

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2868

## PŘEDMĚT POSUDKU

Znalecký posudek o ceně podílu o velikosti ideální 1/2 na nemovitých věcech – rodinného domu č. p. 8 postaveného na pozemku p. č. St. 1828, pozemků p. č. St. 1828 a p. č. 200/40, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané na LV č. 395 v katastrálním území Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský.

## ÚČEL POSUDKU

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem likvidace pozůstalosti.

## OBJEDNATEL POSUDKU

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení Okresního soudu v Ostravě, čj. 99 D 316/2015 - 897 ze dne 5. 6. 2019.

## SPISOVÁ ZNAČKA

99 D 316/2015

## VLASTNÍK NEMOVITÝCH VĚCÍ

1/2 Andres Miloslav Ing. Mgr., Moravská 8/113, Hrabůvka, 700 30 Ostrava

1/2 Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 700 30 Ostrava

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření 8. 7. 2019.

Znalecký posudek připravoval, může jej stvrdit a podat příp. vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D.

Zdeněk Viktorin

Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová

Jednatel společnosti:

Ing. Jan Sedláček

**OBSAH**

<b>1. NÁLEZ</b> .....	<b>3</b>
1.1 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU .....	3
1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí.....	3
1.1.2 Kopie katastrální mapy.....	3
1.2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ .....	3
1.3 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ .....	3
1.4 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA .....	4
<b>2. POSUDEK</b> .....	<b>5</b>
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ A SITUACE .....	5
2.2 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	5
2.2.1 Rodinný dům č. p. 8 .....	5
2.2.2 Příslušenství.....	6
2.2.3 Pozemky.....	7
2.3 OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM .....	7
2.3.1 Použitá metodika ocenění .....	7
2.3.2 Popis porovnávaných nemovitých věcí .....	8
2.3.3 Výpočet ceny nemovitých věcí porovnávacím způsobem .....	8
2.4 ZÁVĚREČNÝ ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY .....	9
2.4.1 Odůvodnění obvyklé ceny .....	9
2.5 STANOVENÍ CENY PODÍLU NA NEMOVITÝCH VĚCECH.....	10
2.6 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE.....	11
ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	11

**SEZNAM PŘÍLOH**

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Kopie katastrální mapy
3. Fotodokumentace pořízená na místním šetření

# 1. NÁLEZ

## 1.1 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování znaleckého posudku byly objednatelem zapůjčeny, případně znaleckým ústavem opatřeny následující podklady:

### 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Vyhotovil Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava dne 4. 6. 2019.

Okres: Ostrava-město (kód č. CZ0806)  
Obec: Ostrava (kód č. 554821)  
Katastrální území: Hrabůvka (kód č. 714585)  
List vlastnictví č.: 395

### 1.1.2 Kopie katastrální mapy

Vyhotovená z adresy dne <http://nahlizenedokn.cuzk.cz/> dne 7. 7. 2019.

Okres: Ostrava-město (kód č. CZ0806)  
Obec: Ostrava (kód č. 554821)  
Katastrální území: Hrabůvka (kód č. 714585)  
Měřítko: 1:750

## 1.2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Místní šetření konané dne 13. 6. 2019 a 8. 7. 2019 bylo provedeno za účelem prohlídky posuzovaných nemovitých věcí na místě. Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace a bylo provedeno zaměření nemovitých věcí.

Přítomni byli:

- za znalecký ústav: Zdeněk Viktorin  
Ing. Jan Sedláček
- za vlastníka nemovitých věcí: nikdo nebyl přítomen
- za objednatele: nikdo nebyl přítomen

## 1.3 POUŽITÁ METODIKA OCENĚNÍ

Úkolem znaleckého ústavu je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. **obvyklá cena** definována následujícím způsobem:

*„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“*

Podobná definice je v novelizovaném zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, § 2 odst. 6: *„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného/ zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí, na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke*

*zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“*

Často je také používán pojem **tržní hodnota**, která v českých právních předpisech není přesně definována. Vymezuji ji však IVS (Mezinárodní oceňovací standardy) a shodně také EVS (Evropské oceňovací standardy) jako „*odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.*“

Stanovení výše obvyklé ceny závisí především na dostatku podkladů pro ocenění, dále na úvaze znalce, jeho zkušenostech a jeho odpovědnosti. Za takové situace je přirozené, že i když budou dva znalci hledat výši obvyklé ceny stejné nemovitosti, výsledkem zpravidla nebude shodné číslo, i když budou oba postupovat korektně, poctivě a odpovědně, protože vždy se jedná jen o odhad, který v sobě objektivně nese určité procento subjektivního náhledu a přístupu konkrétního znalce. Na druhé straně ovšem, pokud oba postupují seriózně, neměly by být jejich odhady obvyklé ceny stejné nemovitosti diametrálně odlišné.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – přednostně podle realizovaných, případně inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znaleckého ústavu, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

#### **1.4 POUŽITÉ PŘEDPISY A LITERATURA**

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen zákon o oceňování majetku)
- [2] Bradáč A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno, 2008
- [3] Bradáč A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [4] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- [5] ORÁLEK, Š. *Oceňování nemovitostí v rámci exekučních řízení*. Komorní listy, 2011, č. 1, s. 39-40.
- [6] Znalecký standard AZO č. 1 - Obvyklá cena spoluvlastnického podílu – obecně (mimo pozůstalostní řízení a vypořádání SJM)

## 2. POSUDEK

### 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ A SITUACE

Předmětem ocenění je podíl o velikosti ideální 1/2 na nemovitých věcech – rodinného domu č. p. 8 postaveného na pozemku p. č. St. 1828, pozemků p. č. St. 1828 a p. č. 200/40, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané na LV č. 395 v katastrálním území Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský.

Oceňované nemovité věci se nachází ve Statutárním městě Ostrava, na území Městského obvodu Ostrava-Jih, nacházející se asi 5,5 km jihozápadně od centra. Ve městě je městská hromadná doprava, zastávka autobusu a vlaku, veškeré typy škol, různá sportoviště, pošta, obchody a různé služby – kompletní služby. Ve městě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě včetně plynu. Oceňované nemovité věci jsou situovány asi 100 východně od Úřadu městského obvodu a jsou přístupné z ulice Moravská. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné a bytové domy.

### 2.2 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

#### 2.2.1 Rodinný dům č. p. 8

##### 2.2.1.1 Popis

Rodinný dům č. p. 8 je postaven na pozemku p. č. St. 1828 v katastrálním území Hrabůvka a je v katastru nemovitostí evidován způsobem využití rodinný dům. Na místním šetření bylo zjištěno, že dům není využíván ke svému účelu, je provozně nezpůsobilý z důvodu demontáže části elektroinstalace, plyninstalace a demontáže části vnitřního členění stavby. Dům není podsklepen a má dvě nadzemní podlaží. Dům je napojen na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a plyn. Příjezd k rodinnému domu je z obecní asfaltové komunikace. Parkování je na pozemku vlastníka na asfaltové příjezdové komunikaci ke garáži.

##### 2.2.1.2 Rozměry

#### Výpočet jednotlivých ploch podlaží, zastavěné plochy a konstrukčních výšek podlaží

Podlaží	Rozměry [m]		Plocha podlaží [m <sup>2</sup> ]	Konstrukční výška [m]
1.NP	$(11,50 \times 14,70) - (4,20 \times 1,20) + (0,50 \times 0,50) + (0,60 \times 2,00) / 2$	=	164,86 m <sup>2</sup>	2,90 m
2.NP	$(11,50 \times 14,70) - (4,20 \times 1,20) - (2,40 \times 4,40) - (3,40 \times 1,20) - (4,30 \times 1,00) - (4,20 \times 0,50) + (0,15 \times 11,50)$	=	144,69 m <sup>2</sup>	2,90 m

#### Obestavěný prostor

Podlaží	Rozměry [m]		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
1.NP	$164,86 \times 2,90$	=	478,09 m <sup>3</sup>
2.NP	$144,69 \times (2,90 + 0,20)$	=	448,54 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem</b>			<b>926,63 m<sup>3</sup></b>

##### 2.2.1.3 Konstrukce, vybavení a technický stav

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové pásy s izolací proti zemní vlhkosti
2. Zdivo	zděné tl. 40 až 50 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	plochá
5. Krytina	asfaltové pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové, tapety

8. Fasádní omítky	vápenocementové
9. Vnější obklady	sokl z kabřince
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady, kamenné
11. Schody	betonové
12. Dveře	náplňové, prosklené, vrata dřevěná
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	pvc, betonové, dřevotřískové
15. Podlahy ostatních místností	pvc, dlažba, dřevotřískové
16. Vytápění	ústřední kotlem na zemní plyn - nefunkční, krb
17. Elektroinstalace	světelná, částečně demontovaná, nefunkční
18. Bleskosvod	není
19. Rozvod vody	rozvody teplé a studené vody
20. Zdroj teplé vody	elektrický bojler
21. Instalace plynu	ano, plynoměr demontovaný
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kombinované plynové sporáky 2x, demontované
24. Vnitřní vybavení	vany, umyvadla, bez baterií, nefunkční
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	žaluzie, alarm

#### 2.2.1.4 Dispozice

V domě se nachází dva byty s dispozičním řešením:

1. NP: garáž, 3 pokoje, WC, koupelna, kuchyně, komora, předsíň, kotelna, schodiště
2. NP: 4 pokoje, WC, koupelna, kuchyně, lodžie a dvě terasy.

#### 2.2.1.5 Stáří a technický stav

Stavba byla postavena klasickou technologií a v roce 1977 byla kolaudována. Stavba není delší dobu užívána, je ve špatném technickém stavu a vyžaduje celkovou rekonstrukci. Prvky krátkodobé životnosti jsou za hranicí životnosti.

### 2.2.2 Příslušenství

Na pozemku p. č. 200/400 se nachází následující příslušenství rodinného domu. Veškeré příslušenství je na hranici technické životnosti s velmi zanedbanou údržbou.

#### 2.2.2.1 Vedlejší stavba na pozemku p. č. 200/40

Na pozemku je postavena vedlejší stavba, která slouží k uskladnění věcí. Jedná se o dřevěnou stavbu z dřevěných hranolků s vnějším opláštěním s dřevěnými deskami. Střecha je sedlová s lepenkovou krytinou. Dveře dřevěné, podlaha dřevotřísková.

Rozměry:      zastavěná plocha       $1,40 \times 1,75 = 2,45 \text{ m}^2$   
                   obestavěný prostor       $1,40 \times 1,75 \times 2,10 = 5,15 \text{ m}^3$

#### 2.2.2.2 Vedlejší stavba na pozemku p. č. 200/400

Na pozemku je postavena vedlejší stavba, která slouží k uskladnění věcí. Jedná se o dřevěnou stavbu z dřevěných hranolků s vnějším opláštěním s dřevěnými deskami. Střecha je pultová s lepenkovou krytinou. Dveře dřevěné, podlaha dřevotřísková.

Rozměry:      zastavěná plocha       $2,90 \times 1,00 = 2,90 \text{ m}^2$   
                   obestavěný prostor       $2,90 \times 1,00 \times 2,10 = 4,93 \text{ m}^3$

### 2.2.2.3 Venkovní úpravy na pozemku p. č. 200/40

Na pozemcích se nachází asfaltové zpevněné plochy, okapový chodník z betonových dlaždic kolem rodinného domu, oplocení, brána, branka a inženýrské sítě. Dále se na pozemku nachází venkovní bazén s vnitřním ocelovým opláštěním. Bazén má průměr 3,80 m a hloubku 1,4 m + 0,6 m vyzdívky nad terénem. Bazén je nefunkční, nepoužitelný ke svému účelu.

Všechny venkovní úpravy jsou na hranici životnosti.

### 2.2.3 Pozemky

Pozemek p. č. St. 1828 o výměře 164 m<sup>2</sup> je evidován v katastru nemovitostí druhem zastavěná plocha a nádvoří. Dle stavu zjištěného na místním šetření se na pozemku nachází rodinný dům č. p. 8.

Pozemek p. č. 200/40 o výměře 667 m<sup>2</sup> je evidován v katastru nemovitostí druhem ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Dle stavu zjištěného na místním šetření je pozemek využíván jako zahrada. Dle stavu zjištěného na místním šetření se na pozemku nachází vedlejší stavba, venkovní úpravy a trvalé porosty. Na pozemku se nachází trvalé porosty – ovocné dřeviny a okrasné rostliny. Údržba trvalých porostů je velmi zanedbaná.

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku s pozemky p. č. St. 1828, p. č. 200/40 a rodinným domem č. p. 8. Celková výměra pozemků činí 831 m<sup>2</sup>.

## 2.3 **OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM**

### 2.3.1 Použitá metodika ocenění




Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se **stejným nebo obdobným předmětem** a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu nemovitosti stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi, na základě řady hledisek.

Přesnost ocenění je obvykle závislá pouze na tom, kolik vhodných nemovitostí znalecký ústav nalezne ve své databázi či vyhledá v jiných zdrojích. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby oceňovaný subjekt ležel uvnitř pomyslného intervalu.

Přímé porovnání je metodou, při níž lze pro komparaci použít i jednotku Kč/ks, kdy se porovnávají nemovitosti jako celky, samozřejmě za předpokladu, že oceňovaný subjekt a vzorek jsou si co do rozsahu ploch podobné. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena oceňované nemovitosti.

Znalecký ústav vyhledává přednostně kupní smlouvy, ocenění je tedy provedeno na základě realizovaných cen nemovitých věcí. K porovnání byl použit přehled cen rodinných domů z kupních smluv uzavřených za posledních 24 měsíců od data ocenění. Znalecký ústav zahrnul do vzorku rodinné domy obdobného charakteru, stáří a velikosti. Výpočet a popisy jsou uvedeny v tabulkách níže.

**2.3.2 Popis porovnávaných nemovitých věcí**

Stanovení ceny porovnáním nemovitých věcí jako celku					
Č.	Lokalita	Č.j./kupní smlouva ze dne	ZP	Velikost pozemků	Popis/fotografie (zdroj mapy.cz)
1	Edisonova 765/68, Ostrava - Hrabůvka	V-16342/2018-807 7. 9. 2018	112 m <sup>2</sup>	614 m <sup>2</sup>	
	Rodinný dům na pozemku p. č. st. 1688 se zahradou na pozemku p. č. 213/2. Dům má dvě nadzemní podlaží.				
2	Ovocná 53/3, Ostrava - Zábřeh	V-6517/2019-807 10. 4. 2019	127 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>	
	Rodinný dům na pozemku p. č. st. 4503 se zahradou na pozemku p. č. 566/273. Dům má dvě nadzemní podlaží.				
3	Chalupníková 1975/68 Ostrava - Zábřeh	V-13315/2017-807 28. 7. 2017	85 m <sup>2</sup>	644 m <sup>2</sup>	
	Rodinný dům na pozemku p. č. st. 1799 se zahradou na pozemku p. č. 568/18 a vedlejší stavbou na pozemku p. č. st. 6630. Dům má dvě nadzemní podlaží a je podsklepen. Na zahradě se nachází samostatně stojící garáž.				

**2.3.3 Výpočet ceny nemovitých věcí porovnávacím způsobem**

Stanovení ceny porovnáním nemovitých věcí jako celku									
Č.	Realizovaná cena Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (I-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
		poloha	velikost	stav a vybavení	příslušenství	velikost pozemku	úvaha znalce		
1	3 325 000	1,00	0,90	1,50	0,95	0,90	1,00	1,15	2 891 304
2	3 050 000	1,00	0,92	1,45	0,95	0,85	1,00	1,08	2 824 074
3	3 102 000	1,00	0,88	1,50	1,00	0,90	1,00	1,19	2 606 723
<b>Cena nemovitých věcí stanovená porovnávacím způsobem - průměr</b>								<b>Kč</b>	<b>2 774 034</b>
Minimum								Kč	2 606 723
Maximum								Kč	2 891 304

Za předpokladu, že je oceňovaný objekt zcela totožný s porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00.



**Přehled použitých koeficientů:**

- *K1 (Koeficient úpravy na polohu objektu)* - porovnání lokality ve které se srovnávaná nemovitost nachází po zvážení technických, přírodních, ekonomických a sociálních vlivů.
- *K2 (Koeficient úpravy na velikost objektu)* – úprava dle zastavěné plochy a počtu nadzemních podlaží.
- *K3 (Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení)* - hodnocení stavu na základě fotodokumentace získané ze stránek mapy.cz a z ortofotomapy. Byly zohledňovány stavebně-konstrukční prvky a odhadované stáří.
- *K4 (Koeficient úpravy na příslušenství)* - hodnoceno bylo především množství a účel využití vedlejších staveb, jejich technický stav a další venkovní úpravy a příslušenství viditelné z dostupných leteckých a panoramatických snímků.
- *K5 (Koeficient úpravy na velikost pozemku)* - zohledňována byla jak velikost pozemku zastavěného stavbou tak pozemku, který je spolu se stavbou užívány.
- *K6 (Koeficient úvahy znalce)* - prostřednictvím koeficientu jsou zohledněny vlivy jinde neuvedené. V daném případě nebyl koeficient použit.
- *KC Koeficient celkový* -  $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

**2.4 ZÁVĚREČNÝ ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY**

Způsob ocenění	Cena celkem
Cena nemovitých věcí stanovená porovnávacím způsobem	2 774 034,00 Kč
<b>Obvyklá cena nemovitých věcí dle odborného odhadu znaleckého ústavu</b>	<b>2 774 000,00 Kč</b>

**2.4.1 Odůvodnění obvyklé ceny**

Cenu obvyklou stanovujeme na základě ocenění nemovitých věcí porovnávacím způsobem, neboť se jedná o způsob zohledňující situaci na dílčím trhu v dané lokalitě. Znaleckému ústavu se podařilo nalézt dostatečný počet uzavřených kupních smluv u srovnatelných nemovitých věcí v lokalitách obdobného charakteru a výslednou cenu je možno považovat za cenu, za níž by bylo možno nemovitou věc k datu zpracování znaleckého posudku realizovat na trhu. Obvyklá cena je zaokrouhlena na tisíce Kč.

## 2.5 STANOVENÍ CENY PODÍLU NA NEMOVITÝCH VĚCÍCH

Je všeobecně akceptováno, že je třeba z hlediska ocenění odlišovat situace, kdy je předmětem ocenění věc celá, od situace, kdy se oceňuje pouze spoluvlastnický podíl, neboť na určení obvyklé ceny nepochybně může mít vliv, zda se nabyvatel stává vlastníkem celé věci a není dotčen ve výkonu vlastnických práv jinou osobou oproti případům, kdy nabývá pouze spoluvlastnický podíl a vstupuje do spoluvlastnického vztahu. Jinými slovy řečeno, nejde o stejnou situaci, prodávají-li dva spoluvlastníci nezávisle na sobě podíly (byť v součtu 100 %), a prodává-li se věc celá; cena celé věci bude - obecně nahlíženo vyšší - než součet cen těchto podílů. Cenu spoluvlastnického podílu zjevně může ovlivnit i okolnost, zda se po nabytí takového podílu se stává nabyvatel většinovým podílovým spoluvlastníkem, jenž má možnost rozhodovat o hospodaření se společnou věcí na základě principu tzv. majority anebo rovnodílným (jako v daném případě) spoluvlastníkem, který toto oprávnění nemá, případně spoluvlastníkem menšinovým. Bez vlivu na určení ceny pak nemusí být ani úroveň vzájemných vztahů podílových spoluvlastníků (srov. mj. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. října 2012, sp. zn. 22 Cdo 976/2011, shodně rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. května 2018, sp. zn. 20 Cdo 666/2018).

Shodně se k této otázce staví také odborná literatura a znalecké standardy. Pro výstižnost lze ocitovat následující závěry: „*Pokud je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl, pak výslednou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná právě o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti. V našich podmínkách trhu prakticky neexistuje žádná poptávka po takovýchto spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, výsledná cena je pak nižší než zmíněný součin.*“ [5]

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by proto neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovitostí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky. Přitom na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má vliv typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. Doporučuje se proto snížení ceny do 20 %. [6] Vzhledem k druhu nemovitosti a jeho špatnému technického stavu se znalecký ústav přiklonil ke snížení ve výši 20 %. Obvyklá cena je zaokrouhlena na tisíce Kč.

<b>Stanovení ceny podílu ideální 1/2 na nemovitých věcech</b>	<b>Cena</b>
Obvyklá cena nemovitých věcí	2 774 000,00 Kč
Ideální podíl 1/2 na nemovitých věcech	1 387 000,00 Kč
Snížení ceny spoluvlastnického podílu	- 20 %
<b>Obvyklá cena podílu ideální 1/2 na nemovitých věcech stanovená podle odborného odhadu znaleckého ústavu</b>	<b>1 110 000,00 Kč</b>

## **2.6 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE**

Obvyklá cena podílu o velikosti ideální 1/2 na nemovitých věcech - rodinného domu č. p. 8 postaveného na pozemku p. č. St. 1828, pozemků p. č. St. 1828 a p. č. 200/40, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané na LV č. 395 v katastrálním území Hrabůvka, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 8. 7. 2019 ve výši:

**1 110 000,00 Kč**

slovy: jedenmilionjednostodesettisíc Kč

V Opavě dne 18. července 2019

Ing. Jan Sedláček

jednatel společnosti

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

qdq services, s.r.o. je zapsána v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, v I. oddílu seznamu vedeného Ministerstvem spravedlnosti ČR pro znalecké obory:

- ekonomika s rozsahem oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, oceňování lesních porostů a oceňování škod na lesních porostech,
- stavebnictví s rozsahem oprávnění pro stavby obytné, stavby inženýrské, stavby vodní, stavby průmyslové a stavební odvětví různá.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem 2868 evidence znaleckých posudků ústavu.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2019 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 99D 316/2015 pro JUDr.Radmila Buroňová

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714585 Hrabůvka

List vlastnictví: 395

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Andres Miloslav Ing. Mgr., Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030 Ostrava	500108/168	1/2
Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030 Ostrava	536112/195	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1828	164	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hrabůvka, č.p. 8, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1828				
200/40	667	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 42 458,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 1828, Parcela: 200/40

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Karviná, JUDr. Juraj Polák 068 Ex-00774/2011 -019 (91 EXE 11731/2011-7) ze dne 22.12.2011. Právní moc ke dni 03.01.2012.

Z-519/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 22 720,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

1. Reality Tradeslav s.r.o., Jana Šoupala 1597/3, Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO: 27768066

Povinnost k

Parcela: St. 1828, Parcela: 200/40

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Frýdek-Místek, JUDr. Jiří Trojanovský 143 EX-121/2012 -16 ze dne 02.05.2012. Právní moc ke dni 13.06.2012.

Z-15569/2012-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 4 756 685,- Kč s příslušenstvím, řízení zahájeno dnem 29.2.2012

Oprávnění pro

GANSA REALITY s.r.o., Hasičská 930/53, Hrabůvka, 70030 Ostrava, RČ/IČO: 28573897

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Helena HOLKOVÁ  
notářská tajemnice  
pověřená notářkou

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2019 14:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 714585 Hrabůvka

List vlastnictví: 395

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

---

*Typ vztahu**Povinnost k*

Parcela: St. 1828, Parcela: 200/40

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Ostravě 97 E-164/2012 -21 ze dne 24.05.2012. Právní moc ke dni 11.07.2012.

Z-17274/2012-807

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

---

**D** Poznámky a další obdobné údaje*Typ vztahu*

## o Údaje o vlastníkovi předány soudu s žádostí o projed. dědictví

*Povinnost k*Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030  
Ostrava, RČ/IČO: 536112/195

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

**E** *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina*

## o Smlouva o převodu nemovitosti RI 235/1985 KUPNI SMLOUVA.

POLVZ:70/1985

Z-700070/1985-807

*Pro:* Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030 Ostrava

RČ/IČO: 536112/195

Andres Miloslav Ing. Mgr., Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030  
Ostrava

500108/168

## o Usnesení soudu o nařízení likvidace pozůstalosti Okresní soud v Ostravě, Mgr.Hana Parobková 99 D-2842/2012 ze dne 19.09.2018. Právní moc ke dni 31.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2019. Zápis proveden dne 24.04.2019.

V-4934/2019-807

*Pro:* Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030 Ostrava

RČ/IČO: 536112/195

## o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Ostravě, JUDr.Hanuš Jelínek 990 D-2842/2012 -658 ze dne 19.09.2017. Právní moc ke dni 06.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2019. Zápis proveden dne 24.04.2019.

V-4934/2019-807

*Pro:* Andres Miloslav Ing. Mgr., Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030  
Ostrava

RČ/IČO: 500108/168

Andresová Ilona, Moravská 8/113, Hrabůvka, 70030 Ostrava

536112/195

---

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.06.2019 14:55:08

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

---

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.



566/68

566/27

566/233

566/234

4670

4671

4672

3483

3482

č.p. 2872

č.p. 2871

č.p. 2870

č.p. 32

č.p. 1828

566/221

566/108

Moravská

č.p. 1638

č.p. 481

č.p. 3

č.p. 8

č.p. 17

č.p. 15

č.p. 5

200/25

200/39

200/40

200/57

200/23

200/29

200/59

2210

bez čp/če

215/13

215/38

215/40

č.p. 1443

č.p. 795

č.p. 793

797

215/39

796

č.p. 792

671

Edisonova

725/17

725/13

725/20

725/21

725/19

725/14

725/16

bez čp/če

bez čp/če

bez čp/če

bez čp/če

bez čp/če

bez čp/če

bez čp/če

bez čp/če

bez čp/če

bez čp/če

746

745

744

743

č.p. 645

č.p. 644

č.p. 643

č.p. 642

725/18

725/2

725/3

725/4

725/15

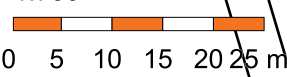
725/22

725/23

č.p. 666

č.p. 667

1:750



1009

726

č.p. 638

# FOTODOKUMENTACE

Fotografie 1 Pohled mj. na rodinný dům č. p. 8 na pozemku p. č. St. 1828



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření

Fotografie 2 Pohled mj. na rodinný dům č. p. 8 na pozemku p. č. St. 1828



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření

# FOTODOKUMENTACE

Fotografie 3 Pohled na interiér rodinného domu č. p. 8



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření

Fotografie 4 Pohled na interiér rodinného domu č. p. 8



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření



# FOTODOKUMENTACE

Fotografie 5 Pohled na interiér rodinného domu č. p. 8



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místě šetření

Fotografie 6 Pohled na interiér rodinného domu č. p. 8



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místě šetření

# FOTODOKUMENTACE

Fotografie 7 Pohled na interiér rodinného domu č. p. 8



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření

Fotografie 8 Pohled na interiér rodinného domu č. p. 8



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místním šetření

# FOTODOKUMENTACE

Fotografie 9 Pohled na interiér rodinného domu č. p. 8



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místě šetření

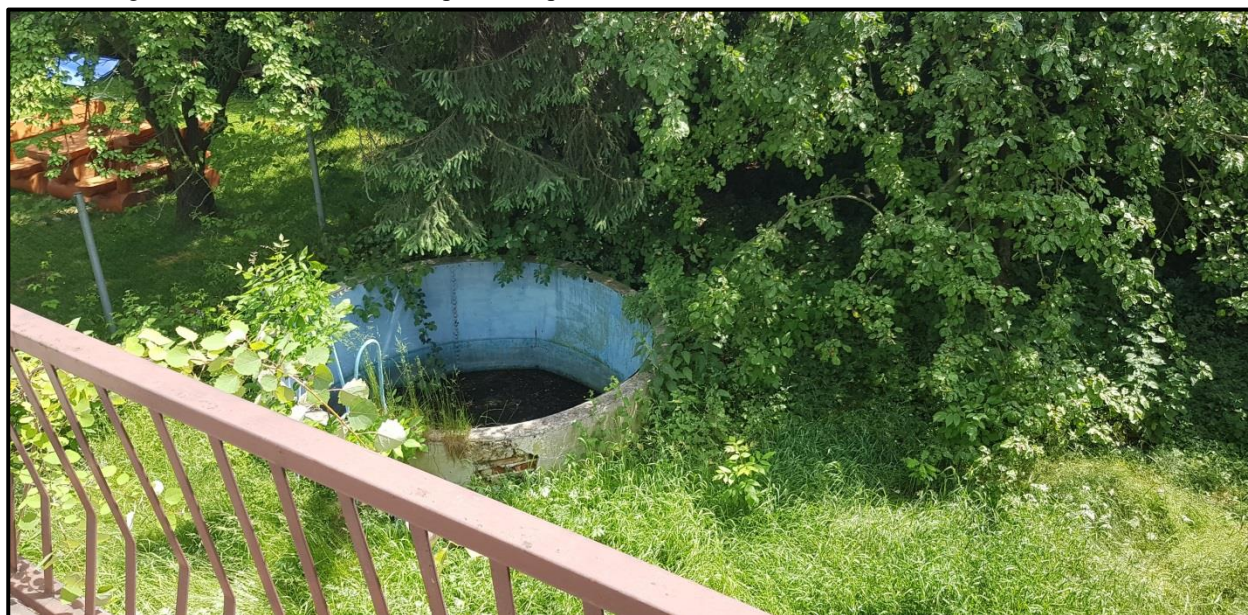
Fotografie 10 Pohled na interiér rodinného domu č. p. 8



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místě šetření

# FOTODOKUMENTACE

Fotografie 11 Pohled na bazén na pozemku p. č. 200/40



Zdroj: Fotografie pořízená znaleckým ústavem na místě šetření