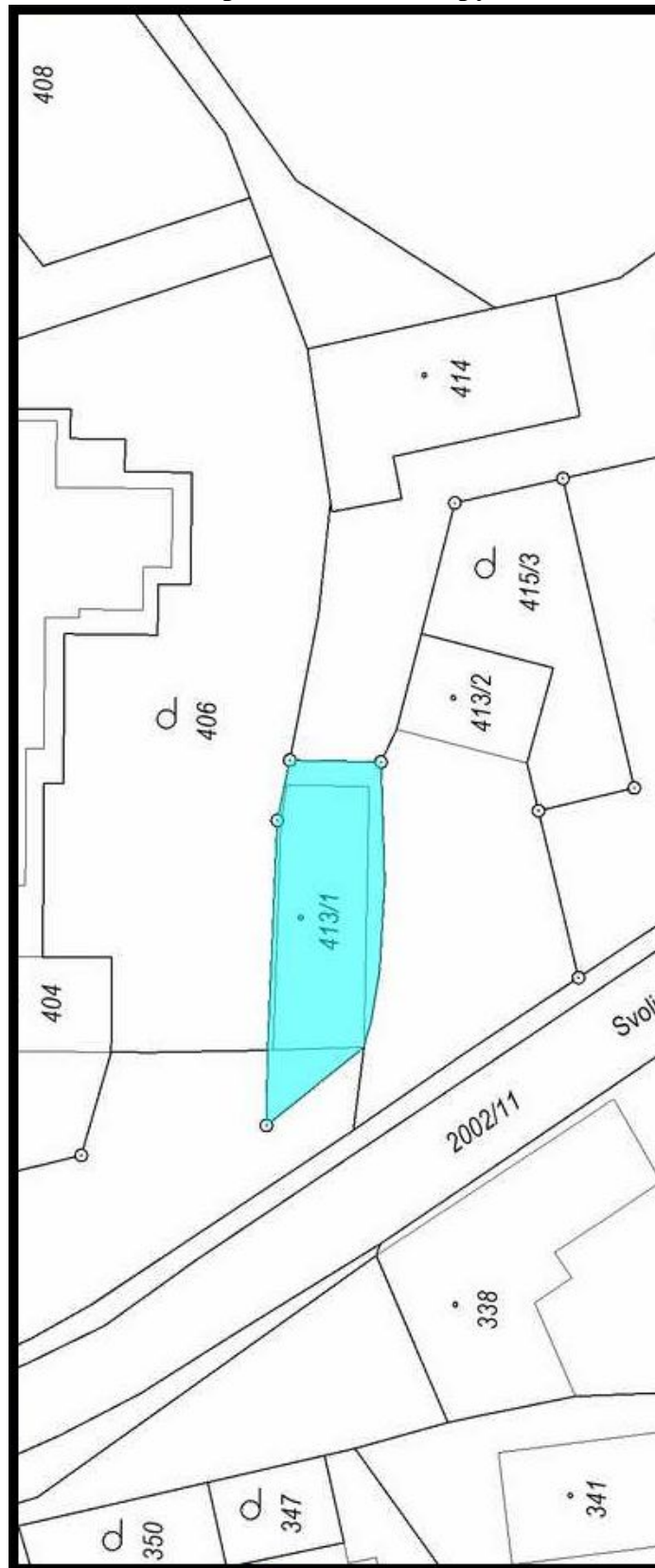
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.07.2023 12:17:14

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 3

Kopie katastrální mapy





Fotodokumentace







Mapa oblasti



