

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 23960/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 19/20 k nemovité věci - pozemku **p.č. 367/9** - ostatní plocha, v k.ú. Dolní Staré Město, obec Trutnov, okres Trutnov.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 02949/22-30

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 31.5.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 19 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 27.7.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 10.5.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 02949/22-30**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 19/20 k nemovité věci - pozemku **p.č. 367/9** - ostatní plocha, v k.ú. Dolní Staré Město, obec Trutnov, okres Trutnov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 02949/22-30**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo*

službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 31.5.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 5485, pro k.ú. Dolní Staré Město, obec Trutnov, okres Trutnov, vyhotovený objednavatelem dne 10.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Dolní Staré Město, obec Trutnov, okres Trutnov, vyhotovená objednavatelem dne 10.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Vyjádření pracovnice Silničního úřadu Města Trutnov, paní Gabriely Hanusové, k pasportu komunikací.

Územní plán města Trutnov.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Královéhradecký
Obec: Trutnov
Katastrální území: Dolní Staré Město (769134)

List vlastnictví číslo: 5485

Vlastníci:

1. Weber Josef Podíl: 19/20
Slovanské náměstí 165, Vnitřní Město, 54101 Trutnov
2. Weberová Dominika Podíl: 1/20
Slovanské náměstí 165, Vnitřní Město, 54101 Trutnov

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 19/20 k nemovité věci -pozemku **p.č. 367/9** - ostatní plocha, v k.ú. Dolní Staré Město, obec Trutnov, okres Trutnov, který je situován v okrajové, zastavěné části města Trutnov, v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 512 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Trutnov, Slovanské náměstí 165, Vnitřní Město, 541 01 Trutnov.

Dle platného územního plánu města Trutnov (zveřejněného na aktuálních [www stránkách města](#)) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných: „DS - plochy dopravní infrastruktury silniční“ s využitím jako ostatní komunikace. Dle sdělení pracovnice Silničního úřadu Města Trutnov (paní Gabriely Hanusové) není nezpevněná komunikace na pozemku p.č. 367/9 zařazena rozhodnutím do kategorie místní komunikace, ale jedná se o účelovou komunikaci, u které se neeviduje údržba (ve správě Technických služeb Trutnov s.r.o.), a u které není znám případný převod vlastnických práv.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Věcná práva
 - a) Věcná břemena váznoucí na předmět ocenění
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Věcná břemena váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

1) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 16.4.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.4.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. 367/21

a vázne na:

- pozemek p.č. 367/9

2) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 7.5.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.6.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 378

- pozemku p.č. 367/24

a vázne na:

- pozemek p.č. 367/9

3) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 24.1.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.1.2008. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. 367/25

a vázne na:

- pozemek p.č. 367/9

4) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 21.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 6.11.2008. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 384

- pozemku p.č. 367/36

a vázne na:

- pozemek p.č. 367/9

5) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 1.6.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 1.6.2009. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 391

- pozemku p.č. 367/26
a vázne na:
- pozemek p.č. 367/9

6) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 13.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.10.2009. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 394
- pozemku p.č. 367/37
a vázne na:
- pozemek p.č. 367/9

7) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 23.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 2.12.2009. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 365
- pozemku p.č. 367/22
a vázne na:
- pozemek p.č. 367/9

8) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 9.8.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.8.2010. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 397
- pozemku p.č. 367/23
a vázne na:
- pozemek p.č. 367/9

9) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 28.9.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.9.2010. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 382
- pozemku p.č. 367/18
a vázne na:
- pozemek p.č. 367/9

10) Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 405-413/2007, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 9.7.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.7.2008. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín
a vázne na:
- pozemek p.č. 367/9

11) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 10.8.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.8.2011. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 430
 - pozemku p.č. 367/17
- a vázne na:
- pozemek p.č. 367/9

12) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 10.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 8.11.2011. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 405
 - pozemku p.č. 367/29
- a vázne na:
- pozemek p.č. 367/9

13) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 23.2.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.2.2012. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. 367/16
 - pozemku p.č. 576
- a vázne na:
- pozemek p.č. 367/9

14) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 21.6.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 2.7.2012. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 406
 - pozemku p.č. 367/20
- a vázne na:
- pozemek p.č. 367/9

15) Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) umístění vodní díla, vstup a vjezd za účelem provádění kontroly stavu, údržby a oprav, rekonstrukce vodního díla v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 544-38/2014, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 21.7.2014. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.7.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Vodovody a kanalizace Trutnov, a.s., nábřeží Václava Havla 19, Dolní Předměstí, 541 01 Trutnov
- a vázne na:
- pozemek p.č. 367/9

16) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 29.9.2014. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.10.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 442
 - pozemku p.č. 367/28
- a vázne na:
- pozemek p.č. 367/9

17) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 4.3.2015. Právní účinky vkladu práva ke dni 5.3.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. St. 435
- pozemku p.č. 367/30

a vázne na:

- pozemek p.č. 367/9

18) Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) zřízení a provozování vodního díla v rozsahu dle gpl. č. 578-36/2016, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 4.5.2016. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.6.2016. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Vodovody a kanalizace Trutnov, a.s., nábřeží Václava Havla 19, Dolní Předměstí, 541 01 Trutnov

a vázne na:

- pozemek p.č. 367/9

19) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy a služebnost inženýrských sítí, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 21.12.2016. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.12.2016. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. 367/27

a vázne na:

- pozemek p.č. 367/9

20) Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 4.7.2017. Právní účinky vkladu práva ke dni 4.7.2017. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemek p.č. St. 458
- pozemek p.č. 367/34

a vázne na:

- pozemek p.č. 367/9

21) Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost cesty a stezky a právo braní vody ze studny, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 13.4.2018. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.4.2018. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemek p.č. St. 450
- pozemek p.č. 367/9

a vázne na:

- pozemek p.č. 367/9

22) Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost cesty a stezky a právo braní vody ze studny, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 19.8.2019. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.8.2019. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemek p.č. 367/19

a vázne na:

- pozemek p.č. 367/9

23) Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost cesty a stezky a právo braní vody ze studny, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 10.9.2019. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.9.2019. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemek p.č. 367/31
- pozemek p.č. 367/32
- pozemek p.č. 367/33

a vázne na:

- pozemek p.č. 367/9

24) Jedná se o ocenění věcného břemene vedení inženýrské sítě - vodovodu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 11.2.2020. Právní účinky vkladu práva ke dni 2.3.2020. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemek p.č. 367/16
- pozemek p.č. 576

a vázne na:

- pozemek p.č. 367/9

25) Jedná se o ocenění věcného břemene vedení inženýrské sítě, která zakládá právo na vlastní náklady na pozemku zřídit nebo přes něj vést vodovod, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, a současně jej i provozovat a udržovat, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 30.6.2020. Právní účinky vkladu práva ke dni 7.7.2020. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemek p.č. 367/31
- pozemek p.č. 367/33

a vázne na:

- pozemek p.č. 367/9

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

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 se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky 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.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

| | | | |
|--|---|------------|----|
| Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: | | 10 000,- | Kč |
| Počet takto oceněných věcných břemen: | × | 25 | |
| Celková cena věcných břemen tedy činí: | = | 250 000,- | Kč |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného, | × | -1 | |
| Hodnota věcného břemene: | = | -250 000,- | Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Vlastnický podíl: | × | 19 / 20 | |
| Cena po úpravě: | = | -237 500,- | Kč |
| Hodnota věcného břemene: | = | -237 500,- | Kč |

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),

- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Dolní Staré Město, okres Trutnov

Pozemek: 503/3, LV 5582

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 305.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 13:36:38. Zápis proveden dne 09.02.2021.

V-413/2021-610

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 503/3, LV 5582

2) Pozemek, k.ú. Horní Staré Město, okres Trutnov

Pozemek: 1330/9, LV 8158

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 42.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2021 16:10:42. Zápis proveden dne 29.04.2021.

V-2853/2021-610

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1330/9, LV 8158

3) Pozemek, k.ú. Horní Staré Město, okres Trutnov

Pozemek: 1916/2, LV 2886

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 102.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2021 10:22:24. Zápis proveden dne 30.04.2021.

V-2905/2021-610

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1916/2, LV 2886

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | | Výchozí cena (VC) | Množství (M) |
|--|-----------------------|----------------------|-------------------------|
| K_{polohy} | $K_{datum realizace}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| 1) Pozemek, k.ú. Dolní Staré Město, okres Trutnov | | 305 000,- Kč | 1 326,00 m ² |
| 1,00 | 0,90 | 255,57 Kč | 1,0 |
| 2) Pozemek, k.ú. Horní Staré Město, okres Trutnov | | 42 000,- Kč | 426,00 m ² |
| 1,00 | 0,90 | 109,55 Kč | 1,0 |
| 3) Pozemek, k.ú. Horní Staré Město, okres Trutnov | | 102 000,- Kč | 408,00 m ² |
| 1,00 | 0,90 | 277,78 Kč | 1,0 |

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m²: 109,55 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 214,30 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 277,78 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | | |
|---|---|-------------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | | 214,- Kč |
| Jednotkové množství: | × | 2 851,00 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = | 610 114,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|----------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 19 / 20 |
| Cena po úpravě: | = | 579 608,30 Kč |

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 19/20 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. 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, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

| | | | |
|------------------------|---|-------|----------------------|
| vliv spoluvlastnictví | × | 0,800 | |
| Cena po úpravě: | = | | 463 686,64 Kč |

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhlo, bez
zohlednění váznoucích práv a závad):**

465 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- na pozemku se nachází nezpevněná komunikace

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 10.5.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 02949/22-30**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 19/20 k nemovité věci - pozemku **p.č. 367/9** - ostatní plocha, v k.ú. Dolní Staré Město, obec Trutnov, okres Trutnov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

REKAPITULACE

| | |
|---|-----------------------|
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad) | 465 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.* | - 237 500,- Kč |

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

465 000,– Kč(Obvyklá cena, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: čtyřistašedesátpěttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

227 500,-Kč (Obvyklá cena, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvěštdvacetsedmtisícpiětset Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 27.7.2022

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace



F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 27.7.2022

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com