

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: 24150/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 40/85 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 164/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 164/2** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 164/3** - ostatní plocha, LV č. 384, vše v k.ú. Blišice, obec Koryčany, okres Kroměříž.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 881/3** - orná půda, pozemku **p.č. 888/1** - orná půda, pozemku **p.č. 888/2** - orná půda a pozemku **p.č. 888/3** - orná půda, LV č. 922, vše v k.ú. Brankovice, obec Brankovice, okres Vyškov.

Zadavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Číslo jednací zadavatele:

139EX 14257/18-090

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 aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.5.2022 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 v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 24 stran příloh.

V Praze, dne 2.8.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 27.4.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139EX 14257/18-090**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 40/85 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 164/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 164/2** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 164/3** - ostatní plocha, LV č. 384, vše v k.ú. Blišice, obec Koryčany, okres Kroměříž.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 881/3** - orná půda, pozemku **p.č. 888/1** - orná půda, pozemku **p.č. 888/2** - orná půda a pozemku **p.č. 888/3** - orná půda, LV č. 922, vše v k.ú. Brankovice, obec Brankovice, okres Vyškov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. 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. **139EX 14257/18-090**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 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 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 16.5.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 384, pro k.ú. Blišice, obec Koryčany, okres Kroměříž, vyhotovený objednavatelem dne 27.4.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Blišice, obec Koryčany, okres Kroměříž, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 16.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 922, pro k.ú. Brankovice, obec Brankovice, okres Vyškov, vyhotovený objednavatelem dne 27.4.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Brankovice, obec Brankovice, okres Vyškov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 16.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Územní plán obce Koryčany.

Územní plán obce Brankovice.

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 nemovitých věcí, 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:

Nemovitě věci evidované na LV č. 384, k.ú. Blišice

Kraj: Zlínský
Okres: Kroměříž
Obec: Koryčany
Katastrální území: Blišice (669652)

List vlastnictví číslo: 384

Vlastník:

Kripner Václav Podíl: 40/85
Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4

Nemovitě věci evidované na LV č. 922, k.ú. Brankovice

Kraj: Jihomoravský
Okres: Vyškov
Obec: Brankovice
Katastrální území: Brankovice (609391)

List vlastnictví číslo: 922

Vlastník:

Kripner Václav Podíl: 1/2
Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 384, k.ú. Blišice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 40/85 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 164/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 164/2 - ostatní plocha a pozemku p.č. 164/3 - ostatní plocha, vše v k.ú. Blišice, obec Koryčany, okres Kroměříž, které jsou situovány v severovýchodní části katastrálního území a netvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 922, k.ú. Brankovice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 881/3 - orná půda, pozemku p.č. 888/1 - orná půda, pozemku p.č. 888/2 - orná půda a pozemku p.č. 888/3 - orná půda, vše v k.ú. Brankovice, obec Brankovice, okres Vyškov, které jsou situovány v odlehlé, jihozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

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.

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovitě věci evidované na LV č. 384, k.ú. Blišice

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 14.12.2005
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Nemovitě věci evidované na LV č. 922, k.ú. Brankovice

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Ocenění celé nemovitosti

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 384, k.ú. Blišice

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 14.12.2005 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení nového dálkového optického kabelu "DOK hranice Hodonín/Kroměříž - Lobodice, st.č. 3051", v souladu s geometrickým plánem č. 111-102/2004, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2005. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- NET4GAS, s.r.o., Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4
- a vázne na:
- parcela: 164/1

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, 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 užitku 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.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	40 / 85	
Cena po úpravě:	=	-4 705,88	Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-4 705,88	Kč

Ocenění celé nemovitosti

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. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Lískovec, okres Kroměříž

Pozemek: 1171, LV 412

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 51.194,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2020 10:09:20. Zápis proveden dne 13.01.2021.

V-6049/2020-708

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1171, LV 412

2) Pozemky, k.ú. Mouchnice, okres Hodonín

Pozemek: 1119, LV 606

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 132.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 13:47:58. Zápis proveden dne 08.04.2021.

V-1215/2021-738

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 995, LV 606; 1002, LV 606; 1119, LV 606

3) Pozemek, k.ú. Střílky, okres Kroměříž

Pozemek: 2518, LV 250

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 108.240,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 25.08.2021.

V-4550/2021-708

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2518, LV 250

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Lískovec, okres Kroměříž		51 194,- Kč	2 327,00 m ²
1,00	0,80	27,50 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Mouchnice, okres Hodonín		132 000,- Kč	5 164,00 m ²
1,00	0,90	28,40 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Střílky, okres Kroměříž		108 240,- Kč	5 411,00 m ²
1,00	0,90	22,23 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 22,23 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 26,04 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 28,40 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		26,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	26,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 26,- 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:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 27.4.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139EX 14257/18-090**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 40/85 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 164/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 164/2** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 164/3** - ostatní plocha, LV č. 384, vše v k.ú. Blišice, obec Koryčany, okres Kroměříž.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 881/3** - orná půda, pozemku **p.č. 888/1** - orná půda, pozemku **p.č. 888/2** - orná půda a pozemku **p.č. 888/3** - orná půda, LV č. 922, vše v k.ú. Brankovice, obec Brankovice, okres Vyškov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 384, k.ú. Blišice

Pozemky p.č. 164/1, p.č. 164/2 a p.č. 164/3	
Výměra pozemků	529 m ²
Cena za m ² stanovená komparativní metodou	26,- Kč/m ²
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	13 754,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 40/85 k pozemkům	
(13 754,- Kč / 85*40 = 6 472,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 40/85 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	6 500,- Kč
Závady vážnouce (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 4 710,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 922, k.ú. Brankovice

Pozemky p.č. 881/3, p.č. 888/1, p.č. 888/2 a p.č. 888/3	
Výměra pozemků	2.004 m ²
Cena za m ² stanovená komparativní metodou	26,- Kč/m ²
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	52 104,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemkům	
(52 104,- Kč / 2* = 26 052,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	26 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

6 500,- + 26 000,- = **32 500,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	32 500,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 4 710,- Kč

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

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

32 500,- Kč (Obvyklá cena, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třicetdvatisícepětset Kč

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

27 790,-Kč (Obvyklá cena, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvacetsedmtisícsemdesát Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 2.8.2022

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 2.8.2022

.....
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