

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-22917

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům Bratrušov pro exekuční řízení č.j. 120 EX 38117/12

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.06.2022

Vyhotoveno: V Praze 29.06.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 212 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 178 Bratrušov, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 1359/2 (zahradka), parc. č. 1360/3 (zahradka) vše v kat. území Bratrušov, obec Bratrušov, část obce Bratrušov, okres Šumperk, zapsáno na LV 118,

a ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. 1634/9 (vodní plocha) v kat. území Bratrušov, obec Bratrušov, okres Šumperk, zapsáno na LV 346.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 8.6.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku pod č.j. 120 EX 38117/12.
- katastr nemovitostí,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 8.6.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází:
 - databáze katastru nemovitostí,
 - interní databáze,
 - databáze společnosti Valuo Technologies s. r. o.,
 - data z České spořitelny a.s.,
 - data z Hypoteční banky a.s.,
 - databáze realitních společností.
- vyznění o ohledání.
- kopie územního plánu.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí nebo z databází na nich navazujících. Jedná se o realizované prodeje, tyto údaje jsou unikátní a lze je považovat za věrohodné. Dále jsou zjišťovány informace přímo od účastníků při místní šetření, sdělená data považujeme za věrohodná i přes skutečnost, že údaje sdělené ústně např. povinným můžou být zkreslené.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota,

je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálném trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých

věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*”

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru dat se nadefinují kritéria s ohledem na specifický předmět oceňování. Podle, kterých je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Bratrušov, k.ú. Bratrušov
Adresa nemovité věci: Bratrušov 178, 787 01 Bratrušov

Místopis

Obec Bratrušov se nachází v Olomouckém kraji, cca 36 km severovýchodně od města Česká Třebová, cca 36 km západně od města Bruntál a cca 5 km severně od města Šumperk. Obec leží v údolí Bratrušovského potoka. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. V obci je vybudován vodovod. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci je dále hostinec, knihovna, kostel. Dopravní obslužnost obce autobusy.

Oceňované nemovité věci se nachází v okrajové zastavěné části obce Bratrušov č.p. 178 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Bratrušov, rest.U rychty“ se nachází cca 130 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 1443/2 Obec Bratrušov, č. p. 176, 78701 Bratrušov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatný, přízemní rodinný dům s obyvatelným podkrovím. Budova je částečně podsklepena. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Rodinný dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci. Fasáda domu je nezateplená, omítka je ve špatném stavu, na části domu opadáva nebo chybí úplně. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z osinkocementové šablony. Střecha je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná zdvojená. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci z pozemku parc. č. 1443/2, který je ve vlastnictví: Obec Bratrušov, č. p. 176, 78701 Bratrušov.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemky parc. č. St. 212, parc. č. 1359/2, parc. č. 1360/3, parc. č. 1634/9 na sebe vzájemně navazují. Stavební pozemek parc. č. St. 212 má nepravidelný tvar, je na něm postavený rodinný dům č.p. 178, výměra stavebního pozemku je 227 m². Pozemek parc. č. 1360/3 je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada a jeho výměra je 543 m², na pozemku je postavena zděná kolna čtvercového tvaru. Pozemek parc. č. 1359/2 je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada, pozemek má nepravidelný tvar a jeho výměra je 631 m². Pozemky jsou travnaté, neudržované a mírně svažité. Pozemky jsou v územním plánu vedené jako plochy smíšené obytné.

Pozemek parc. č. 1634/9 je v Katastru nemovitostí veden jako vodní plocha, pozemek má nepravidelný tvar a jeho výměra je 119 m². Pozemek navazuje na výše uvedené pozemky a v územním plánu je vedený jako plocha vodní.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Věcné břemeno zřízení umístění, provozování, opravování a udržování zařízení distribuční soustavy - zemní kabelové vedení nízkého napětí NNk, dle gpl.č. 574-139/2020 pro ČEZ Distribuce, a. s., s povinností k parcele parc. č. 1634/9.

Ohledání bylo provedeno dne 8.6.2022. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup z pozemku parc. č. 1443/2, který je ve vlastnictví: Obec Bratrušov, č. p. 176, 78701 Bratrušov.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář: Nemovitá věc sousedí s korytem Bratrušovského potoka.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno zřízení umístění, provozování, opravování a udržování zařízení distribuční soustavy - zemní kabelové vedení nízkého napětí NNk, dle gpl.č. 574-139/2020 pro ČEZ Distribuce, a. s., s povinností k parcele parc. č. 1634/9.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby se zhoršeným technickým stavem

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Obsah

Rodinný dům Bratrušov č.p. 178

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 178 Bratrušov

Potok Bratrušov

1. Hodnota pozemků

1.1. Vodní plocha

2. Věcná břemena

2.1. Vodní plocha

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

Rodinný dům

- typ stavby: rodinný dům
- velikost pozemku od 1000 do 2000 m²
- lokalita: okruh cca 30 km

Vodní plocha

- zemědělské pozemky (nebyly zjištěny realizované prodej vodních ploch v místě a čase, ocenění bude provedeno přes zemědělské pozemky a srážkou budou zohledněn fakt, že se jedná o koryto vodního toku).

4.2. Ocenění

Rodinný dům Bratrušov č.p. 178

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 178 Bratrušov

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	127,00 m ²
Plocha pozemku:	1 401,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Světlá Hora		
Lokalita:	Světlá č.p. 377		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Světlá Hora. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Celý dům je podsklepený. V přízemí se nachází byt 3+1 s oddělenou toaletou a koupelnou. V patře se nachází druhý byt 3+1 se starší kuchyní a možností vyjít na nádhernou rozlehlou terasu domu. Dům je vytápěn jak kotlem na tuhá paliva tak je zde i možnost plynovým kotlem. Střecha budovy je mansardová. Na střechě jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 291 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 118 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 291,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,70		
K7 Vliv pozemku	1,02		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_c		
3 500 000 Kč	0,71	Zdroj: realizovaný prodej z 2/2022	
		Upravená cena	
		2 485 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Andělská Hora		
Lokalita:	Andělská Hora č.p. 152		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Andělská Hora. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. První patro má dispozici 2+1, dále je tu prádelna, WC, koupelna, technická místnost, dílna, kotelna a vstup do garáže. Druhé patro má dispozici 4+1, s koupelnou, WC a komorou. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Dům byl sice postaven cca před 80 lety, ale před 40 prošel rozsáhlou rekonstrukcí a je v udržovaném stavu. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 804 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 250 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 804,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		Zdroj: realizovaný prodej z 1/2022
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,87		
K7 Vliv pozemku	0,96		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 400 000 Kč	0,84	2 016 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Staré Město		
Lokalita:	Staré Město č.p. 234		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Staré Město. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce s vestavěnou garáží. Střecha budovy je sedlová s břidlicových z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. V 1. NP se nachází garáž, prádelna, technická místnost a kotelna. Ve 2. NP domu je bytová jednotka 3+1 (3 pokoje, kuchyň, předstíň, koupelna a WC), ve 3. NP se nachází totožná bytová jednotka 3+1 se vstupem na terasu. Voda obecní, odpad sveden do jímky, ohřev vody bojlerem. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 733 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 115 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 733,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,05		 Zdroj: realizovaný prodej z
K2 Velikosti objektu	0,80		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,70		

K7 Vliv pozemku	0,97	10/2021
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 066 400 Kč	0,57	2 317 848 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 016 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 272 949 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 485 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			2 272 949 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			2 272 949
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 6,00 =		378 824,83
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,65 =		246 236,14
Riziko povodně	* 0,97 =		238 849,06
Výsledná porovnávací hodnota			238 849 Kč

Potok Bratrušov

1. Hodnota pozemků

1.1. Vodní plocha

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Kopřivná, zdroj realizovaný prodej z 15.3.2022				
Popis:	Realizovaný prodej zemědělského pozemku (neplodná půda) parc. č. 1077 a parc. č. 1075 o ploše 2414 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			0,85		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			0,70		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
44 500	2 414	18,43	0,60	11,06	

Název:	Pozemek Bratrušov, zdroj realizovaný prodej z 22.7.2021				
Popis:	Realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 898/3 o ploše 1470 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,03		
velikost pozemku -			0,85		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			0,40		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
73 500	1 470	50,00	0,35	17,50	

Název:	Pozemek Kopřivná, zdroj realizovaný prodej z 28.1.2022				
Popis:	Realizovaný prodej zemědělského pozemku neplodné půdy a ttp parc. č. 367 a parc. č. 372 o ploše 3190 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			0,85		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		

intenzita využití poz. -			0,60	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
110 485	3 190	34,63	0,51	17,66

Minimální jednotková porovnávací cena	11 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	18 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušcnství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	1634/9	119	15,00		1 785
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 785
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
				* 1,00 / 3,00 =	595,00
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílu					
				* 0,70 =	416,50
Celková výměra pozemků		119	Hodnota pozemků celkem		417

2. Věcná břemena

2.1. Vodní plocha

Věcné břemeno zřízení umístění, provozování, opravování a udržování zařízení distribuční soustavy - zemní kabelové vedení nízkého napětí NNk, dle gpl.č. 574-139/2020 pro ČEZ Distribuce, a. s., s povinností k parcele parc. č. 1634/9.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 5 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 71 let.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši:

Vodní plocha - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

1 000,- Kč

= 1 000,- Kč

* 1 / 3

Hodnota věcného břemene činí

= 333,33 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rodinný dům Bratrušov č.p. 178

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 178 Bratrušov

238 849,- Kč

Rodinný dům Bratrušov č.p. 178 - Obvyklá cena

240 000 Kč

slovy: Dvěstčtyřicettisíc Kč

Potok Bratrušov

1. Hodnota pozemků

1.1. Vodní plocha

417,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Vodní plocha

333,- Kč

Potok Bratrušov - Obvyklá cena

420 Kč

slovy: čtyřistadvacet Kč

Silné stránky

Rodinný dům

- velikost pozemku.

Vodní plocha

- /

Slabé stránky

Rodinný dům

- budova ve špatném stavu.

Vodní plocha

- koryto potoka.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	240.420 Kč
---------------------	-------------------

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 212 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 178 Bratrušov, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 1359/2 (zahrada), parc. č. 1360/3 (zahrada) vše v kat. území Bratrušov, obec Bratrušov, část obce Bratrušov, okres Šumperk, zapsáno na LV 118. Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **240.000,-Kč**.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. 1634/9 (vodní plocha) v kat. území Bratrušov, obec Bratrušov, okres Šumperk, zapsáno na LV 346. Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **420,-Kč**.

Cenu věcného břemene zřízení umístění, provozování, opravování a udržování zařízení distribuční soustavy - zemní kabelové vedení nízkého napětí NNk, dle gpl.č. 574-139/2020 pro ČEZ Distribuce, a. s., s povinností k parcele parc. č. 1634/9 oceňujeme v objektivní zaokrouhlené výši **333,-Kč**.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až c) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepochybně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 118	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 346	2
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	4

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem ZP-22917 evidence posudků.

V Praze 29.06.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město



















