

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 43731/2024

(označení 8085-174/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: bytové jednotky č. 2620/10, umístěné v bytovém domě č.p. 2620 na pozemku parc.č. 4046, vč. spoluvlastnického podílu ve výši 286/3389 na společných částech bytového domu č.p. 2620, který stojí na pozemku parc.č. 4046 a na pozemku parc.č. 4046 (LV č. 6982 a 6452), vše v katastrální území Moravská Ostrava, obci Ostrava, okrese Ostrava-město, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Tomáš Slaviček
Exekutorský úřad Louny
Pražská 83
440 01 Louny
Č.j. 208 EX 1212/22

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 27.6.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 22 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 6.8.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 6982 pro k.ú. Moravská Ostrava ze dne 20.5.2024

Informativní výpis z KN LV č. 6452 pro k.ú. Moravská Ostrava ze dne 3.7.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Tomáše Slavička, sp.zn. 208 EX 1212/22-259 o ustanovení znalce ze dne 20.5.2024

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 27.6.2024 pouze za účasti znalce. Povinná se ani přes zaslou výzvu (viz příloha č. 4) nedostavila a neumožnila prohlídku nemovité věci. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci

Prohlášení vlastníka ze dne 12. února 2004

Smlouva o zřízení věcného břemene doživotního bydlení, č.j. V-9364/2011-807 ze dne 17.8.2011

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 6982 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Jašková Denisa, Na Jízdárně 2620/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Jašková Denisa
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 6452 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bára Jaroslav a Bárová Eva, Na Jízdárně 2620/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	5747/67780
Divišová Lenka, Na Jízdárně 2620/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	5763/67780
Gabriel Ivana, Moränenweg 101, Salzgitter 38228, Německo	1339/16945
Jašková Denisa, Na Jízdárně 2620/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	286/3389
Krsičková Edita, Veleslavínova 424/16, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	2719/33890
Křístek Jaroslav, Na Vizině 970/22, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava	2737/33890
Opršal Radek, Na Jízdárně 2620/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	5659/67780
Rykrová Gabriela, Nákupní 465/20, Šumbark, 73601 Havířov	5817/67780
Škorec Martin, Na Jízdárně 2620/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	1461/16945
Štěpánová Martina, Lubno 158, 73911 Frýdlant nad Ostravicí	295/3389
SJM Vank Ivan a Vanková Libuše, Na Jízdárně 2620/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	579/6778
Vozňák Daniel, K Olešné 1324, Místek, 73801 Frýdek-Místek	1318/16945

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Bytová jednotka č. 2620/10 a spoluvlastnický podíl na domě a pozemku
Adresa nemovité věci: Na Jízdárně 2620/27, Ostrava-Moravská Ostrava
Okres: Ostrava-město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Moravská Ostrava

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve Statutárním městě Ostrava, městské části Moravská Ostrava, při ul. Na Jízdárně, poblíž MŠ Ostrava, Na jízdárně, za Krajským úřadem. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Na Jízdárně“ je cca 170 m. Okolní zástavbu tvoří objekty hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovité věci je z pozemku parc.č. 2885/1 (ve vlastnictví Statutárního města Ostrava). Parkovací možnosti jsou omezené na okolních komunikacích kolem domu. Ve Statutárním městě Ostrava je k dispozici kompletní občanská vybavenost, bytová jednotka je umístěna cca 2 km od centra města.

Nemovitá věc je tvořena: bytovou jednotkou č. 2620/10, umístěnou v bytovém domě č.p. 2620 na pozemku parc.č. 4046, vč. spoluvlastnického podílu ve výši 286/3389 na společných částech bytového domu č.p. 2620, který stojí na pozemku parc.č. 4046 a na pozemku parc.č. 4046 (LV č. 6982 a 6452), vše v katastrální území Moravská Ostrava, obci Ostrava, okrese Ostrava-město.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dobrá dostupnost centra města
- v okolí nemovité věci je k dispozici veškerá občanská vybavenost

Negativa oceňované nemovité věci:

- omezené parkovací možnosti na okolních komunikacích

Popis

Popis bytového domu č.p. 2620

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná jednotka nachází, je řadový, vnitřní, po revitalizaci (zateplení, plastová okna). Dům je podsklepený se 4.NP. Stavba je dle KN v užívání od roku 1970. V domě je 12 bytových jednotek.

Stavba je napojena na inženýrské sítě: elektro, voda, kanalizace a plyn.

Popis bytové jednotky č. 2620/10

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 4.NP a je o velikosti 2+1. Znalci nebyla umožněna prohlídka nemovité věci. Informace o jednotce znalec získal z prohlášení vlastníka.

Informace získané z Prohlášení vlastníka:

10. Jednotka č. 2620/10 – byt 2+1 umístěný ve 4. nadzemním podlaží,

celková plocha s příslušenstvím: 57.20 m²

Jednotka č. 2620/10 se skládá z:

pokoj	.....	22.38 m ²
pokoj	.....	13.25 m ²
kuchyň	.....	9.16 m ²
predsín	.....	5.18 m ²
WC	.....	0.89 m ²
koupelna	.....	2.42 m ²
sklep	.....	3.92 m ²
balkón	(nezapočítává se)	2.20 m ²

Vybavení jednotky: dle skutečnosti

listovní schránka 1 ks

zvonek u bytu 1 ks

Celková obytná plocha bytové jednotky činí 57,20 m². Příslušenství bytové jednotky tvoří balkon o výměře 2,20 m².

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, vytápění, plynu, elektroinstalace apod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) nenosné příčky
- b) vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken
- c) podlahová krytina

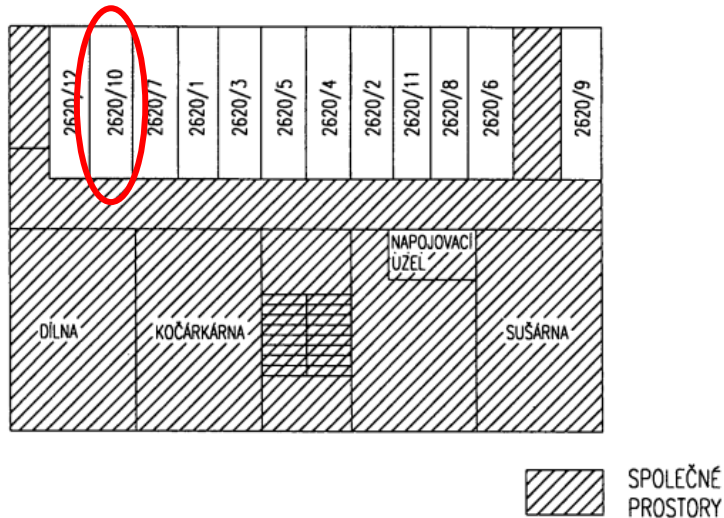
Společnými částmi budovy jsou:

Společnými částmi domu podle ustanovení § 4 odst. 2 písm. c) zákona č. 72/1994 Sb. jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, balkóny, fasáda – venkovní omítky
- b) střecha, klempířské prvky, zábradlí
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- d) vchody, schodiště, chodby
- e) okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) 1. PP
 - schodišťový prostor,
 - chodby a sklepní prostory mimo vymezené jednotky (místnosti jednotek)
 - sušárna, dílna, kočárkárna
 - napojovací uzel ÚT
- g) 1. NP
 - chodba se schodištěm
 - vstup
- h) 2. NP – 4.NP
 - chodba se schodištěm
- i) schodišťový automat a rozvaděče bytové, osvětlovací tělesa schodišťová a vypínače schodišťové, zvonkový panel
- j) vzduchotechnika
- k) požární vodovod včetně hydrantových skříní
- l) hromosvodné tyče a vedení
- m) rozvody vody, kanalizace, elektřiny, plynu, domovní elektroinstalace, kromě vnitřní instalace, která je součástí jednotky, společné televizní antény (STA)

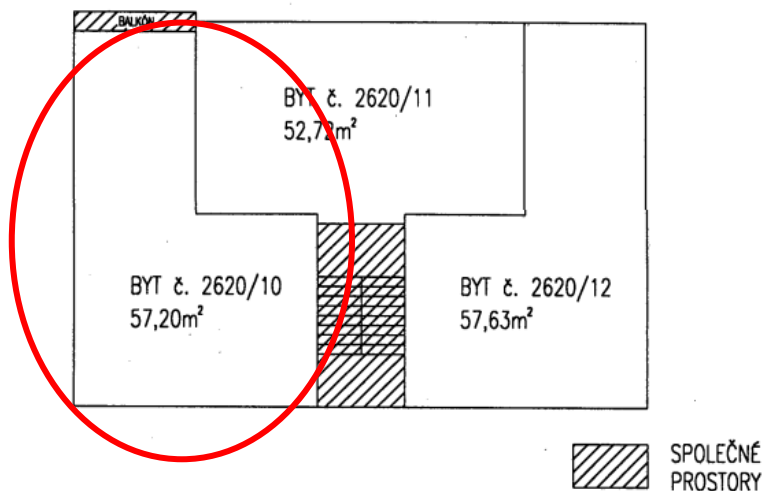
Dispozice 1.PP

1. PP – SKEPY



Dispozice bytové jednotky č. 2620/10

4. NP – BYTY



Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu č.p. 2620, který stojí na pozemku parc.č. 4046, a na pozemku parc.č. 4046 (LV č. 6982 a 6452), v katastrálním území Moravská Ostrava, obci Ostrava, okrese Ostrava-město.

2. Obsah znaleckého posudku

- I. odhad ceny obvyklé
- II. ocenění věcného břemene

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V okolí nemovité věci se běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 000 tis. až 2 800 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané byty	lokalita	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užité plochy bytu v m ²	redukováná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	Na Jízdárně 2620/27, Moravská Ostrava	2 620 000	1,00	57	45 965	0,95	1,00	1,00	1,05	45 850
byt č.2	Na Jízdárně 2621/29, Moravská Ostrava	2 790 000	1,00	55	50 727	0,90	1,00	1,00	1,05	47 937
byt č.3	Na Jízdárně 3019/22, Moravská Ostrava	2 000 000	1,00	43	46 512	0,90	1,00	1,00	1,05	43 953
byt č.4	Uhelná 2612/22, Moravská Ostrava	2 140 000	1,00	57	37 544	1,05	1,00	1,00	1,05	41 392
					průměrná indexovaná hodnota					44 783

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
57,20	44 783	2 561 600

výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času / výměra * K1*K2*K3*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: znalec předpokládá, že srovnávané bytové jednotky č. 1, 2 a 3 jsou v mírně lepším či lepším stavu (po většinové či kompletní rekonstrukci), index je menší než 1; srovnávaná jednotka č. 4 je v mírně horším stavu (v původním stavu), index je větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: všechny srovnávané bytové domy u porovnávaných bytů jsou v obdobném stavu (po revitalizaci), index je roven 1

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: všechny srovnávané byty se nachází ve stejné lokalitě, index je roven 1

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (balkon, sklep apod.): všechny srovnávané bytové jednotky mají horší součásti a příslušenství (nemají balkon), index je větší než 1

Korekce ceny na faktor času – znalec se zabýval rovněž rozdílnými daty prodeje u porovnávaných bytů. V první polovině roku 2023 byl zaznamenán na trhu s byty všeobecně pokles cen napříč celou republikou. Výjimku tvořily Praha a Brno, kde ceny stále rostly. Od druhé poloviny roku 2023 ceny bytů v Ostravě vesměs stagnují. Další vývoj je nepředvídatelný. Z důvodu stagnace cen v poslední době znalec neuplatnil srážku či přírůstek u srovnávaných bytů v návaznosti na datum prodeje.

Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační): **2 561 600,- Kč**

Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): **2 560 000,- Kč**

Pozn.: cena zahrnuje jak cenu bytové jednotky č. 2620/10, tak i spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p. 2620, který stojí na pozemku parc.č. 4046, a spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. 4046.

II. Ocenění věcného břemene

Věcné břemeno užívání pro Jašková Zdeňka (r. 1956)

Na LV č. 6982 je v části C uvedeno věcné břemeno:

o **Věcné břemeno užívání**

Oprávnění pro

Jašková Zdeňka, Na Jízdárně 2620/27, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Jednotka: 2620/10

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.08.2011. Právní
účinky vkladu práva ke dni 17.08.2011.

V-9364/2011-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jedná se o věcné břemeno užívání, oprávnění pro Jašková Zdeňka, povinnost k bytové jednotce č. 2620/10. Jedná se o břemeno doživotního bydlení v bytové jednotce č. 2620/10, která je umístěna v bytovém domě č.p. 2620. Oprávněná smí užívat byt včetně jeho součástí a příslušenství.

Oceňování věcných břemen upravuje zákon č. 151/1997 Sb. v §16b a vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů v §39a.

Oceňování věcného břemene

(1) *Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu*

a) neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce

$$CB_N = \frac{ru_o}{p}$$

kde

CB_N ...cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,

ru_o ...roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

p ...míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

b) určitou nebo na dobu života, cena věcného břemene se určí podle vzorce

$$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p},$$

kde

CB_U ...cena věcného břemene zřízeného na dobu určitou nebo na dobu života v Kč,

ru_o ...roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

p ...míra kapitalizace podle přílohy č.22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

n ...počet let dalšího trvání věcného břemene určený podle odstavce 3.

(2) Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

$$ru_0 = \sum_{i=1}^n (ru_i \times ko_i),$$

kde

ru_0 ,.....roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,

ru_i ,.....dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění

- a) služebnosti pozemkové s výjimkou věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, nebo užívacího práva, popřípadě obdobného práva z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný; obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebnostmi ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu, a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází přiurčení ročního užtku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5% ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný,
- b) služebnosti požívacího práva, ze součtu dílčího ročního užtku oprávněného určeného podle písmene a) a dílčího ročního užtku ve výši obvyklé ceny plodů a užtků vzešlých ze zatížené nemovité věci za rok touto služebností, při zohlednění obvyklých dosažitelných výnosů a užtků, a odpočtu nákladů, bez nichž by se plodů a užtků nedosáhlo, není-li ve smlouvě uvedeno jinak,
- c) reálného břemene, z ročního prospěchu plynoucího ze závazku, který je vlastník nemovité věci povinen poskytovat oprávněnému; u naturálního plnění nebo poskytované služby se určí ve výši obvyklé ceny určené podle § 1a v rozsahu podle smlouvy, pokud nebyl ve smlouvě určen, pak podle běžné zvyklosti,

i ,..... pořadové číslo dílčího ročního užtku plynoucího z věcného břemene,

n ,.....počet dílčích ročních užtků plynoucích z věcného břemene,

ko_i ,.....koeficient míry užtku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užtku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užtku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným. Pokud

- a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným,
- b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve výši omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením,
- c) se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a k této vyhlášce.

(3) Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene n se určí z tabulky č. 3 přílohy č. 22a k této vyhlášce podle věku oprávněného k datu ocenění,

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou,

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

(4) Nelze-li cenu věcného břemene zjistit podle odstavců 1 až 3, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10 000 Kč.

(5) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 4.

Příloha č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

**Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene zřízeného na dobu života
v závislosti na věku oprávněného k datu ocenění**

Tabulka č. 3

Věk oprávněného z věcného břemene (v letech)	Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene n (roky)
Do 16 včetně	71
17-29	56
30-40	45
41-49	35
50-56	28
57-60	22
61-69	16
70-78	11
79-89	6
90 a více	2

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 68 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Obvyklé nájemné za nemovité věci, které jsou dotčeny věcným břemenem užívání (tj. byt o velikosti 2+1 vč. součástí a příslušenství) o velikosti 57,20 m² odhaduji ve výši 10 000,- Kč/měsíčně.

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	měs.nájemné [Kč]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
bytová jednotka č. 2620/10	57,20 m ²	10 000,-	120 000,-	0,00	120 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					120 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	120 000,-

Míra kapitalizace: 5,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 120\,000,00 * ((1 + 5,5\%)^{16} - 1) / (5,5\% * (1 + 5,5\%)^{16})$$

Hodnota věcného břemene činí = **1 255 459,44 Kč**

Hodnota věcného břemene užívání činí zaokrouhleno = **1 255 000,- Kč**

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v místě obchodují v rozmezí cca 2 000 tis. až 2 800 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

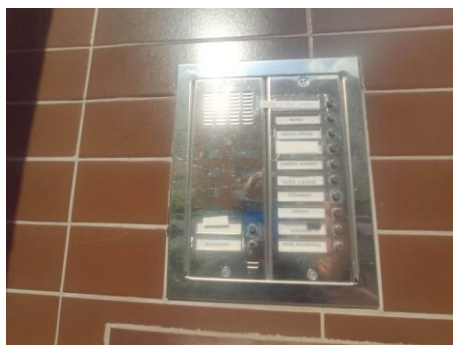
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

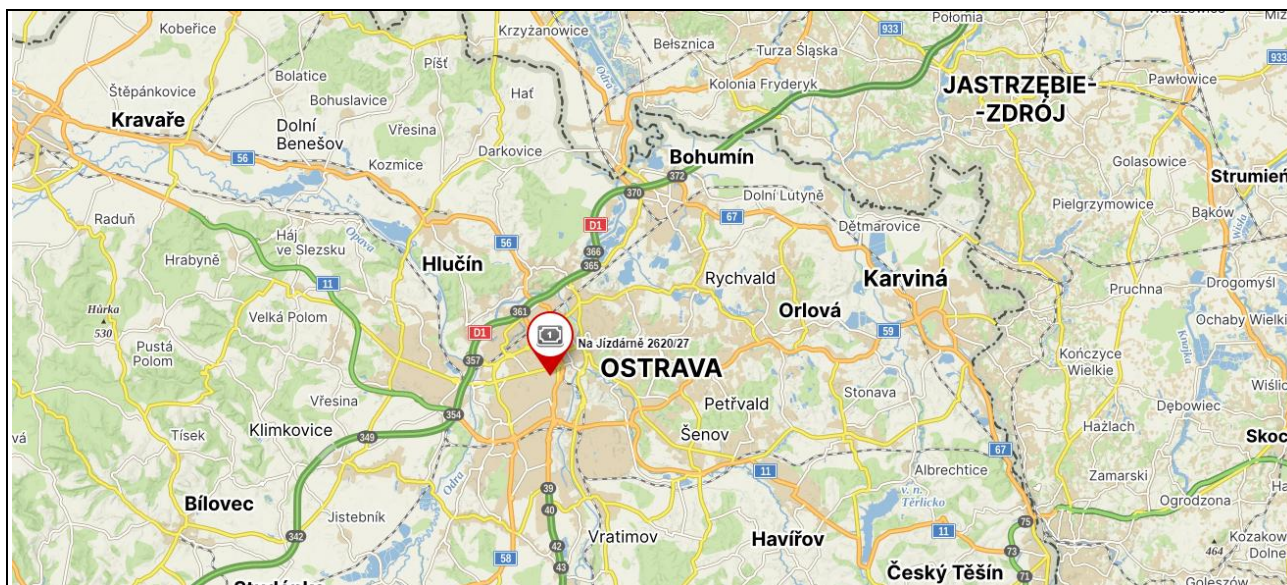
Dále se znalec zabýval aktuální situací na trhu s byty v okolí.

Věcné břemeno bylo oceněno podle zákona č. 151/1997 Sb.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Byt 2+1, Na Jízdárně 2620/27, Moravská Ostrava

Realizovaná cena: 2 620 000,- Kč

Užitná plocha: 57 m²

Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví, v žádané lokalitě Ostravy. Byt je po většinové rekonstrukci. Nachází se v prvním podlaží revitalizovaného domu (nová plastová okna, zateplení včetně střechy, zvonky, rozvody atd.). V bytě je komora a k bytu patří sklep. Možnost parkování přímo před domem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2024

Řízení č.: **V-2997/2024-807**



Nemovitá věc č. 2

Byt 2+1, Na Jízdárně 2621/29, Moravská Ostrava

Realizovaná cena: 2 790 000,- Kč

Užitná plocha: 55 m²

Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o velikosti 2+1. Byt prošel kompletní rekonstrukcí (omítky, elektřina, podlahy, dveře+zárubně). Kuchyňská linka na míru. Koupelna s vanou, WC zvlášť. V předsíni je vestavná skříň a botník. K bytu náleží sklepní kóje. Nemovitost se nachází v nízké cihlové zástavbě po revitalizaci.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2024

Řízení č.: **V-3401/2024-807**



Nemovitá věc č. 3

Byt 2+1, Na Jízdárně 3019/22, Moravská Ostrava

Realizovaná cena: 2 000 000,- Kč

Užitná plocha: 43 m²

Nabízíme byt 2+1 v osobním vlastnictví. Byt prošel rekonstrukcí a nachází se v atraktivní lokalitě Ostravy. Byt se nachází ve zvýšeném 6. patře zatepleného domu. Patří k němu sklep.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2023

Řízení č.: **V-12642/2023-807**



Nemovitá věc č. 4

Byt 2+1, Uhelná 2612/22, Moravská Ostrava

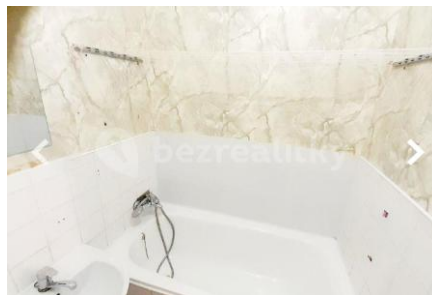
Realizovaná cena: 2 140 000,- Kč

Užitná plocha: 56 m²

Nabízím k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 2. patře nízkého panelového domu, který prošel revitalizací - plastová okna, zateplení, fasáda, vchod o 11ti bytech. Byt je v udržovaném původním stavu, v kuchyni je nová kuchyňská linka a podlahy jsou repasované parkety. Byt má samostatné, neprůchozí pokoje. K bytu náleží sklep. V domě se nachází také fungující sušárna. Bezproblémové parkování před domem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2024

Řízení č.: **V-4520/2024-807**



Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: Jašková Denisa, Na Jízdárně 2620/27, Ostrava, 702 00

Na vědomí: **Mgr. Tomáš Slaviček, soudní exekutor**

V Ostravě dne 7.6.2024

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 208 EX 1212/22-259 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Tomášem Slavičkem Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2620/10	byt		byt. z.	5720/67780
Vymezeno v:				
Budova	Moravská Ostrava, č.p. 2620, byt.dům, LV 6452			
	na parcele	4046, LV 6452		
Parcela	4046	zastavěná plocha a nádvoří		202m2

vše výše zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava-město, obec Ostrava, katastrální území Moravská Ostrava, LV 6982;

na den

27. června 2024 v 10:00 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 25

700 30 Ostrava

ul. Česká 25
700 30 Ostrava- Vítkovice

e-mail: rene.butkov@email.cz

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku

Podací lístek		
Vyplní poštou 00 Ostrava 9 231		
RR864562805CZ 668 Cena služby: 72.00Kč		
EK		
07.06.24 0.009kg 520538 49 305		
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč		
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 72.00Kč		
Placeno v hotovosti: 72.00Kč		
Odesílatel		
Dr. Ing. René Butkov		
soudní znalec oceňování nemovitostí		
Česká 754/25, Ostrava-Zábřehy		
tel: 602 161 605		
Kód zákazníka (odesílatele)		
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Adresát DENISA JAŠKOVÁ		
LA SIČOŘNÝ 2620/24		
OSTRAVA		
402 010		
*Tel. číslo: +420		
*E-mail:		
Dobírka Kč 0.00		
Udaná cena Kč XXXXXXXXX		
Kód zákazníka (adresáte)		
Druh zásilky R		
Hmotnost 0.009kg		
Cena služby 72.00Kč		
Podací číslo RR864562805CZ		
Poznámka (specifické služby) EK		
Placeno v hotovosti 72.00Kč		

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 2620/10, umístěné v bytovém domě č.p. 2620 na pozemku parc.č. 4046, vč. spoluvlastnického podílu ve výši 286/3389 na společných částech bytového domu č.p. 2620, který stojí na pozemku parc.č. 4046 a na pozemku parc.č. 4046 (LV č. 6982 a 6452), vše v katastrální území Moravská Ostrava, obci Ostrava, okrese Ostrava-město, určuji před zohledněním věcného břemene ve výši

2 560 000,- Kč

slovy: dva-miliony-pět-set-šedesát-tisíc-korun-českých

2) Hodnota věcného břemene užívání zapsaného na LV č. 6982 v části C činí

- 1 255 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-dvě-stě-padesát-pět-tisíc-korun-českých

3) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 2620/10, umístěné v bytovém domě č.p. 2620 na pozemku parc.č. 4046, vč. spoluvlastnického podílu ve výši 286/3389 na společných částech bytového domu č.p. 2620, který stojí na pozemku parc.č. 4046 a na pozemku parc.č. 4046 (LV č. 6982 a 6452), vše v katastrální území Moravská Ostrava, obci Ostrava, okrese Ostrava-město, určuji po zohlednění věcného břemene ve výši

1 305 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-tři-sta-pět-tisíc-korun-českých

4) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

5) Znalci nejsou známá (ani nebyly předloženy) žádné další nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

6) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

7) Cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci: bytová jednotka č. 2620/10, umístěná v bytovém domě č.p. 2620 na pozemku parc.č. 4046, vč. spoluvlastnického podílu ve výši 286/3389 na společných částech bytového domu č.p. 2620, který stojí na pozemku parc.č. 4046 a na pozemku parc.č. 4046 (LV č. 6982 a 6452), vše v katastrální území Moravská Ostrava, obci Ostrava, okrese Ostrava-město, v dražbě prodejné, činí

1 305 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-tři-sta-pět-tisíc-korun-českých

8) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 43731/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 6.8.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava