

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 840- 22/2024

o obvyklé ceně nemovitostí v katastrálním území Dívčí Hrad, obec Dívčí Hrad, okres Bruntál:

- *ideální poloviny rodinného domu č.p. 58 s příslušenstvím*

Zadavatel posudku : **JUDr. Karel Urban**, soudní exekutor
Exekutorského úřadu Brno-město
Minská 54, 616 00 Brno
(č.j. 97EX 6535/15-122)

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí podle aktuálního stavu nemovitostí ke dni místního šetření tj. 10.9.2024 a 25.9.2024 vypracovala pod č. 067363/2024 elektronické evidence znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti:

Ing. Eva Podstufková, znalec
Jindřichov 500, **793 83**
Mobil: +420 723 518 628
e-mail: eva.podstufkova@centrum.cz
Průkaz znalce:
Krajský soud Ostrava, č. Spr 1359/99



Tento posudek obsahuje 27 stran, včetně příloh a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají zadavateli.

Vyhotovení číslo 1 2 3 .

Vyhotoveno v Jindřichově 24.10.2024

1. Zadání

1.1. Odborná otázka:

Na základě Usnesení JUDr. Karla Urbana, soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno-město, Minská 54, 616 00 Brno (č.j. 97EX 6535/15-122) byla podepsaná znalkyně ustanovena k podání znaleckého posudku, ve kterém je úkolem stanovit:

- 1) Cenu nemovitostí a jejich příslušenství tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97EX 6535/15-13 ze dne 7.12.2015, a to:

-id. ½ spoluvlastnického podílu povinného

Okres: CZ0801 Bruntál	Obec: 551864 Dívčí Hrad	
Kat.území: 626147 Dívčí Hrad	List vlastnictví: 60	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
B Nemovitosti		
Stavby		
Typ stavby		
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
Dívčí Hrad, č.p. 58	rod.dům	St. 1, LV 10002

- zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, LV:60.

- 2) stanovit cenu obvyklou,
- 3) uvést příslušenství nemovitostí,
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
- 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek se vypracovává za účelem zjištění obvyklé ceny ideální poloviny nemovitostí pro možnost výkonu exekučního příkazu (č.j. 97EX 6535/15-13).

1.3. Další skutečnosti sdělené ustanovitelem znaleckého posudku

Podání znaleckého posudku není žádáno jako spěšné. Termín pro vypracování znaleckého posudku – ve lhůtě 90 dnů od převzetí výše uvedeného usnesení, tj. do 24.11.2024.

2. Výčet podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí k datu 22.8.2024, LV č. 60 pro obec Dívčí Hrad.
- Snímek katastrální mapy.
- Evidenční údaje z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního získané prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.
- Skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření dne 10.9.2024 a 25.9.2024.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 10.9.2024 a 25.9.2024.
- Podklady z informačního serveru – geoportál MSK o územních plánech obcí.
- Podklady z „Vodohospodářského a informačního portálu VODA“ o záplavových územích.
- Sdělení k pozemku parc.č. St.1 Státního pozemkového úřadu pod zn. SPU 401116 /2024/GI ze dne 8.10.2024.
- Údaje o dosažených cenách z cenové mapy fy OctopusPro s.r.o.
- Údaje poskytnuté zadavatelem.

3. Nález

3.1. Aplikované způsoby ocenění

Znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb., vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Způsob určení obvyklé ceny je definován v Části druhé oceňovací vyhlášky. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná (administrativní). Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných prodejkách nemovitostí (tedy sjednaných cenách) pouze stát prostřednictvím katastrálních úřadů, který však tyto údaje pro potřeby znalců systematicky netřídí a rovněž jim je takto neposkytuje.

Bylo proto provedeno zjištění skutečně zrealizovaných prodejů obdobných nemovitostí, a to z cenové mapy fy OctopusPro s.r.o., kde jsou k dispozici i kupní smlouvy. Výběr obdobných nemovitostí pro porovnání jsem provedla zejména podle těchto kritérií: poloha, velikost, technický stav, stáří, způsob využívání objektu apod. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Zároveň jsem provedla ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky, tzn. postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté – cenu zjištěnou (administrativní), a to v souladu s oceňovací vyhláškou. Tato cena má pomocný a podpůrný charakter.

3.2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a pořízením fotodokumentace nemovitostí bylo provedeno podepsaným znalcem dne 10.9.2024 za přítomnosti pana Josefa Belorita, narozeného dne 29.10.1997, který zpřístupnil podepsanému znalci oceňované prostory. Dále podepsaný znalec provedl kontrolu oceňovaných nemovitostí dne 25.9.2024, a to po povodních, které v daném místě byly v době cca od 14.9. do 16.9.2024.

3.3. Počet obyvatel obce

Dle Malého lexikonu obcí ČR 2023 s použitím od 1.1.2024 má obec Dívčí Hrad 295 obyvatel. Obec Dívčí Hrad sousedí s obcemi Hlinka, Osoblaha (1041 obyvatel), Bohušov, Liptáň a Vysoká. Dále je hraniční obcí s Polskou republikou.

3.4. Územně plánovací dokumentace

Ve schválené územně plánovací dokumentaci obce se oceňovaný rodinný dům nachází ve stabilizované ploše – smíšené obytné.

3.5. Záplavové území

Oceňovaná nemovitost se nachází ve vyhlášeném záplavovém území stoleté vody toku Osoblaha. Údaj zjištěn z „Vodohospodářského informačního portálu VODA“. Oceňovaná nemovitost byla zasažena v rámci povodňových událostí v roce 1997 a i poslední povodní v době cca od 14.9. do 16.9.2024.

3.9. Sdělení Státního pozemkového úřadu

Státní pozemkový úřad se sídlem Husinecká 1024/11a Praha 3, jako vlastník pozemku parc.č. St. 1 v k.ú. Dívčí Hrad, vydal na žádost znalce dne 8.10.2024 sdělení, ze kterého vyplývá:

- SPÚ pobočka Bruntál uzavřela dne 1.11.2022 nájemní smlouvu č. 171 N 22/26 s tehdejšími vlastníky rodinného domu, a to s panem Janem Mruzíkem.
- Nyní jsme zjistili, že pan Jan Mruzík spoluvlastníkem již není, a proto SPÚ zajistí potřebné kroky k ukončení této nájemní smlouvy.
- Cena nájemného ve výše uvedené nájemní smlouvě byla stanovena dle cenového věstníku MF, 01/2022, a to 2,60 Kč/m². Celková výše nájemného činí 1 308,00 Kč/rok.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že se současnými vlastníky rodinného domu č.p. 58 není k datu 8.10.2024 uzavřena žádná nájemní smlouva na užívání pozemku parc.č. St.1 v k.ú. Dívčí Hrad.

3.10. Celkový popis předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitost se nachází v k.ú. Dívčí Hrad, v obci Dívčí Hrad, v okrese Bruntál. Je zapsána na listu vlastnictví č. 60.

Seznam nemovitostí na LV č. 60

Stavba	na parcele
rodinný dům č.p. 58	St.1 LV 10002

Stavba rodinného domu s příslušenstvím je na pozemcích:

Pozemek parc.č.	výměra (m ²)	Druh pozemku	Stavba na pozemku	Vlastník pozemku	Nájemní smlouva
St. 1	503	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č.p. 58 na LV 60	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žizkov, 13000 Praha 3	Sdělení SPÚ, že k datu 8.10.2024 není nájemní smlouva uzavřena se stávajícími spoluvlastníky RD. Nájemné s bývalým spoluvlastníkem bylo ve výši 1 308,00 Kč/rok.
109/1	2640	ostatní plocha, manipulační plocha	nevidována na LV, ve skutečnosti je zde část RD č.p. 58, přístřešek, kotec pro psy, 2 žumpy, vodovodní přípojka a oplocení	Obec Dívčí Hrad	Obec Dívčí Hrad byla požádána 2.10. 2024 o tuto informaci – do 24.10.2024 nebylo sděleno.

Popis:

Hlavním předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p. 58 vedená dle podkladů Katastru nemovitostí na pozemku parc.č. St. 1. Ve skutečnosti je dle ortofoto mapy i na pozemku parc.č. 109/1, a to verandami. Příslušenství, které je na pozemku parc.č. 109/1 tvoří vedlejší stavby situované západně od rodinného domu – přístřešek, kotec pro psy a dále 2 žumpy, vodovodní přípojka a oplocení.

Rodinný dům č.p. 58

3.10.1. Celkový popis

Jedná se o částečně podsklepenou stavbu rodinného domu o dvou bytových jednotkách se samostatnými vchody. Dům má dvě nadzemní podlaží a půdní prostor Půdorys je

nepravidelný, část střechy, která je sedlová, je krytá Capacco krytinou, ostatní části střech jsou pultové a kryté buď vlnitou krytinou Onduline nebo asfaltovanou lepenkou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Stavba je částečně zděná, částečně dřevěná. Stropní konstrukce v 1.NP a 2.NP jsou standardní.

Rodinný dům je napojen na el. proud, na veřejný rozvod vody. Odpadní vody splaškové jsou svedeny z každé bytové jednotky do vlastní žumpy. Vytápění je ústřední s kamny na tuhá paliva. Schodiště do 2.NP je dřevěné.

Dispoziční řešení:

Sklep

1.NP: 1. bytová jednotka sestávající z verandy, která je na východní straně domu, chodby, WC, komory, koupelny, kuchyně, obývacího pokoje a dvou pokojů.

Ze západní strany objektu je vstup do technické části sestávající z kotelny a přilehlých prostor. Dále z jižní strany domu je vstup do garáže a do dílny.

2.NP: 2. bytová jednotka sestávající z verandy, která je na západní straně domu, schodišťový prostor s chodbou, koupelna, WC, kuchyně, komory, 3 pokojů a balkón.

Půdní prostor, který je přístupný pouze z 2. bytové jednotky.

3.10.2. Stáří a technický stav rodinného domu

K objektu nebyla předložena žádná projektová dokumentace ani stavebně právní dokumentace. Co se týká stáří domu, tak znalec vychází z podkladů uvedených v RÚIAN, to znamená, že dům byl dokončen v roce 1919, tudíž stáří je 105 let. Na objektu byly v poslední době provedeny některé stavební úpravy jako je výměna některých oken za plastové, výměna kotle na tuhá paliva, oprava části střechy. Stavebně technický stav domu je velmi špatný viz fotodokumentace v příloze posudku. Dům je v záplavové oblasti stoleté vody a technické závady vzniklé zaplavením objektu v době povodní jsou stále neopravené a zřejmé. Na stěnách se vyskytuje plíseň a vlhkost, podlahy jsou poškozené, omítky jsou zduřelé a částečně oklepané. Technická část domu není dostavěná. Posledními povodněmi, které byly cca v době od 14.9. do 16.9.2024 byl dům opět zaplaven.

3.11. Vedlejší stavby

Příslušenství, které je na pozemku parc.č. 109/1 tvoří vedlejší stavby situované západně od rodinného domu – přístřešek a kotec pro psy.

3.12. Venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvořící další příslušenství domu jsou 2 žumpy, vodovodní přípojka a oplocení, vrata a vrátka.

4. Posudek

4.1. Popis postupu

Znalecký posudek o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je proveden podle § 1a) vyhlášky č. 441/2013 v platném znění od 1.1.2024, a to porovnávacím způsobem. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se dle § 1c) citované vyhlášky určí i cena zjištěná (administrativní). Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí a čtvrté oceňovací vyhlášky.

4.2. Obsah posudku

- 4.2.1. Stanovení ceny zjištěné (administrativní) – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.
 4.2.1.1. Rodinný dům č.p. 58
 4.2.1.2. Vedlejší stavby
 4.2.1.3. Venkovní úpravy
 4.2.1.4. Rekapitulace ceny zjištěné (administrativní)
 4.2.2. Určení obvyklé ceny – dle vyhl.č. 441/2013 Sb. v pl. zn.
 4.2.2.1. Porovnávací způsob ocenění
 4.2.3. Analýza dat – výsledek ocenění

4.2.1. Stanovení ceny zjištěné (administrativní) – dle vyhl. č. 441/2013 Sb. v pl. zn.

4.2.1.1. Rodinný dům č.p. 58

Výpočet výměr pro ocenění

Zastavěná plocha rodinným domem:

$$(5,80*11,70)+(11,40*11,70)+(3,10*3,60)+(2,78*4,40)+(3,40*1,80)+(6,60*11,90)=67,86+133,38+11,16+12,23+6,12+78,54=309,29 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

$$(5,80*11,70*2,8)+(11,40*11,70*6,94)+(11,40*11,70*4,2/2)+(3,10*3,60*6)+(3,10*3,60*2/2+(2,78*4,40*2,8)+(2,78*4,40*0,5)+(3,40*1,80*2,01)+(3,40*1,80*0,64/2)+6,60*11,9*3,06)+(6,60*11,90*1,5/2) = 1 852,74 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor celkem:

1 852,74 m³

Obestavěný prostor	m³	1 852,74
---------------------------	----------------------	-----------------

Zjištění typu objektu:

Rodinný dům	„B“
Svislá nosná konstrukce:	kombinovaná (zděná, dřevěná)
Stavba:	částečně podsklepená, o dvou bytových jednotkách, střecha sedlová a pultové
Dům:	o dvou nadzemních podlaží a půdě
Dům:	samostatný objekt

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v pl. zn. tabulka č. 1				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,06
2	Vlastnické vztahy	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I.	-0,03

3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Negativní (nemovitosti jsou v podílovém vlastnictví)	I.	-0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III.	0,95
7	Význam obce	Ostatní obce	IV.	0,90
8	Poloha obce	V ostatních případech	VII.	0,80
9	Občanská vybavenost obce	Minimální vybavenost	III.	0,90
Součet znaků č. 1 až 5 = -0,130			Index $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9$ (1+součet znaků 1-5)= 0,536	

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3				$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2} P_i)$
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob.	I.	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,03
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed obce	II.	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka ve vzdálenosti do 200 m,	III.	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00

9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet znaků č. 2 až 11 = 0,05			Index I_P = 1,061	

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, částečně podsklepený se 2 NP								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					typ	B část. podsklepený		
Střecha						sklonitá bez podkroví		
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky				ZC'	Kč/m ³	1 975,00		
Koeficient využití podkroví				ppod		1,000		
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m ³	1 975,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	1 852,74		
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K ₅	-	0,80		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC: 111	3,083	
Index trhu (příloha č. 3 vyhlášky)				IT	-	0,536		
Index polohy (příloha č. 3 vyhlášky)				IP	-	1,061		
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP				PP	-	0,569		
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	standardní	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo	standardní, část zdiva chybí, jedna veranda dřevěná	P	0,22300	100	0,22300	0,46	0,10258
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová, pultová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina	Capacco, Onduline, asfaltovaná lepenka	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů, část chybí	P	0,00800	100	0,00800	0,46	0,00368
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové, částečně odstraněné	P	0,06200	100	0,06200	0,46	0,02852
8	Fasádní omítky	vápenné štukové, částečně odstraněné	P	0,03100	100	0,03100	0,46	0,01426
9	Vnější obklady	nejsou	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	dřevěné	P	0,02400	100	0,02400	0,46	0,01104
12	Dveře	dřevěné hladké a náplňové plné a prosklené	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna	dřevěná zdvojená nebo plastová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	PVC, textilní krytiny, část podlah po povodni neopravené	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, PVC,	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění	ústřední s kotlem na tuhá	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400

		paliva						
17	Elektroinstalace	standardní	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	není	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	bojler	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	není	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	standardní	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	není	C	0,03600	100	0,03600	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,74920
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,74920
Zákl. cena upravená bez pp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				3 649,46
Zákl. cena upravená s pp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × pp	ZCU	Kč/m ³				2 075,43
Rok odhadu								2024
Rok pořízení								1919
Stáří			S	roků				105
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				85,00
Výchozí cena			CN	Kč				6 761 500,52
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				6 761 500,52
Odpočet na opotřebení		85,00 %	O	Kč				-5 747 275,44
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč				1 014 225,08
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč				576 785,75

4.2.1.2. Vedlejší stavby

Príslušenství, které je na pozemku parc.č. 109/1 tvoří vedlejší stavby situované západně od rodinného domu – přístřešek a kotce pro psy. Viz fotodokumentace na str. 26. Tyto vedlejší stavby nebudou z důvodu velmi špatného technického stavu zahrnovat do nákladového výpočtu ocenění, neboť se jedná o stavby vhodné k odstranění.

4.2.1.3. Venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvořící další příslušenství domu jsou 2 žumpy, vodovodní přípojka a oplocení, vrata a vrátka. Oplocení ani vrata a vrátka nebudou započítávat, neboť poslední povodeň byla pro tyto venkovní úpravy devastační.

Vodovodní přípojka			
Výměra L (m):	odhad	=	10,00
CZ-CC 2222			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K _i	-	3,445
Rok odhadu		rok	2024
Rok pořízení odhadem		rok	1980
Stáří	S	roků	44

Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	340,00
Koeficient polohový	K_5	-	0,80
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	937,04
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	9 370,40
Opotřebení	85,00 %	Kč	-7 964,84
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS_M)	Vodovodní přípojka	Kč	1 405,56
Index trhu (příloha č. 3)	IT		0,536
Index polohy (příloha č. 3)	IP		1,061
Koeficient pp = $IT \times IP$	pp	-	0,569
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	Vodovodní přípojka	Kč	799,76

Žumpa 1			
Výměra L (m3 OP):	odhadem	=	10,00
CZ-CC 2223			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K_i	-	3,297
Rok odhadu		rok	2024
Rok pořízení		rok	1980
Stáří	S	roků	44
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	2 300,00
Koeficient polohový	K_5	-	0,80
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	6 066,48
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	60 664,80
Opotřebení	85,00 %	Kč	-51 565,08
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS_M)	Žumpa 1	Kč	9 099,72
Index trhu (příloha č. 3)	IT		0,536
Index polohy (příloha č. 3)	IP		1,061
Koeficient pp = $IT \times IP$	pp	-	0,569
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	Žumpa 1	Kč	5 177,74

Žumpa 2			
Výměra L (m3 OP):	odhadem	=	10,00
CZ-CC 2223			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	K_i	-	3,297
Rok odhadu		rok	2024
Rok pořízení		rok	1980
Stáří	S	roků	44
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	2 300,00
Koeficient polohový	K_5	-	0,80
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	6 066,48
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	60 664,80
Opotřebení	85,00 %	Kč	-51 565,08

Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS_N)	Žumpa 2	Kč	9 099,72
Index trhu (příloha č. 3)	IT		0,536
Index polohy (příloha č. 3)	IP		1,061
Koeficient pp = IT × IP	pp	-	0,569
Cena ke dni odhadu s pp (CS)	Žumpa 2	Kč	5 177,74

4.2.1.4. Rekapitulace ceny zjištěné (administrativní)

Stavba	Cena (Kč)
Rodinný dům č.p. 58	576 785,75
Vedlejší stavby a venkovní úpravy	11 155,24
Celkem	587 940,99
Celkem po zaokrouhlení	587 940,00

4.2.2. Určení obvyklé ceny – dle vyhl. č. 441/2013 Sb. v pl.zn.

4.2.2.1. Porovnávací způsob ocenění

Porovnávaná nemovitost:

Rodinný dům č.p. 58 , obec Dívčí Hrad

Umístění objektu: k.ú. Dívčí Hrad na parc.č. 1 a 109/1

Stavba: zděná

Stav objektu: špatný, rodinný dům není ještě opraven po povodni v roce 1997

Stáří: z roku 1919, 105 let

Poloha domu: samostatný

Typ domu: částečně podsklepený o 2. NP a půdě, sedlová střecha v kombinaci s pultovou

Podlaží: 1.PP, 1.NP, 2.NP a půda

Dispozice domu: 2 bytové jednotky

Napojení na IS: vodovod

Právní vztahy: podílové spoluvlastnictví

Umístění ve vyhlášeném záplavovém území: ve Q_{100}

Plocha zastavěná RD: 310 m²

Plocha pozemku: pozemek, na kterém je RD, je jiného vlastníka



Jako zdroj informací o sjednaných cenách jsem využila data z cenové mapy fy Octopus, díky níž jsem dohledala skutečně realizované prodeje obdobných nemovitostí.

Porovnávací obdobné nemovitosti:

1) Rodinný dům č.p. 52, obec Osoblaha

Umístění objektu: k.ú. Osoblaha, na parc.č. 509

Stavba: zděná

Stav objektu: vyžadující stavební úpravy

Stáří: nezjištěno

Poloha domu: samostatný dům

Typ domu: střecha sedlová

Podlaží: 1

Dispozice domu: 1 bytová jednotka

Napojení na IS: vodovod,

Omezení vlastnického práva: zástavní právo smluvní

Umístění ve vyhlášeném záplavovém území: není

Plocha pozemků k RD: parc.č. st. 509, 508, 507/1, celková výměra 1655 m²

Plocha zastavěná RD: 136 m²

Podlahová plocha: 89 m²

Prodejní cena celkem: 800 000,- Kč

Cena sjednaná ve smlouvě, v řízení V-560/2024-831, březen 2024



2) Rodinný dům č.p. 3, obec Jindřichov

Umístění objektu: k.ú. Jindřichov ve Slezsku, na parc.č. st.147/1

Stavba: zděná

Stav objektu: vyžadující stavební úpravy

Stáří: 1919

Poloha domu: samostatný dům

Typ domu: střecha sedlová

Podlaží: 1

Dispozice domu: 1 bytová jednotka

Napojení na IS: vodovod, kanalizace

Omezení vlastnického práva: bez evidovaného omezení

Umístění ve vyhlášeném záplavovém území: není

Plocha pozemků k RD: parc.č. st.147/1, celková výměra 1397 m²

Plocha zastavěná RD: 269 m²

Podlahová plocha 176 m²

Prodejní cena celkem: 700 000,- Kč

Cena sjednaná ve smlouvě, v řízení V-486/2024-831, březen 2024

**3) Rodinný dům č.p. 59, obec Jindřichov**

Umístění objektu: k.ú. Arnultovice, na parc.č. st. 14/2

Stavba: zděná

Stav objektu: vyžadující stavební úpravy

Stáří: z roku 1919, 105 let

Poloha domu: samostatný dům

Typ domu: střecha sedlová

Podlaží: 1

Dispozice domu: 1 bytová jednotka

Napojení na IS: vodovod

Omezení vlastnického práva: bez evidovaného omezení

Umístění ve vyhlášeném záplavovém území: není

Plocha pozemků k RD: parc.č. st. St. 14/2, 73/2, 87/2 celková výměra 734 m²

Plocha zastavěná RD: 296 m²

Podlahová plocha 193 m²

Prodejní cena celkem: 1 000 000,- Kč

Cena sjednaná ve smlouvě, v řízení V-1836/2023-831, září 2023



Rodinný dům v k.ú. Osoblaha	
Výchozí cena (VC):	800 000 Kč
K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,20
K3 Poloha	0,99
K4 Vliv příslušenství	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90
Upravená cena (UC)	585 066 Kč
Rodinný dům v k.ú. Jindřichov ve Slezsku	
Výchozí cena (VC):	700 000 Kč
K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,12
K3 Poloha	0,99
K4 Vliv příslušenství	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,83
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90
Upravená cena (UC)	495 722 Kč
Rodinný dům v k.ú. Arnultovice	
Výchozí cena (VC):	1 000 000 Kč
K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Vliv příslušenství	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90
Upravená cena (UC)	719 483 Kč

Odůvodnění odchylek způsobených korekcí:

Ocenění bylo provedeno přímým srovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí obce. Při stanovování porovnávací hodnoty bylo použito korekčních koeficientů, které zajišťují srovnatelnost jednotlivých nemovitostí. Ke koeficientům odlišnosti „velikost“ a „vybavenost“ je nutno uvést, že platí zásada, je-li vzorek klasifikován jako lepší oproti nemovitostem oceňovaným, pak aby reflektoval jejich hodnotu, je třeba jeho cenu snížit, takže úprava ceny představuje srážku, a je-li naopak horší, úprava bude mít formu přírážky. Ke koeficientu odlišnosti „Redukce pramene ceny“ uvádím, že jako zdroj informací o sjednaných cenách jsem využila informace z cenové mapy. Na základě této skutečnosti není zde provedena korekce. U korekčního koeficientu „K7“ bylo přihlédnuto ke slabým stránkám nemovitosti uvedených na str. 20.

Minimální cena:	495 722,- Kč
Maximální cena.:	719 483,- Kč
Porovnávací cena.:	600 090,- Kč

Porovnávací cena RD s příslušenstvím celkem: 600 000,- Kč

4.2.3. Analýza dat – výsledek ocenění

Celková cena - porovnávací způsob (cena obvyklá)	600 000,- Kč
---	---------------------

Cena administrativní (cena zjištěná) je uvedena na str. 15. Jedná se o cenu dle vyhlášky č. 441/2013 v platném znění od 1.1.2024, určenou dle části třetí a čtvrté. Tato cena má pomocný a podpůrný charakter.

Odůvodnění rozdílů výsledků:

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Tento postup byl důsledně aplikován. Cena zjištěná podle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, někdy též „úřední“. Vychází z metodiky poprvé uvedené v r. 1994, a to vyhláškou č. 178/1994 Sb. Primárně sloužila pro fiskální účely, postupně byla aktualizována a modernizována, naposledy k 1.1.2024. V oceňovací vyhlášce lze v menší míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti. Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěřující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání. Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci. Proto se v oceňovací praxi především používá cena stanovená porovnávací metodou, která je považována jako cena obvyklá.

Posouzení silných a slabých stránek oceňovaných nemovitostí:

Silné stránky nemovitostí:

-

Slabé stránky nemovitostí:

- stavba rodinného domu s příslušenstvím na pozemcích jiného vlastníka,
- stáří domu dle RUIAN více než 100 let,
- velmi špatný technický stav rodinného domu viz fotodokumentace v příloze,
- umístění ve vyhlášeném záplavovém území stoleté vody – objekt byl zasažen povodní jak v roce 1997, tak i v současnosti (září 2024),
- objekt rodinného domu nebyl ještě opraven po povodních v roce 1997,
- energetická náročnost budovy – (odhad znalce) mimořádně nehospodárná,
- nesoulad obvodu budovy se zákresem v katastrální mapě,
- rodinný dům je veden na LV pouze na pozemku parc.č. st. 1 v k.ú. Dívčí Hrad, který je ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu, ve skutečnosti je i na parcele č. 109/1, který je ve vlastnictví obce Dívčí Hrad,
- vedlejší stavby umístěné na parc.č. 109/1 jako je přístřešek a kotec pro psy jsou ve špatném technickém stavu, vhodné k odstranění,
- venkovní úpravy- oplocení jsou ve špatném technickém stavu, vhodné k odstranění,
- k datu 8.10.2024 není dořešen nájemní vztah k pozemku parc.č. St.1, na kterém je rodinný dům,
- zda je nájemní vztah k pozemku parc.č. 109/1, na které je část rodinného domu s vedlejšími stavbami a venkovními úpravami nebylo možné zjistit.

5. Závěr**5.1. Citace zadaných odborných otázek:**

Znalkyně byla ustanovena k podání znaleckého posudku, ve kterém je úkolem stanovit:

- 1) Cenu nemovitostí a jejich příslušenství tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97EX 6535/15-13 ze dne 7.12.2015, a to:
 - id. ½ spoluvlastnického podílu povinného

Okres: CZ0801 Bruntál	Obec: 551864 Dívčí Hrad	
Kat.území: 626147 Dívčí Hrad	List vlastnictví: 60	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
B Nemovitosti		
Stavby		
Typ stavby		
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
Dívčí Hrad, č.p. 58	rod.dům	St. 1, LV 10002

- zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, LV:60.
- 2) stanovit cenu obvyklou,
 - 3) uvést příslušenství nemovitostí,
 - 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
 - 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

5.2. Odpovědi:**ad 1) Obvyklá cena id. ½ předmětu ocenění činí:****300 000,- Kč****ad 2) Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:****600 000,- Kč****ad 3) Příslušenství nemovitosti tvoří:**

- **Vedlejší stavby** - přístřešek a kotec pro psy
- **Venkovní úpravy** - vodovodní přípojka, dvě žumpy, oplocení, vrata a vrátka

vše na parc.č. 109/1 v k.ú. Dívčí Hrad.

ad 4) Známa věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva:

- Kromě věcných práv zatěžujících nemovitosti, které jsou uvedené na listu vlastnictví č. 60 (na str. 5, 6 a 7 tohoto posudku), nebyly zjištěny žádné jiné věcné břemena, výměnky, pachtovní či předkupní práva.
- Pozemek parc.č. St. 1 v k.ú. Dívčí hrad, na kterém je rodinný dům č.p. 58 je ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu. Nájemní smlouva k pronájmu tohoto pozemku není se stávajícími spoluvlastníky rodinného domu uzavřena. Smlouva byla uzavřena s bývalým spoluvlastníkem Janem Mruzíkem, a to ve výši 1.308 Kč/rok.
- Pozemek parc.č. 109/1 v k.ú. Dívčí hrad, na kterém je část rodinného domu č.p. 58 a vedlejší stavby s venkovními úpravami je ve vlastnictví obce Dívčí Hrad. Zda je uzavřena nájemní smlouva na pronájem pozemku nebylo možné zjistit.

ad 5) Výsledná cena nemovitostí a jejího příslušenství:

Cenu nemovitostí a jejich příslušenství tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97EX 6535/15-13 ze dne 7.12.2015, a to: - id. ½ spoluvlastnického podílu povinného,

to znamená obvyklá cena je:

300 000,- Kč

slovy:

třistatisíckorunčeských**5.3. Podmínky správnosti závěru:**

Určená obvyklá cena i závěry uvedené pod bodem 5.2. jsou platné ke dni ocenění.

6. Přílohy

- Fotodokumentace

Severní pohled



Východní pohled



Východní pohled



Západní pohled



Byt v 1.NP – koupelna



Byt v 1.NP - spíž



Byt v 1.NP - kuchyně





Technické zázemí



Garáž



Kotec pro psy



Přístřešek



Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro ocenění předmětných nemovitostí jsem ve smyslu ustanovení § 46 vyhlášky č. 503/2020 Sb. nepřibrala konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, jako níže podepsaný soudní znalec, že ve smyslu § 127a o.s.ř. jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č.j. SPR 1359/99 pro základní obor: ekonomika, stavebnictví, pro odvětví: ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové. Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 067363/2024 elektronické evidence znaleckých posudků a pod č. 840-22/2024 evidence znalce. Znalečné a náhradu nákladů účtuji v souladu s ust. § 17 vyhl. č. 504/2020 Sb. podle připojené likvidace – faktura č. 26/24.

V Jindřichově dne 24.10.2024

Ing. Eva Podstufková