

**ZNALECKÝ POSUDEK č. 057516/2024**  
**(1445 - 40/24)**

**o ceně obvyklé (tržní hodnotě) nemovitých věcí - pozemků parc. č. st. 192, 137/1, 137/2, 137/4  
vč. součástí a příslušenství, tj. stavby č. p. 48 na parc. č. st. 192, zapsaných na listu vlastnictví  
č. 64 v katastrálním území Pustějov, obec Pustějov, okres Nový Jičín**

**Zadavatel posudku:**

Exekutorský úřad Brno - venkov  
Soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová  
Křenová 131/35, 602 00 Brno

**Číslo jednací:**

198EX 1089/23-88

**Podle stavu ke dni 30. 7. 2024 vypracoval:**

Ing. Petra Vařeková, Nad Porubkou 111/6a  
721 00 Ostrava; IČ: 64984397  
petra.varekova@ocenovani-nemovitosti.eu  
+420 777 156 019  
obor Ekonomika, oddělení ceny a odhady nemovitostí

**Datum vyhotovení:**

22. srpna 2024, Ostrava

Znalecký posudek obsahuje 26 stran vč. titulní strany a příloh. Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 4.  
Zadavateli se předává ve třech vyhotoveních, jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 198EX 1089/23-17 ze dne 15.05.2023 a to pozemků parc. č. st. 192, 137/1, 137/2, 137/4 vč. součástí a příslušenství, tj. stavby č. p. 48 na parc. č. st. 192, zapsaných na listu vlastnictví č. 64 v katastrálním území Pustějov, obec Pustějov, okres Nový Jičín

- Stanovit cenu obvyklou
- Uvést všechna příslušenství nemovitých věcí
- Uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- Stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejího příslušenství

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění je provedeno v ceně obvyklé (tržní hodnotě) za účelem návrhu kupní ceny k datu ocenění.

Ocenění je provedeno základě Usnesení soudního exekutora JUDr. Karla Urbana, Exekutorský úřad Brno - město, o ustanovení znalce č. j. 97 EX 9251/15-62 ze dne 21. 3. 2022 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve spoluvlastnictví povinného Jaromíra Fialy

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, mající vliv na přesnost závěru posudku. Zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou.

## 2. PODKLADY

### 2.1. Výběr dat

Kromě uvedeného místního šetření bylo při výběru dat použito veškerých znalci dostupných zdrojů, ať už veřejně přístupných zdrojů jako jsou veřejné seznamy, internetové prezentace, archívy, databáze, literatura, legislativa, nebo podkladů dodávaných zadavatelem - spisová dokumentace, stavebně technická dokumentace či jiná dokumentace, vztahující se k předmětu ocenění, informace o oceňovaných objektech podané ústně, telefonicky, písemně, dokumenty prokazující vlastnictví apod.

## 2.2. Zdroje dat pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. 64 pro k. ú. Pustějov - zadavatel
- Kopie katastrální mapy, vyhotoveno dálkovým přístupem
- Situace technické infrastruktury pro stavbu Kanalizační přípojka Pustějov, 2015 - SÚ Studénka
- Půdorys 1.NP rodinného domu, nekótovaný, stavba Plynofikace rod. domu č. p. 48, fa Malek, 1995 – SÚ Studénka
- Územní plán obce Pustějov, webová prezentace obce
- Veřejný seznam – katastr nemovitostí, cenové údaje
- EDPP – povodňový portál, Geoportal MSK
- Cenovamapa.cz, INEM, Valuo
- ČSOB index, zdroj ČSOB
- UHUL – data LHO
- Cenová data získaná dálkovým přístupem z katastru nemovitostí, další veřejně přístupné zdroje
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě, informace dodané zadavatelem
- Databáze znalce, tisková a internetová inzerce, informace realitních kanceláří
- Doporučená literatura:
  - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění z. č. 237/2020 Sb.,
  - Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb.
  - Nařízení vlády č. 189/2019 Sb. o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení
  - Znalecké standardy AZO, 2016
  - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (CERM, Brno, 2021),
  - Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM, Brno, 1997
  - Bradáč A.: Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně-ÚSI, 1998,
  - Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE Praha a.s., 1999
  - Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, 2004
  - Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, 2006

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informacích poskytnutých zadavatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

## 2.4. Omezující podmínky a předpoklady

- Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen tento znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány provedeným šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

- Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené ve znaleckém posudku předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.
- Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.
- Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) a může být použit pouze pro účely uvedené v zadání tohoto posudku
- Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
- Určená obvyklá cena (tržní hodnota) je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Získání, zpracování dat

##### 3.1.1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo dne 30. 7. 2024, kdy bylo provedeno ohledání oceňovaných nemovitostí, vč. pořízení fotodokumentace, za přítomnosti znalce, a to pouze zvenčí z veřejných prostor. Znalci nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovitosti, přes zaslanou písemnou výzvu ze dne 16. 7. 2024, kterou si povinná nepřevzala. Na místě nebyl nikdo přítomen, na volání nikdo nereagoval. **Nebylo zcela možné ověřit technický stav, dispozici domu a úroveň vybavení interiérových prostor a jednotlivých konstrukcí. Vnitřní konstrukce a vybavení jsou pro účely tohoto znaleckého posudku uvažovány jako standardní k danému typu nemovitostí, stáří a opotřebení stanoveno dle odborného odhadu, s přihlédnutím ke zjištěným informacím.** Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za rozdíly a nedostatky v posudku vzniklé nesprávnými podklady a za rozdíly a nedostatky vzniklé v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi.

##### 3.1.2. Sběr informací a dat

Mimo uvedeného místního šetření bylo při výběru dat použito veškerých znalci dostupných zdrojů, ať už veřejně přístupných zdrojů jako jsou veřejné seznamy, internetové prezentace, realitní inzerce, archívy, databáze, literatura, legislativa. Dále jsou k ocenění použity informace z místního šetření – fotodokumentace z veřejně přístupných prostor, informace o nemovitostech zjištěné při místním šetření, příp. telefonicky, dokumenty z archívu stavebního úřadu Města Studénka. Zadavatelem byly dodány podklady viz bod. 2.2. Zdroje dat pro vypracování posudku.

#### 3.2. Přehled a popis dat

##### 3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje (částečné)

LV 64

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 568775 Pustějov

Kat.území: 736902 Pustějov

List vlastnictví: 64

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
<b>SJM Rovenský Milan a Rovenská Karolína, č.p. 48, 74243 Pustějov</b>	<b>940831/5642</b>	
	<b>945804/6081</b>	
<i>SJM = společné jmění manželů</i>		

##### 3.2.2. Práva a závady

Dle listu vlastnictví č. 64 je v části C evidováno omezení:

- Zástavní právo smluvní ve prospěch ČSOB Hypoteční banka a.s.

Dle listu vlastnictví č. 64 je v části D zapsána poznámka:

- Zahájení exekuce - Mgr. Jaroslava Schafferová, Mgr. Zdeněk Ráček, Mgr. Marcela Petrošová, JUDr. Ondřej Hanák

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Veškerá tato evidovaná omezení nemají s ohledem na účel posudku vliv na obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitostí, **nejedná se o ocenitelná práva a závady spojené s nemovitostmi ve smyslu znaleckého úkolu** a účelu posudku, jehož zpracování vyplývá právě z důvodu těchto citovaných skutečností a pro související účely. Z uvedených důvodů nebyla znalcem ani zjišťována výše na nemovitostech vážnoucích pohledávek zajišťovaných uvedenými zástavními právy apod.

Jiné závady či práva – věcná břemena, výměnky, nájemní či předkupní práva apod., o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí a jiných podkladů, nebyly při místním šetření doloženy ani zjištěny.

### 3.2.3 Dokumentace a skutečnost

Zpracovateli nebyla k dispozici stavební dokumentace ke stavbě, pouze půdorys 1.NP rodinného domu bez kót jako podklad k plynofikaci domu. Při místním šetření bylo provedeno porovnání stavu uvedeného v katastru nemovitostí se skutečností, přičemž nebyly zjištěny podstatné rozdíly.

### 3.2.4. Celková situace, všeobecné údaje

#### Celková situace, umístění

Nemovitě věci, rodinný dům č. p. 48 s pozemky vč. příslušenství, se nachází v zastavěném území obce Pustějov, okres Nový Jičín, při komunikaci směr Studénka. Z hlediska umístění se jedná o severovýchodní okraj obce, okolí tvoří volná zástavba individuálního bydlení a zemědělské pozemky. Občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti, zastávka autobusu cca 300 m, dostupnost správního centra obce s obecním úřadem cca 250 m.

Obec Pustějov leží v severní části okresu Nový Jičín, ve vzdálenosti 4 km jihozápadně od města Studénky. Obec leží na hlavní komunikaci mezi městy Nový Jičín (15 km) a Bílovec (8 km), v blízkosti dálnice D1. V obci je základní občanská vybavenost – prodejna potravin, restaurační zařízení, sportovní zařízení, obecní úřad, kostel, MŠ, ZŠ 1.st, ordinace lékaře 1x týdně, knihovna, pošta. Dopravní spojení autobusovou zajištěno dopravou, vlaková stanice Hladké Životice nebo Studénka.

#### Údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Předmětem ocenění je samostatně stojící stavba rodinného domu č. p. 48. Jedná se o stavbu s jedním nadzemním podlažím a částečným podkrovím pod sedlovou střechou. Objekt obsahuje 1 byt se soc. zařízením, vytápění ústřední s radiátory, zdroj plynový kotel (příp. tepel. čerpadlo).

Rodinný dům je postaven na pozemku parc. č. st. 192, pozemky parc. č. 137/1, 137/2 a 137/4 jsou užívány ve funkčním celku jako zahrada, ze strany obytné části pod oplocením. Součástí oceňovaného souboru je hospodářská část objektu na parc. č. st. 192, která navazuje na obytnou část.

K datu ocenění je rodinný dům užíván vlastníky. Parkování je možné na vlastním pozemku.

#### Možnost napojení na inženýrské sítě

Rodinný dům je napojen na vedení NN, vodovod (případně vlastní studnu na parc. č. st. 192), kanalizaci a plyn (dle situace infrastruktury stavby kanal. přípojky, investor obec Pustějov)

#### Přístup k nemovitým věcem

Stávající přístup k nemovitostem z veřejné komunikace na pozemku parc. č. 2070/1 ve vlastnictví MSK, správa silnic MSK.

#### Záplavové území, územní plán, cenová mapa pozemků

Obec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Pozemky se nenachází v záplavovém území.

Dle územního plánu obce Pustějov jsou pozemky vedeny:

- Parc. č. st. 192, 137/1, 137/2 v **ploše SB – plochy smíšené obytné** v zastavěném území.
- Parc. č. 137/4 – v **ploše NZ – plochy zemědělské**, mimo zastavěné území

#### Silné a slabé stránky nemovitostí

- + Klidná lokalita, s dobrou technickou infrastrukturou
- Předpokládaný horší stav stavby
- Pozemky převážně sklonité

### **3.2.5. Popis oceňovaných nemovitostí**

#### **3.2.5.1. Stavba č. p. 48 na pozemku parc. č. st. 192**

Jedná se o stavbu, vedenou v katastru nemovitostí jako rodinný dům, postavenou jako samostatně stojící. Stavba RD je s jedním nadzemním podlažím a částečným podkrovím pod sedlovou střechou. Objekt obsahuje jeden byt se sociálním zařízením.

<i>Zastavěná plocha ZP celkem</i>	<i>cca 295,00 m<sup>2</sup></i>
<i>Zastavěná plocha ZP obyt. části</i>	<i>cca 125,00 m<sup>2</sup></i>
<i>Obytná plocha PP</i>	<i>cca 120,00 m<sup>2</sup></i>
<i>Pozemky oceňované v celku s RD</i>	<i>1 524,00 m<sup>2</sup></i>

#### Dispoziční řešení objektu - předpoklad

1.PP - nezjištěno

1.NP – zádveří, chodba, kotelna, koupelna, WC, 3 pokoje, kuchyně, pracovna. Na obytnou část navazuje hospodářská stavba, která obsahuje dílnu, sklep a dále pravděpodobně prostory ke skladování, garážování

Půdní prostor – nad obytnou částí prostor pravděpodobně částečně upraven na obytné podkroví (předpoklad jeden pokoj), terasa

#### Konstrukce a vybavení - předpoklad

Objekt je založen na základech, obvodové konstrukce jsou zděné, ve sklepě smíšené, strop standardní. Střešní konstrukce dřevěný krov, krytina taška, klempířské konstrukce úplné. Venkovní povrchy hladká omítka, z uliční strany plastový obklad, vnitřní povrchy hladké omítky, keram. obklad. Podlahy standardní. Schodiště standardní. Okna jsou dřevěná dvojí, příp. zdvojená, dveře dřevěné do kovových zárubní, vrata v hospod. části dřevěná. Zdroj vody z veřejné přípojky, příp. ze studny, rozvod studené a teplé vody, ohřev v kombinaci s vytápěním, odpady do veřejné kanalizace, elektro 380V, rozvod zemního plynu proveden. Vytápění ústřední s radiátory, zdroj plynový kondenzační kotel, příp. tepelné čerpadlo voda - vzduch (dle jednotek umístěných na zadní straně objektu). Soc. zařízení – koupelna, WC je samostatné, kuchyně se standardní kuchyňskou linkou.

Původní stavba rodinného domu pochází pravděpodobně z 1. poloviny 20. století. Během životnosti byla

prováděna alespoň základní údržba, objekt byl v roce 1995 plynofikován. K datu ocenění je objekt ve stavu odpovídajícímu stáří a způsobu provedení, předpoklad je průměrný či spíše zhoršený stav.

### 3.2.5.2. Pozemky

Pozemky v k. ú. Pustějov, obec Pustějov:

Č. parcely	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Způsob ochrany
St. 192	Zastavěná plocha a nádvoří		764	
137/1	Zahrada		190	ZPF
137/2	Zahrada		364	ZPF
137/4	Trvalý travní porost		206	ZPF

**Pozemek parc. č. st. 192** je zastavěn stavbou rodinného domu č. p. 48 s navazující hospodářskou částí, nezastavěná část pozemku slouží jako přístup a parkovací plocha, část jako zahrada.

**Pozemky parc. č. 137/1, 137/2 a 137/4** navazují na parc. č. st. 192 jako zahrada, u obytné části domu částečně pod oplocením. Součástí pozemků jsou trvalé porosty, se zastoupením ovocných stromů a okrasných porostů, vše v běžném rozsahu, bez zásadního vlivu na výslednou hodnotu. Pozemky zahrady jsou převážně svažitě.

### 3.2.5.3. Příslušenství nemovitých věcí

- **venkovní úpravy** – přípojky inženýrských sítí – vodovodní, kanalizační, plynová, nadzemní NN, studna, oplocení s vrátky a vraty, zpevněné plochy, obrubníky, předložené schodiště

Obvyklá cena příslušenství není stanovena samostatně, ale jeho hodnota je zohledněna ve výsledné ceně obvyklé.

## 4. POSUDEK

### 4.1 Postup ocenění

Pro oceňování jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy tržní cena, tržní hodnota, obchodní hodnota a obvyklá cena. Definice obvyklé ceny a tržní hodnoty je uvedena v zákoně č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

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

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

**V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tržní hodnota definována následujícím způsobem:

*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 tísní. 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.*

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

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

- nákladové (věcné) hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí
- porovnávací hodnoty nemovitostí

#### a) Nákladová (věcná) hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby (pořízení pozemku) v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu nemovitosti (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Stanovení věcné hodnoty je prováděno pomocí ukazatelů vydávaných ÚRS, pomocí cenového předpisu, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod. Věcnou hodnotu pozemku lze stanovit porovnáním se skutečnými prodejmi či nabízenými cenami, použitím cenového předpisu, metodou třídy polohy apod.

#### b) Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (zisk). Výnosové ocenění se provádí u

nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, především nemovitosti s komerčními provozními prostory.

### c) Porovnávací hodnota

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno realizovaných prodejů či nabízených k prodeji nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem, lokalitou apod. Zjištění srovnávací hodnoty vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitostmi, při využití vlastní databáze znalce, konzultace s realitními kanceláři a vyhodnocení nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

*Poloha nemovitostí:* vzdálenost od center měst či obcí, vzdálenost od hlavních komunikačních tahů, přístup k silničním či železničním trasám.

*Využitelnost nemovitostí:* stavebně - technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost, účel staveb a možnost adaptace na jiné využití, kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy, možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí, omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

*Vlastnické vztahy a zátěžová břemena:* stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost, předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

*Situace na realitním trhu:* celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Analýzou výše uvedených hodnot je provedeno stanovení tržní hodnoty. Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Metoda věcné hodnoty tzv. znovupořízení majetku stále postrádá svůj tržní charakter. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů). U podnikatelského majetku je důležitá hodnota výnosová.

Při ocenění nemovitých věcí v tomto posudku, tj. stavby rodinných domů s pozemky, je použita **porovnávací metoda k následnému určení obvyklé ceny**, jelikož podrobným průzkumem dostupných zdrojů byly nalezeny v dané či obdobných vzdálenějších lokalitách realizované či nabídkové převody obdobných nemovitostí.

## 4.2. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

### Popis metodiky

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda přímého srovnání, pomocí koeficientů odlišnosti, které vyjadřují, vliv jedné vlastnosti na rozdíl v ceně jiné obdobné nemovitosti. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, která bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu (poloha, velikost, stav, vybavení apod.). Kombinace (násobení) několika koef. odlišnosti udává index odlišnosti, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Tímto způsobem je srovnávaná nemovitost jako celek včetně příslušenství a pozemku. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitostmi srovnatelnými svým charakterem, velikostí, lokalitou apod. při zohlednění tvaru, velikosti, využitelnosti, dopravní dostupnosti, umístění pozemků atd. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace* (*adjustment*). Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů veřejně přístupných, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem

tohoto šetření je stanovena srovnávací hodnota se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Použité koeficienty odlišnosti:

K1- poloha - v rámci širších geografických vztahů i v rozsahu obce nebo konkrétní lokality, dostupnost dopravy, obč. vybavenosti, apod.

K2 – techn. stav a údržba – zohledňuje typ konstrukce, technický stav, provedené rekonstrukce, morální opotřebení nemovité věci

K3 – standard vybavení – nadst/podst. vybavení, hygien. zázemí, způsob vytápění, napojení na IS apod.

K4 – příslušenství – garáž, hosp. budova, zapuštěný bazén, altán apod.

K5 – pozemek – velikost, příp. tvar pozemků ve funkčním celku se stavbou

K6 – velikost objektu - nepřímá úměra mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena

K7 – úprava u dalších odlišností, které nejsou postiženy v předchozích K/názor znalce

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace o uskutečněných převodech z katastru nemovitostí, informace z nabídek z internetových stránek a dražeb. Případné nabídkové ceny v inzerci jsou redukovány, jelikož se jedná o stranu nabídky (nabízená cena je vyšší, příp. stejná, než cena poptávaná), a ne o konkrétní již dojednanou cenu nemovitosti. Realizované převody z dřívějšího data jsou objektivizovány na současnou cenovou hladinu s ohledem na předchozí strmý nárůst cen a nedávné ochlazení realitního trhu, za pomoci ČOB indexu. Meziroční nárůst zaznamenal u rodinných domů průměrný posun od 10/2022 do 08/2024 o cca 3% (v rámci celé ČR). V Moravskoslezském kraji, vzhledem k demografické situaci a trhu práce, předpokládám tento růst v menší míře než vykazuje celostátní průměr a data ČSOB indexu redukuji o cca 30%.

### Přehled realizovaných či nabízených srovnávacích objektů

Lokalita	Popis, cena
 <p data-bbox="261 1693 552 1720">1. Butovická 105, Studénka</p>	<p data-bbox="767 1261 1358 1290"><b>ZP:</b> 142,00 m<sup>2</sup>    <b>PP:</b> 88,00 m<sup>2</sup>    <b>Pozemek:</b> 507,00 m<sup>2</sup></p> <p data-bbox="767 1290 1251 1319"><b>Inzer. cena:</b> 3 250 000,00 Kč, 36 932 Kč/m<sup>2</sup></p> <p data-bbox="767 1319 847 1348">Kr 0,95</p> <p data-bbox="767 1348 1161 1377"><b>Zdroj:</b> INEM, KN, nabídka 07/2024</p> <p data-bbox="767 1377 836 1406"><b>Popis:</b></p> <p data-bbox="767 1406 1439 1814">Samostatně stojící zděný RD 4+1, 1PP, 1NP. Stavba RD z roku cca 1950. Dům je po částečné rekonstrukci v dobrém stavu – nové podlahy, kuch. linka, soc. zařízení, plast. okna, dveře, vytápění, stř. krytina. Možnost vytvoření i druhé bytové jednotky v podkrovních prostorech. Parkování u domu, či před domem možné. Střecha je sedlová, krytina bonský šindel, fasáda část bez omítek, z ulice nová hladká omítka, podlaha plovoucí, dlažba, dveře plné a prosklené, okna plastová. V koupelně sprchový kout. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn, elektro, vytápění ÚT s plynovým kotlem. Příslušenství – část stavby hospodářská. Přístup z obecní komunikace. Lokalita – sousední obec, větší OV, lepší doprav. dostupnost, 2 km od centra. Cena k jednání</p>
<p data-bbox="164 1839 1431 1899">Porovnání – lokalita lepší, konstrukce shodná, velikost – menší výměra PP, stav lepší, vybavení srovnatelné, příslušenství horší, pozemek menší velikosti.</p>	

	<p><b>ZP:</b> 100,00 m<sup>2</sup> <b>PP:</b> 69,20 m<sup>2</sup> <b>Pozemek:</b> 744,00 m<sup>2</sup>  <b>Kupní cena:</b> 2 300 000,00 Kč, 33 237 Kč/m<sup>2</sup>  Kr 1  <b>Zdroj:</b> INEM, KN, převod 06/2024, V-4487/2024-804  <b>Popis:</b>  Samostatně stojící zděný RD 2+1, terasa, část PP (20 m<sup>2</sup>), 1NP. Starší RD po částečné rekonstrukci – plovoucí podlahy, plastová okna, nové WC, kuch. linka, oprava vč. zateplení střechy, oprava stropu. 1.NP – chodba, obývací pokoj, ložnice, techn.místnost, koupelna, WC, kuchyně, jídelna, spíž. Střecha je sedlová, krytina taška, fasáda štuková, okna plastová, podlaha plovoucí, dlažba, dveře plné a prosklené do kovových zárubní, koupelna původní s vanou. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn, elektro, vytápění ústřední s kotlem na TP s podavačem. Příslušenstvím – samost. garáž, sklad. Přístup z obecní komunikace, parkování v garáži, na pozemku. Lokalita sousední obec, 1,2 km od centra.</p>
<p>Porovnání – lokalita obdobná, shodná dostupnost OV, konstrukce shodná, velikost – menší výměra PP, stav lepší, vybavení obdobné, příslušenství horší, pozemek menší velikosti.</p>	
	<p><b>ZP:</b> 120,00 m<sup>2</sup> <b>PP:</b> 90,00 m<sup>2</sup> <b>Pozemek:</b> 823,00 m<sup>2</sup>  <b>Kupní cena:</b> 1 680 000,00 Kč, 18 666 Kč/m<sup>2</sup>  Kr 1,014 (+2%)  <b>Zdroj:</b> INEM, KN, převod 08/2023, V-5218/2023-804  <b>Popis:</b>  Samostatně stojící zděný RD 4+1, část.1PP,1NP. Dispozice - v I. NP 4 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, spíž. Půda s výstupem po žebříku. Střecha sedlová s taškou, okna dřevěná kastlíková, podlahy lino, dlažba, dveře plné s kovovou zárubní, koupelna s vanou. Dům je po dřívějších částečných opravách – zánovní kuch. linka, lino, ostatní původní v zachovalém stavu. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn, elektro, vytápění ÚT krbovými kamny na dřevo. Příslušenstvím – přístřešek. Přístup z obecní komunikace, parkování na pozemku. Lokalita – Lokalita – sousední obec, větší OV, lepší doprav. dostupnost, 1,2 km od centra. Pozemek o výměře 464 m<sup>2</sup> přes cestu za potokem, omezení užívání pozemku příjezdem k sousední nemovitosti.</p>
<p>Porovnání – lokalita lepší, konstrukce shodná, velikost - menší výměra PP, stav obdobný až horší, vybavení horší, příslušenství horší, pozemek menší velikosti.</p>	
	<p><b>ZP:</b> 151,00 m<sup>2</sup> <b>PP:</b> 150,00 m<sup>2</sup> <b>Pozemek:</b> 1255,00 m<sup>2</sup>  <b>Kupní cena:</b> 3 100 000,00 Kč, 20 666 Kč/m<sup>2</sup>  Kr 1,02 (+2,4%)  <b>Zdroj:</b> INEM, KN, převod 12/2023, V-9200/2023-804  <b>Popis:</b>  Samostatně stojící zděný RD, 1PP,1NP, podkroví. Objekt z roku cca 1940, stav dobrý po dřívějších opravách - plastová okna, novější kuchyňskou linku. Střecha sedlová, krytina taška, okna plastová. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn, elektro, vytápění ÚT. Příslušenství – není. Přístup je možný z obecní komunikace, parkování na pozemku. Lokalita stejná obec.</p>
<p>Porovnání – lokalita stejná, konstrukce shodná, velikost – větší výměra PP, stav mírně lepší, vybavení obdobné, příslušenství horší, pozemek menší velikosti.</p>	

 <p>5.Bartošovice 57</p>	<p><b>ZP:</b> 165,00 m<sup>2</sup> <b>PP:</b> 90,00 m<sup>2</sup> <b>Pozemek:</b> 880,00 m<sup>2</sup>  <b>Inzer. cena:</b> 2 300 000,00 Kč, 25 555 Kč/m<sup>2</sup>  Kr 0,95  <b>Zdroj:</b> INEM, KN, Reality spolu, 05/2024  <b>Popis:</b>  Samostatně stojící zděný RD 4+1, 1PP,1NP. Stavba odhadem z roku 1945, stav průměrný po částečných dřívějších opravách. Dispozice 1.NP – 2+1 - obývací pokoj, ložnice, kuchyň, komoru, koupelnu, WC a prostornou chodbu. v OP je krb z pískovce s vývody do celého domu, podkroví 3+k prostornou kuchyní, velkým obývacím pokojem, ložnicí, další obytnou průchozí místností a velkým půdním prostorem. Střecha sedlová s taškou, fasáda hladká omítka, okna plastová, podlaha plovoucí, dlažba, lino, dveře náplňové, zárubně dřevěné, koupelna novější s vanou a spol. WC. Objekt je napojen na vodovod, jímku, elektro, vytápění nezjištěno, krb. Příslušenstvím – hospod. část stavby. Přístup z obecní komunikace, parkování na pozemku. Lokalita sousední obec, 1,2 km od centra.</p>
<p>Porovnání – lokalita obdobná, konstrukce shodná, velikost – menší výměra PP, stav obdobný, vybavení obdobné, příslušenství horší, pozemek menší velikosti.</p>	
 <p>6.Butovická 19, Studénka</p>	<p><b>ZP:</b> 305,00 m<sup>2</sup> <b>PP:</b> 205,00 m<sup>2</sup> <b>Pozemek:</b> 1830,00 m<sup>2</sup>  <b>Kupní cena:</b> 4 600 000,00 Kč, 22 439 Kč/m<sup>2</sup>  Kr 1,021 (+3%)  <b>Zdroj:</b> INEM, MMreality, převod 10/2022, V-8775/2022-804  <b>Popis:</b>  Samostatně stojící zděný RD 4+2, z větší části 1PP,2NP. Dispozice - 1.NP - 2+1- vstupní chodba, WC, kuchyň, dva samostatné pokoje, spíž, koupelna, šatna a dále vstup do hospodářské části budovy. 2. NP - 2+1 - obývací pokoj, dětský pokoj, kuchyň, koupelna, WC a vstup na půdu. Stavba po částečné rekonstrukci – střecha (více než 10 let), fasáda, plast. okna (6 let), elektřina v mědi, voda a odpad v plastu. Interiér domů prošel taktéž částečnou rekonstrukcí - kuchyňská linka a v 2.NP podlahy. Střecha sedlová s poplast. plechovou krytinou, fasáda zateplená, okna plastová, podlaha plovoucí, lino, dlažba, dveře plné a prosklené, v koupelně a sprchový kout. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn, elektro, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva. Příslušenstvím – hospodářská část stavby. Přístup z obecní komunikace, parkování na pozemku. Lokalita – sousední obec (okraj obce), větší OV, lepší doprav. dostupnost, 1,2 km od centra.</p>
<p>Porovnání – lokalita lepší, konstrukce shodná, velikost – větší výměra PP, stav lepší, vybavení srovnatelné, příslušenství lepší, pozemek větší velikosti.</p>	

	<p><b>ZP:</b> 303,00 m<sup>2</sup>    <b>PP:</b> 118,00 m<sup>2</sup>    <b>Pozemek:</b> 1266,00 m<sup>2</sup>  <b>Inzer. cena:</b> 3 290 000,00 Kč, 27 881 Kč/m<sup>2</sup>  <b>Kr</b> 0,93  <b>Zdroj:</b> Sreality, nabídka 08/2024, ID 0128  <b>Popis:</b>  Samostatně stojící zděný RD 5+, část 1PP o 30 m<sup>2</sup>, 2NP. Stavba cca z 1920, v původním stavu mimo kuchyni a soc. zařízení. Střecha sedlová s taškou, omítka štuková, okna dřevěná dvojitá, podlaha plovoucí, dlažba, dveře plné a prosklené, zárubně kovové, v koupelně vana, novější kuch. linka a soc. zařízení. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, elektro, plyn, vytápění ústřední s plynovým kotlem, lokální kamna na TP. Příslušenstvím – hospod. část stavby. Přístup z obecní komunikace, parkování na pozemku. Lokalita – sousední obec (okraj obce), větší OV, lepší doprav. dostupnost, 1,2 km od centra.</p>
7.Butovická 20, Studénka	
Porovnání – lokalita lepší, konstrukce shodná, velikost – mírně větší výměra PP, stav obdobný až horší, vybavení srovnatelné, příslušenství obdobné, pozemek menší velikosti.	

### Stanovení srovnávací hodnoty

č.	Cena realiz. (Kč)	Kr	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	PP m <sup>2</sup>	Io	Cena odvozená (Kč/m <sup>2</sup> PP)
1	3 250 000,00	0,95	1,03	1,10	1,00	0,95	0,90	1,03	1,00	88	1,00	35 163,41
2	2 300 000,00	1,00	1,00	1,10	0,98	0,95	0,93	1,05	1,00	69	1,00	33 332,21
3	1 680 000,00	1,01	1,03	0,97	0,98	0,93	0,94	1,03	0,90	90	0,79	23 854,99
4	3 100 000,00	1,01	1,00	1,10	1,00	0,90	0,97	0,97	1,00	150	0,93	22 408,52
5	2 300 000,00	0,95	1,00	1,00	0,97	0,96	0,94	1,03	1,00	90	0,90	26 927,80
6	4 600 000,00	1,02	1,03	1,13	0,98	1,00	1,03	0,91	1,00	205	1,07	21 429,37
7	3 290 000,00	0,93	1,03	0,95	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	118	0,95	27 318,97
Průměr												27 205,04
Minimum												21 429,37
Maximum												35 163,41
Cena celkem		120,00 m <sup>2</sup>										3 264 604,55
Kr koef. redukce na pramen zjišť. ceny – objektivizace časového posunu, inzerovaná nižší												
K1 koef. na úpravu polohy												
K2 koef. úpravy - techn. stav a údržbu objektu (původní, rekonstrukce, modernizace apod.)												
K3 koef. úpravy - standard vybavení (soc.zázemí, vytápění, nadst./podst. vybavení apod.)												
K4 koef. úpravy - přísluš. (garáž, HB, altán apod.)												
K5 koef. úpravy – pozemek												
K6 koef. úpravy – velikost objektu												
K7 koef. úpravy - názor znalce/vliv jiných faktorů												
PP podl. plocha obytná												
Io Index odlišnosti $Io = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$												
Cena PP oceň. objektu = cena realiz./nabídková × Kr / Io/PP												

## **Vyhodnocení**

Z pohledu využití oceňované nemovitosti pro účely bydlení je umístění v okrajové části obce, s průměrnou dostupností občanské vybavenosti a dopravní dostupností, s dobrou technickou infrastrukturou. Stav rodinného domu je průměrný, dle vnějšího ohledání lze usuzovat na až zhoršený stav, odpovídající stáří a údržbě.

Při provedeném průzkumu byla v daném území, příp. blízkém či obdobném okolí dohledána data o realizovaných převodech nebo inzerci nemovitostí obdobného charakteru, kdy byl vybrán soubor 7 srovnávacích objektů, které se pokud možno co nejvíce přibližují posuzované nemovitosti (polohou, stavem, velikostí apod.). Jako základní ukazatel byla použita podlahová plocha obytná v m<sup>2</sup>, na základě aplikovaných vzorků byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého je vycházeno při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotlivé koeficienty byly stanoveny na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu literatury a jsou uvedeny v úvodním odstavci Popisu metodiky.

## **5. REKAPITULACE**

### **5.1. Rekapitulace jednotlivých metod k určení ceny obvyklé (tržní hodnoty)**

<b>Nemovité věci</b>	<b>Porovnávací hodnota</b>
Pozemky parc. č. st. 192, 137/1, 137/2, 137/4, vč. stavby č.p. 48, součástí a příslušenství	3 264 600,00 Kč

### **5.2. Odůvodnění výsledků analýzy k určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)**

Závěr oceňovací analýzy, provedené v části 4. posudku, je založen na porovnávací metodě, v souladu s definicí obvyklé ceny dle zákona o oceňování a v souladu s mezinárodně uznávanými standardy. Analýza je provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Výhodou porovnávací metody je schopnost postihnout aktuální situaci na realitním trhu, její aplikace je však závislá na existenci dostatečného počtu realizovaných transakcí či nabídkových cen.

Při výběru vhodných srovnávacích objektů byly preferovány nemovitosti, které se svými charakteristikami v co největší míře přibližovaly oceňovaným předmětům. Naopak byly vyloučeny nalezené srovnávací vzorky, které byly realizovány za mimořádných podmínek (prodej v nedobrovolné dražbě, mezi blízkými osobami apod.), jejich provedení bylo oproti oceňovaným objektům nadstandardní nebo svou nápadně nízkou či vysokou kupní cenou výrazně přesahovaly mimo soubor srovnávacích vzorků. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem byla pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného majetku zvolena za srovnávací jednotku výměra podlahové plochy (obytné) v m<sup>2</sup>; tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní. Největší důraz při ocenění je obecně kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. datum transakce, technický stav a velikost nemovitosti, fyzické opotřebení, morální opotřebení, vybavenost, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, umístění lokality a nemovitosti v obci, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Rovněž je přihlédnuto ke kladným a záporným stránkám nemovitostí.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí, v adekvátním časovém období, proto byla do srovnávacích vzorků zahrnuta taktéž cena nabídková. **Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.**

### 5.3. Kontrola postupu

Kontrola postupu dle §52 písm. a) až e) vyhl. 503/2020 Sb.

Znalec:	
a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat a zformuje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Odborná otázka

Úkolem znalce je:

- Stanovit **cenu obvyklou** nemovitých věcí a jejich příslušenství, a to pozemků parc. č. st. 192, 137/1, 137/2, 137/4 vč. součástí a příslušenství, tj. stavby č. p. 48 na parc. č. st. 192, zapsaných na listu vlastnictví č. 64 v katastrálním území Pustějov, obec Pustějov, okres Nový Jičín
- Uvést všechna **příslušenství** nemovitých věcí - přípojky inženýrských sítí – vodovodní, kanalizační, plynová, nadzemní NN, studna, oplocení s vrátky a vraty, zpevněné plochy, obrubníky, předložené schodiště
- Uvést **známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva** – NEBYLO ZJIŠTĚNO
- Stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejího příslušenství :

### 6.2. Výsledná cena obvyklá (tržní hodnota)

Na základě předchozích zjištění, provedené analýzy, dle znalci dostupných informací o oceňovaných nemovitostech a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, obchodovatelnosti, využitelnosti, **stanovují tržní hodnotu nemovitých věcí** ve výši

**3 260 000,00 Kč**

*Slovy. třimiliónydvěstěšedesáttisícKč*

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Jelikož znalci nebylo umožněno podrobné ohledání nemovitostí a ověření stavu konstrukcí a provedení interiéru, může se skutečná hodnota lišit od ceny stanovené tímto posudkem.

## Výpis z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2024 10:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 1089/23 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 568775 Pustějov

Kat.území: 736902 Pustějov

List vlastnictví: 64

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Rovenský Milan a Rovenská Karolína, č.p. 48, 74243 Pustějov	940831/5642	
SJM = společné jmění manželů	945804/6081	

## B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 192		764	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pustějov, č.p. 48, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 192					
	137/1	190	zahrada		zemědělský půdní fond
	137/2	364	zahrada		zemědělský půdní fond
	137/4	206	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

## 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 smluvní

## k zajištění:

1. pohledávek na splacení jistiny úvěru s příslušenstvím vyplývajících ze smlouvy č. 3600/612547-01/17/01-001/00/R ve výši 1.485.000,- Kč
2. veškerých budoucích pohledávek do celkové výše 1.782.000,- Kč do 25.6.2079

## Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

## Povinnost k

Parcela: St. 192, Parcela: 137/1, Parcela: 137/2, Parcela: 137/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3600/612547-01/17/01-002/00/R ze dne 12.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2017 09:25:55. Zápis proveden dne 10.08.2017; uloženo na prac. Nový Jičín

V-6562/2017-804

Pořadí k 20.07.2017 09:25

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3600/612547-01/17/01-002/00/R ze dne 12.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2017 09:25:55. Zápis proveden dne 10.08.2017; uloženo na prac. Nový Jičín

V-6562/2017-804

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 3600/612547-01/17/01-

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2024 10:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 568775 Pustějov  
Kat.území: 736902 Pustějov List vlastnictví: 64  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

002/00/R ze dne 12.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2017  
09:25:55. Zápis proveden dne 10.08.2017; uloženo na prac. Nový Jičín  
V-6562/2017-804

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno  
Povinnost k  
Rovenská Karolína, č.p. 48, 74243 Pustějov, RČ/IČO:  
945804/6081

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-  
venkov 198EX-1089/2023 -14 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
15.05.2023 20:07:49. Zápis proveden dne 17.05.2023; uloženo na prac. Brno-  
venkov

Z-7416/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
soudního exekutora Mgr. Jaroslavy Schafferové,  
povinný: Rovenská Karolína, RČ: 945804/6081  
Povinnost k

Parcela: St. 192, Parcela: 137/1, Parcela: 137/2, Parcela: 137/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 198 EX 1089/23-17 ze dne  
15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 20:07:54. Zápis  
proveden dne 19.05.2023; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-2214/2023-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno  
Povinnost k  
Rovenská Karolína, č.p. 48, 74243 Pustějov, RČ/IČO:  
945804/6081

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-  
venkov 198EX-2354/2023 -11 ze dne 12.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
12.09.2023 20:01:36. Zápis proveden dne 14.09.2023; uloženo na prac. Brno-  
venkov

Z-14146/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
soudního exekutora Mgr. Jaroslavy Schafferové,  
povinný: Rovenská Karolína, RČ: 945804/6081  
Povinnost k

Parcela: St. 192, Parcela: 137/1, Parcela: 137/2, Parcela: 137/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 198 EX 2354/23-13 ze dne  
12.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2023 20:01:37. Zápis  
proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-4000/2023-804



prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2024 10:15:02

Obec: 568775 Pustějov

List vlastnictví: 64

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 1995/1a, 690 02 Břeclav

Rovenský Milan, č.p. 48, 74243 Pustějov, RČ/IČO:  
940831/5642

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-455/2024 -9 ze dne 15.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2024 13:06:39. Zápis proveden dne 22.02.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-1103/2024-704

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
soudní exekutorky Mgr. Marcely Petrošové  
povinný: Rovenský Milan, RČ: 940831/5642

Povinnost k

Parcela: St. 192, Parcela: 137/1, Parcela: 137/2, Parcela: 137/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 160 EX 455/24-25 ze dne 20.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2024 13:07:40. Zápis proveden dne 28.02.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-784/2024-804

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D., Malátova 645/18,  
150 00 Praha 5

Rovenský Milan, č.p. 48, 74243 Pustějov, RČ/IČO:  
940831/5642

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 147 EX 41/24-13 ze dne 19.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2024 20:11:32. Zápis proveden dne 22.02.2024; uloženo na prac. Praha

Z-8135/2024-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
soudního exekutora JUDr. Ondřeje Hanáka, Ph.D.

Povinnost k

Parcela: St. 192, Parcela: 137/1, Parcela: 137/2, Parcela: 137/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 147 EX 41/24-39 ze dne 12.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 20:12:51. Zápis proveden dne 18.03.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-1125/2024-804

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 147 EX 41/24-39. Právní moc ke dni 18.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2024 20:11:16. Zápis proveden dne 06.06.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-2808/2024-804

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D., Malátova 645/18,  
150 00 Praha 5

Povinnost  $k$

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2024 10:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 568775 Pustějov  
Kat.území: 736902 Pustějov List vlastnictví: 64  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

## Povinnost k

Rovenská Karolína, č.p. 48, 74243 Pustějov, RČ/IČO:  
945804/6081

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 147 EX 41/24-13 ze dne 19.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2024 20:11:32. Zápis proveden dne 22.02.2024; uloženo na prac. Praha

Z-8135/2024-101

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
soudního exekutora JUDr. Ondřeje Hanáka, Ph.D.

## Povinnost k

Parcela: St. 192, Parcela: 137/1, Parcela: 137/2, Parcela: 137/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 147 EX 41/24-39 ze dne 12.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 20:12:51. Zápis proveden dne 18.03.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-1125/2024-804

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 147 EX 41/24-39. Právní moc ke dni 18.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2024 20:11:16. Zápis proveden dne 06.06.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-2808/2024-804

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2017 14:57:55.  
Zápis proveden dne 22.08.2017.

V-6921/2017-804

Pro: Rovenský Milan a Rovenská Karolína, č.p. 48, 74243 Pustějov RČ/IČO: 940831/5642  
945804/6081

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

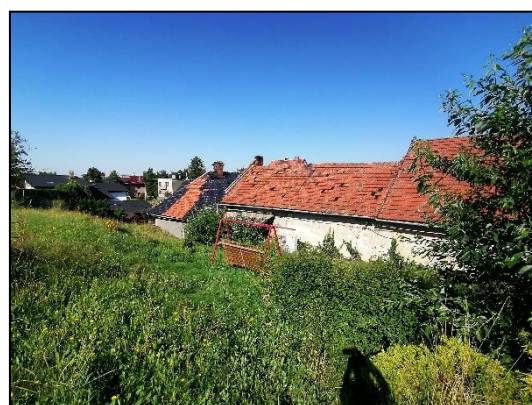
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
137/1	64310	190
137/2	64310	364
137/4	64310	206

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován



## FOTODOKUMENTACE





**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 057516/2024.

Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

K vypracování posudku nebyl přizván konzultant.

V Ostravě dne 22. srpna 2024

Ing. Petra Vařeková

**Soupis příloh**

- Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí č. 64 pro k. ú. Pustějov
- Příloha č. 2 Situace širších vztahů, katastrální mapa
- Příloha č. 3 Fotodokumentace