

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: 26597/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemcích p.č. St. 1008 a p.č. St. 1007 (LV 1572), včetně pozemku **p.č. St. 1008** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. 393/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Sezemice nad Loučnou, obec Sezemice, okres Pardubice.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 16147/24-34

Číslo položky v evidenci posudků:

088681/2024

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 30. 10. 2024 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. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 3. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 16147/24-34**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemcích p.č. St. 1008 a p.č. St. 1007 (LV 1572, výměra 61 m²), včetně pozemku **p.č. St. 1008** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 222 m² a pozemku **p.č. 393/3** - ostatní plocha o výměře 1.868 m², vše v k.ú. Sezemice nad Loučnou, obec Sezemice, okres Pardubice.

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 16147/24-34**. 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. 2049, pro k.ú. Sezemice nad Loučnou, obec Sezemice, okres Pardubice, vyhotovený objednavatelem, dne 3.9.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Sezemice nad Loučnou, obec Sezemice, okres Pardubice, vyhotovená objednavatelem, dne 3.9.2024.

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/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu města Sezemice týkající se oceňované lokality.

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:

První prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 17.9.2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a uživatele předmětu ocenění, pana Václava Rumla, který pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Druhá prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 3.10.2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Třetí prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 30. 10. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, uživatele předmětu ocenění, pana Václava Rumla a vykonavatelů exekutorského úřadu, pana Bronislava Černého s kolegou.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří 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 provedeného 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 setříděny, 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	Pardubice
Obec	Sezemice
Katastrální území	Sezemice nad Loučnou (747670)
Počet obyvatel	4 268
List vlastnictví číslo	2049
Vlastník	RUML-CZ a.s. Královská 1081/16, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o nepodsklepený objekt smíšené konstrukce bez využitého podkroví pod sedlovou a z části pultovou střechou krytou plechovou krytinou a drátosklem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Sezemice, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Parkování je možné na vlastním pozemku a ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1771/1, který je ve vlastnictví Pardubického kraje.

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

Objekt sestává z prostorného skladovacího prostoru, kdy v severozápadní části objektu se nachází kancelář a sociální zařízení. Celý areál je ke dni ocenění využíván pro výkup druhotných surovin - sběrna.

Základy:	betonové s izolací
Svislé konstrukce:	kovové, zděné, PUR panely
Stropy:	pouze v části s rovným podhledem, převážně chybí
Střecha:	sedlová, z části pultová
Krytina:	plechová, drátosklo
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody parapety (pouze částečné) pozinkované

Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky
Úprava vnějších povrchů:	stříkané omítky, z části zahlazené hrubé omítky
Schody:	-
Dveře:	plechové, plastové
Vrata:	plechová
Okna:	polykarbonát, plastová zdvojená
Podlahy:	betonové, keramická dlažba, textilní krytiny
Vytápění:	LOKÁLNÍ 3x el. přímotop v administrativní části
Elektroinstalace:	220V - 400V
Rozvod vody:	WC + umyvadlo + sprcha
Zdroj teplé vody:	nezjištěno
Instalace plynu:	-
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vnitřní hygienické vybavení:	sprchový kout + umyvadlo + splachovací WC
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1991. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

V zadním, levém rohu pozemku p.č. 393/3 (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, betonová garáž pod sedlovou střechou krytou šindelem.

V zadním, pravém rohu pozemku p.č. 393/3 (pohled z přístupové komunikace), je situován přízemní přístřešek smíšené konstrukce pod sedlovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech
- kovová vrata s dřevěnými latěmi
- kovová vrátka s dřevěnými latěmi
- kovová vrata
- zpevněná plocha asfaltová
- zpevněná plocha betonová
- automobilová váha s nosností 20 tun
- přípojky IS

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že při levé hranici pozemku p.č. 393/3 (pohled z přístupové komunikace) se nachází mobilní objekty - 5x kovový lodní kontejner, unimobuňka a nadstavba z nákladního automobilu Avia. **S ohledem na skutečnost, že se jedná o mobilní objekty, které nejsou pevně spojeny základy se zemí a je možné jejich okamžité přemístění mimo oceňované pozemky nejsou tyto mobilní objekty součástí pozemku a proto v rámci tohoto znaleckého posudku nejsou zahrnuty do předmětu ocenění.**

Na většině manipulačních ploch v rámci oceňovaného areálu je uskladněno velké množství druhotných surovin, strojových částí a starého domovního vybavení, které omezují jeho současnou využitelnost. Dále bylo zjištěno, že nad částí oceňovaných pozemků se nachází trasa nadzemního vedení el. energie.

Pozemek pod částí oceňované stavby p.č. St. 1007 (LV 1572) je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění.

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.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k podnikání
- ve městě se nacházejí kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- na pozemcích a v objektech se nachází množství uskladněného vykupovaného materiálu
- údržba a stavebně technický stav horší úrovni

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

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.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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 tomto konkrétním případě volíme jako jednotku porovnání m² celkové zastavěné plochy oceňovaných objektů.

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 polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků (čím větší celková zastavěná plocha, tím nižší cena za 1 m²),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **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. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu),
- **koeficient právních vztahů** zohledňuje skutečnost, že část objektu bez čp/če - jiná st. je situována na pozemku jiného vlastníka.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Staré Hradiště, okres Pardubice

Pozemek: St. 8, LV 959 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

8.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2023 13:30:31. Zápis proveden dne 19.04.2023.

V-3089/2023-606

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

pozemky:

St. 8, LV 959 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; 32, LV 959; 926/4, LV 959

2. Objekty, k.ú. Dolní Ředice, okres Pardubice

Pozemek: St. 298/1, LV 498 Součástí je stavba: Dolní Ředice, č.p. 281, výroba

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2022 11:26:45. Zápis proveden dne 08.03.2022. V-1886/2022-606

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

pozemky:

St. 298/1, LV 498 Součástí je stavba: Dolní Ředice, č.p. 281, výroba; St. 447, LV 498 Součástí je stavba: bez čp/če, výroba: 993/8, LV 498; 995/4, LV 498; 995/5, LV 498; 995/7, LV 498; 1030/23, LV 498; 1030/24, LV 498; 2491/1, LV 498; 2491/2, LV 498; 2493, LV 498; 2494, LV 498; 3010, LV 498; 1009/41, LV 498

3. Objekty, k.ú. Černá za Bory, okres Pardubice

Pozemek: St. 134, LV 929 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.576.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2021 11:58:21. Zápis proveden dne 19.01.2022. V-18659/2021-606

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

pozemky:

St. 134, LV 929 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; St. 205, LV 929 Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.; 237/2, LV 929

4. Objekty, k.ú. Lázně Bohdaneč, okres Pardubice

Pozemek: 1144/34, LV 1303 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 08:01:19. Zápis proveden dne 06.03.2024. V-1457/2024-606

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

pozemky:

1144/34, LV 1303 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1144/75, LV 1303; 2152/2, LV 1303 Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.; 2153/1, LV 1303 Součástí je stavba: Lázně Bohdaneč, č.p. 658, rod.dům; 2153/2, LV 1303 Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Staré Hradiště, okres Pardubice		
Cena nemovité věci (CN)	8 500 000,– Kč	
Jednotkové množství (M)	583,00 m ² zastavěné plochy	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{velikosti}	0,90	větší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	2.978 m ² - manipulačních ploch - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,97	28.3.2023
K _{právních vztahů}	1,03	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² zastavěné plochy (JC)	15 796,85 Kč	

2. Objekty, k.ú. Dolní Ředice, okres Pardubice

Cena nemovité věci (CN)	7 000 000,– Kč	
Jednotkové množství (M)	578,00 m ² zastavěné plochy	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{velikosti}	0,90	větší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,15	8.849 m ² - manipulačních ploch - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,89	14.2.2022
K _{právních vztahů}	1,03	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² zastavěné plochy (JC)	15 233,88 Kč	

3. Objekty, k.ú. Černá za Bory, okres Pardubice

Cena nemovité věci (CN)	11 576 000,– Kč	
Jednotkové množství (M)	957,00 m ² zastavěné plochy	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{velikosti}	0,80	větší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	4.107 m ² - manipulačních ploch - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,85	29.12.2021
K _{právních vztahů}	1,03	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² zastavěné plochy (JC)	16 060,86 Kč	

4. Objekty, k.ú. Lázně Bohdaneč, okres Pardubice

Cena nemovité věci (CN)	12 800 000,– Kč	
Jednotkové množství (M)	1 065,00 m ² zastavěné plochy	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{velikosti}	0,80	větší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,90	1.049 m ² - manipulačních ploch - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,99	14.2.2024
K _{právních vztahů}	1,03	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² zastavěné plochy (JC)	15 908,90 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ² zastavěné plochy		15 233,88 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² zastavěné plochy	$\sum JC / 4$	15 750,12 Kč
Maximální jednotková cena za m ² zastavěné plochy		16 060,86 Kč
Stanovená jednotková cena za m ² zastavěné plochy	SJC	15 750,— Kč
Jednotkové množství	M	283,00 m ² zastavěné plochy
Porovnávací hodnota	SJC × M	4 457 250,— Kč
Obvyklá cena		4 457 250,— 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.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	4 460 000,– 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, ze dne 3. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 16147/24-34**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če, jiná st.**, na pozemcích p.č. St. 1008 a p.č. St. 1007 (LV 1572, výměra 61 m²), včetně pozemku **p.č. St. 1008** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 222 m² a pozemku **p.č. 393/3** - ostatní plocha o výměře 1.868 m², vše v k.ú. Sezemice nad Loučnou, obec Sezemice, okres Pardubice.

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

4 460 000,- Kč

Cena slovy: čtyřimilionyčtyřistašedesáttisíc Kč

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

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, výjma skutečnosti, že 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.**

Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

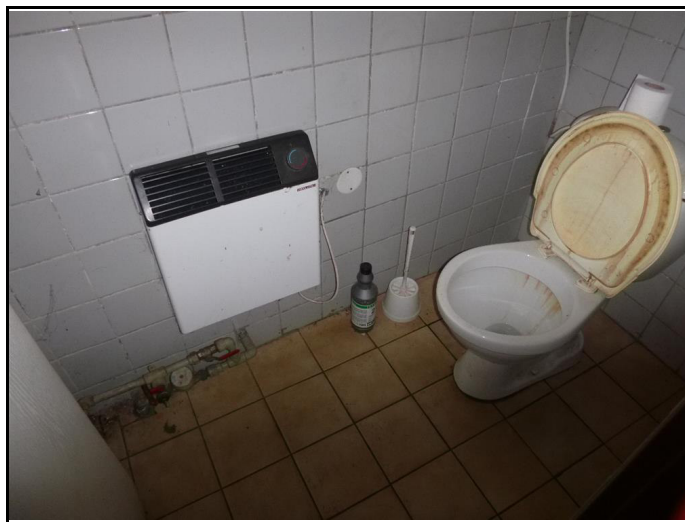
Fotodokumentace

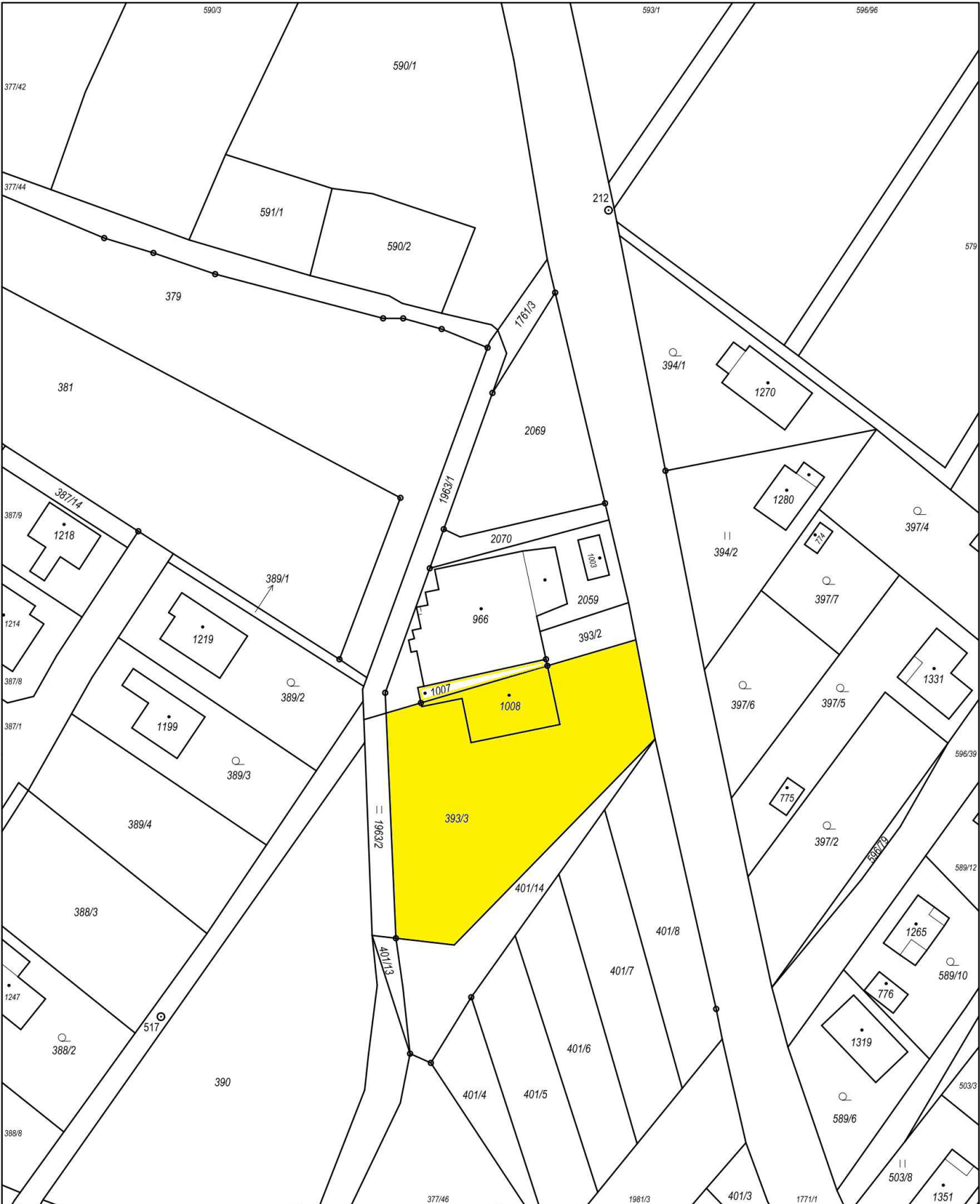
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace



Fotodokumentace





377/04  377/72 377/48 	Katastrální úřad pro Pardubický kraj Katastrální pracoviště Pardubice	Okres Pardubice	Obec Sezemice	Podpis Číslo Razítko
	Kat. území Sezemice nad Loučnou	Mapový list č. HRADEC KRÁLOVÉ 6-8/34	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	
	KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
	Stav k 03.09.2024 09:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 03.09.2024 09:52:18	

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto 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 **088681/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 14. 11. 2024

.....
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