

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: 24398/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10:

I) jednotky č. 268/2 - byt, v budově č.p. 268, příslušející k části obce Strážov, na pozemcích p.č. St. 354/1 a p.č. 354/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/120;

II) jednotky č. 268/7 - garáž, v budově č.p. 268, příslušející k části obce Strážov, na pozemcích p.č. St. 354/1 a p.č. 354/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 29/1752;

vše zapsané na listu vlastnictví č. 1123 a listu vlastnictví č. 958, vše v k.ú. Strážov na Šumavě, obec Strážov, okres Klatovy.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

139 EX 13834/17-148

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 13.9.2022 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 16 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 13.10.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 16.8.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 13834/17-148**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10:

I) jednotky č. 268/2 - byt, v budově č.p. 268, příslušející k části obce Strážov, na pozemcích p.č. St. 354/1 a p.č. 354/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/120;

II) jednotky č. 268/7 - garáž, v budově č.p. 268, příslušející k části obce Strážov, na pozemcích p.č. St. 354/1 a p.č. 354/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 29/1752;

vše zapsané na listu vlastnictví č. 1123 a listu vlastnictví č. 958, vše v k.ú. Strážov na Šumavě, obec Strážov, okres Klatovy.

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. **139 EX 13834/17-148**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto

*zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní 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 tísně. 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 13.9.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílového spoluvlastníka předmětu ocenění paní Boženy Fusekové, která pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnila prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a některých prvků vnitřního vybavení byly sděleny účastníci místního šetření pouze ústně. Některé prvky týkající se 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. 1123, pro k.ú. Strážov na Šumavě, obec Strážov, okres Klatovy, vyhotovený objednavatelem, dne 16.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 958, pro k.ú. Strážov na Šumavě, obec Strážov, okres Klatovy, vyhotovený objednavatelem, dne 16.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Strážov na Šumavě, obec Strážov, okres Klatovy, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 13.9.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 8.3.2000 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dpocr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj:	Plzeňský
Okres:	Klatovy
Obec:	Strážov
Katastrální území:	Strážov na Šumavě (756806)

List vlastnictví číslo: 1123

Vlastník:

Fusek Miroslav
č. p. 71, 34021 Strážov

Podíl: 1/10

5. Celkový popis předmětu ocenění**Jednotka č. 268/2 - byt**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 nemovité věci - jednotky č. 268/2, způsob využití byt, v budově č.p. 268, příslušející k části obce Strážov, na pozemcích p.č. St. 354/1 a p.č. 354/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/120, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1123 a listu vlastnictví č. 958, vše v k.ú. Strážov na Šumavě, obec Strážov, okres Klatovy, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se dvěma nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné, okrajové části města Strážov. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 1518/2 a p.č. 1404/4, které jsou ve vlastnictví Města Strážov. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a ve vlastní garáži, která je předmětem ocenění. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1978.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je dle sdělení účastníka místního šetření situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je dle sdělení ústřední s vlastním kotlem na tuhá paliva situovaným v oceňované jednotce. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	betonové	<i>bez podhledu</i>
Krov, střecha:	valbová	
Krytiny střech:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	cementové hladké omítky	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	betonové	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Povrchy podlah:	*	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kamny na tuhá paliva (umístěn v bytě)
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	ANO	

Vnitřní vodovod:	teplá - studená
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vnitřní plynovod:	propanbutan
Ohřev vody:	elektrický bojler
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	-
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné

* 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

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		16,5 m ²
pokoj	+	21,4 m ²
pokoj	+	12,3 m ²
pokoj	+	11,5 m ²
předsíň	+	8,0 m ²
koupelna	+	3,7 m ²
WC	+	1,2 m ²
sklep	+	16,3 m ²
komora	+	2,8 m ²
spíž	+	1,2 m ²
<i>balkón (nezapočítává se*)</i>		<i>2,7 m²</i>
Podlahové plochy - celkem:	=	94,9 m²

* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

Jednotka č. 268/7 - garáž

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 nemovité věci - jednotky č. 268/7, způsob využití garáž, v budově č.p. 268, příslušející k části obce Strážov, na pozemcích p.č. St. 354/1 a p.č. 354/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 29/1752, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1123 a listu vlastnictví č. 958, vše v k.ú. Strážov na Šumavě, obec Strážov, okres Klatovy, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření je jednotka využívána jako garáž určená pro jedno osobní vozidlo. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	betonové	<i>bez podhledu</i>

Krov, střecha:	valbová
Krytiny střech:	eternitové šablony
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky
Úprava vnějších povrchů:	cementové hladké omítky
Vnitřní obklady:	-
Schody:	betonové
Dveře:	dřevěné na společnou chodbu, dřevěná vrata
Okna:	dřevěná zdvojená (pouze BD)
Povrchy podlah:	betonové
Vytápění:	-
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	-
Vnitřní kanalizace:	-
Vnitřní plynovod:	-
Ohřev vody:	-
Vybavení kuchyní:	-
Vnitřní hygienické vybavení:	-
Výtahy:	-
Ostatní:	-
Instalační prefabrikovaná jádra:	-

- vybavení jednotky garáže

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

Celková podlahová plocha

14,5 m²

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 oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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 nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Byt, k.ú. Strážov na Šumavě, okres Klatovy

Jednotka: **Strážov, 267/4, LV 1048**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2022 11:42:00. Zápis proveden dne 06.04.2022.

V-1716/2022-404

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

pozemky: **405/10, LV 772**

jednotky: **Strážov, 267/4, LV 1048; Strážov, 268/11, LV 1048**

2) Byt, k.ú. Nýrsko, okres Klatovy

Jednotka: **Nýrsko, 687/6, LV 1916**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.040.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2021 14:11:07. Zápis proveden dne 12.05.2021.

V-2615/2021-404

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

jednotky: **Nýrsko, 687/6, LV 1916**

3) Byt, k.ú. Nýrsko, okres Klatovy

Jednotka: **Nýrsko, 42/2, LV 2615**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2021 09:03:11. Zápis proveden dne 13.07.2021.

V-3930/2021-404

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

pozemky: **St. 1288, LV 2629**

jednotky: **Nýrsko, 42/2, LV 2615**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Byt, k.ú. Strážov na Šumavě, okres Klatovy	
Výchozí cena (VC):	3 200 000,- Kč
Množství (M):	95,10 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,20
K _{parkování} :	1,00
K _{datum realizace (HB index)} :	0,96
Jednotková cena (JC):	29 209,02 Kč
Váha (V):	1,0

2) Byt, k.ú. Nýrsko, okres Klatovy	
Výchozí cena (VC):	2 040 000,- Kč
Množství (M):	68,50 m ²
K _{polohy} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	1,15
K _{příslušenství} :	1,00
K _{parkování} :	0,95
K _{datum realizace (HB index)} :	0,83
Jednotková cena (JC):	29 857,08 Kč
Váha (V):	1,0
3) Byt, k.ú. Nýrsko, okres Klatovy	
Výchozí cena (VC):	2 200 000,- Kč
Množství (M):	84,80 m ²
K _{polohy} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,00
K _{parkování} :	0,95
K _{datum realizace (HB index)} :	0,83
Jednotková cena (JC):	29 911,10 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{stavu}} \times \text{K}_{\text{příslušenství}} \times \text{K}_{\text{parkování}} \times \text{K}_{\text{datum realizace (HB index)}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	29 209,02 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	29 659,07 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	29 911,10 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	29 660,- Kč
Jednotkové množství:	× 94,90 m ²
Porovnávací hodnota:	= 2 814 734,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 2 814 730,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 10
Cena po úpravě:	= 281 473,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/10 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	<hr/>	
Cena po úpravě:			=	225 178,40 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **225 000,- 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:

- dostatečné parkovací možnosti v místě (garáž předmětem ocenění)
- sociální zázemí ve zděném bytovém jádru
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 16.8.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 13834/17-148**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10:

I) jednotky č. 268/2 - byt, v budově č.p. 268, příslušející k části obce Strážov, na pozemcích p.č. St. 354/1 a p.č. 354/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 13/120;

II) jednotky č. 268/7 - garáž, v budově č.p. 268, příslušející k části obce Strážov, na pozemcích p.č. St. 354/1 a p.č. 354/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 29/1752;

vše zapsané na listu vlastnictví č. 1123 a listu vlastnictví č. 958, vše v k.ú. Strážov na Šumavě, obec Strážov, okres Klatovy.

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.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	225 000,- 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**

225 000,– Kč

Cena slovy: dvěštdvacetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 13.10.2022

.....
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 13.10.2022

.....

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