

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: 23540/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 41/5 v budově č.p. 41, příslušející k části obce Sušice I, na pozemku p.č. St. 109/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. St. 109/2, p.č. St. 3854, p.č. 35 a p.č. 2820 v rozsahu 825/2408, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6617 a listu vlastnictví č. 321, vše v k.ú. Sušice nad Otavou, obec Sušice, okres Klatovy.

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 18396/21-54

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 14.2.2022 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 20 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 25.2.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 31.1.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 18396/21-54**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 41/5, v budově č.p. 41, příslušející k části obce Sušice I, na pozemku p.č. St. 109/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. St. 109/2, p.č. St. 3854, p.č. 35 a p.č. 2820 v rozsahu 825/2408, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6617 a listu vlastnictví č. 321, vše v k.ú. Sušice nad Otavou, obec Sušice, okres Klatovy.

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 18396/21-54**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 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. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 oblíbenosti.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, 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 14.2.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 6617, pro k.ú. Sušice nad Otavou, obec Sušice, okres Klatovy, vyhotovený objednavatelem, dne 30.1.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 321, pro k.ú. Sušice nad Otavou, obec Sušice, okres Klatovy, vyhotovený objednavatelem, dne 30.1.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Sušice nad Otavou, obec Sušice, okres Klatovy, vyhotovená objednavatelem, dne 31.1.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 26.10.2016 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, povinnou, 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: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Sušice
Katastrální území: Sušice nad Otavou (759601)

List vlastnictví číslo: 6617

Vlastník: Kendricks Jitka Mgr., Edisonova 429/28, Petrovice, 10900 Praha 10

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 41/5 v budově č.p. 41, příslušející k části obce Sušice I, na pozemku p.č. St. 109/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. St. 109/2, p.č. St. 3854, p.č. 35 a p.č. 2820 v rozsahu 825/2408, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6617 a listu vlastnictví č. 321, vše v k.ú. Sušice nad Otavou, obec Sušice, okres Klatovy, která se nachází v podkroví (III. nadzemním podlaží) výše uvedeného pravděpodobně zděného (nebylo možné ověřit), nepodsklepeného, netyповého objektu bydlení celkem se dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici

náměstí Svobody, v druhé řadě za uliční zástavbou. Objekt bydlení je pravděpodobně napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. Ve městě Sušice se nacházejí kompletní inženýrské sítě. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 2256/1, který je ve vlastnictví města Sušice a dále přes pozemky p.č. St. 109/1 a p.č. 2821, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů (přístup po právní stránce zajištěn věcným břemenem služebnosti stezky). Parkování je možné na veřejné komunikaci a na veřejném parkovišti v lokalitě uliční zástavby. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven před více jak 60-ti lety. Dle dostupných podkladových materiálů a provedeného místního šetření objekt v posledních letech prošel kompletní rekonstrukcí, která zahrnovala i přestavbu původních půdních prostor na obytné podkroví.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je uvažováno jako standardní ústřední. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako velmi dobrá. S vlastnictvím jednotky je spojeno právo výlučného užívání schodiště z 2.NP do 3.NP.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné*
Stropy:	*
Krov, střecha:	pultová s valbou
Krytiny střech:	taška pálená
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	standardní omítky
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná euro okna*
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ *
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	-
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

■ - vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

pokoj s kuchyňským koutem		39,60 m ²
pokoj	+	16,28 m ²
pokoj	+	10,90 m ²
koupelna s WC	+	5,20 m ²
chodba	+	4,60 m ²
chodba u schodů	+	5,90 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	82,48 m²

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemků v podílovém spoluvlastnictví užívaných v rozsahu 825/2408:

a) vedlejší stavby:

Na přední část objektu bydlení (pohled z pozemku z přístupové komunikace) navazuje přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou onduline.

Vedle objektu bydlení, při pravé hranici pozemku p.č. 35 (pohled z pozemku z přístupové komunikace), je situována přízemní, dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou onduline, na kterou dále navazuje dřevěná vedlejší stavba se dvěma nadzemními podlažními pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Na tuto dále navazuje přízemní, dřevěný přístřešek (altán) s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě s kovovými sloupky
- kovová vrata s dřevěnými latěmi
- zpevněné plochy dlážděné
- zděná zídka
- opěrná zídka z betonových tvarovek
- přípojky IS

Z důvodu neumožněné prohlídky předmětu ocenění a neposkytnuté součinnosti ze strany povinné, nebylo možné určit vlastnictví (výlučné vlastnictví, případně spoluvlastnictví) výše uvedených vedlejších staveb a příslušenství. Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

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.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno (podle listiny) umístění přípojky
 - b) Věcné břemeno (podle listiny) služebnost stezky
 - c) Věcné břemeno užívání celého pozemku za účelem nouzového úniku
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Věcná práva

1.a) Cenový předpis

1.a.1) Věcné břemeno (podle listiny) umístění přípojky – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny)

- umístění kanalizační a vodovodní přípojky včetně šachty s právem vstupu za účelem oprav a údržby v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 3217-4919/2014,
- umístění elektrické přípojky-kabelu NN včetně skříňky s právem vstupu za účelem oprav a údržby v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 3207-4919/2014,
které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 18.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 09:00:00. Zápis proveden dne 24.03.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: St. 109/2

- Parcela: 35

a vázne na:

- Parcela: St. 109/1

- Parcela: 2821

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

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 užitků, 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
Věcné břemeno jako užitek oprávněného

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	825 / 2 408
Cena po úpravě:	=	3 426,08 Kč
Hodnota věcného břemene:	=	3 426,08 Kč

1.a.2) Věcné břemeno (podle listiny) služebnost stezky – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost stezky (s možností dopravovat na oprávněné pozemky břemena) v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 3295-193/2015, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2016 08:38:00. Zápis proveden dne 16.02.2016. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: St. 109/2
- Parcela: 35
- a vázne na:
- Parcela: St. 109/1
- Parcela: 2821

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

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 užítku 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
Věcné břemeno jako užitek oprávněného

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	825 / 2 408
Cena po úpravě:	=	3 426,08 Kč
Hodnota věcného břemene:	=	3 426,08 Kč

1.a.3) Věcné břemeno užívání celého pozemku za účelem nouzového úniku – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání celého pozemku za účelem nouzového úniku a dočasného shromažďování osob, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2015 09:00:00. Zápis proveden dne 03.06.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: St. 127

- Parcela: St. 129

a vázne na:

- Parcela: 35

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

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 užítku 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 užítku 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
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	825 / 2 408	
Cena po úpravě:	=	-3 426,08 Kč	
Hodnota věcného břemene:	=	-3 426,08 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 nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Byt, ul. Havlíčkova, Sušice

Jednotka: **Sušice I, 127/3, LV 6797**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.750.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 23.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021 11:19:33. Zápis proveden dne 24.08.2021. Číslo řízení **V-5394/2021-404**
 Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Sušice I, 127/3, LV 6797**

2) Byt, ul. Na Štěbetce, Sušice

Jednotka: **Sušice II, 1144/2, LV 4577**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.750.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 15.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2020 09:00:00. Zápis proveden dne 20.05.2020. Číslo řízení **V-2002/2020-404**
 Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Sušice II, 1144/2, LV 4577; Sušice II, 1144/11, LV 4577**

3) Byt, ul. Lerchova, Sušice

Jednotka: **Sušice II, 823/9, LV 4911**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.980.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 03.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2021 16:01:43. Zápis proveden dne 11.10.2021. Číslo řízení **V-6370/2021-404**
 Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Sušice II, 823/9, LV 4911**

4) Byt, ul. Pod Nebozítkem, Sušice

Jednotka: **Sušice III, 354/8, LV 5266**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.890.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 09.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2020 15:53:15. Zápis proveden dne 02.04.2020. Číslo řízení **V-1387/2020-404**
 Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Sušice III, 354/8, LV 5266**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Byt, ul. Havlíčkova, Sušice	
Výchozí cena (VC):	2 750 000,- Kč
Množství (M):	53,60 m ²
K _{lokality} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	0,90
K _{příslušenství bytu} :	0,90
K _{umístění v domě} :	1,05
K _{celkové výměry} :	1,05
K _{datum realizace} :	0,95

Jednotková cena (JC):	60 475,67 Kč
Váha (V):	1,0
2) Byt, ul. Na Štěbetce, Sušice	
Výchozí cena (VC):	2 750 000,- Kč
Množství (M):	71,30 m ²
K _{lokality} :	0,90
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	0,90
K _{příslušenství bytu} :	0,95
K _{umístění v domě} :	1,05
K _{celkové výměry} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,76
Jednotková cena (JC):	62 810,41 Kč
Váha (V):	1,0
3) Byt, ul. Lerchova, Sušice	
Výchozí cena (VC):	2 980 000,- Kč
Množství (M):	69,90 m ²
K _{lokality} :	0,95
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	0,80
K _{příslušenství bytu} :	0,90
K _{umístění v domě} :	1,05
K _{celkové výměry} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,95
Jednotková cena (JC):	62 484,18 Kč
Váha (V):	1,0
4) Byt, ul. Pod Nebozízkem, Sušice	
Výchozí cena (VC):	1 890 000,- Kč
Množství (M):	42,00 m ²
K _{lokality} :	0,95
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	1,00
K _{příslušenství bytu} :	0,90
K _{umístění v domě} :	1,05
K _{celkové výměry} :	1,05
K _{datum realizace} :	0,73
Jednotková cena (JC):	65 395,06 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{\text{lokality}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{stavu}} \times K_{\text{příslušenství bytu}} \times K_{\text{umístění v domě}} \times K_{\text{celkové výměry}} \times K_{\text{datum realizace}})$

Minimální jednotková cena za m ² :	60 475,67 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	62 791,33 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	65 395,06 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		62 790,- Kč
Jednotkové množství:	×	82,48 m ²
Porovnávací hodnota:	=	5 178 919,20 Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno,
bez zohlednění váznoucího věcného břemene):** **5 180 000,- Kč**

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 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:

- objekt situován v centru obce
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- objekt situován v druhé řadě za uliční zástavbou
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 31.1.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 18396/21-54**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 41/5 v budově č.p. 41, příslušející k části obce Sušice I, na pozemku p.č. St. 109/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. St. 109/2, p.č. St. 3854, p.č. 35 a p.č. 2820 v rozsahu 825/2408, vše zapsané na listu vlastnictví č. 6617 a listu vlastnictví č. 321, vše v k.ú. Sušice nad Otavou, obec Sušice, okres Klatovy.

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 věcných práv podle cenového předpisu	3 430,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucího věcného břemene)	5 180 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcné břemeno užívání celého pozemku) na ideálním spoluvlastnickém podílu 825/2408 k pozemku p.č. 35.*	- 3 430,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena) na ideálním spoluvlastnickém podílu 825/2408 k pozemkům p.č. St. 109/2 a p.č. 35.* (2x 3 430,- Kč)	+ 6 860,- Kč

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

Věcná břemena (podle listin), která jsou evidována v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 321, pro k.ú. Sušice nad Otavou, byla zřízena ve prospěch předmětu ocenění a jsou již ve výsledných hodnotách zohledněna.

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

5 180 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: pětmilionůjednostoosmdesáttisíc Kč

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

5 176 570,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: pětmilionůjednostosedmdesátšesttisícpětsetsedmdesát Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 25.2.2022

.....
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



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 25.2.2022

.....

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