

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: 25342/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitostního celku sestávajícího z:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/8 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 244, rod. dům**, příslušející k části obce **Sedlec**, na pozemku p.č. 492 (LV 860), LV 97 v k.ú. Sedlec u Mikulova, obec Sedlec, okres Břeclav;
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/8 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 492** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Sedlec, č.p. 244, rod. dům (LV 97) a pozemku **p.č. 493** - zahrada, vše LV 860, vše v k.ú. Sedlec u Mikulova, obec Sedlec, okres Břeclav.

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 01966/07-148

Číslo položky v evidenci posudků:

033400/2023

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 13.7.2023 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 1.8.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 20.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 01966/07-148**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/8 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 244, rod. dům**, příslušející k části obce **Sedlec**, na pozemku p.č. 492 (LV 860), LV 97 v k.ú. Sedlec u Mikulova, obec Sedlec, okres Břeclav;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/8 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 492** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Sedlec, č.p. 244, rod. dům (LV 97) a pozemku **p.č. 493** - zahrada, vše LV 860, vše v k.ú. Sedlec u Mikulova, obec Sedlec, okres Břeclav.

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 01966/07-148**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 13.7.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 97, pro k.ú. Sedlec u Mikulova, obec Sedlec, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem, dne 20.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 860, pro k.ú. Sedlec u Mikulova, obec Sedlec, okres Břeclav, vyhotovený objednavatelem, dne 20.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Sedlec u Mikulova, obec Sedlec, okres Břeclav, vyhotovená objednavatelem, dne 20.6.2023, 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.

Územní plán obce Sedlec.

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: Jihomoravský
Okres: Břeclav
Obec: Sedlec
Katastrální území: Sedlec u Mikulova (746789)

List vlastnictví číslo: 97

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Červenák Jakub
nám. T. G. Masaryka 28/37, Město, 57101 Moravská Třebová | Podíl: 1/8 |
| 2. Červenák Jaroslav
č. p. 244, 69121 Sedlec | Podíl: 3/8 |
| 3. Ševčík Jiří Mgr.
Žebětínská 857/1, Kohoutovice, 62300 Brno | Podíl: 1/2 |

List vlastnictví číslo: 860

Vlastníci:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Červenák Jakub
nám. T. G. Masaryka 28/37, Město, 57101 Moravská Třebová | Podíl: 1/8 |
| 2. Červenák Jaroslav
č. p. 244, 69121 Sedlec | Podíl: 3/8 |
| 3. Červenáková Jozefa
č. p. 244, 69121 Sedlec | Podíl: 1/2 |
| 4. Popovská Jarmila
č. p. 246, 69121 Sedlec | Podíl: 10/12 |
| 5. PS - Reality, s.r.o.
Kpt. Vajdy 3046/2, Zábřeh, 70030 Ostrava | Podíl: 1/12 |
| 6. Spáčil Jan
Revoluční 838, 69102 Velké Bílovice | Podíl: 1/12 |

UPOZORNĚNÍ: na LV č. 860 je uveden duplicitní zápis vlastnictví.

5. Celkový popis předmětu ocenění

Popis nemovitých věcí jako celku:

Jedná se o panelový, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkrovní pod plochou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný přibližně do půdorysného tvaru čtverce, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Sedlec, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Sedlec 244, 691 21 Sedlec. Parkování je možné na vlastním pozemku a na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 505/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Sedlec a p.č. 505/2 - ostatní plocha, který je v duplicitním vlastnictví České republiky a jiných vlastníků - třetích osob. Další možností přístupu je veřejná komunikace na pozemku p.č. 823 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Sedlec.

Dům je pravděpodobně napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle informací ČSÚ v obci Sedlec se dále nachází plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	betonové <i>s izolací</i>
Zdivo:	panelové
Stropy:	*
Střecha:	plochá
Krytina:	standardní
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	*
Fasádní omítky:	břízolitové
Vnější obklady soklu:	keramický
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	* *
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*

Záchod:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla v posledních letech zanedbaná. V průběhu životnosti objektu byla provedena výměna původních oken za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako mírně podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem, vpravo (pohled z přístupové komunikace na pozemku p.č. 505/1), je situována přízemní, zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení
- 2x kovová vrata s drátěným pletivem
- dřevěná vrata
- zpevněná plocha betonová
- venkovní schody betonové
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

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 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 rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Rodinný dům, k.ú. Sedlec u Mikulova, okres Břeclav

Pozemek: 376/1, LV 255 Součástí je stavba: Sedlec, č.p. 279, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 08:00:00. Zápis V-9892/2021-704

proveden dne 10.02.2022.

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

pozemky:

273/93, LV 937; 273/94, LV 255; 376/1, LV 255 Součástí je stavba: Sedlec, č.p. 279, rod.dům;
378/1, LV 255; 378/2, LV 255

2) Rodinný dům, k.ú. Hlohovec, okres Břeclav

Pozemek: 1084, LV 343 Součástí je stavba: Hlohovec, č.p. 452, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2022 11:14:46. Zápis V-5640/2022-704

proveden dne 20.09.2022.

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

pozemky:

1084, LV 343 Součástí je stavba: Hlohovec, č.p. 452, rod.dům

3) Rodinný dům, k.ú. Hlohovec, okres Břeclav

Pozemek: 1656, LV 791 Součástí je stavba: Hlohovec, č.p. 467, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2022 08:00:00. Zápis V-6338/2022-704

proveden dne 20.10.2022.

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

pozemky:

1656, LV 791 Součástí je stavba: Hlohovec, č.p. 467, rod.dům; 1657/1, LV 791; 1657/2, LV 791
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Sedlec u Mikulova, okres Břeclav	
Výchozí cena (VC):	5 500 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,88
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,02
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	6 127 450,98 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Hlohovec, okres Břeclav	
Výchozí cena (VC):	6 500 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,98
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,91
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	6 941 552,13 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Hlohovec, okres Břeclav	
Výchozí cena (VC):	5 000 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,98
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,82
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	5 925 715,23 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	5 925 715,23 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	6 331 572,78 Kč
Maximální jednotková cena:	6 941 552,13 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		6 331 572,78 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	6 331 572,78 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 6 331 573,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	3 / 8
Cena po úpravě:	=	2 374 339,88 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 3/8 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:	=		1 899 471,90 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 900 000,- 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
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- v obci se nachází kompletní IS
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- **duplicitní zápis vlastnictví nemovitých věcí na LV 860**
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 20.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 01966/07-148**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/8 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 244, rod. dům**, příslušející k části obce **Sedlec**, na pozemku p.č. 492 (LV 860), LV 97 v k.ú. Sedlec u Mikulova, obec Sedlec, okres Břeclav;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/8 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 492** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Sedlec, č.p. 244, rod. dům (LV 97) a pozemku **p.č. 493** - zahrada, vše LV 860, vše v k.ú. Sedlec u Mikulova, obec Sedlec, okres Břeclav.

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.

Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění zahrnuje jak obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/8 nemovitých věcí evidovaných na LV 97, tak i obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/8 nemovitých věcí evidovaných na LV 860, vše v k.ú. Sedlec u Mikulova.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 900 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

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

1 900 000,– Kč

Cena slovy: jedenmiliondevětsettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 1.8.2023

.....
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 Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Břeclav	Okres Břeclav	Obec Sedlec	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Sedlec u Mikulova	Mapový list č. BŘECLAV 8-3/31	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 20.06.2023 06:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 20.06.2023 06:36:01	

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 **033400/2023**.

V Praze, dne 1.8.2023

.....
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