

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: 24852/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4887/25** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Přerov I-Město, č.e. 270, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 4887/25) a pozemku **p.č. 4887/13** - zahrada, vše v k.ú. Přerov, obec Přerov, 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 26335/22-32

Číslo položky v evidenci posudků:

011045/2023

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 21.2.2023 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 3.3.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 8.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 26335/22-32**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4887/25** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Přerov I-Město, č.e. 270, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 4887/25) a pozemku **p.č. 4887/13** - zahrada, vše v k.ú. Přerov, obec Přerov, 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 26335/22-32**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší 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 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 oblíby. 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 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 21.2.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

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

Informace, týkající se prvků vnitřního vybavení a jejich stavebně technického stavu byly zjištěny z dostupných podkladových materiálů - znalecký posudek (zpracován naší kancelář pro účely jiného zadavatele, dne 19.7.2021).

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2171, pro k.ú. Přerov, obec Přerov, okres Přerov, vyhotovený objednavatelem, dne 7.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Přerov, obec Přerov, okres Přerov, vyhotovená objednavatelem, dne 8.2.2023, 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, 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.**

Fotodokumentace vnitřních prostor předmětu ocenění, pořízená dne 14.7.2021, pro účely jiného exekučního řízení.

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
Obec: Přerov
Katastrální území: Přerov (734713)

List vlastnictví číslo: 2171

Vlastník:

Pokorná Ivana Podíl: 1/8
Budovatelů 1234/2, Přerov I-Město, 75002 Přerov

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, dřevěný, podsklepený objekt rodinné rekreace bez využitého podkroví pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou a z části onduline. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Přerov, v rámci chatové oblasti, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Přerov I-Město ev.č. 270, 750 02 Přerov I-Město. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 5130/1 - ostatní plocha a dále přes pozemky p.č. 4887/20 - zahrada a p.č. 4887/19 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Statutární město Přerov, Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 750 02 Přerov. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 290 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle informací ČSÚ ve městě Přerov se dále nacházejí tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle místního šetření provedeného dne 14.7.2021 objekt sestává z jedné místnosti se sociálním zařízením tvořeným pouze suchým WC.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Obvodové stěny:	dřevěné	
Stropy:	s rovným podhledem	
Zastřešení	pultová střecha	
Krytina:	plechová, onduline	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	<i>standardní plechové</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	tapety bez omítek
	FASÁDNÍ	běžný nátěr
Schodiště:	běžné	
Dveře:	dřevěné náplňové	
Okna:	dřevěná kastlová	
Podlahy:	dřevotřískové desky, textilní krytiny	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V	
Rozvod vody:	-	
Zdroj teplé vody:	-	
Rozvod propan-butanu	-	
Kanalizace:	-	
Záchod:	suché mimo objekt	
Okenice:	ANO	
Vnitřní vybavení:	-	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 32 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

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

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- venkovní schody dřevěné
- zpevněné plochy
- suché WC
- studna
- dřevěná pergola bez stropních trámků
- přípojky IS

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 rozdílům, 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 **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) Objekt, k.ú. Přerov, okres Přerov

Pozemek: 2606/8, LV 14242 *Součástí je stavba: Přerov I-Město, č.e. 703, rod.rekr*
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 680.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2021 13:36:03. Zápis V-8271/2021-808
proveden dne 13.12.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 2606/8, LV 14242 *Součástí je stavba: Přerov I-Město, č.e. 703, rod.rekr;* 2606/22, LV 14242;
2606/28, LV 16769; 2607/9, LV 14242

2) Objekt, k.ú. Přerov, okres Přerov

Pozemek: 2593/2, LV 15078 *Součástí je stavba: Přerov I-Město, č.e. 656, rod.rekr*
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 400.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 21.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2021 09:15:02. Zápis V-6966/2021-808
proveden dne 20.10.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 2593/2, LV 15078 *Součástí je stavba: Přerov I-Město, č.e. 656, rod.rekr;* 2593/5, LV 15078;
2596/12, LV 14974

3) Objekt, k.ú. Kozlovice u Přerova, okres Přerov

Pozemek: 651, LV 962 *Součástí je stavba: Přerov IV-Kozlovice, č.e. 4, jiná st.*
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 450.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní č. 3844 L/C ze dne 01.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 V-2271/2022-808
15:06:49. Zápis proveden dne 28.04.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 650/12, LV 950; 650/15, LV 962; 650/34, LV 951; 651, LV 962 *Součástí je stavba: Přerov IV-Kozlovice, č.e. 4, jiná st.*

Seznam porovnávaných objektů:

1) Objekt, k.ú. Přerov, okres Přerov	
Výchozí cena (VC):	680 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,88
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,15
K _{technického stavu} :	1,10
K _{příslušenství} :	1,05
Jednotková cena (JC):	581 763,43 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt, k.ú. Přerov, okres Přerov	
Výchozí cena (VC):	400 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	0,95
K _{datum realizace} :	0,84
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,00
Jednotková cena (JC):	477 383,94 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt, k.ú. Kozlovice u Přerova, okres Přerov	
Výchozí cena (VC):	450 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	0,95
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,15
K _{technického stavu} :	0,95
K _{příslušenství} :	1,00
Jednotková cena (JC):	451 643,98 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	451 643,98 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	503 597,12 Kč
Maximální jednotková cena:	581 763,43 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		505 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	505 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 8
Cena po úpravě:	=	63 125,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:		=	50 500,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **50 000,- 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:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k rekreaci
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci pouze pro pěší
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- sociální zázemí tvořené pouze suchým WC

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 8.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 26335/22-32**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4887/25** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Přerov I-Město, č.e. 270, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 4887/25) a pozemku **p.č. 4887/13** - zahrada, vše v k.ú. Přerov, obec Přerov, 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.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	50 000,- 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**

50 000,– Kč

Cena slovy: padesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 3.3.2023

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká

kancelář vykonává svou činnost

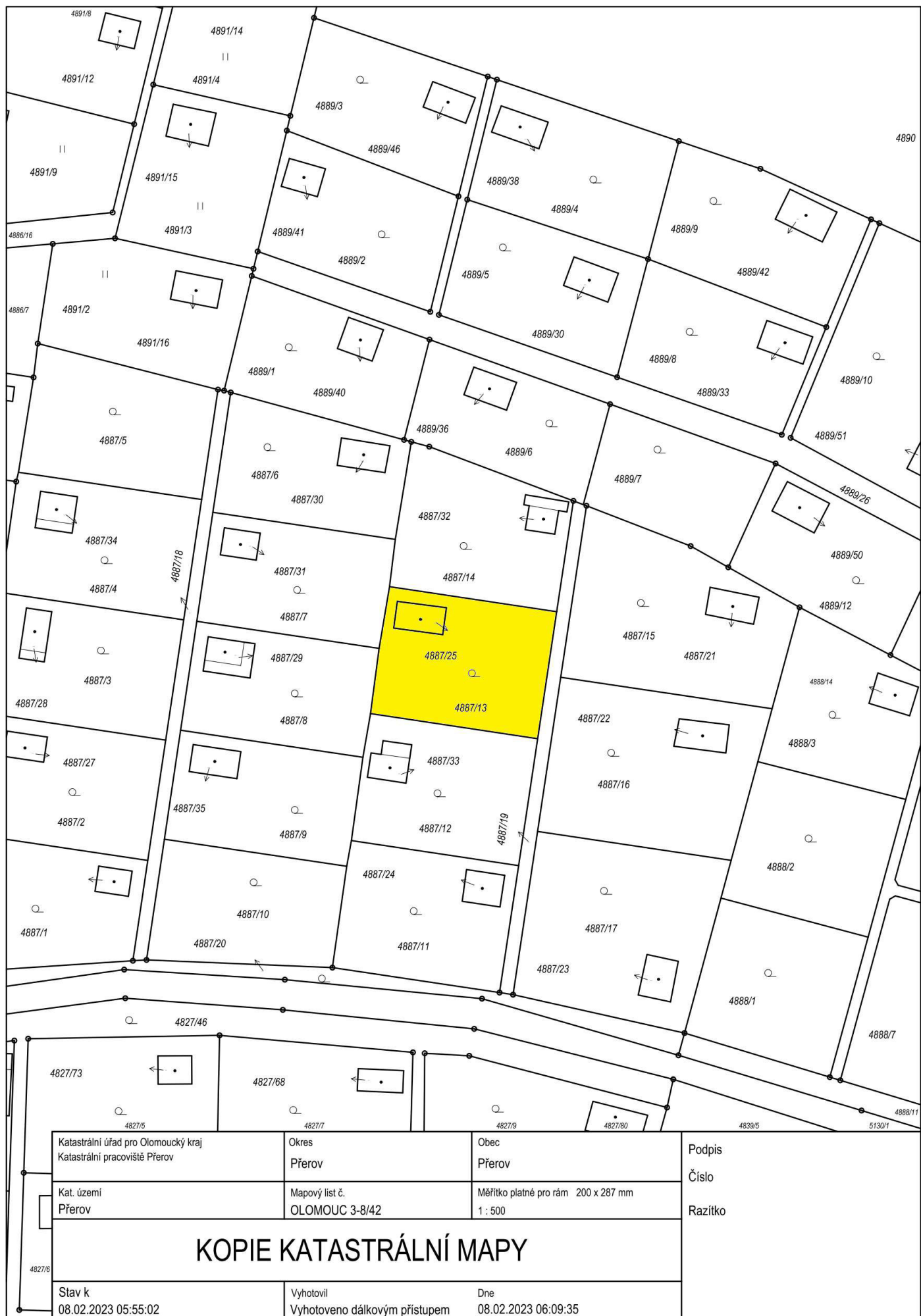
E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Olomoucký kraj
Katastrální pracoviště Přerov

Okres
Přerov

Obec
Přerov

Podpis

Číslo

Razítko

Kat. území
Přerov

Mapový list č.
OLOMOUC 3-8/42

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 500

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
08.02.2023 05:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
08.02.2023 06:09:35

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 fúz a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 3.3.2023

.....
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