

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: 25505/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 958** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Závišice, č.p. 86, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 958), pozemku **p.č. 957** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 960** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Závišice, obec Závišice, okres Nový Jičín.

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 21882/16-167

Číslo položky v evidenci posudků:

048109/2023

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 5.9.2023 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 18.9.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 22.8.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 21882/16-167**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 958** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.352 m², jehož součástí je stavba: **Závišice, č.p. 86, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 958), pozemku **p.č. 957** - trvalý travní porost o výměře 4.760 m² a pozemku **p.č. 960** - trvalý travní porost o výměře 960 m², vše v k.ú. Závišice, obec Závišice, okres Nový Jičín.

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 21882/16-167**. 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 směnny 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 jednájí 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 5.9.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a přítele povinné pana Fidlera.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1057, pro k.ú. Závišice, obec Závišice, okres Nový Jičín, vyhotovený objednavatelem dne 20.8.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Závišice, obec Závišice, okres Nový Jičín, vyhotovená objednavatelem dne 22.8.2023, 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: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Závišice
Katastrální území: Závišice (791261)

List vlastnictví číslo: 1057

Vlastník:

Přišticová Simona
č.p. 86, 74221 Závišice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Závíšice, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Závíšice 86, 742 21 Závíšice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 947 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Závíšice, č.p. 115, 742 21 Závíšice a po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 961/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (přístup právně zajištěn věcným břemenem cesty a stezky). Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 150 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a septik. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Závíšice dále nachází tyto IS: hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává z obytné a hospodářské části. Obytná část sestává z bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	kamenné	<i>bez izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trémové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	plechové
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	břizolitové	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelna 1x - kuchyně - WC</i>
Schody:	dřevěné	dřevěné stupně
Dveře:	dřevěné náplňové a dřevěné	<i>zárubně dřevěné a ocelové</i>
Okna:	dřevěná kastlová	
Podlahy obytných místností:	betonové, dřevěné, PVC, textilní krytiny	
Podlahy ostatních místností:	betonové, Teraco, keramická dlažba	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva a el. přímotopy
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá (koupelny) studená (kuchyně)	
Zdroj teplé vody:	el. bojler	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka - dřez (na chodbě)	
Vnitřní vybavení:	sprchový kout - umyvadlo - vana	
Záchod:	splachovací WC	

Ostatní:	-
----------	---

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Před rodinným domem (pohled z příjezdové komunikace p.č. 961/2) se nachází soubor vedlejší staveb situovaných do půdorysného tvaru velkého písmene „U.“

Jedná se o přízemní stodolu ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou vlevo navazuje přízemní vedlejší stavba (bývalé chlévy) pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou vlevo navazuje přízemní kůlna ze smíšeného zdiva s pultovou střechou, která je ve špatném stavebně - technickém stavu.

Na stodolu vpravo navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou vpravo navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou vlnitým plechem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata dřevěná
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- septik
- přípojky IS

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění ze dne 17.9.2014
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Popisy objektů

1) Věcná práva

a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění ze dne 17.9.2014

Ocenění

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění ze dne 17.9.2014 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene cesty a stezky, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.9.2014. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.9.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku: p.č. 958

a vázne na:

- pozemek: p.č. 961/2

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy

o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného
Hodnota věcného břemene: = **10 000,- Kč**

2) 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 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) Rodinný dům, k.ú. Velké Albrechtice, okres Nový Jičín

Pozemek: **St. 189/2, LV 655** Součástí je stavba: **Velké Albrechtice, č.p. 213, 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 10.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2022 08:32:00. Zápis proveden dne 25.10.2022.

V-8215/2022-804

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

pozemky: **St. 189/2, LV 655** Součástí je stavba: **Velké Albrechtice, č.p. 213, rod.dům; 835/6, LV 655; 841/2, LV 655; 842/2, LV 655; 846/12, LV 655**

2) Rodinný dům, k.ú. Velké Albrechtice, okres Nový Jičín

Pozemek: **St. 180/1, LV 137** Součástí je stavba: **Velké Albrechtice, č.p. 204, zem.used**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 10:54:17. Zápis proveden dne 19.07.2022.

V-5694/2022-804

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

pozemky: **St. 180/1, LV 137** Součástí je stavba: **Velké Albrechtice, č.p. 204, zem.used; 830/1, LV 137; 1015/2, LV 137**

3) Rodinný dům, k.ú. Vražné u Oder, okres Nový JičínPozemek: **513, LV 536** Součástí je stavba: **Vražné, č.p. 185, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2023 09:09:59. Zápis proveden dne 14.03.2023. **V-1176/2023-804**

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

pozemky: **513, LV 536** Součástí je stavba: **Vražné, č.p. 185, rod.dům; 516, LV 536; 522, LV 123****Seznam porovnávaných objektů:**

1) Rodinný dům, k.ú. Velké Albrechtice, okres Nový Jičín	
Výchozí cena (VC):	3 600 000,- Kč
Množství (M):	1,05
K _{polohy (v rámci obce)} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,99
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,05
K _{přístupu (zpevněný)} :	1,10
Jednotková cena (JC):	3 331 605,06 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Velké Albrechtice, okres Nový Jičín	
Výchozí cena (VC):	2 400 000,- Kč
Množství (M):	1,05
K _{polohy (v rámci obce)} :	1,00
K _{vybavení} :	0,95
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,98
K _{technického stavu} :	0,90
K _{přístupu (zpevněný)} :	1,10
Jednotková cena (JC):	2 583 246,41 Kč
Váha (V):	1,0

3) Rodinný dům, k.ú. Vrážné u Oder, okres Nový Jičín	
Výchozí cena (VC):	3 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy (v rámci obce)} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,01
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
K _{přístupu (zpevněný)} :	1,10
Jednotková cena (JC):	3 000 300,03 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy (v rámci obce)}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}} \times \text{K}_{\text{přístupu (zpevněný)}})$$

Minimální jednotková cena:	2 583 246,41 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 971 717,17 Kč
Maximální jednotková cena:	3 331 605,06 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	2 970 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 2 970 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2 970 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- základní hygienické vybavení objektu neodpovídá současným požadavkům
- pouze lokální vytápění objektu

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 22.8.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 21882/16-167**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 958** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.352 m², jehož součástí je stavba: **Závišice, č.p. 86, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 958), pozemku **p.č. 957** - trvalý travní porost o výměře 4.760 m² a pozemku **p.č. 960** - trvalý travní porost o výměře 960 m², vše v k.ú. Závišice, obec Závišice, okres Nový Jičín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 970 000,- 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
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	+ 10 000,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Věcné břemeno cesty a stezky, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 1057, pro k.ú. Závišice, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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

2 970 000,– Kč

Cena slovy: dvamilionydevětsetsedmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 18.9.2023

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

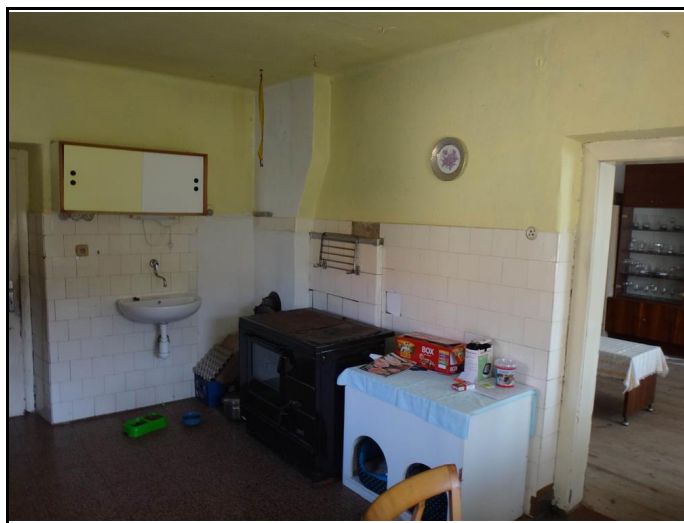
znalec, jehož prostřednictvím znalecká

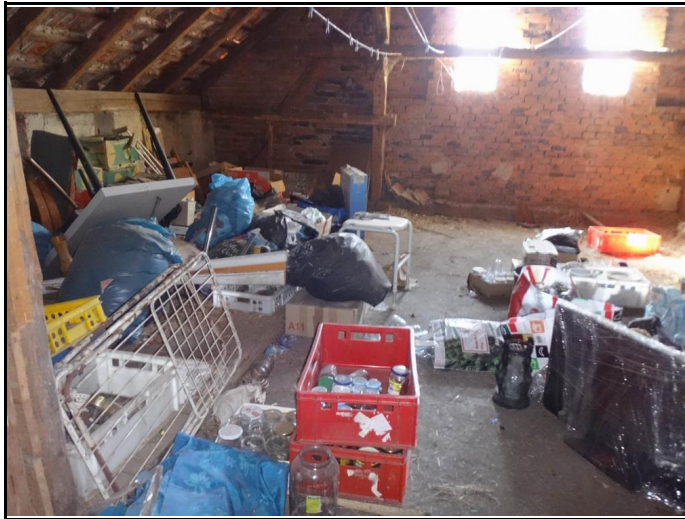
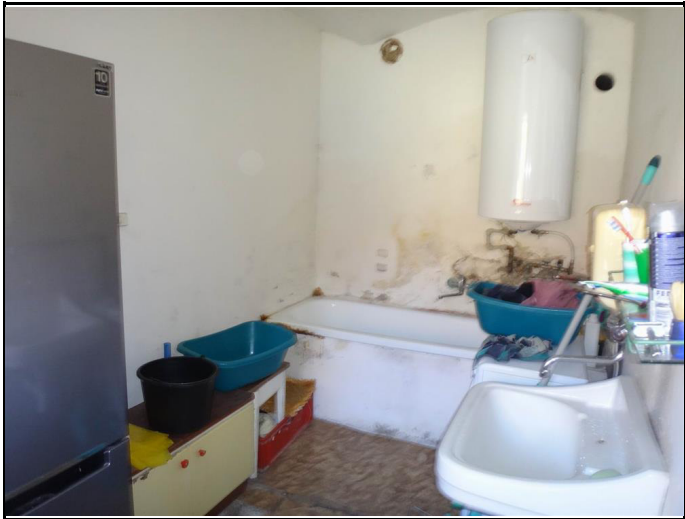
kancelář vykonává svou činnost

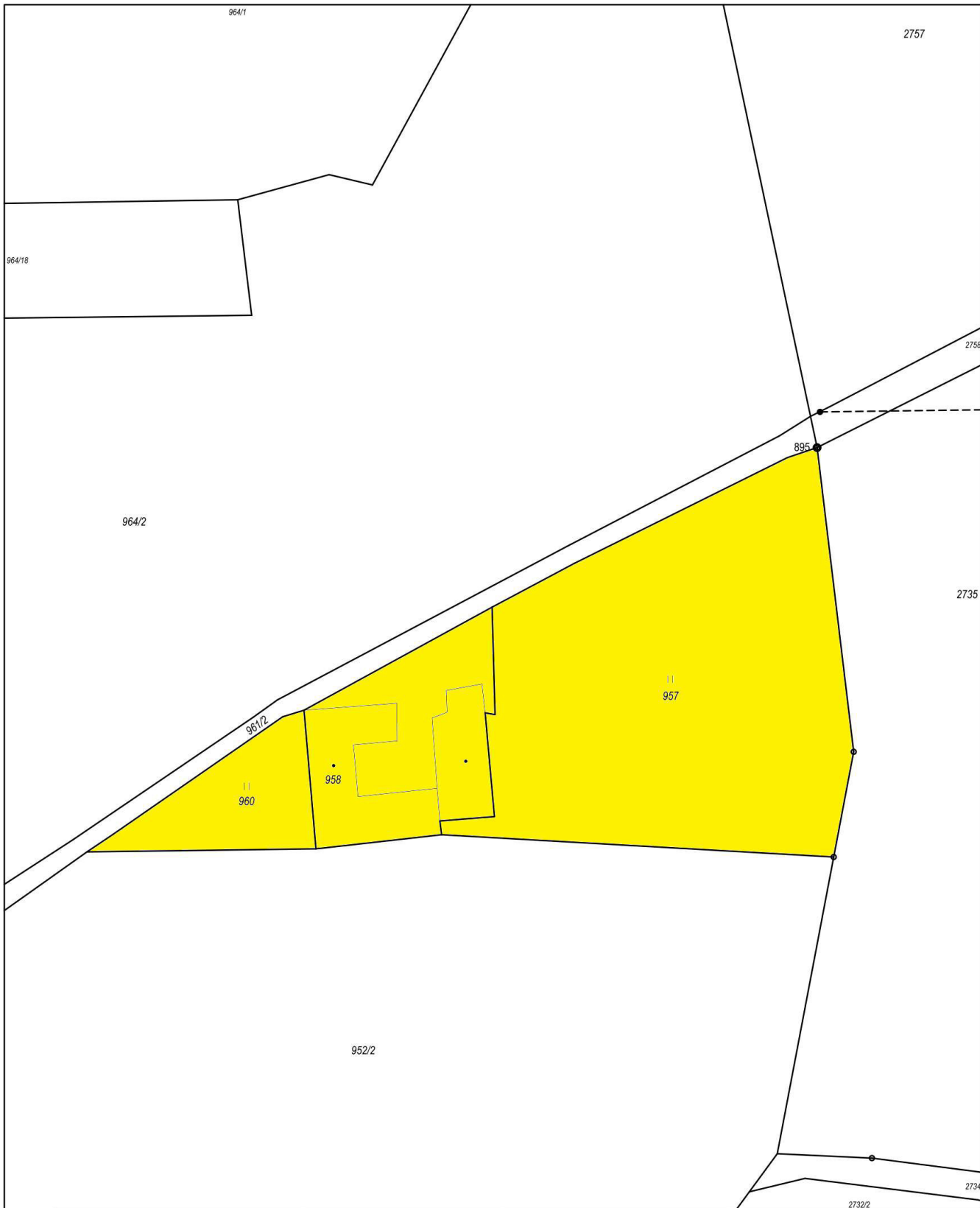
E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace







Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Nový Jičín	Okres Nový Jičín	Obec Závišice	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Závišice	Mapový list č. NOVÝ JIČÍN 3-2/14	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 22.08.2023 12:55:02	Vyhotovil Vyhотовeno dálkovým přístupem	Dne 22.08.2023 13:16:42	

952/1

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 **048109/2023**.

V Praze, dne 18.9.2023

.....

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