ZNALECKÝ POSUDEK
číslo ZP-21972

NEMOVITÁ VĚC:	**Rodinný dům Šternberk**
Katastrální údaje:	Kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Šternberk, k.ú. Šternberk
Adresa:	Jívavská č.p. 1370, 785 01 Šternberk

OBJEDNATEL:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10, JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor**
Adresa:	Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

ZHOTOVITEL:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č. j. 167 EX 125154/13 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**573 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 09.11.2021 Datum místního šetření: 5.10.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 14 Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 09.11.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 1493 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1370 Šternberk, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. 1494/1 (zahrada), na pozemku parc. č. 1494/2 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba bez čp/če, způsob využití: garáž (LV 5405), vše v kat. území Šternberk, obec Šternberk, část obce Šternberk, okres Olomouc, zapsáno na LV 1826.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota,

je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na

nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Igor Ivanko o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 8.9.2021 pod č.j. 167 EX 12154/13-197.

- výpis z katastru nemovitostí.

- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 5.10.2021.

- výpis z geografického informačního systému.

- mapa okolí.

- ortofotomapa.

- informace z katastru nemovitostí.

- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- informace od dcery spoluvlastníka.

Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Město Šternberk leží na úpatí Nízkého Jeseníku, 16 km severně od Olomouce. Místními částmi Šternberka jsou Dalov, Těšíkov, Chabičov, Krakořice. Občanská vybavenost města Šternberk je na dobré úrovni. Ve Šternberku jsou umístěny nejdůležitější úřady státní správy a samosprávy, mateřské školy, základní školy, střední odborná učiliště a gymnázium, základní umělecká škola, bankovní ústavy, pošta, kino, knihovna, expozice, moderní sportoviště, nemocnice, zařízení sociálních služeb. Obyvatelé města mohou využít širokou nabídku akcí a pořadů na hradě Šternberk, v prostorách bývalého augustiniánského kláštera, v Expozici času nebo v Městském klubu. K dispozici je kino i letní scéna, která nabízí promítání v letním období. Od jara do podzimu se na hradě koná celá řada atraktivních akcí pro děti i dospělé, jednou z největších akcí je tradiční rockový festival Šternberský kopec s několikatisícovou návštěvností. Široká je i nabídka sportovních klubů a oddílů, např. TJ Sokol, Fotbalového klubu s novou umělou hrací plochou, HC TJ Šternberk, motokros, bojové sporty, atletický klub a řada dalších. Ke sportu slouží řada sportovišť, haly, hřiště, kurty a tělocvičny, městské koupaliště, fotbalový stadion, hřiště s U-rampou pro in line sporty a jiné. Z mnoha zajímavých míst se nabízí přírodní koupaliště v Dolním Žlebu, dále přírodní koupaliště v Babicích a Dalovské jezírko, které vzniklo zatopením lomu. Široká nabídka sportovních aktivit dále pokračuje minigolfem a v současnosti velmi populárním bowlingem.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části města v ulici Jívavská č.p. 1370 ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Šternberk, nem." se nachází cca 1,2 km od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Šternberk" se nachází cca 2,4 km od oceňované nemovité věci.

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

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1536/4 Město Šternberk

Celkový popis

Jedná se o řadový, krajní, nepodsklepený, patrový dům č.p. 1370 Šternberk s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Budova je obývaná. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s krytinou ze šablon. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Podlahy jsou kryté PVC. Fasáda budovy není zateplená. K domu patří zahrada. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu. Odpady jsou svedeny do jímky. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 1493 se nachází stavba č.p. 1370. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 326 m^2. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 1494/1, který je v Katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 177 m^2. Na pozemku parc. č. 1494/2 se nachází stavba bez čp/če, která není předmětem ocenění. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 15 m^2. Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinaté. Na pozemku se dále nachází zděná kolna, pergola. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1536/4.

Součástí nemovité věci jsou IS, jímka. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna, pergola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 5.10.2021, za přítomnosti Gáborová Aneta, která poskytla informace, nicméně neumožnila vnitřní ohledání. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1370 Šternberk

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	518,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Rodinný dům Šternberk**
Popis:	Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou ze šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 201 m^2. K domu patří

zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 201,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,20
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,03
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 29.11.2019

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 450 000 Kč	1,23	**6 703 500 Kč**

Název: **Rodinný dům Šternberk**

Popis: Jedná se o řadový, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 266 m². Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 266,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,03
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 22.6.2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 000 000 Kč	1,13	**5 650 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Šternberk**

Popis: Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 241 m². Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 241,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 23.3.2020

K6 Celkový stav	1,05	
K7 Vliv pozemku	1,03	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
3 700 000 Kč	1,31	**4 847 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	4 847 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 733 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 703 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			**5 733 500 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			5 733 500
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 6,00	=	955 583,33
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60	=	573 350,00
Výsledná porovnávací hodnota			**573 350 Kč**

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1370 Šternberk 573 350,- Kč

Porovnávací hodnota	**573 350 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

573 000 Kč

slovy: Pětsetsedmdesáttřitisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 1493 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1370 Šternberk, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. 1494/1 (zahrada), na pozemku parc. č. 1494/2 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba bez čp/čo, způsob využití: garáž (LV 5405), vše v kat. území Šternberk, obec Šternberk, část obce Šternberk, okres Olomouc, zapsáno na LV 1826.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, kolna, pergola.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **573.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1826	9
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21972 znaleckého deníku.

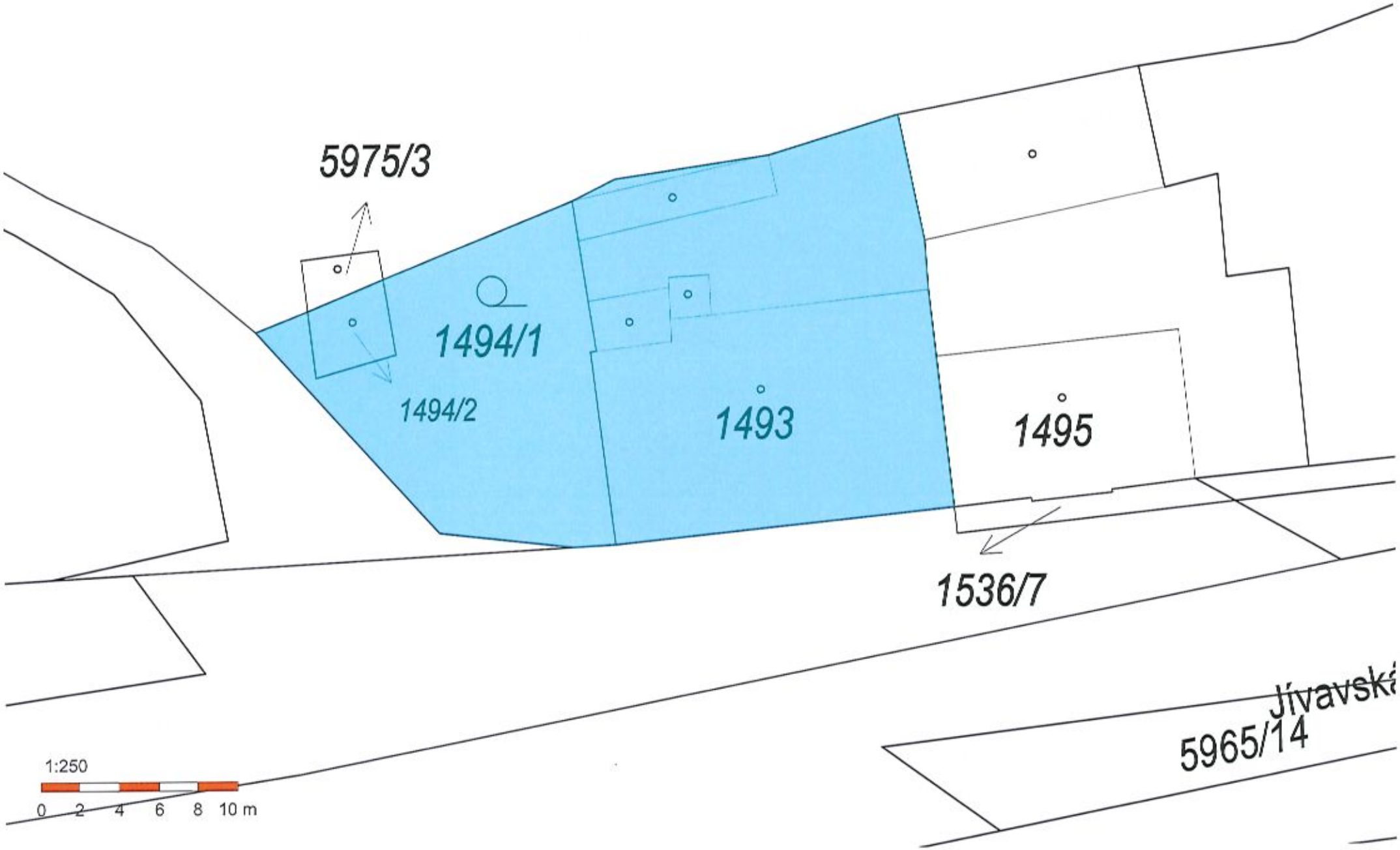
Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Jakub Chrástecký

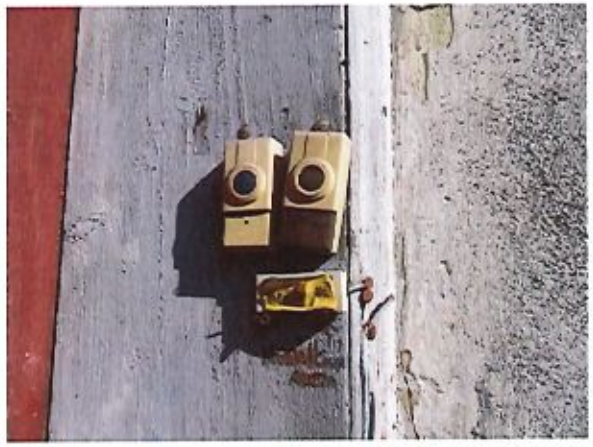
Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

V Praze 09.11.2021

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město


5975/3
1494/1
1494/2
1493
1495
1536/7
Jívavská
5965/14
1:250
0 2 4 6 8 10 m

Babí hora-Spálená
49°43'24.86"N, 17°18'38.13"E
1303
5975/3
1496
1536/3
1536/7
1536/11
5965/14
1541/1
1541/2
1499
1497
1498

ŠTERNBERK
Jivavská 1370/67, 785 01 Šternberk
Stachov
Lhota
Vinný vrch
302
411
Uničovská
Rymařovská
Okružní
Hvězdné údolí
Opavská
Okružní
Jivavská
Nádražní
Vězení
Okružní
Šternberk
Jeseni
444
445
447
46

67
C. P.
1370