

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: 25053/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - pozemku **p.č. 2536** - trvalý travní porost, LV č. 1086, v k.ú. Kudlovice, obec Kudlovice, okres Uherské Hradiště;

II) nemovité věci - pozemku **p.č. 328/2** - ostatní plocha, LV č. 1178, v k.ú. Sedlešovice, obec Nový Šaldorf-Sedlešovice, okres Znojmo.

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 35414/21-182

Číslo položky v evidenci posudků:

018154/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s
§336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,
podle stavu ke dni 20.4.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 19 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 4.5.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 30.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 35414/21-182**, byla příbrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - pozemku **p.č. 2536** - trvalý travní porost, LV č. 1086, v k.ú. Kudlovice, obec Kudlovice, okres Uherské Hradiště;

II) nemovité věci - pozemku **p.č. 328/2** - ostatní plocha, LV č. 1178, v k.ú. Sedlešovice, obec Nový Šaldorf-Sedlešovice, okres Znojmo.

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 35414/21-182**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 evidovaných na LV č. 1086, k.ú. Kudlovice, byly provedeny dne 20.4.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný ani manželka povinného se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1178, k.ú. Sedlešovice, byly provedeny dne 27.4.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný ani manželka povinného se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1086, pro k.ú. Kudlovice, obec Kudlovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem, dne 30.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kudlovice, obec Kudlovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 20.4.2023; 27.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1178, pro k.ú. Sedlešovice, obec Nový Šaldorf-Sedlešovice, okres Znojmo, vyhotovený objednavatelem, dne 30.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Sedlešovice, obec Nový Šaldorf-Sedlešovice, okres Znojmo, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 20.4.2023; 27.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plány obcí Nový Šaldorf-Sedlešovice a Kudlovice.

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:

Nemovité věci evidované na LV 1086, k.ú. Kudlovice

Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Kudlovice
Katastrální území: Kudlovice (676934)

List vlastnictví číslo: 1086

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Lapčík Luděk
Novoměstská 1399/41, Řečkovice, 62100 Brno | Podíl: 1/2 |
| 2. Vrbová Lea Ing.
Křížkovského 1429/12, Žižkov, 13000 Praha 3 | Podíl: 1/2 |

Nemovité věci evidované na LV 1178, k.ú. Sedlešovice

Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Nový Šaldorf-Sedlešovice
Katastrální území: Sedlešovice (707996)

List vlastnictví číslo: 1178

Vlastník:

Společné jmění manželů
SJM Lapčík Luděk a Lapčíková Michaela
Novoměstská 1399/41, Řečkovice, 62100 Brno

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovité věci evidované na LV č. 1086, k.ú. Kudlovice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitě věci - pozemku p.č. 2536 - trvalý travní porost, LV č. 1086, v k.ú. Kudlovice, obec Kudlovice, okres Uherské Hradiště, který je situován v odlehlé, částečně zastavěné, stavebně nesrostlé části obce Kudlovice, v severozápadní části katastrálního území Kudlovice, v rámci rekreační oblasti. Pozemek je situován v mírně sklonitém až sklonitém terénu s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemcích ve vlastnictví různých subjektů (**přístup není po právní stránce zajištěn**).

Dle informací ČSÚ v obci Kudlovice se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení. Při místním šetření bylo zjištěno, že na pozemku se nachází stromoví.

Dle platného územního plánu obce Kudlovice je pozemek zahrnut v plochách jako: „Z.1 - plochy zemědělské specifické“. Informace získány z WWW stránek obce Kudlovice.

Při místním šetření byly zjištěny tyto součásti pozemku, které jsou tvořeny těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s betonovými sloupky

II) Nemovité věci evidované na LV č. 1178, k.ú. Sedlešovice

Jedná se o ocenění nemovitě věci - pozemku p.č. 328/2 - ostatní plocha, LV č. 1178, v k.ú. Sedlešovice, obec Nový Šaldorf-Sedlešovice, okres Znojmo, který je situován v okrajové, zastavěné, části obce Nový Šaldorf-Sedlešovice, v místní části Sedlešovice, v rámci rekreační oblasti. Pozemek je situován v rovinném až mírně sklonitém terénu s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 328/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví různých subjektů - soukromých osob (**přístup není po právní stránce zajištěn**).

Dle informací ČSÚ v obci Nový Šaldorf-Sedlešovice se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Nový Šaldorf-Sedlešovice je pozemek zahrnut v plochách jako: „Q - plochy veřejných prostranství, účelová komunikace“. Informace získány z WWW stránek města Znojmo.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovité věci evidované na LV 1086, k.ú. Kudlovice

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci evidované na LV 1178, k.ú. Sedlešovice

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí k pozemku p.č. 328/2
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV 1086, k.ú. Kudlovice

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Kudlovice, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 2502/4, LV 2359

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2022 16:36:33. Zápis proveden dne 12.05.2022.

V-2465/2022-711

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

2502/4, LV 2359

2) Pozemky, k.ú. Kudlovice, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 2261/2, LV 2085

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

160.840,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2022 16:09:58. Zápis proveden dne 14.06.2022.

V-3197/2022-711

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

2261/2, LV 2085; 2311, LV 2085

3) Pozemek, k.ú. Kudlovice, okres Uherské Hradiště

Pozemek: 2237, LV 551

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

105.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2021 09:05:19. Zápis proveden dne 20.07.2021.

V-4426/2021-711

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

2237, LV 551

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{celkové\ výměry}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Kudlovice, okres Uherské Hradiště			6 000,- Kč	111,00 m ²
1,00	0,90	1,00	60,06 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Kudlovice, okres Uherské Hradiště			160 840,- Kč	4 021,00 m ²

1,00	0,90	0,90	49,38 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Kudlovice, okres Uherské Hradiště			105 000,- Kč	2 741,00 m ²
1,00	0,80	0,90	53,20 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	49,38 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	54,21 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	60,06 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	54,- Kč
Jednotkové množství:	× 539,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 29 106,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 14 553,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota:	14 553,- Kč
--------------------------------------	--------------------

Nemovité věci evidované na LV 1178, k.ú. Sedlešovice**1) Věcná práva****1.1) Cenový předpis****1.1.a) Věcné břemeno váznoucí k pozemku p.č. 328/2 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění**

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelového vedení NN a uzemnění dle ZPMZ č. 1183, které bylo zřízeno listinou: Rozhodnutí o vyvlastnění Městského úřadu Znojmo, č.j. MUZN-36538/2016 omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene ze dne 18.07.2016. Právní moc ke dni 04.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2016 09:58:49. Zápis proveden dne 07.09.2016. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno

a vázne na:

- Parcela: 328/2

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 užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

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

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádkové, 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) Pozemek, k.ú. Sedlešovice, okres Znojmo

Pozemek: 1209/1, LV 1306

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

16.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2022 11:42:22. Zápis proveden dne 08.07.2022.

V-5443/2022-713

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1209/1, LV 1306

2) Pozemek, k.ú. Nový Šaldorf, okres Znojmo

Pozemek: 280/219, LV 27

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2021 15:45:52. Zápis proveden dne 29.06.2021.

V-5939/2021-713

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 280/219, LV 27

3) Pozemek, k.ú. Mašovice u Znojma, okres Znojmo

Pozemek: 2933/71, LV 36

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.140,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2022 13:50:53. Zápis proveden dne 12.10.2022.

V-8247/2022-713

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2933/71, LV 36

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Sedlešovice, okres Znojmo		16 800,- Kč	84,00 m ²
1,00	0,95	210,53 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Nový Šaldorf, okres Znojmo		5 000,- Kč	25,00 m ²
1,00	0,85	235,29 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Mašovice u Znojma, okres Znojmo		7 140,- Kč	34,00 m ²
1,00	0,95	221,05 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	210,53 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	222,29 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	235,29 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	225,- Kč
Jednotkové množství:	$\times$ 161,00 m ²
Porovnávací hodnota:	$=$ 36 225,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 36 225,- 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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 1086, k.ú. Kudlovice

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dle platného územního plánu obce pozemek využitelný pouze pro zemědělské účely

II) Nemovité věci evidované na LV č. 1178, k.ú. Sedlešovice

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 30.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 35414/21-182**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - pozemku **p.č. 2536** - trvalý travní porost, LV č. 1086, v k.ú. Kudlovice, obec Kudlovice, okres Uherské Hradiště;

II) nemovité věci - pozemku **p.č. 328/2** - ostatní plocha, LV č. 1178, v k.ú. Sedlešovice, obec Nový Šaldorf-Sedlešovice, okres Znojmo.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 1086, k.ú. Kudlovice

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1086 v k.ú. Kudlovice činí:
15 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Nemovité věci evidované na LV č. 1178, k.ú. Sedlešovice

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1178 v k.ú. Sedlešovice činí:
36 000,- Kč (zaokrouhleno)

Závady váznoucí (věcná břemena) k pozemku p.č. 328/2.*	- 10 000,- Kč
---	----------------------

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1178 v k.ú. Sedlešovice činí (se zohledněním váznoucích práv a závad):
26 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:
15 000,- + 36 000,- = 51 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	51 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) k pozemku p.č. 328/2.*	- 10 000,- Kč

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

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

51 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: padesátjedentisíc Kč

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

41 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: čtyřicetjednatísíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 4.5.2023

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká

kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1086 a č. 1178

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, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **018154/2023**.

V Praze, dne 4.5.2023

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com