

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: 25554/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

- I)** nemovitě věci - jednotky č. 35/5, v budově č.p. 35, příslušející k části obce Brteč, na pozemku p.č. St. 53, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 825/6000;
- II)** nemovitě věci - jednotky č. 35/12, v budově č.p. 35, příslušející k části obce Brteč, na pozemku p.č. St. 53, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 175/6000;
- III)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovitě věci - pozemku p.č. 23/2 - zahrada; vše zapsané na listech vlastnictví č. 139, č. 133 a č. 153, vše v k.ú. Brteč, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 12799/23-64

Číslo položky v evidenci posudků:

049758/2023

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 7.9.2023 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 4.10.2023.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, 29.8.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 12799/23-64**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovité věci - jednotky č. 35/5, v budově č.p. 35, příslušející k části obce Brteč, na pozemku p.č. St. 53 o výměře 306 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 825/6000;

II) nemovité věci - jednotky č. 35/12, v budově č.p. 35, příslušející k části obce Brteč, na pozemku p.č. St. 53 o výměře 306 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 175/6000;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovité věci - pozemku p.č. 23/2 - zahrada o výměře 501 m²;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 139, č. 133 a č. 153, vše v k.ú. Brteč, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí.

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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 12799/23-64**. 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.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 139, pro k.ú. Brteč, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem, dne 29.8.2023.

Výpis z katastru nemovitostí č. 153, pro k.ú. Brteč, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem, dne 29.8.2023.

Výpis z katastru nemovitostí č. 133, pro k.ú. Brteč, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem, dne 29.8.2023.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Brteč, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovená objednavatelem, dne 29.8.2023.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 20.6.2009 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 7.9.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a matky povinné paní Táborské.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kancelářím dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného

webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeního místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.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.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Pardubický
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Vysoké Mýto
Katastrální území: Brteč (612936)

List vlastnictví číslo: 139

Vlastník:

Doležalová Lucie
V Peklovcích 505, Pražské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto

List vlastnictví číslo: 153

Vlastník:

Doležalová Lucie

Podíl: 1/6

V Peklovcích 505, Pražské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Jednotka č. 35/5 - byt**

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 35/5, v budově č.p. 35, příslušející k části obce Brteč, na pozemku p.č. St. 53 o výměře 306 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 825/6000, vše zapsané na listech vlastnictví č. 139 a č. 133, vše v k.ú. Brteč, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, která se nachází ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, nepodsklepeného, typového, bytového domu celkem se třemi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v odlehle, stavebně nesrostlé, zastavěné části města Vysoké Mýto, v místní části s názvem Brteč. Bytový dům je dle sdělení povinné napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, a septik. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 431/1, který je ve vlastnictví města Vysoké Mýto a dále přes pozemek p.č. 23/2, který je předmětem ocenění. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a ve vlastní garáži, která je předmětem ocenění. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven v roce 1981. Přibližně v roce 2008 byla provedena výměna původních oken za nová.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s vlastním kotlem na tuhá paliva umístěným uvnitř jednotky. V roce 2018 bylo provedeno zasklení lodžii. V roce 2019 byly položeny nové podlahové krytiny a obklady a byla provedena modernizace kuchyně a sociálního zázemí. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění dobrá.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	standardní	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytiny střech:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	břízolitové omítky	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>kuchyně - koupelna - WC</i>
Schody:	betonové	
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	textilní krytiny, PVC, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ vlastním kotlem na tuhá paliva	
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	ANO	

Vnitřní vodovod:	teplá - studená
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vnitřní plynovod:	propanbutan
Ohřev vody:	elektrický bojler
Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka - dřez - digestoř kombinovaný sporák
Vnitřní hygienické vybavení:	sprchový kout + umyvadlo(a) + splachovací WC
Výtahy:	-
Ostatní:	-
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		8,90 m ²
pokoj	+	18,00 m ²
pokoj	+	10,50 m ²
pokoj	+	18,00 m ²
předsíň	+	13,20 m ²
kotelna	+	2,20 m ²
koupelna	+	3,00 m ²
WC	+	1,20 m ²
sklep	+	7,50 m ²
2x lodžie (nezapočítává se*)		6,80 m ²
Podlahové plochy – celkem:	=	82,50 m²

* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

II) Jednotka č. 35/12 - garáž

Dále se jedná o ocenění nemovité věci - jednotky č. 35/12, v budově č.p. 35, příslušející k části obce Brteč, na pozemku p.č. St. 53 o výměře 306 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 175/6000, vše zapsané na listech vlastnictví č. 139 a č. 133, vše v k.ú. Brteč, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle dostupných podkladových materiálů a provedeního místního šetření bylo zjištěno, že jednotka je užívána jako garáž pro jedno osobní motorové vozidlo. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako dobrá.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	standardní	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytiny střech:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>

Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky
Úprava vnějších povrchů:	břizolitové omítky
Vnitřní obklady:	-
Schody:	betonové
Dveře:	dřevěná vrata
Okna:	-
Povrchy podlah:	betonové
Vytápění:	-
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	-
Vnitřní kanalizace:	odtok v podlaze
Vnitřní plynovod:	-
Ohřev vody:	-
Vybavení kuchyní:	-
Vnitřní hygienické vybavení:	-
Výtahy:	-
Ostatní:	-
Instalační prefabrikovaná jádra:	-

- vybavení jednotky garáže

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

1 místnost

17,50 m²

III) Pozemek p.č. 23/2

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovité věci - pozemku p.č. 23/2 - zahrada o výměře 501 m², zapsáno na listu vlastnictví č. 153, v k.ú. Brteč, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, který tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek. Na pozemku jsou situovány venkovní úpravy (zpevněná plocha asfaltová, zpevněná plocha betonová, zpevněná plocha dlážděná, štěrková plocha).

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 oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytová jednotka se dvěma lodžiami
- možnost parkování ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- v blízkém okolí není dostupná žádná občanská vybavenost
- vytápění bytu řešeno kotlem na tuhá paliva umístěným v jednotce

4. POSUDEK

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 prodejkách 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 tísně. 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.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

V rámci tohoto znaleckého posudku bude vyhodnoceno následující:

- 1) Ocenění porovnávací metodou

4.2. Výsledky analýzy dat:

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 nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (garáže, pozemky, zpevněné plochy, atd.),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Byt, k.ú. Brteč, obec Vysoké Mýto**

Jednotka: **Brteč, 35/4, LV 140**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.890.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2022 12:35:38. Zápis proveden dne 15.02.2022.

V-788/2022-611

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

pozemky: **23/2, LV 153**

jednotky: **Brteč, 35/4, LV 140; Brteč, 35/8, LV 140**

(Předmětem prodeje byla bytová jednotka č. 35/4, dále jednotka garáže č. 35/8 a ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 pozemku p.č. 23/2.)

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
konstrukce	srovnatelná
stav	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
vybavení	srovnatelné
příslušenství	srovnatelné
datum realizace	24.01.2022

2) Byt, k.ú. Bohuňovice u Litomyšle, obec Bohuňovice

Jednotka: **Bohuňovice, 56/4, LV 270**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2022 10:53:14. Zápis proveden dne 03.01.2023.

V-10020/2022-609

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

jednotky: **Bohuňovice, 56/4, LV 270**

Název	Slovní hodnocení
poloha	lepší, než oceňovaná nemovitost
konstrukce	srovnatelná
stav	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
vybavení	srovnatelné
příslušenství	horší, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	09.12.2022

3) Byt, k.ú. Vysoké Mýto, obec Vysoké Mýto

Jednotka: **Litomyšlské Předměstí, 641/6, LV 5774**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 11:43:55. Zápis proveden dne 04.07.2023.

V-4807/2023-611

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

jednotky: **Litomyšlské Předměstí, 641/6, LV 5774**

Název	Slovní hodnocení
poloha	lepší, než oceňovaná nemovitost
konstrukce	srovnatelná
stav	srovnatelný
vybavení	srovnatelné
příslušenství	horší, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	12.06.2023

4) Byt, k.ú. Vysoké Mýto, obec Vysoké Mýto

Jednotka: **Pražské Předměstí, 352/2, LV 8378**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.550.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2023 07:30:00. Zápis proveden dne 22.08.2023.

V-6054/2023-611

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

jednotky: **Pražské Předměstí, 352/2, LV 8378; Pražské Předměstí, 352/102, LV 8378**

(Předmětem prodeje byla bytová jednotka č. 352/2 a nebytová jednotka č. 352/102.)

Název	Slovní hodnocení
poloha	lepší, než oceňovaná nemovitost
konstrukce	srovnatelná
stav	lepší, než oceňovaná nemovitost
vybavení	srovnatelné
příslušenství	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	31.07.2023

Seznam porovnávaných objektů:

1) Byt, k.ú. Brteč, obec Vysoké Mýto	
Výchozí cena (VC):	2 890 000,- Kč
Množství (M):	82,50 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	0,95
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{příslušenství bytu} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,99
Jednotková cena (JC):	37 246,47 Kč
Váha (V):	1,0
2) Byt, k.ú. Bohuňovice u Litomyšle, obec Bohuňovice	
Výchozí cena (VC):	2 800 000,- Kč
Množství (M):	77,50 m ²
K _{polohy} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	0,95
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{příslušenství bytu} :	0,90
K _{datum realizace} :	1,05
Jednotková cena (JC):	36 585,44 Kč
Váha (V):	1,0
3) Byt, k.ú. Vysoké Mýto, obec Vysoké Mýto	
Výchozí cena (VC):	3 250 000,- Kč
Množství (M):	78,39 m ²
K _{polohy} :	1,20
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{příslušenství bytu} :	0,90
K _{datum realizace} :	1,00
Jednotková cena (JC):	38 388,31 Kč
Váha (V):	1,0

4) Byt, k.ú. Vysoké Mýto, obec Vysoké Mýto	
Výchozí cena (VC):	4 550 000,- Kč
Množství (M):	92,80 m ²
K _{polohy} :	1,20
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	1,10
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{příslušenství bytu} :	0,95
K _{datum realizace} :	1,00
Jednotková cena (JC):	39 099,02 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	36 585,44 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	37 829,81 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	39 099,02 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	37 829,81 Kč	
Jednotkové množství:	×	82,50 m ²
Porovnávací hodnota:	=	3 120 959,33 Kč

Výsledná porovnávací hodnota celkem (zaokrouhleno): **3 120 000,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění zahrnuje jak obvyklou cenu nemovitých věcí evidovaných na LV č. 139, tak i obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 153, vše v k.ú. Brteč.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	3 120 000,- 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.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, 29.8.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 12799/23-64**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitě věci - jednotky č. 35/5, v budově č.p. 35, příslušející k části obce Brteč, na pozemku p.č. St. 53 o výměře 306 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 825/6000;

II) nemovitě věci - jednotky č. 35/12, v budově č.p. 35, příslušející k části obce Brteč, na pozemku p.č. St. 53 o výměře 306 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 175/6000;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovitě věci - pozemku p.č. 23/2 - zahrada o výměře 501 m²;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 139, č. 133 a č. 153, vše v k.ú. Brteč, obec Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí.

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.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

3 120 000,– Kč

Cena slovy: třimilionyjednostodvacettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 3 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace







Brteč

Katastrální úřad pro Pardubický kraj Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí	Okres Ústí nad Orlicí	Obec Vysoké Mýto
--	--------------------------	---------------------

Kat. území Brteč	Mapový list č. ÚSTÍ nad Orlicí 9-8/12	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000
---------------------	--	---

Podpis
Číslo
Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k 29.08.2023 12:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 29.08.2023 12:54:06
-------------------------------	--	----------------------------

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

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 **049758/2023**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 4.10.2023

.....

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