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: 25532/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:
I) ideálních spoluvlastnických podílů ve výši 1/2 + 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2488/3** - ostatní plocha, LV č. 11877;
II) nemovitých věcí - pozemku **p.č. St. 576/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Luhačovice, č.p. 519, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 576/1), pozemku **p.č. St. 576/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St,. 576/2), pozemku **p.č. St. 576/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 576/3), pozemku **p.č. 1345/11** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1369/9** - zahrada a pozemku **p.č. 2900** - ostatní plocha, vše na LV č. 11876; vše v k.ú. Luhačovice, obec Luhačovice, okres Zlín.

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 08665/23-210**
Číslo položky v evidenci posudků:	**051344/2023**
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 14.9.2023 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 14.11.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 5.9.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 08665/23-210**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálních spoluvlastnických podílů ve výši 1/2 + 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2488/3** - ostatní plocha o výměře 126 m^2, LV č. 11877;

II) nemovitých věcí - pozemku **p.č. St. 576/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 132 m^2, jehož součástí je stavba: **Luhačovice, č.p. 519, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 576/1), pozemku **p.č. St. 576/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m^2, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St,. 576/2), pozemku **p.č. St. 576/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 m^2, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 576/3), pozemku **p.č. 1345/11** - trvalý travní porost o výměře 16 m^2, pozemku **p.č. 1369/9** - zahrada o výměře 1.336 m^2 a pozemku **p.č. 2900** - ostatní plocha o výměře 487 m^2, LV č. 11876;

vše v k.ú. Luhačovice, obec Luhačovice, okres Zlín.

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 08665/23-210.** 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 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 tísni. 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 14.9.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a uživatelů předmětu ocenění.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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. 11877, pro k.ú. Luhačovice, obec Luhačovice, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 19.7.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 11876, pro k.ú. Luhačovice, obec Luhačovice, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 19.7.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Luhačovice, obec Luhačovice, okres Zlín, vyhotovená objednavatelem dne 5.9.2023, 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, 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: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Luhačovice
Katastrální území: Luhačovice (688576)

List vlastnictví číslo: 11877

Vlastníci:

1. *Společné jmění manželů* Podíl: 1/2
   Svozil David
   Svozilová Terezie Mgr.
   Stráň 1108, 76326 Luhačovice
2. Svozil David Podíl: 1/2
   Stráň 1108, 76326 Luhačovice

List vlastnictví číslo: 11876

Vlastník:

Společné jmění manželů
Svozil David
Svozilová Terezie Mgr.
Stráň 1108, 76326 Luhačovice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, částečně podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou pálenou a plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Luhačovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Stráň 519, 763 26 Luhačovice. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém až sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2488/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Luhačovice a dále po zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1345/11 - ostatní plocha a p.č. 2488/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví povinného a jsou také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Dle sdělení pracovnice Městského úřadu Luhačovice je komunikace na pozemcích vedena v pasportu města jako místní komunikace III. třídy pod číslem 5c a je ve vlastnictví města Luhačovice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává ze 2 bytových jednotek o velikosti 3+1 a 3+1 každá s kompletním sociálním zařízením a společným vstupem.

Základy:	betonové a kamenné	*s izolací*
Zdivo:	zděné, smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové, Hurdis	*s rovným podhledem*
Střecha:	sedlová s polovalbami	
Krytina:	taška pálená, plechové	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	plechové
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	kamenné	
Vnitřní obklady:	keramické	koupelny - kuchyně - WC
Schody:	betonové s povrchem Teraco, betonové, kamenné	
Dveře:	dřevěné náplňové	*zárubně ocelové*
Okna:	dřevěná kastlová	
Podlahy obytných místností:	betonové, PVC, keramická dlažba, textilní krytiny	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, PVC, textilní krytiny	
Vytápění:	LOKÁLNÍ ÚSTŘEDNÍ	plyn. top. WAF kotlem na TP a plynovým kotlem
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	plynová karma	
Instalace plynu:	zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka 2x - dřez 2x - digestoř	kombinovaný sporák 2x
Vnitřní vybavení:	vana 2x - umyvadlo 2x	
Záchod:	splachovací WC 2x	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastnic místního šetření z roku 1933. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 1957 byla provedena přístavba k pravé části rodinného domu. V roce 1980 byla provedena další přístavba a nadstavba rodinného domu k původnímu objektu, včetně modernizace vnitřního vybavení objektu. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 576/2 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če - garáž. Jedná se o přízemní, zděný objekt pod plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Za rodinným domem, na pozemku p.č. St. 576/3 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če - jiná st. Jedná se o přízemní, zděnou vedlejší stavbu pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou vlevo navazuje přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- opěrná zídka
- zpevněné plochy
- 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 LV č. 11876, k.ú. Luhačovice

1) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci evidované na LV č. 11877, k.ú. Luhačovice

1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Nemovité věci evidované LV č. 11876, k.ú. Luhačovice

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 diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek 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 „vylaďování“, 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) Rodinný dům, k.ú. Polichno, okres Zlín

Pozemek: **St. 92, LV 48** *Součástí je stavba:* **Polichno, č.p. 11, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 11:00:00. Zápis proveden dne 06.06.2023. **V-1088/2023-737**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 92, LV 48** *Součástí je stavba:* **Polichno, č.p. 11, rod.dům**; **29/1, LV 48**; **30, LV 48**

2) Rodinný dům, k.ú. Polichno, okres Zlín

Pozemek: **St. 97/1, LV 52** *Součástí je stavba:* **Polichno, č.p. 13, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.600.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 22.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2023 22:14:09. Zápis proveden dne 14.04.2023. **V-684/2023-737**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 97/1, LV 52** *Součástí je stavba:* **Polichno, č.p. 13, rod.dům**; **35/1, LV 52**; **35/3, LV 52**; **963, LV 52**

3) Rodinný dům, k.ú. Pozlovice, okres Zlín

Pozemek: **St. 114, LV 1722** *Součástí je stavba:* **Pozlovice, č.p. 46, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.100.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 11.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2023 10:33:48. Zápis proveden dne 30.05.2023. **V-1032/2023-737**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 114, LV 1722** *Součástí je stavba:* **Pozlovice, č.p. 46, rod.dům**

4) Rodinný dům, k.ú. Pozlovice, okres Zlín

Pozemek: **St. 270, LV 68** *Součástí je stavba:* **Pozlovice, č.p. 146, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.850.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 09:40:00. Zápis proveden dne 21.02.2023. — **V-198/2023-737**

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

pozemky: **St. 270, LV 68** *Součástí je stavba:* **Pozlovice, č.p. 146, rod.dům**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Polichno, okres Zlín	
Výchozí cena (VC):	3 000 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	0,95
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	3 324 099,72 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Polichno, okres Zlín	
Výchozí cena (VC):	3 600 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	0,95
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{datum\ realizace}$:	1,01
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	3 410 867,40 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Pozlovice, okres Zlín	
Výchozí cena (VC):	4 100 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,10
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{technického\ stavu}$:	1,15
Jednotková cena (JC):	3 411 691,28 Kč
Váha (V):	1,0

4) Rodinný dům, k.ú. Pozlovice, okres Zlín	
Výchozí cena (VC):	2 850 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{datum\ realizace}$:	1,01
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,85
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	3 319 743,74 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	3 319 743,74 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum$ (JC × V) / $\sum$ V):	3 366 600,54 Kč
Maximální jednotková cena:	3 411 691,28 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		3 370 000,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	3 370 000,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **3 370 000,– Kč**

Nemovité věci evidované na LV č. 11877, k.ú. Luhačovice

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 m^2.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek 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 „vylaďování“, 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. Pozlovice, okres Zlín

Pozemek: **52/20, LV 10001**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.300,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 13.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2022 12:00:00. Zápis proveden dne 11.07.2022. — **V-1643/2022-737**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **52/20, LV 10001**; **2212/3, LV 10001**

2) Pozemky, k.ú. Pozlovice, okres Zlín

Pozemek: **52/18, LV 10001**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.690,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 30.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2022 12:00:00. Zápis proveden dne 11.07.2022. — **V-1641/2022-737**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **52/18, LV 10001**; **52/19, LV 10001**; **2212/2, LV 10001**; **2212/6, LV 10001**; **2212/11, LV 10001**

3) Pozemky, k.ú. Pozlovice, okres Zlín

Pozemek: **6/4, LV 10001**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **25.760,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*
Smlouva kupní - dodatek ze dne 28.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2023 10:00:00. Zápis proveden dne 27.04.2023. — **V-768/2023-737**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **6/4, LV 10001**; **7/2, LV 10001**; **13/2, LV 10001**; **3064/2, LV 303**; **3064/3, LV 303**; **3064/4, LV 303**; **3064/5, LV 406**

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Pozlovice, okres Zlín		6 300,– Kč	90,00 m^2
1,00	0,85	82,35 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Pozlovice, okres Zlín		4 690,– Kč	67,00 m^2
1,00	0,90	77,78 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Pozlovice, okres Zlín		25 760,– Kč	184,00 m^2
1,00	1,00	140,– Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m^2: 77,78 Kč
Průměrná jednotková cena za m^2 (∑ (JC × V) / ∑ V): 100,04 Kč
Maximální jednotková cena za m^2: 140,– Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m^2:		100,– Kč
Jednotkové množství:	×	126,00 m^2
Porovnávací hodnota:	=	12 600,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **12 600,– 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 nebo ve vlastní garáži
- 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
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 5.9.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 08665/23-210**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ocenění majetkového celku sestávajícího z:
I) ideálních spoluvlastnických podílů ve výši 1/2 + 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2488/3** - ostatní plocha o výměře 126 m^2, LV č. 11877;
II) nemovitých věcí - pozemku **p.č. St. 576/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 132 m^2, jehož součástí je stavba: **Luhačovice, č.p. 519, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 576/1), pozemku **p.č. St. 576/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m^2, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St,. 576/2), pozemku **p.č. St. 576/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 m^2, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 576/3), pozemku **p.č. 1345/11** - trvalý travní porost o výměře 16 m^2, pozemku **p.č. 1369/9** - zahrada o výměře 1.336 m^2 a pozemku **p.č. 2900** - ostatní plocha o výměře 487 m^2, LV č. 11876;
vše v k.ú. Luhačovice, obec Luhačovice, okres Zlín.

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. 11877, k.ú. Luhačovice

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
13 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Nemovité věci evidované na LV č. 11876, k.ú. Luhačovice

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
3 370 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:
3 370 000,- + 13 000,- = **3 383 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**3 383 000,– 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

3 383 000,– Kč

Cena slovy: třimilionytřistaosmdesáttřitisíce Kč

Zpracovatelé posudku: Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 14.11.2023

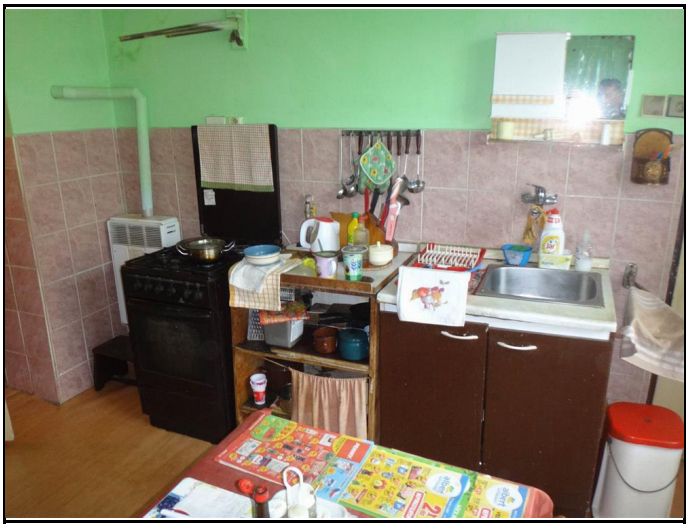
.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

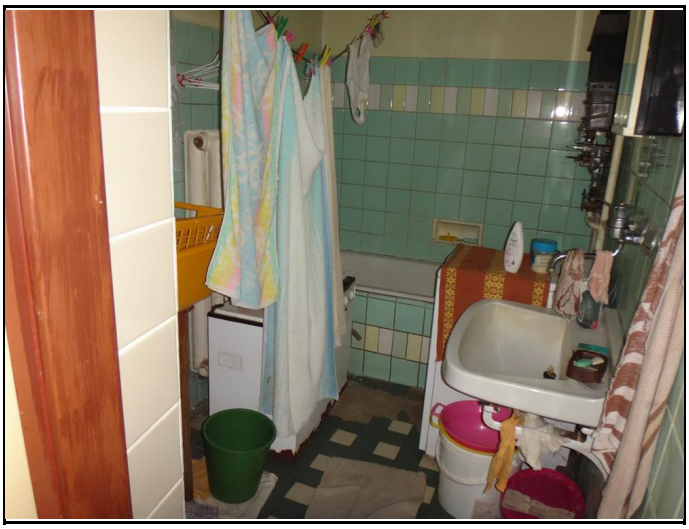
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká kancelář vykonává svou činnost

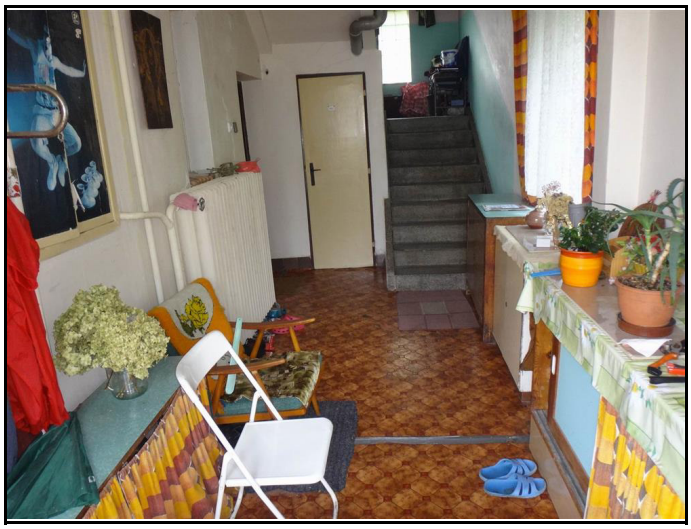
E. SEZNAM PŘÍLOH

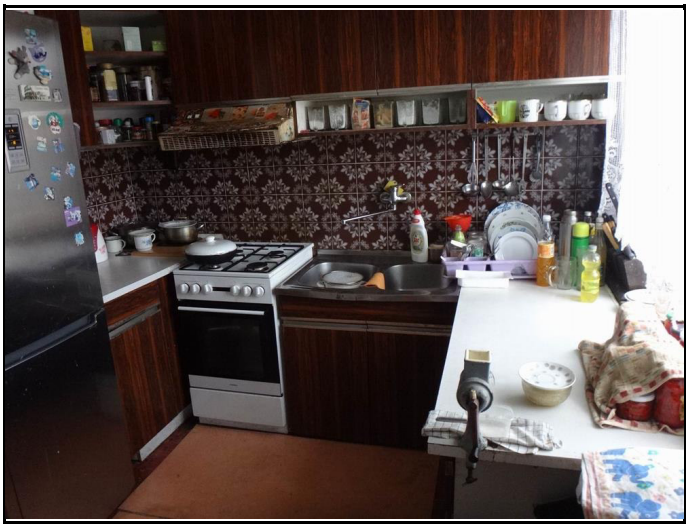
Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy

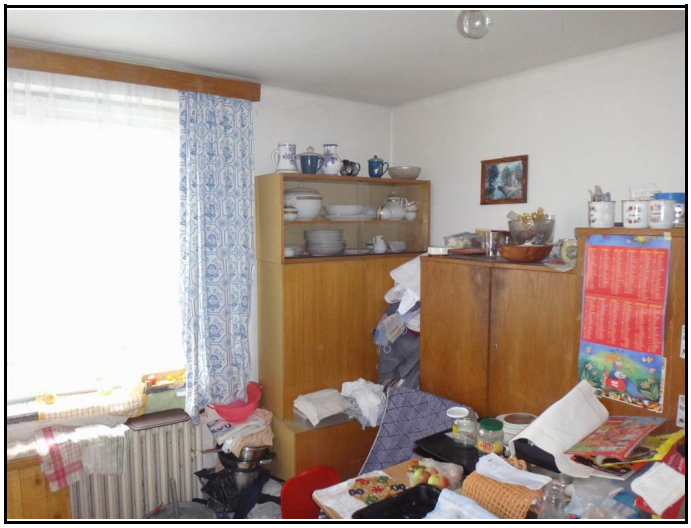
Fotodokumentace

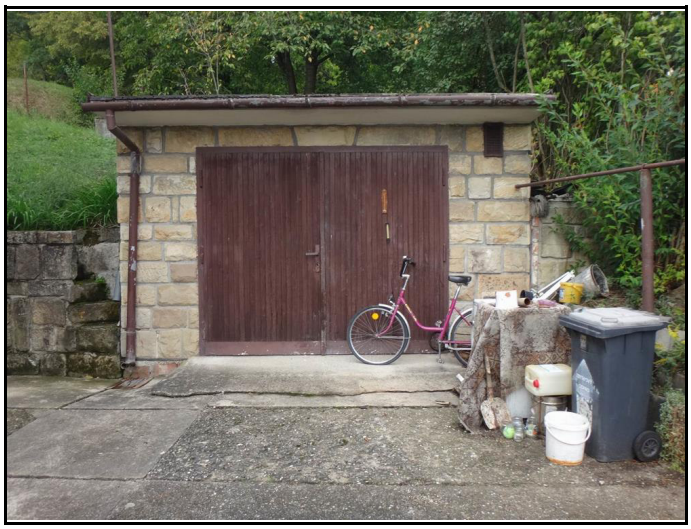


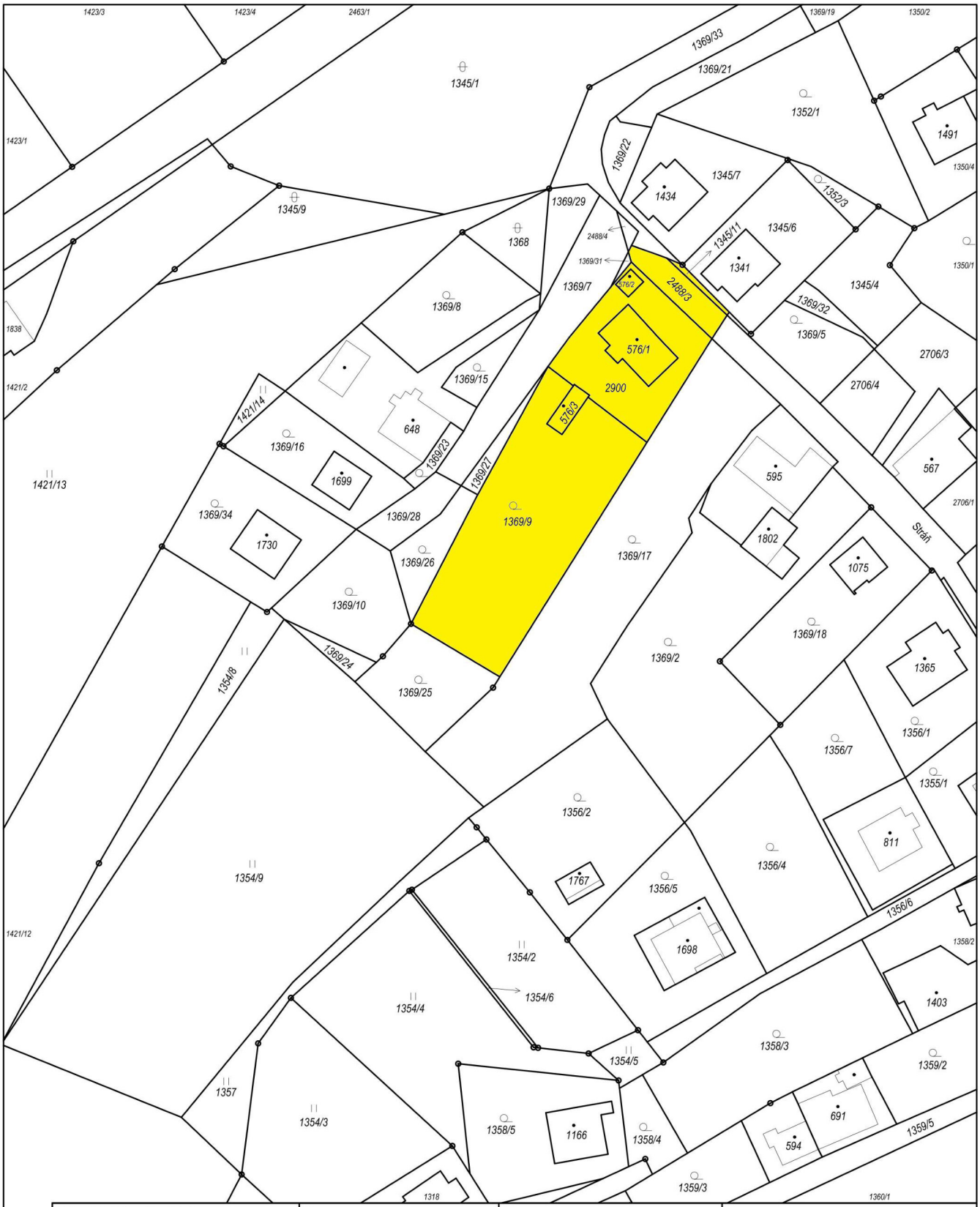












Katastrální úřad pro Zlínský kraj Katastrální pracoviště Valašské Klobouky	Okres Zlín	Obec Luhačovice	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Luhačovice	Mapový list č. ZLÍN 6-9/33	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k 05.09.2023 07:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 05.09.2023 07:23:42

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 znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **051344/2023**.

V Praze, dne 14.11.2023

Ing. Tomáš Vingrálek

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2023.11.21 13:24:18 +01'00'

.....

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