

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: 24652/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 866 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 872/2 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 3991 - ostatní plocha, vše v k.ú. Opatov v Čechách, obec Opatov, okres Svitavy.

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 24208/22-18

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 22.12.2022 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 dle §49, vyhlášky č. 503/2020 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 4.1.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 6.12.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 24208/22-18**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 866** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 872/2** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 3991** - ostatní plocha, vše v k.ú. Opatov v Čechách, obec Opatov, okres Svitavy.

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 24208/22-18**. 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi

prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 směřeny 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.“

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 difference 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)

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22.12.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a podílového vlastníka oceňovaných nemovitých věcí pana Františka Šaršoně.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 80, pro k.ú. Opatov v Čechách, obec Opatov, okres Svitavy, vyhotovený objednavatelem dne 6.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Opatov v Čechách, obec Opatov, okres Svitavy, vyhotovená objednavatelem dne 6.12.2022, 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.

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.

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: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Opatov
Katastrální území: Opatov v Čechách (711454)

List vlastnictví číslo: 80

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Koldová Eva
č.p. 124, 56912 Opatov | Podíl: 1/4 |
| 2. Papáček Jaroslav
č.p. 27, 56912 Opatov | Podíl: 1/4 |
| 3. Šaršoň František
č.p. 101, 56912 Opatov | Podíl: 1/4 |
| 4. Šaršoň Ladislav
č.p. 53, 56123 Luková | Podíl: 1/4 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 866 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 872/2 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 3991 - ostatní plocha, vše v k.ú. Opatov v Čechách, obec Opatov, okres Svitavy, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Opatov. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 4001/56 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice, na pozemcích p.č. 893 - ostatní plocha a p.č. 3878/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Opatov, č.p. 159, 569 12 Opatov a přes pozemek p.č. 4292/161 - vodní plocha, který je ve vlastnictví státu.

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ v obci Opatov se nachází tyto IS: elektro, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Opatov (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) jsou pozemky zahrnuty v plochách stabilizovaných:

- p.č. 866 - část pozemku (cca 1.640 m²) plochy zeleně „ZS - soukromá a vyhrazená“
- p.č. 866 - část pozemku (cca 190 m²) plochy dopravní infrastruktury „DS - silniční“
- p.č. 866 - část pozemku (cca 3.751 m²) plochy bydlení „BV - v rodinných domech - venkovské“
- p.č. 872/2 - plochy bydlení „BV - v rodinných domech - venkovské“
- p.č. 3991 - plochy dopravní infrastruktury „DS - silniční“

Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství pozemků sestávající z těchto vedlejších staveb:

Na pozemku p.č. 866, při jeho pravé dolní hranici (pohled z příjezdové komunikace p.č. 3878/14), se nachází původní stodola smíšené konstrukce se sedlovou střechou krytou taškou pálenou (tato je ve špatném stavebně-technickém stavu). Vedle této dále vpravo se nachází přízemní kůlna se sedlovou střechou krytou standardní krytinou.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá cena - pozemky nebo části pozemků vedeny v ÚP jako „SV - plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemky nebo části pozemků vedeny v ÚP jako „ZS - plochy zeleně - soukromá a vyhrazená“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemky nebo části pozemků vedeny v ÚP jako „DS - plochy dopravní infrastruktury - silniční“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - pozemky nebo části pozemků vedeny v ÚP jako „SV - plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské“

1) Ocenění porovnávací metodou

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Opatov v Čechách, okres Svitavy

Pozemek: 6193/7, LV 586

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní NZ 175/2020 ze dne 24.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 14:46:03. Zápis proveden dne 26.02.2021.

V-9812/2020-609

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

pozemky:

6193/7, LV 586

2) Pozemek, k.ú. Opatovec, okres Svitavy

Pozemek: 31/2, LV 599

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

770.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2021 15:52:05. Zápis proveden dne 18.05.2021.

V-3592/2021-609

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

pozemky:

31/2, LV 599

3) Pozemek, k.ú. Koclířov, okres Svitavy

Pozemek: 5132, LV 605

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.073.100,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 17.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2022 16:44:35. Zápis proveden dne 08.09.2022.

V-7027/2022-609

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

pozemky:

5132, LV 605

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Opatov v Čechách, okres Svitavy				1 300 000,- Kč	2 480,00 m ²
1,00	0,69	1,10	1,00	690,64 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Opatovec, okres Svitavy				770 000,- Kč	1 120,00 m ²
1,00	0,77	1,05	1,00	850,34 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Koclířov, okres Svitavy				1 073 100,- Kč	1 533,00 m ²
1,00	1,00	1,10	1,00	636,36 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	636,36 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	725,78 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	850,34 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	730,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 730,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 730,- Kč

Obvyklá cena - pozemky nebo části pozemků vedeny v ÚP jako „ZS - plochy zeleně - soukromá a vyhrazená“

1) Ocenění porovnávací metodou**Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Pozemek, k.ú. Opatov v Čechách, okres Svitavy**

Pozemek: 555/1, LV 1067

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

34.316,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2022 10:28:22. Zápis proveden dne 24.08.2022.

V-6665/2022-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 555/1, LV 1067

2) Pozemek, k.ú. Opatovec, okres Svitavy

Pozemek: 1285/5, LV 327

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

22.820,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2022 08:57:46. Zápis proveden dne 27.09.2022.

V-7473/2022-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1285/5, LV 327

3) Pozemek, k.ú. Opatovec, okres Svitavy

Pozemek: 410/7, LV 605

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

29.480,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2022 08:15:54. Zápis proveden dne 15.06.2022.

V-4468/2022-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 410/7, LV 605

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy} $K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Opatov v Čechách, okres Svitavy	34 316,- Kč	1 418,00 m ²
1,00 0,95	25,47 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Opatovec, okres Svitavy	22 820,- Kč	1 141,00 m ²
1,00 0,95	21,05 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Opatovec, okres Svitavy	29 480,- Kč	1 114,00 m ²
1,00 0,90	29,40 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 21,05 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 25,31 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 29,40 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 25,- Kč
 Jednotkové množství: × 1,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 25,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 25,- Kč

Obvyklá cena - pozemky nebo části pozemků vedeny v ÚP jako „DS - plochy dopravní infrastruktury - silniční“

1) Ocenění porovnávací metodou

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Opatov v Čechách, okres Svitavy

Pozemek: 3883/14, LV 31

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.075,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 15:11:36. Zápis proveden dne 16.12.2021.

V-10999/2021-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3883/14, LV 31

2) Pozemek, k.ú. Opatov v Čechách, okres Svitavy

Pozemek: 5241, LV 678

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.873,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2022 09:21:56. Zápis proveden dne 11.10.2022.

V-7891/2022-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5241, LV 678

3) Pozemek, k.ú. Koclířov, okres Svitavy

Pozemek: 2615/65, LV 478

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.240,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2021 16:43:33. Zápis proveden dne 09.03.2021.

V-1314/2021-609

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

pozemky:

2615/65, LV 478

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Opatov v Čechách, okres Svitavy		9 075,- Kč	375,00 m ²
1,00	0,95	25,47 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Opatov v Čechách, okres Svitavy		6 873,- Kč	284,00 m ²
1,00	1,00	24,20 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Koclířov, okres Svitavy		3 240,- Kč	108,00 m ²
1,00	0,90	33,33 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$ Minimální jednotková cena za m²:

24,20 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

27,67 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

33,33 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:Stanovená jednotková cena za m²:

28,- Kč

Jednotkové množství:

× 1,00 m²

Porovnávací hodnota:

= 28,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota:

28,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění 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:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 6.12.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 24208/22-18**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 866** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 872/2** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 3991** - ostatní plocha, vše v k.ú. Opatov v Čechách, obec Opatov, okres Svitavy.

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.

„Obvyklou cena“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 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%.

Pozemek p.č. 866	
Výměra části pozemku vedené v ÚP jako „plochy bydlení - BV - bydlení v rodinných domech - venkovské“	3.751 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	730,- Kč
Obvyklá cena části pozemku	2 738 230,- Kč
Výměra části pozemku vedené v ÚP jako „plochy zeleně - ZS - soukromá a vyhrazená“	1.640 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	25,- Kč
Obvyklá cena části pozemku	41 000,- Kč
Výměra části pozemku vedené v ÚP jako „plochy dopravní infrastruktury - DS - silniční“	190 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	28,- Kč
Obvyklá cena části pozemku	5 320,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku) 2 756 985,- + 39 360,- + 5 320,- = 2 801 665,- Kč	2 784 550,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemku: (2 784 550,- Kč / 4 * 0,80 = 557 000,- Kč (zaokrouhleno)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k	557 000,- Kč

pozemku činí (zaokrouhleno):	
-------------------------------------	--

Pozemek p.č. 872/2 vedený v ÚP jako „plochy bydlení - BV - v rodinných domech - venkovské“	
Výměra pozemku	3.016 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	730,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	2 201 680,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemku: (2 201 680,- Kč / 4* 0,80 = 440 000,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k pozemku činí (zaokrouhleno):	440 000,- Kč

Pozemek komunikace p.č. 3991	
Výměra pozemku	111 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	28,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	3 108,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemku: (3 108,- Kč / 4* 0,80 = 1 000,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k pozemku činí (zaokrouhleno):	1 000,- Kč

Celková obvyklá cena id. spol. podílu ve výši 1/4 k pozemkům na LV č. 80 činí:

557 000,- + 440 000,- + 1 000,- = **998 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	998 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

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

998 000,– Kč

Cena slovy: devětsetdevadesátosmtisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 4.1.2023

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

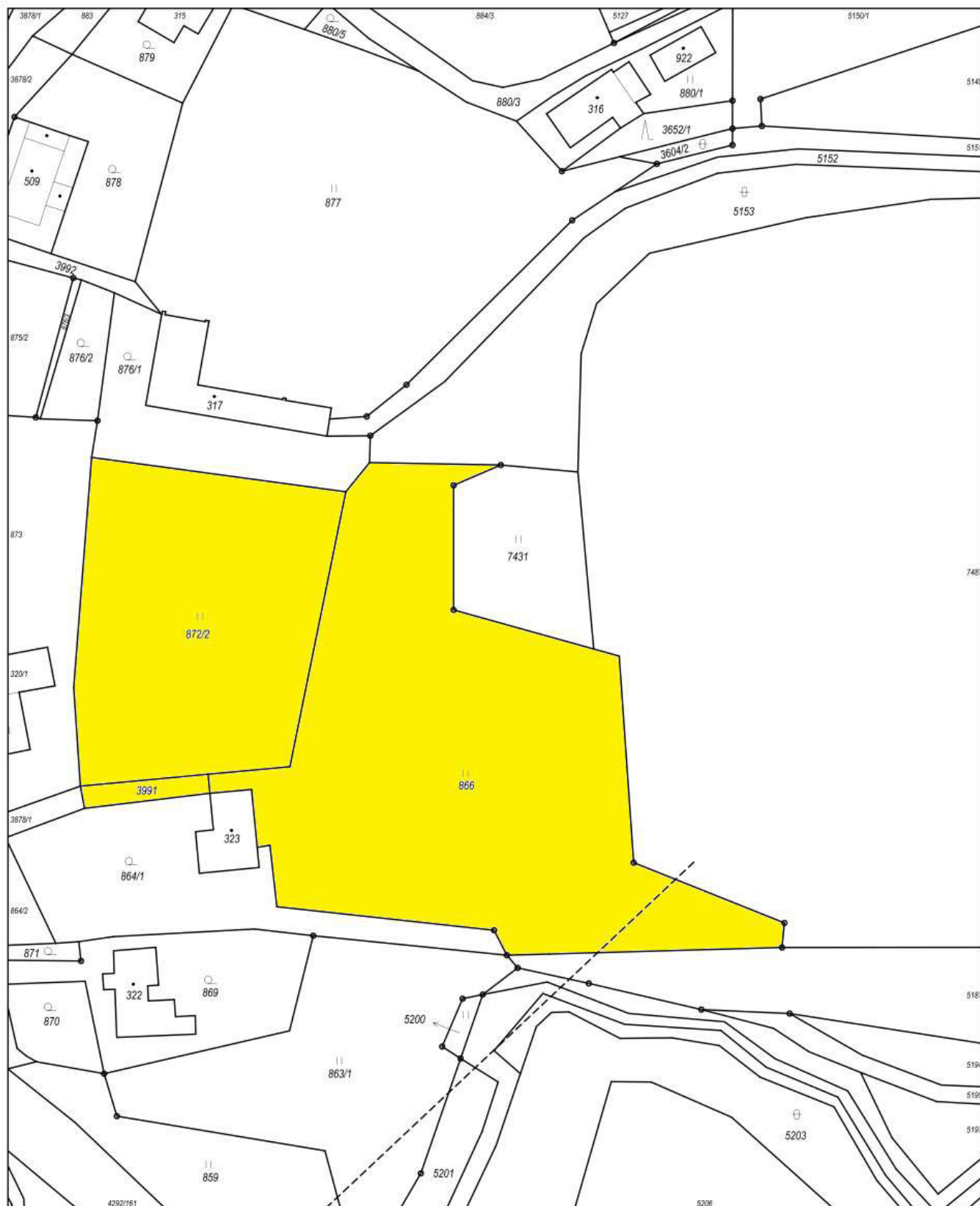
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Pardubický kraj Katastrální pracoviště Svitavy	Okres Svitavy	Obec Opatov	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Opatov v Čechách	Mapový list č. MORAVSKÁ TŘEBOVÁ 9-4/24	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 06.12.2022 10:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 06.12.2022 10:27:26	

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

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 4.1.2023

.....
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