

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: 24552/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/2 + 1/2$ k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 172** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Jindřichov, č.p. 106, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 172), vše v k.ú. Jindřichov u Hranic, obec Jindřichov, okres Přerov.

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 04978/22-58

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 platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22.11.2022 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 v elektronické podobě.

V Praze, dne 25.11.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 8.11.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 04978/22-58**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/2 + 1/2$ k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 172** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Jindřichov, č.p. 106, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 172), vše v k.ú. Jindřichov u Hranic, obec Jindřichov, okres Přerov.

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 04978/22-58**. 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. 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními*

*poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 22.11.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky 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. 626, pro k.ú. Jindřichov u Hranic, obec Jindřichov, okres Přerov, vyhotovený objednavatelem, dne 2.11.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Jindřichov u Hranic, obec Jindřichov, okres Přerov, vyhotovená objednavatelem, dne 8.11.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, 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 nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinnými, 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: Olomoucký
Okres: Přerov
Obec: Jindřichov
Katastrální území: Jindřichov u Hranic (660345)

List vlastnictví číslo: 626

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Hegerová Anna
č. p. 164, 78401 Pňovice | Podíl: 1/2 |
| 2. Vydra Jaroslav
Kollárova 1271, 36301 Ostrov | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný rodinný dům, v části z kamenného zdiva, pravděpodobně s částečně využitým podkrovím (nebylo možné fyzicky ověřit) pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Jindřichov, v řadě za uliční zástavbou, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Jindřichov 106, 753 01 Jindřichov. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 156/6 - trvalý travní porost, který je ve vlastnictví Obce Jindřichov a dále přes nezpevněné pozemky p.č. 1800/11 - trvalý travní porost a p.č. 1803/1 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů - soukromých osob (**přístup není po právní stránce zajištěn**). Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 90 m od předmětu ocenění.

S ohledem na neumožněnou prohlídku předmětu ocenění nebylo možné zjistit, na jaké inženýrské sítě je dům napojen. Dle informací ČSÚ v obci Jindřichov se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené
Zdivo:	zděné
Stropy:	*
Střecha:	sedlová
Krytina:	taška pálená
Klempířské konstrukce:	-
Vnitřní omítky:	*
Fasádní omítky:	-
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*

Záchod:	*
Ostatní:	*

* 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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla zejména u vnějšího vybavení objektu v posledních letech zanedbaná. V průběhu životnosti objektu byla pravděpodobně provedena výměna střešní krytiny a původních oken za nová. Co se týče vnitřního vybavení objektu, pravděpodobně byla provedena rovněž rekonstrukce vnitřních prostor (s ohledem na neumožněnou prohlídku předmětu ocenění nebylo možné ověřit). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění na základě uvedeného uvažovat jako podprůměrnou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinných zjištěna.

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) 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. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

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 **nížší** 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) Rodinný dům, k.ú. Odry, okres Nový Jičín

Pozemek: 737, LV 853 Součástí je stavba: Odry, č.p. 25, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 10.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2021 13:44:47. Zápis

proveden dne 21.01.2022.

Číslo řízení

V-13545/2021-804

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

pozemky: 737, LV 853 Součástí je stavba: Odry, č.p. 25, rod.dům; 739, LV 853

2) Rodinný dům, k.ú. Dobešov, okres Nový Jičín

Pozemek: St. 115, LV 103 Součástí je stavba: Dobešov, č.p. 73, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 04.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 10:33:19. Zápis

proveden dne 01.09.2022.

Číslo řízení

V-6911/2022-804

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

pozemky: St. 115, LV 103 Součástí je stavba: Dobešov, č.p. 73, rod.dům; 195, LV 103

3) Rodinný dům, k.ú. Lučice na Moravě, okres Přerov

Pozemek: 120, LV 32 Součástí je stavba: Lučice, č.p. 33, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 30.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2021 10:13:47. Zápis

proveden dne 06.10.2021.

Číslo řízení

V-2460/2021-835

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

pozemky: 120, LV 32 Součástí je stavba: Lučice, č.p. 33, rod.dům; 121, LV 32; 122, LV 32; 123, LV 32

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Odry, okres Nový Jičín	
Výchozí cena (VC):	1 750 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,10
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,89
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	0,90
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 608 221,60 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Dobešov, okres Nový Jičín	
Výchozí cena (VC):	1 700 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	0,85
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 709 401,71 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Lučice na Moravě, okres Přerov	
Výchozí cena (VC):	1 990 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,85
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,15
K _{technického stavu} :	0,95
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 648 425,61 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{datum realizace} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena:	1 608 221,60 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 655 349,64 Kč
Maximální jednotková cena:	1 709 401,71 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:

1 660 000,— Kč

Jednotkové množství:

 $\times$ 1,00

Porovnávací hodnota:

 $=$ 1 660 000,— Kč**Výsledná porovnávací hodnota:****1 660 000,— 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
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- v obci se nacházejí kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci na pozemcích jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)
- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 8.11.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 04978/22-58**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/2 + 1/2$ k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 172** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Jindřichov, č.p. 106, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 172), vše v k.ú. Jindřichov u Hranic, obec Jindřichov, okres Přerov.

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.

Nemovité věci evidované na LV č. 626, k.ú. Jindřichov u Hranic	
Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 626	1 660 000,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši $1/2$ k nemovitým věcem (1 660 000,- Kč / 2 = 827 500,-)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/2$ nemovitých věcí evidovaných na LV č. 626 činí:	830 000,- Kč

I) Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/2$ nemovitých věcí evidovaných na LV č. 626 ve vlastnictví Anny Hegerové

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví Anny Hegerové činí:
830 000,- Kč

II) Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/2$ nemovitých věcí evidovaných na LV č. 626 ve vlastnictví Jaroslava Vydry

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí ve vlastnictví Jaroslava Vydry činí:
830 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:
830 000,- + 830 000,- = 1 660 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 660 000,– 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**

1 660 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionšestsetšedesátisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 25.11.2022

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
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 25.11.2022

.....
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