**Předmět:**

Znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc. č. 874, na kterém se nachází stavba bez č.p./č. ev. (garáž), včetně příslušenství, evidovaném na LV č. 542, vše k. ú. a obec Horní Benešov, Moravskoslezský kraj, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrálním pracovištěm Bruntál.

**Znalec:**

Ing. Tomáš Janas  
Výzkumní 733/18, 644 00 Brno

**Obor, odvětví, specializace:**

Ekonomika, oceňování věcí nemovitých

**Zadavatel posudku:**

AS ZIZLAVSKY v.o.s.,  
Široká 36/5, 110 00 Praha 1  
IČO: 28490738,  
zastoupená JUDr. Michalem Žižlavským

**Ocenění provedeno k datu:**

29. 11. 2021

**Vyhotovení číslo:**

Elektronická verze

**Datum místního šetření:**

29. 11. 2021

**Posudek obsahuje:**

21 stran, včetně strany titulní a příloh

**Seznam příloh:**

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 542 k datu 30. 09. 2021
2. Fotodokumentace
3. Snímek z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz
4. Výřezy z map

# SEZNAM KAPITOL

<b>1. ZADÁNÍ</b>	<b>3</b>
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	3
1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU	3
<b>2. VÝČET PODKLADŮ</b>	<b>3</b>
2.1. ZDROJE DAT	3
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	3
<b>3. NÁLEZ</b>	<b>4</b>
3.1. POSTUP PŘI SBĚRU DAT	4
3.2. OMEZUJÍCÍ VÝHRADY	4
3.3. VÝČET SEBRANÝCH DAT A VYTVOŘENÝCH DAT	4
3.3.1 <i>Identifikační údaje nemovité věci</i>	4
3.3.2 <i>Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí</i>	5
3.3.3 <i>Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku</i>	5
3.3.4 <i>Podklady opatřené zhotovitelem</i>	5
3.3.5 <i>Použité předpisy, literatura a další podklady</i>	5
3.3.6 <i>Místní šetření</i>	6
3.4. SITUACE	6
3.4.1 <i>Popis obce</i>	6
3.4.2 <i>Umístění předmětné nemovité věci</i>	6
3.4.3 <i>Stručný popis předmětné nemovité věci</i>	6
<b>4. POSUDEK</b>	<b>7</b>
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT	7
4.1.1 <i>Definování obvyklé ceny nemovitostí</i>	7
4.1.2 <i>Určení obvyklé ceny</i>	7
4.1.3 <i>Základní popis</i>	8
4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	8
4.2.1 <i>Analýza sjednaných cen obdobných pozemků se stavbami garáží</i>	8
4.2.2 <i>Výpočet porovnávací hodnoty ze sjednaných cen</i>	10
<b>5. ODŮVODNĚNÍ</b>	<b>11</b>
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	11
5.2. KONTROLA POSTUPU	11
<b>6. ZÁVĚR</b>	<b>12</b>
6.1. ODBORNÁ OTÁZKA	12
6.2. ODPOVĚĎ	12
6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	12
<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b>	<b>12</b>

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol je vypracován na základě objednávky č. j. KSBR 44 INS 15383 / 2021 ze dne 12. 10. 2021.

Úkolem podepsaného znalce je odpovědět na následující otázku:

**Jaká je obvyklá cena nemovitých věcí - pozemku parc. č. 874, na kterém se nachází stavba bez č.p./č. ev. (garáž), včetně příslušenství (vedené na LV č. 542), vše k. ú. a obec Horní Benešov, Moravskoslezský kraj, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrálním pracovištěm Bruntál.**

Zadavatel nevyžaduje společně s určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován za účelem ocenění pro účely insolvenčního řízení.

### 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru

S ohledem na skutečnost, že zadavatel neposkytl znalci kontakt na vlastníka, bylo provedeno ocenění z exteriéru. Pro ocenění tak byly využity předpoklady vybavení a stavebně technického stavu interiéru stavby, které lze pro tento typ staveb v konkrétním období výstavby očekávat.

Uvedené skutečnosti mohou mít vliv na přesnost závěru, pokud se skutečný stav liší od předpokladů, které byly při ocenění využity.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Zdroje dat

Pro zpracování znaleckého posudku znalec využil několik zdrojů, pro zajištění potřebných podkladů. Znalec využil tři základní typy zdrojů, a to data získaná od zadavatele znaleckého posudku, data získaná znalcem a data získané při šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

Pro zodpovězení znalecké otázky využil znalec níže uvedené zdroje dat:

- Katastr nemovitostí na internetovém serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- Internetové realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a další realitní servery
- Data z vlastní databáze realizovaných prodejů
- Data z realizovaných kupních smluv získaná z katastru nemovitostí
- Data získaná při šetření na předmětu ocenění
- Internetové informační servery jako [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.risy.cz](http://www.risy.cz), apod.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Postup při sběru dat

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění – AS ZIZLAVSKY v.o.s. a podle podmínek trhu v době jeho zpracování a podkladů zajištěných znalcem.

#### 3.2. Omezující výhrady

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zástupcem zadavatele ocenění a podle místního šetření bez účasti zástupců majitelů nemovitých věcí a podle podmínek trhu v době jeho zpracování.

##### Omezující výhrady:

- Zadavatel prohlašuje, že znalci nezatajil ani nezkreslil žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku.
- Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Znalec neodpovídá za vady znaleckého posudku, jejichž příčinou je nepravdivost a neúplnost podkladů, předaných zadavatelem znaleckého posudku nebo třetími osobami.
- Znalec vychází z toho, že informace získané z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.
- Znalec provedl posudek podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání posudku.
- Znalec dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že objednatel ocenění nebo jím určený předkladatelé podkladů pro ocenění, nepředložili všechny podklady, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku.

#### 3.3. Výčet sebraných dat a vytvořených dat

##### 3.3.1 Identifikační údaje nemovité věci

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 30. 09. 2021	
Okres: CZ0801 Bruntál		Obec: 597350 Horní Benešov	
Katastrální území: 642355 Horní Benešov		List vlastnictví: 542	
<b>A Vlastník, jiný oprávněný</b>		<b>Identifikátor</b>	<b>Podíl</b>
Vlastnické právo			
SJM Plánka Jan a Plánková Šárka, Svobody 494, 79312 Horní Benešov, Mírové náměstí 30, 79312, Horní Benešov		550219/2134	595702/1026
<b>B Nemovitosti</b>			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob ochrany
874	26	zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	garáž	874	
<b>B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B – Bez zápisu</b>			
<b>C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů – Viz LV v příloze</b>			
<b>D Poznámky a další obdobné údaje – Viz LV v příloze</b>			
Plomby a upozornění – Bez zápisu			

<b>E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu</b> – Viz LV v příloze	
<b>F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám</b> – Bez zápisu	
<b>Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál</b>	<b>Vyhotoveno:</b> 30. 09. 2021

### 3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 542 ke dni 30. 09. 2021 v části C a D jsou uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky
- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce

Podrobnosti jsou uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 542, jež je součástí přílohy znaleckého posudku.

**Ve výpisu z katastru nemovitostí k datu 30. 09. 2021 v části C a D nejsou uvedeny žádné další omezení a poznámky o skutečnostech, které vlastníky nemovité věci omezují v nakládání s nimi, ani zatížení nemovité věci jiným věcným právem.**

### 3.3.3 Podklady poskytnuté objednatelům znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 542 k. ú. Horní Benešov k datu 30. 09. 2021
- Objednávka znaleckého posudku ze dne 12. 10. 2021

### 3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem

- Snímek z katastrální mapy z internetového serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- Informace získané při šetření z exteriéru
- Informace z vlastní databáze.
- Informace z internetového serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), a na dalších realitních serverech

### 3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady

#### 3.3.5.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)** ve znění platném k datu ocenění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.
- **Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách** ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.

#### 3.3.5.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

#### 3.3.5.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2016.
- [2] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.

[4] ORT P.: Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.

### 3.3.6 Místní šetření

S ohledem na skutečnost, že znalci nebyly k datu vypracování znaleckého posudku poskytnuty kontaktní údaje na dlužníka, nebyl znalci ani umožněn přístup do oceňované stavby garáže. Šetření bylo tedy provedeno s využitím veřejně přístupných informací.

V rámci šetření byla prohlédnuta oceňovaná stavba z exteriéru, dále přilehlé pozemky s obdobnými stavbami garáží jako je oceňovaná a jejich nejbližší okolí. Také bylo provedeno porovnání s předloženými podklady. Znalec zajistil informace z mapových podkladů a dalších dostupných zdrojů.

## 3.4. Situace

### 3.4.1 Popis obce

Horní Benešov je město ve Moravskoslezském kraji, 13 km jihovýchodně od Bruntálu, 20 km západně od Opavy a 70 km severozápadně od krajského města Ostravy. Město se nachází v části Slezsko a leží na hlavní silnici mezi Opavou a Bruntálem. Dle ČSÚ zde žije k datu 1. 1. 2021 2 238 obyvatel, plocha katastru činí celkem 20,40 km<sup>2</sup>. Horní Benešov se skládá ze dvou částí – Horní Benešov a Luhy, obě části leží v katastrálním území Horní Benešov.

Horní Benešov, „Perla Slezska“, byl založen roku 1253 na místě starší hornické osady a má za sebou dlouhou hornickou tradici. Ve městě se těžilo zlato, stříbro, měď a železné rudy. V okolí se ještě dobývá břidlice. Velkého rozmachu dosáhl v minulosti i textilní průmysl (benešovské plátno). Důlní činnost byla v roce 1992 ukončena a také výroba textilu byla silně omezena, z toho důvodu zde značně vzrostla nezaměstnanost.

Budovy občanské vybavenosti a pamětihodnosti jsou situovány v blízkosti Mírového náměstí, ve středu města. Jedná se hlavně o Městský úřad, budovu pošty, památkově chráněné domy. Opoдал se nachází původně gotický kostel sv. Kateřiny, jež pochází z roku 1253, který byl již několikrát zničen. V jihovýchodní okraji města se nachází také hřbitov se hřbitovní kaplí Panny Marie. V obci je základní i mateřská škola, pobočka ZUŠ Bruntál, SŠ odborná učiliště, pošta, knihovna, obvodní oddělení Policie ČR, zdravotní péči pro děti i dospělé zajišťují místní lékaři. Dále se zde nachází obchody se smíšeným zbožím, lékárna, restaurace, pohostinství, ubytování, kino, kulturní zařízení, domov mládeže a spousta sportovišť pro děti i dospělé (fotbalové hřiště, kuželna, sportovní hala, tenisové kurty, zimní stadion, dětská venkovní hřiště, apod.). Působí zde spolky jako Sbor dobrovolných hasičů, TJ Horní Benešov (fotbalový, hokejový, kuželkářský oddíl, atd.), střelecký kroužek, Jezdecký klub Dolní Mlýn apod.

Město má základní občanskou vybavenost, širší spektrum služeb je v nedalekém Bruntále či Opavě. Je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě a je obsluhována autobusovými linkami.

### 3.4.2 Umístění předmětné nemovité věci

V rámci města Horní Benešov se stavba garáže nachází na jižním okraji zastavěné části města, při ulici Zátíší, jižněji v rámci katastru obce se už nachází pouze bývalý důlní areál a nezastavěné pozemky. Pozemek se stavbou garáže je dostupný pomocí částečně zpevněného pozemku, který je přístupný z asfaltové komunikace na ulici Sokolovská. Garáže je situovaná v bloku výstavby obdobných staveb garáží jako je oceňovaná, v rámci tohoto bloku garáží se nachází při jeho jižním okraji. Bezprostřední okolí mimo zástavbu garáží je tvořeno residenční zástavbou složenou ze samostatně stojících či řadových rodinných domů. Jihozápadně od pozemku s garáží se nachází zemědělská plocha a za ní již zmiňovaný bývalý důlní areál.

Mírové náměstí s převážnou většinou občanské vybavenosti města je od oceňované nemovitosti vzdáleno cca 1 km jízdy osobním automobilem, či 850 m pěší chůzí na severozápad. Nejbližší autobusová zastávka – Horní Benešov, Leskovecká - je ve vzdálenosti cca 500 m na sever.

### 3.4.3 Stručný popis předmětné nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 874, který je v celé své ploše zastavěn stavbou garáže v k. ú. a obci Horní Benešov. Stavba se nachází v řadové zástavbě obdobných staveb garáží.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Postup při analýze dat

#### 4.1.1 Definování obvyklé ceny nemovitostí

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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 porovnáním ze sjednaných cen.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

#### 4.1.2 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětné nemovité věci určena porovnáním ze sjednaných cen.

Při určení obvyklé ceny je postupováno v souladu s ustanovením vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování (oceňovací vyhláška) takto:

- Z katastru nemovitostí jsou vybrány do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobné předměty na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.
- Proveďte se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.
- Určí se základní jednotka pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Dále se určí rozdíly těchto parametrů mezi předmětem ocenění a obdobnými předměty, využité pro ocenění.
- Proveďte se úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu ocenění jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna.
- Z Upravených sjednaných cen se pro provedení analýzy provede výběr se zdůvodněním a vyloučí se odlehle údaje. Vyloučení se opět odůvodní.
- Z vyhodnoceného souboru upravených cen se určí obvyklá cena.

V odpovědi na znaleckou otázku znalec uvede vlivy, které mohou na určenou obvyklou cenu působit a uvede možnosti vzniku její odchylky od porovnávací hodnoty.

### 4.1.3 Základní popis

#### Popis pozemku

**Pozemek parc. č. 874, k. ú. Horní Benešov** o výměře 26 m<sup>2</sup> je v KN evidován ve druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Ve skutečnosti je pozemek v celé své ploše zastavěn oceňovanou stavbou garáže.

Pozemek se nenachází v záplavovém území. Přístup k oceňovanému pozemku s garáží je umožněn přes pozemek parc. č. 951 (ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha) ve vlastnictví Města Horní Benešov, jež tvoří pouze částečně zpevněnou plochu umožňující přístup pro celý blok přilehlých garáží. Tento pozemek navazuje na pozemek parc. č. 832 (ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace) ve vlastnictví Města Horní Benešov, jež tvoří část jedné z vedlejších zpevněných komunikací města.

#### Popis stavby

Na pozemku parc. č. 874 se nachází stavba bez č. p. /č. ev. evidovaná jako garáž, nacházející se v řadové zástavbě obdobných staveb garáží. S ohledem na skutečnost, že k datu ocenění nebylo možné provést místní šetření nemovité věci, znalec vychází z poskytnutých informací od zadavatele, z provedeného šetření z exteriéru s využitím veřejně dostupných informací.

Stavba je vnitřní řadovou garáží s jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, přístupná z úrovně okolního terénu. S ohledem na velikost objektu lze předpokládat, že vnitřní prostor objektu tvoří jeden celek bez dispozičního členění.

Oceňovaná stavba garáže je situována v bloku garáží, realizovaných jako přilehlé objekty, provedené ve čtyřech řadách. Půdorysný průmět stavby tvoří obdélník, který je ze dvou stran obestavěn stbami garáží o obdobných půdorysech. Vstup do oceňované garáže je umožněn prostřednictvím dvoukřídlých vrat ze severovýchodu.

Znalec předpokládá, že s ohledem na odkryté fasádní vrstvy přilehlých staveb je i oceňovaný objekt proveden stejnou technologií výstavby – tedy jako zděný. Zastřešení je provedeno plochou či stanovou střešní konstrukcí s mírným sklonem. Vnější omítky jsou povětšinou částečně zvětralé či opadané s fasádní úpravou břizolit. Vstup do objektu zajišťují ocelová dvoukřídlá vrata. Objekt má provedeno oplechování střechy, je osazen dešťový svod a odpadní roura, pravděpodobně společná pro více objektů. Šetření bylo provedeno pouze z exteriéru, ostatní konstrukce tak nebylo možno zjistit.

Znalec s ohledem na viditelný stavebně technický stav exteriéru stavby, uvažuje stavebně technický stav interiéru za odpovídající exteriéru. Objekt je celkově v průměrném stavu, umožňující jeho využívání pro účely garážování či případně skladování.

Zastavěná plocha stavby garáže vycházející z katastrální mapy činí 26 m<sup>2</sup>.

## 4.2. Výsledky analýzy dat





### 4.2.1 Analýza sjednaných cen obdobných pozemků se stbami garáží

Pro určení obvyklé ceny znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů v letech 2020 - 2021. Znalec v tomto případě využil server [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), který poskytuje údaje z katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014 – 2021. Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje staveb garáží s pozemky, na kterých se stavby nacházejí, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly vybírány garáže situované ve stejném bloku jako je oceňovaná garáž, v obdobném stavebně technickém stavu viditelném z exteriéru, o obdobné velikosti zastavěné plochy.

**S ohledem na možnosti dané informacemi v uzavřených kupních smlouvách je využita pro potřeby ocenění předmětné nemovité věci jako výměra zastavěná plocha stavby garáže.**

*Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.*



1	<p><b>Prodej pozemku s garáží</b></p> <p>Kupní cena: 60 000 Kč                      Jednotková cena: 2 000 Kč/m<sup>2</sup>                      Zastavěná plocha: 30,00 m<sup>2</sup></p> <p>Adresa: Horní Benešov                      Datum prodeje: 20. 01. 2020                      Pozemek: 30 m<sup>2</sup></p> <p><b>Popis:</b>                      Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 947, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, vše evidované na LV č. 477, k. ú. Horní Benešov.</p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-156/2020-801</b></p>		
2	<p><b>Prodej pozemku s garáží</b></p> <p>Kupní cena: 60 000 Kč                      Jednotková cena: 2 400 Kč/m<sup>2</sup>                      Zastavěná plocha: 25,00 m<sup>2</sup></p> <p>Adresa: Horní Benešov                      Datum prodeje: 21. 10. 2020                      Pozemek: 25 m<sup>2</sup></p> <p><b>Popis:</b>                      Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 901, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, vše evidované na LV č. 220, k. ú. Horní Benešov.</p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-2947/2020-801</b></p>		
3	<p><b>Prodej pozemku s garáží</b></p> <p>Kupní cena: 80 000 Kč                      Jednotková cena: 3 478 Kč/m<sup>2</sup>                      Zastavěná plocha: 23,00 m<sup>2</sup></p> <p>Adresa: Horní Benešov                      Datum prodeje: 17. 05. 2021                      Pozemek: 23 m<sup>2</sup></p> <p><b>Popis:</b>                      Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 934, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, vše evidované na LV č. 508, k. ú. Horní Benešov.</p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-1765/2021-801</b></p>		
4	<p><b>Prodej pozemku s garáží</b></p> <p>Kupní cena: 70 000 Kč                      Jednotková cena: 2 800 Kč/m<sup>2</sup>                      Zastavěná plocha: 25,00 m<sup>2</sup></p> <p>Adresa: Horní Benešov                      Datum prodeje: 09. 06. 2021                      Pozemek: 25 m<sup>2</sup></p> <p><b>Popis:</b>                      Předmětem prodeje je pozemek parc. č. 927, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, vše evidované na LV č. 218, k. ú. Horní Benešov.</p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: <b>V-2224/2021-801</b></p>		

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů je patrné, že realizované prodeje pozemků se stavbou garáže ve městě Horní Benešov se v letech 2020 a 2021 pohybovaly v rozmezí od 60 000 Kč do 80 000 Kč (od 2 000 Kč/m<sup>2</sup> do cca 3 500 Kč/m<sup>2</sup>).

#### 4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty ze sjednaných cen

Ocenění porovnáním - část 1				
Č.	Lokalita	ZP (m <sup>2</sup> )	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	Jiné
Oceň. objekt	Horní Benešov	26,00	26,00	viz popis výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Horní Benešov	30,00	30,00	viz popis výše
2	Horní Benešov	25,00	25,00	viz popis výše
3	Horní Benešov	23,00	23,00	viz popis výše
4	Horní Benešov	25,00	25,00	viz popis výše

Při výpočtu je využito i koeficientu zdroje informací  $K_{CR}$  (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Ocenění porovnáním - část 2											
Č.	Cena zaplacená	Jednotková cena	$K_{CR}$	JC po redukcí na pramen ceny	$K1$	$K2$	$K3$	$K4$	$K5$	$IO$	JC oceňovaného objektu
	Kč	Kč		Kč	poloha	velikost	stav techn	změna v čase	úvaha znalce		Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	60 000	2 000	1,00	2 000	1,00	0,98	1,00	0,80	1,00	0,78	2 600
2	60 000	2 400	1,00	2 400	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	2 800
3	80 000	3 478	1,00	3 478	1,00	1,01	1,10	0,95	1,00	1,06	3 300
4	70 000	2 800	1,00	2 800	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	2 900
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>2 900</b>
Minimum										Kč	2 600
Maximum										Kč	3 300
KCR Koeficient redukce na pramen ceny											
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 Koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy stavby garáže											
K3 Koeficient úpravy na stavebně technický stav objektu garáže											
K4 Koeficient úpravy na změny ceny nemovitých věcí v průběhu času ;;a											
K5 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$ , u inzerce přiměřeně nižší											
$IO$ Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného pozemku se stavbou garáže stanovil znalec jako odpovídající jednotkovou hodnotu ve výši 2 900,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Výpočet porovnávací hodnoty předmětné nemovité věci : 26,00 m<sup>2</sup> × 2 900,00 Kč/m<sup>2</sup> = 75 400,00 Kč

**Porovnávací hodnota oceňované věci nemovité k datu ocenění činí ..... 75 400,00 Kč.**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků

Na obvyklou cenu předmětné nemovité věci má rozhodný vliv:

- Předmětná nemovitá věc je pozemek, který je v celé své ploše zastavěn stavbou garáže
- Garáž je situovaná v menším městě s dostatečnými možnostmi parkovacích kapacit
- Garáž je situována v blízkosti residenční zástavby
- Objekt je v průměrném stavebně technickém stavu, umožňující jeho užívání pro účel garážování či skladování

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „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“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o vyšší kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaných pozemků se stavbami garáží, vzhledem k cenové hladině obdobných nemovitých věcí, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňované nemovité věci zaokrouhleně ve výši **75 000,00 Kč.**

### 5.2. Kontrola postupu

V rámci tohoto znaleckého posudku znalec vybral zdroje dat, se kterých data vytvořil a sebral. Tyto data byly zpracovány, byla provedena jejich analýza a zformulovány výsledky – stanovena porovnávací hodnota. V následné interpretaci výsledků dat provedl určení obvyklé ceny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Odborná otázka

Úkolem podepsaného znalce je odpovědět na následující otázku:

*Jaká je obvyklá cena nemovité věci - pozemku parc. č. 874, na kterém se nachází stavba bez č.p./č. ev. (garáž), včetně příslušenství (vedené na LV č. 542), vše k. ú. a obec Horní Benešov, Moravskoslezský kraj, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrálním pracovištěm Bruntál, a to k datu místního šetření?*

### 6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovité věci – pozemku parc. č. 874, na kterém se nachází stavba bez č.p./č. ev. (garáž), včetně příslušenství (vedené na LV č. 542), vše k. ú. a obec Horní Benešov, Moravskoslezský kraj, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrálním pracovištěm Bruntál, za výše uvedených podmínek k datu místního šetření činí

**75 000,00 Kč**

(slovy: sedmdesát pět tisíc korun českých)

### 6.3. Podmínky správnosti závěru

**Uvedená obvyklá cena je stanovena výhradně za níže uvedených podmínek:**

- Nemovité věci jsou volné, výměnkem, nájemním, pachtovním, předkupním právem či jinou právní vadou nezátížené.
- Nejsou zohledněny vlivy právních vad související s exekučním řízením.
- Stavebně technický stav objektu odpovídá předpokladům znalce uvedeným v tomto znaleckém posudku

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

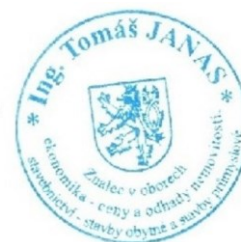
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. července 2004, č.j. Spr 2703/2004 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví – stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1121-32/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

V Brně dne 01. 12. 2021

podpis znalce



otisk znalecké pečeti

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 542 k datu 30. 09. 2021

<b>VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ</b>					
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2021 00:00:00					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 44 INS 15383 / 2021 pro AS ZIZLAVSKY v.o.s.					
Okres: CZ0801 Bruntál			Obec: 597350 Horní Benešov		
Kat.území: 642355 Horní Benešov			List vlastnictví: 542		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
SJM Plánka Jan a Plánková Šárka, Svobody 494, 79312 Horní Benešov, Mírové náměstí 30, 79312 Horní Benešov		550319/2134		595702/1026	
SJM = společné jmění manželů					
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
874		26 zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž					
Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
bez čp/če		garáž	874		
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu					
k zajištění pohledávky ve výši: 101 958,- Kč s příslušenstvím					
Oprávnění pro					
ESSOX s.r.o., F. A. Gerstnera č.ev. 52, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26764652					
Povinnost k					
Parcela: 874					
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 1 - JUDr. Ivo Luhan 099Ex-12010/2009 -15 ze dne 12.11.2010. Právní moc ke dni 01.12.2010.					
Z-9248/2010-801					
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu					
k zajištění pohledávky ve výši: 61 046,-Kč s příslušenstvím					
Oprávnění pro					
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně 3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava					
Povinnost k					
Parcela: 874					
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad v Bruntále č.j.: 68149/11/358940800459 ze dne 13.05.2011.					
Z-4374/2011-801					
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801. strana 1					



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2021 00:00:00	
Okres: CZ0801 Bruntál	Obec: 597350 Horní Benešov
Kat.území: 642355 Horní Benešov	List vlastnictví: 542
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
<b>Typ vztahu</b>	
Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Ivo Nedbálek 53 Ex-1620/2008 /2 ze dne 28.05.2008.	
	Z-5799/2008-801
o Nařízení exekuce	
Povinnost k	
Plánka Jan, Svobody 494, 79312 Horní Benešov, RČ/IČO: 550319/2134	
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Bruntále 61NC-241/2008 -6 ze dne 16.04.2008; uloženo na prac. Bruntál	
	Z-5855/2008-801
o Nařízení exekuce	
Povinnost k	
Plánka Jan, Svobody 494, 79312 Horní Benešov, RČ/IČO: 550319/2134	
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Bruntále 60NC-1195/2009 -7 ze dne 10.11.2009. Právní moc ke dni 02.06.2010; uloženo na prac. Bruntál	
	Z-682/2010-801
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 60Nc-1195/2009 -7. Právní moc ke dni 02.06.2010; uloženo na prac. Bruntál	
	Z-8859/2013-801
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
povinná osoba: Plánka Jan, Svobody 494, 793 12 Horní Benešov, RČ 5503192134,	
Povinnost k	
Parcela: 874	
Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Zlín - JUDr. Martin Růžička 77 Ex-5277/2005 -9 ze dne 01.11.2005.	
	Z-7376/2005-801
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Povinnost k	
Plánka Jan a Plánková Šárka, Svobody 494, 79312 Horní Benešov, Mírové náměstí 30, 79312 Horní Benešov, RČ/IČO: 550319/2134 595702/1026	
Parcela: 874	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1, JUDr. Ivo Luhan 099 EX-12010/2009 -25 ze dne 19.08.2013.	
	Z-7338/2013-801
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 099EX-12010/2009 - 25. Právní moc ke dni 29.08.2013.	
	Z-8859/2013-801
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10 190 00 Praha 9	
Povinnost k	
Plánka Jan, Svobody 494, 79312 Horní Benešov, RČ/IČO:	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.	
strana 3	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2021 00:00:00	
Okres: CZ0801 Bruntál	Obec: 597350 Horní Benešov
Kat.území: 642355 Horní Benešov	List vlastnictví: 542
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	
Povinnost k 550319/2134	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 7846/18-17 k 60 EXE 956/2018-12 ze dne 12.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2018 18:48:02. Zápis proveden dne 17.12.2018; uloženo na prac. Praha Z-41544/2018-101	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9	
Povinnost k Plánka Jan, Svobody 494, 79312 Horní Benešov, RČ/IČO: 550319/2134	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 1036/21-26 k 60 EXE 149/2021-14 ze dne 23.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2021 19:30:17. Zápis proveden dne 25.02.2021; uloženo na prac. Praha Z-6090/2021-101	
Plomby a upozornění - Bez zápisu	
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina	
o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 601/1988 ze dne 29.8.88, reg.dne 7.9.88. POLVZ:164/1988 Z-3800164/1988-801 Pro: Plánka Jan a Plánková Šárka, Svobody 494, 79312 Horní Benešov, RČ/IČO: 550319/2134 Mírové náměstí 30, 79312 Horní Benešov 595702/1026	
o Listina o právu postavit stavbu-souhlas vlastníka pozemku ze dne 22.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2015 08:35:14. Zápis proveden dne 31.08.2015. V-3353/2015-801 Pro: Plánka Jan a Plánková Šárka, Svobody 494, 79312 Horní Benešov, RČ/IČO: 550319/2134 Mírové náměstí 30, 79312 Horní Benešov 595702/1026	
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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.	
Vyhotovil: Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD	Vyhotoveno: 30.09.2021 15:08:28
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801. strana 4	



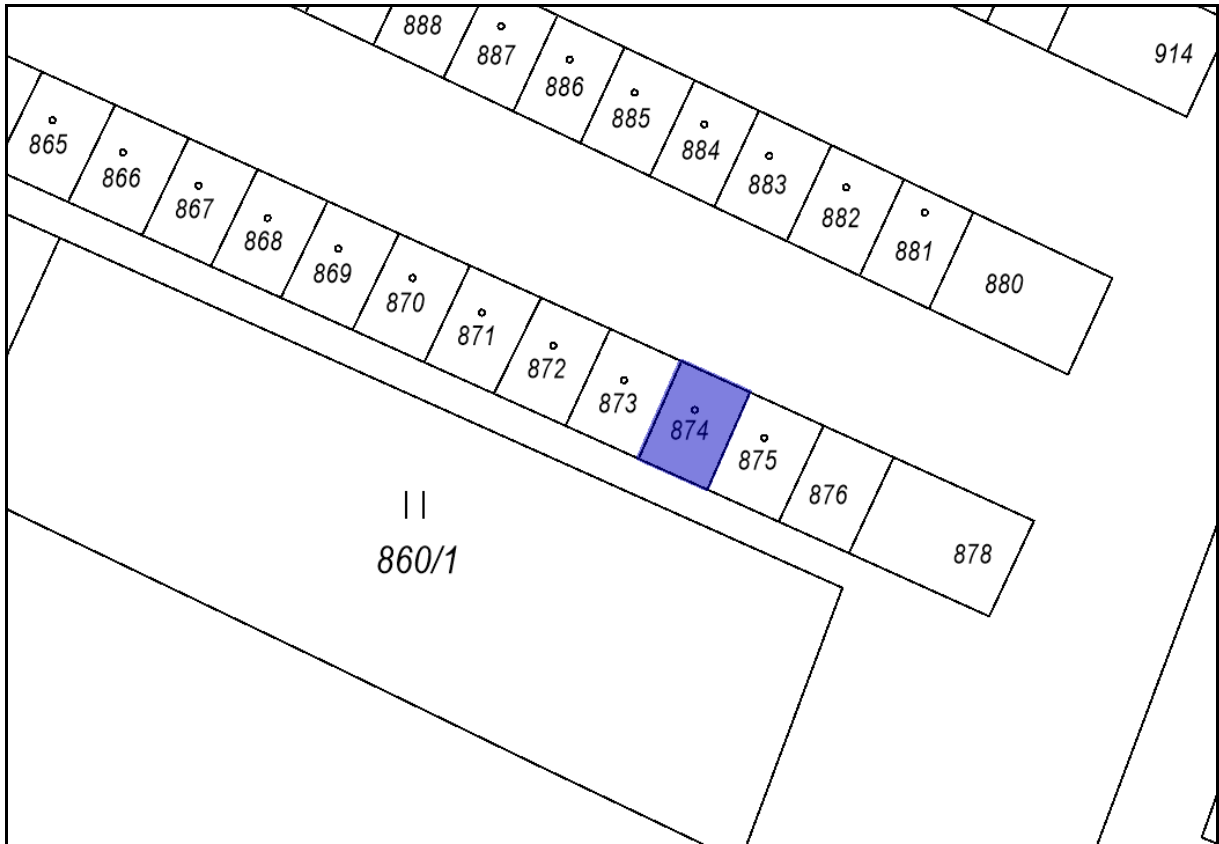
## 2. Fotodokumentace







3. Snímek z katastrální mapy ze serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)



#### 4. Výřezy z map



Obr. č. 1: Mapa širšího okolí s vyznačením polohy oceňované nemovité věci a její relace k Hornímu Benešovu



Obr. č. 2: Výřez z letecké mapy znázorňující umístění oceňované nemovité věci a její nejbližší okolí.