

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: 24284/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 2256 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Lačnov, č.e. 338, rod. rekr (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2256), pozemku p.č. 2589/34 - zahrada a pozemku p.č. 2589/35 - zahrada, LV č. 5912, vše v k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 920/14999 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 2589/24 - ostatní plocha, LV č. 5896, v k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 920/14999 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 2589/22 - ostatní plocha, LV č. 5946, v k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, 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 14237/22-38; 203 Ex 14237/22-43

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 30.8.2022 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 23 stran příloh.

V Praze, dne 12.9.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 16.8.2022, 23.8.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 14237/22-38; 203 Ex 14237/22-43**, byla příbrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 2256** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lačnov, č.e. 338, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2256), pozemku **p.č. 2589/34** - zahrada a pozemku **p.č. 2589/35** - zahrada, LV č. 5912, vše v k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 920/14999 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 2589/24** - ostatní plocha, LV č. 5896, v k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 920/14999 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 2589/22** - ostatní plocha, LV č. 5946, v k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, 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 14237/22-38; 203 Ex 14237/22-43**. 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 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 30.8.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného s manželkou.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 5912, pro k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy, vyhotovený objednavatelem dne 16.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 5896, pro k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy, vyhotovený objednavatelem dne 12.9.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 5946, pro k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy, vyhotovený objednavatelem dne 12.9.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy, vyhotovená objednavatelem dne 16.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 12.9.2022, 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
Obec: Svitavy
Katastrální území: Moravský Lačnov (760994)

Nemovitě věci evidované na LV č. 5912, k.ú. Moravský Lačnov

List vlastnictví číslo: 5912

Vlastník:

Daněk Tomáš
Slezská 582/4, Lány, 56802 Svitavy

Nemovitě věci evidované na LV č. 5896 a LV č. 5946, k.ú. Moravský Lačnov

List vlastnictví číslo: 5896

Vlastník:

Daněk Tomáš	Podíl: 920/14 999
Slezská 582/4, Lány, 56802 Svitavy	

List vlastnictví číslo: 5946

Vlastník:

Daněk Tomáš	Podíl: 920/14 999
Slezská 582/4, Lány, 56802 Svitavy	

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění:

I) pozemku **p.č. St. 2256** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lačnov, č.e. 338, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2256), pozemku **p.č. 2589/34** - zahrada a pozemku **p.č. 2589/35** - zahrada, LV č. 5912, vše v k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 920/14999 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 2589/24** - ostatní plocha, LV č. 5896, v k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 920/14999 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 2589/22** - ostatní plocha, LV č. 5946, v k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláři zjištěno, že výše uvedený objekt z pohledu ocenění splňuje charakter rodinného domu.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové, rekreační části města Svitavy, v místní části Lačnov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: U Dolního rybníka č.ev. 338, 568 02 Svitavy - Lačnov. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 2589/22 - ostatní plocha a p.č. 2589/24 - ostatní plocha, které jsou v podílovém vlastnictví povinného a jsou také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, studnu a vlastní ČOV. Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Svitavy dále nachází hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+kk s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	betonové	s izolací
Zdivo:	zděné	
Stropy:	betonové	s rovným podhledem
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	pozinkované
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém bez finální úpravy	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	kuchyně - koupelna - WC
Schody:	dřevěné	dřevěné stupně
Dveře:	dřevěné	zárubně obložkové
Okna:	plastová s izolačním trojsklem	
Podlahy obytných místností:	betonové, vinyl	
Podlahy ostatních místností:	betonové, vinyl, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	podlahové

	LOKÁLNÍ	krbovou vložkou (s akumulací nádobou)
Elektroinstalace:	230/400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá i studená	
Zdroj teplé vody:	akumulační nádrž + solární nahřívání	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř el. varná deska a vest. trouba	
Vnitřní vybavení:	vana, umyvadla 5x, sprchový kout 2x, bidet	
Záchod:	splachovací WC 2x	
Ostatní:	kamerový systém	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření z roku 2013. Dle sdělení povinného a dle dostupných podkladových materiálů byl objekt kolaudován dne 11.5.2021. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi dobrý.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu vpravo (pohled z příjezdové komunikace p.č. 2589/24) je situován dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou taškou betonovou, za kterým dále se nachází přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou taškou betonovou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - ocelové pole na betonových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy
- zapuštěný bazén (zastřešený)
- studna
- ČOV
- 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

Nemovité věci evidované na LV č. 5912, k.ú. Moravský Lačnov

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci evidované na LV č. 5896 a LV č. 5946, k.ú. Moravský Lačnov

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 5912, k.ú. Moravský Lačnov

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 známy 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Objekt, k.ú. Čtyřicet Lánů, okres Svitavy**

Pozemek: **St. 1571, LV 6761** Součástí je stavba: **Lány, č.p. 919, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, směnná ze dne 20.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020

V-9806/2020-609

14:01:40. Zápis proveden dne 07.01.2021.

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

pozemky:

St. 1571, LV 6761 Součástí je stavba: Lány, č.p. 919, rod.dům; St. 1608, LV 6975 Součástí je stavba: Lány, č.p. 926, rod.dům; 1492/314, LV 6975; 1492/445, LV 6761; 1492/469, LV 6761

2) Objekt, k.ú. Polička, okres Svitavy

Pozemek: **St. 4070, LV 5825** Součástí je stavba: **Horní Předměstí, č.p. 1133, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2021 10:00:50. Zápis

V-5997/2021-609

proveden dne 20.07.2021.

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

pozemky:

St. 4070, LV 5825 Součástí je stavba: Horní Předměstí, č.p. 1133, rod.dům; 5518/15, LV 5825

3) Objekt, k.ú. Polička, okres Svitavy

Pozemek: **St. 4165, LV 6089** Součástí je stavba: **Horní Předměstí, č.p. 1246, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.700.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2022 10:15:47. Zápis

V-4413/2022-609

proveden dne 14.06.2022.

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

pozemky:

St. 4165, LV 6089 Součástí je stavba: Horní Předměstí, č.p. 1246, rod.dům; 6643/13, LV 6089

Seznam porovnávaných objektů:

1) Objekt, k.ú. Čtyřicet Lánů, okres Svitavy	
Výchozí cena (VC):	6 500 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,74
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,05
K _{příslušenství (garáž)} :	1,10
Jednotková cena (JC):	7 242 864,39 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt, k.ú. Polička, okres Svitavy	
Výchozí cena (VC):	6 900 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,81
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{příslušenství (garáž)} :	1,10
Jednotková cena (JC):	7 744 107,74 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt, k.ú. Polička, okres Svitavy	
Výchozí cena (VC):	6 700 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{příslušenství (garáž)} :	1,00
Jednotková cena (JC):	6 700 000,– Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	6 700 000,– Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	7 228 990,71 Kč
Maximální jednotková cena:	7 744 107,74 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		7 230 000,— Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	7 230 000,— Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 7 230 000,— Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 5896 a LV č. 5946, k.ú. Moravský Lačnov**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. 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, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Kamenec u Poličky, okres Svitavy

Pozemek: 1386/4, LV 200

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.680,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní SMLM-1146/1228/MS/87/2021 ze dne 14.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2022 11:37:39. Zápis proveden dne 05.04.2022.

V-2284/2022-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1386/4, LV 200; 1386/5, LV 200

2) Pozemky, k.ú. Polička, okres Svitavy

Pozemek: 6666, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 09:00:00. Zápis proveden dne 10.01.2022.

V-11757/2021-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 6666, LV 10001

3) Pozemky, k.ú. Horní Třešňovec, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: 2503/5, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

13.888,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva darovací, kupní, o zániku věcného břemene ze dne 26.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2021 10:54:29. Zápis proveden dne 13.05.2021.

V-4028/2021-611

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2503/5, LV 10001

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Kamenec u Poličky, okres Svitavy		4 680,- Kč	78,00 m ²
1,00	1,00	60,- Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Polička, okres Svitavy		1 000,- Kč	20,00 m ²
1,00	0,90	55,56 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Horní Třešňovec, okres Ústí nad Orlicí		13 888,- Kč	505,00 m ²
0,90	0,90	33,95 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 33,95 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 49,84 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 60,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 50,- Kč
 Jednotkové množství: × 1,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 50,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 50,- 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 města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 16.8.2022, 23.8.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 14237/22-38; 203 Ex 14237/22-43**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 2256 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lačnov, č.e. 338, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2256), pozemku **p.č. 2589/34** - zahrada a pozemku **p.č. 2589/35** - zahrada, LV č. 5912, vše v k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 920/14999 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 2589/24** - ostatní plocha, LV č. 5896, v k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, okres Svitavy.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 920/14999 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 2589/22** - ostatní plocha, LV č. 5946, v k.ú. Moravský Lačnov, obec Svitavy, 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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 5912, k.ú. Moravský Lačnov

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

7 230 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 5896, k.ú. Moravský Lačnov

Pozemek p.č. 2589/24 - LV č. 5896	
Výměra pozemku	2.253 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	50,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	112 650,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 920/14999 k pozemku:	
(112 650,- Kč / 14999*920 = 6 900,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 920/14999 k pozemku činí (zaokrouhleno):	6 900,- Kč

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 5946, k.ú. Moravský Lačnov

Pozemek p.č. 2589/22 - LV č. 5946	
Výměra pozemku	65 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	50,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	3 250,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 920/14999 k pozemku:	
(3 250,- Kč / 14999*920 = 200,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 920/14999 k pozemku činí (zaokrouhleno):	200,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

7 230 000,- + 6 900,- + 200,- = **7 237 100,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	7 237 100,- 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**

7 237 100,– Kč

Cena slovy: sedmmilionůdvěstětřicetsedmtisícjednosto Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 12.9.2022

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

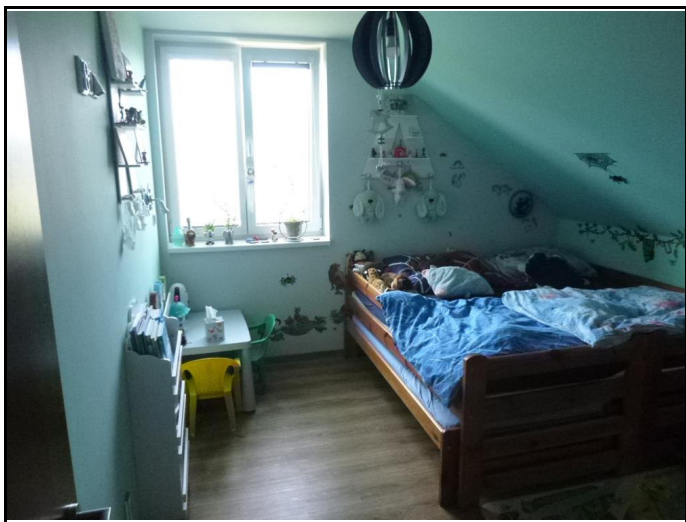
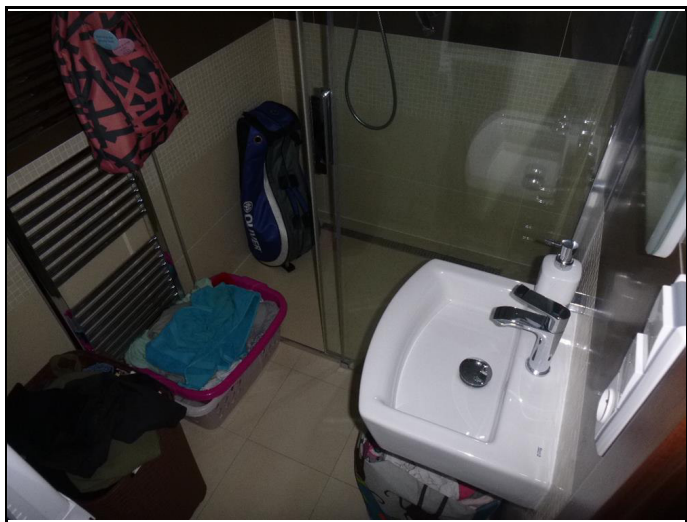
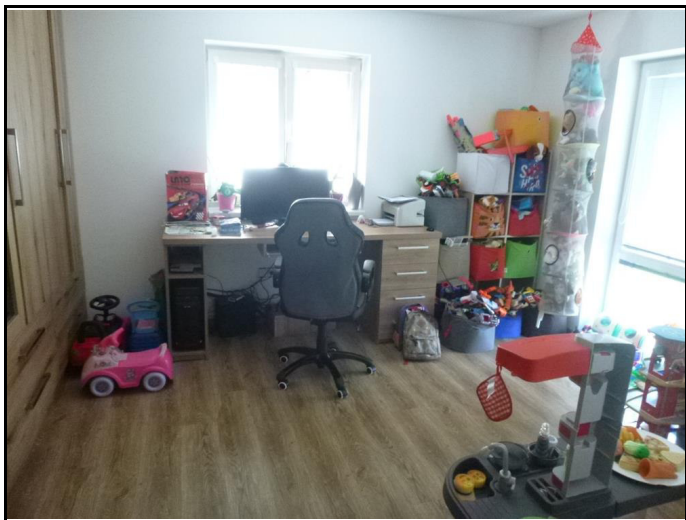
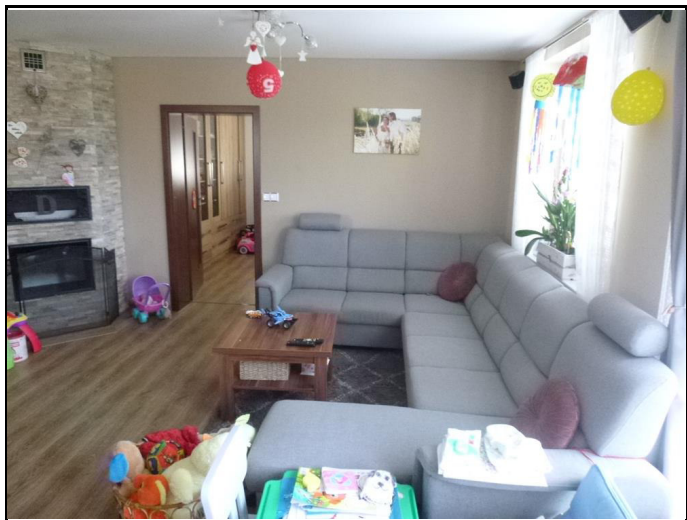
Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace





F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

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

V Praze, dne 12.9.2022

.....
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