

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: 24297/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 392/5 v budově č.p. 392, příslušející k části obce Březová nad Svitavou, na pozemku p.č. St. 329, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1/6, vše zapsané na listu vlastnictví č. 595 a listu vlastnictví č. 557, vše v k.ú. Zářečí nad Svitavou, obec Březová nad Svitavou, okres Svitavy.

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:

139 EX 06172/14-069

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 28.7.2022 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 12 stran příloh.

V Praze, dne 15.9.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 14.6.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 06172/14-069**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 392/5, v budově č.p. 392, příslušející k části obce Březová nad Svitavou, na pozemku p.č. St. 329, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1/6, vše zapsané na listu vlastnictví č. 595 a listu vlastnictví č. 557, vše v k.ú. Zářečí nad Svitavou, obec Březová nad Svitavou, okres Svitavy.

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 06172/14-069**. 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 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 28.7.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a uživatele, který pracovníkovi znalecké kanceláře nesdělil své jméno. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 595, pro k.ú. Zářečí nad Svitavou, obec Březová nad Svitavou, okres Svitavy, vyhotovený objednavatelem, dne 14.6.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Zářečí nad Svitavou, obec Březová nad Svitavou, okres Svitavy, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 28.7.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Notářského zápisu prohlášení vlastníka ze dne 29.12.1997 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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

Kopie Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví ze dne 25.3.2022 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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.

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: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Březová nad Svitavou
Katastrální území: Zářečí nad Svitavou (614769)

List vlastnictví číslo: 595

Vlastník: Fárek Vladimír, Moravská Chrástová 77, 56904 Brněnec

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 392/5, v budově č.p. 392, příslušející k části obce Březová nad Svitavou, na pozemku p.č. St. 329, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1/6, vše zapsané na listu vlastnictví č. 595 a listu vlastnictví č. 557, vše v k.ú. Zářečí nad Svitavou, obec Březová nad Svitavou, okres Svitavy, která se nachází v podkroví (III. nadzemní podlaží) výše uvedeného zděného, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Brněnská. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. Ve městě Březová nad Svitavou se nacházejí kompletní inženýrské sítě. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1093/1, který je ve vlastnictví České republiky, dále přes pozemek p.č. 2152/2, který je ve vlastnictví města Březová nad Svitavou a dále přes pozemek p.č. 2152/5, který je ve vlastnictví České republiky.

Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na nezpevněném pozemku u domu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven před více jak 40-ti lety.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s kotlem na tuhá paliva, který se nachází v předsíni. V roce 2017 byla provedena modernizace koupelny a kuchyně. 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:	systém Hurdis	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytiny střech:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	stříkané omítky	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>kuchyně - koupelna</i>
Schody:	betonové	<i>povrch Teraco</i>
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná zdvojená	
Povrchy podlah:	PVC, textilní krytiny, plovoucí podlahy, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	-	
Ohřev vody:	elektrický bojler	
Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka - dřez - digestoř	elektrický sporák
Vnitřní hygienické vybavení:	vana + umyvadlo(a) + splachovací WC	
Výtahy:	-	
Ostatní:	-	
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné	

- vybavení bytové jednotky

Při místním šetření byly pracovníkem znalecké kanceláře zjištěny výměry a účel užití jednotlivých místností, který je odlišný, od stavu evidovaného katastrálním úřadem. Tyto změny vznikly dle sdělení účastníka místního šetření rekonstrukcí z roku 1987, kterou byla změněna vnitřní dispozice z původní 1+1 na stávající 3+1 (došlo k přestavbě půdních prostor/odkládací místnosti). K přestavbě nebyla doložena žádná listina z příslušného stavebního úřadu!

Na základě místního šetření byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Naměřené podlahové plochy (NPP):

kuchyně		16,60 m ²
pokoj	+	12,93 m ²
pokoj	+	12,35 m ²
pokoj	+	7,75 m ²
koupelna	+	4,07 m ²
WC	+	0,90 m ²
předsíň	+	5,96 m ²
komora mimo byt	+	0,80 m ²
<i>sklep a kóje (nezapočítává se do podlahové plochy)</i>		<u>3,53 m²</u>
Podlahové plochy - celkem:	=	<u>61,36 m²</u>

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude při zjištění ceny uvažováno s výměrami, které jsou „právně“ závazné a jsou tedy evidované příslušným katastrálním úřadem.

Evidované podlahové plochy (EPP) - „právně“ závazné:

obývací kuchyně		17,42 m ²
pokoj	+	13,85 m ²
koupelna	+	4,43 m ²
WC	+	1,36 m ²
předsíň	+	6,58 m ²
komora mimo byt	+	0,84 m ²
odkládací místnost	+	13,52 m ²
<i>sklep a kóje (nezapočítává se do podlahové plochy)</i>		<u>3,20 m²</u>
Podlahové plochy - celkem:	=	<u>58,00 m²</u>

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.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno bytu
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Věcná práva

1.a) Cenový předpis

1.a.1) Věcné břemeno bytu – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene bytu doživotního a bezplatného dle výroku III. usnesení, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud ve Svitavách, č.j. 31D 31/2022-38 ze dne 25.03.2022. Právní moc ke dni 25.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2022 09:44:55. Zápis proveden dne 20.04.2022. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Ketner Jan, Brněnská 392, 569 02 Březová nad Svitavou

a vázne na:

- Jednotka: 392/5

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, 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 užítku 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.

V tomto konkrétním případě bude roční užitek stanoven ze simulovaného nájemného, které je určeno ve výši 5% z výsledné obvyklé ceny. Tento postup volíme z důvodu zajištění co nejvyšší možné objektivity a přesnosti výsledků znaleckého posudku.

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

:

- 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;
- časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Roční užitek z břemene ($0,05 \times 1\,765\,000,-$ Kč)	ru_0	=	88 250,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného Věk oprávněného			68
Doba trvání břemene	n	=	16 roků
Míra kapitalizace	u		5,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$		0,0550
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_0 \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	923 285,80 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	- 923 290,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

Roční užitek z břemene (U):			923 290,- Kč
Doba trvání břemene (n):			1 rok
Hodnota věcného břemene: $U \times n$			923 290,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene:		=	-923 290,- Kč

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 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, Březová nad Svitavou, okres Svitavy

Jednotka: **Březová nad Svitavou, 72/8, LV 766**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.150.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 31.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2022 09:30:00. Zápis proveden dne 03.05.2022. Číslo řízení **V-3190/2022-609**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Březová nad Svitavou, 72/8, LV 766**

2) Byt, Brněnec, okres Svitavy

Jednotka: **Brněnec, 6/42, LV 321**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.939.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 15.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2021 13:16:55. Zápis proveden dne 21.01.2022. Číslo řízení **V-12252/2021-609**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Brněnec, 6/42, LV 321**

3) Byt, Brněnec, okres Svitavy

Jednotka: **Brněnec, 6/5, LV 356**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.650.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 11:13:43. Zápis proveden dne 03.05.2022. Číslo řízení **V-3162/2022-609**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Brněnec, 6/5, LV 356**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Byt, Březová nad Svitavou, okres Svitavy	
Výchozí cena (VC):	2 150 000,- Kč
Množství (M):	62,60 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stavu} :	1,00
K _{právních vztahů} :	1,05
K _{umístění v domě} :	1,10
K _{datum realizace (HB index)} :	1,00
Jednotková cena (JC):	29 735,97 Kč
Váha (V):	1,0
2) Byt, Brněnec, okres Svitavy	
Výchozí cena (VC):	1 939 000,- Kč
Množství (M):	55,15 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	0,95
K _{stavu} :	1,15
K _{právních vztahů} :	1,05

K _{umístění v domě} :	1,10
K _{datum realizace (HB index)} :	0,90
Jednotková cena (JC):	30 958,96 Kč
Váha (V):	1,0
3) Byt, Brněnec, okres Svitavy	
Výchozí cena (VC):	1 650 000,- Kč
Množství (M):	54,90 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	0,95
K _{stavu} :	0,90
K _{právních vztahů} :	1,05
K _{umístění v domě} :	1,10
K _{datum realizace (HB index)} :	1,00
Jednotková cena (JC):	30 434,31 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{právních\ vztahů} \times K_{umístění\ v\ domě} \times K_{datum\ realizace\ (HB\ index)})$

Minimální jednotková cena za m ² :	29 735,97 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	30 376,41 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	30 958,96 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	30 400,- Kč
Jednotkové množství:	× 58,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 763 200,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhlo, bez zohlednění váznoucího věcného břemene): 1 765 000,- 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:

- sociální zázemí ve zděném bytovém jádru
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- jednotka bez balkónu či lodžie
- jednotka umístěna v podkroví bytového domu

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 14.6.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 06172/14-069**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 392/5 v budově č.p. 392, příslušející k části obce Březová nad Svitavou, na pozemku p.č. St. 329, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1/6, vše zapsané na listu vlastnictví č. 595 a listu vlastnictví č. 557, vše v k.ú. Zářečí nad Svitavou, obec Březová nad Svitavou, okres Svitavy.

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 (bez zohlednění váznoucího věcného břemene)	1 765 000,- 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.*	- 923 290,- Kč

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

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

1 765 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **jedenmilionsedmsetšedesátpěttisíc Kč**

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

841 710,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **osmsetčtyřicetjednatisícšedmsetdeset Kč**

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 15.9.2022

.....
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

Kopie Usnesení soudu o vypořádání SJM

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 15.9.2022

.....

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