

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

ZNALCKÝ POSUDEK **číslo: 24951/2023**

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 3055/175 v budově č.p. 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, příslušející k části obce Most, na pozemcích p.č. 6438/1, p.č. 6439/1, p.č. 6440/1, p.č. 6441/1, p.č. 6442/1, p.č. 6443/1, p.č. 6444/1, p.č. 6445/1, p.č. 6446/1, p.č. 6447/1, p.č. 6448/1 a p.č. 6449/1 (LV č. 1), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 858/131398, vše zapsané na listu vlastnictví č. 14471 a listu vlastnictví č. 14316, vše v k.ú. Most II, obec Most, okres Most.

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 39228/21-076

Číslo položky v evidenci posudků:

011465/2023

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 22.3.2023 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 14 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 30.3.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 24.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 39228/21-076**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 3055/175, v budově č.p. 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, příslušející k části obce Most, na pozemcích p.č. 6438/1, p.č. 6439/1, p.č. 6440/1, p.č. 6441/1, p.č. 6442/1, p.č. 6443/1, p.č. 6444/1, p.č. 6445/1, p.č. 6446/1, p.č. 6447/1, p.č. 6448/1 a p.č. 6449/1 (LV č. 1), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 858/131398, vše zapsané na listu vlastnictví č. 14471 a listu vlastnictví č. 14316, vše v k.ú. Most II, obec Most, okres Most.

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 39228/21-076**. 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 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 22.3.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a uživatele předmětu ocenění, který pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnil 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 uživatelem předmětu

ocenění 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. 14471, pro k.ú. Most II, obec Most, okres Most, vyhotovený objednavatelem, dne 24.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Most II, obec Most, okres Most, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 22.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Část kopie Prohlášení vlastníka dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru 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: Ústecký
Obec: Most
Katastrální území: Most II (699594)

List vlastnictví číslo: 14471

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Kužela Marek
Konstantina Biebla 2298/27, 43401 Most | Podíl: 1/2 |
| 2. Kužela Tomáš
Moskevská 3055/1, 43401 Most | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 3055/175 v budově č.p. 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, příslušející k části obce Most, na pozemcích p.č. 6438/1, p.č. 6439/1, p.č. 6440/1, p.č. 6441/1, p.č. 6442/1, p.č. 6443/1, p.č. 6444/1, p.č. 6445/1, p.č. 6446/1, p.č. 6447/1, p.č. 6448/1 a p.č. 6449/1 (LV č. 1), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 858/131398, vše zapsané na listu vlastnictví č. 14471 a listu vlastnictví č. 14316, vše v k.ú. Most II, obec Most, okres Most, která se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, nepodsklepeného, typového, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Moskevská. 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. 6433, p.č. 6438/2, p.č. 6439/2, p.č. 6440/2, p.č. 6441/2, p.č. 6442/2, p.č. 6443/2, p.č. 6444/2, p.č. 6445/2, p.č. 6446/2, p.č. 6447/2, p.č. 6448/2 a p.č. 6449/2, které jsou ve vlastnictví statutárního města Most. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven před více jak 40lety. V roce 2005 byla provedena rekonstrukce stoupaček. V roce 2010 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna původních oken za nová.

Bytová jednotka je dle sdělení uživatele předmětu ocenění dispozičně řešena jako 3+1 (dle podkladu prohlášení vlastníka jako 4+1) s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je dle sdělení situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. V roce 2013 bylo dle sdělení uživatele bytové jednotky vyzděno nové bytové jádro a byla provedena modernizace sociálního zázemí. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	panelové
Stropy:	panelové
Krov, střecha:	plochá
Krytiny střech:	*
Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované <i>svody vnitřní</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady:	*
Schody:	betonové
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	teplá - studená

Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	zemní plyn
Ohřev vody:	dálkový zdroj
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	vana + umyvadlo(a) + splachovací WC
Výtahy:	osobní výtah
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 podkladových materiálů (prohlášení vlastníka) byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

Celková podlahová plocha 85,8 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 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) Byt, ul. Moskevská, Most

Jednotka: **Most, 3057/151, LV 14498**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.950.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 23.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2022 10:19:21. Zápis proveden dne 20.04.2022. Číslo řízení **V-1662/2022-508**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 jednotky: **Most, 3057/151, LV 14498**

2) Byt, ul. Moskevská, Most

Jednotka: **Most, 3061/83, LV 14734**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.600.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 03.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2021 16:33:44. Zápis proveden dne 12.03.2021. Číslo řízení **V-947/2021-508**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 jednotky: **Most, 3061/83, LV 14734**

3) Byt, ul. Moskevská, Most

Jednotka: **Most, 3065/21, LV 14582**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.400.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 20.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2022 10:00:51. Zápis proveden dne 24.05.2022. Číslo řízení **V-2393/2022-508**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 jednotky: **Most, 3065/21, LV 14582**

4) Byt, ul. Moskevská, Most

Jednotka: **Most, 3066/7, LV 14907**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.099.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 22.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2022 09:32:59. Zápis proveden dne 17.01.2023. Číslo řízení **V-6545/2022-508**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 jednotky: **Most, 3066/7, LV 14907**

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{konstrukce}$	K_{stavu}	$K_{vybavení\ bytu}$	$K_{datum\ realizace\ (HB\ index)}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Byt, ul. Moskevská, Most					1 950 000,– Kč	85,70 m ²
1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	25 211,96 Kč	1,0

2) Byt, ul. Moskevská, Most					1 600 000,- Kč	85,80 m ²
1,00	1,00	0,95	1,00	0,79	24 847,46 Kč	1,0
3) Byt, ul. Moskevská, Most					2 400 000,- Kč	85,80 m ²
1,00	1,00	1,05	1,00	0,99	26 909,12 Kč	1,0
4) Byt, ul. Moskevská, Most					2 099 000,- Kč	85,80 m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	24 463,87 Kč	1,0

kde JC = (VC / M) / (K_{polohy} × K_{konstrukce} × K_{stavu} × K_{vybavení bytu} × K_{datum realizace (HB index)})

Minimální jednotková cena za m²: 24 463,87 Kč
Průměrná jednotková cena za m² (Σ (JC × V) / Σ V): 25 358,10 Kč
Maximální jednotková cena za m²: 26 909,12 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 25 360,- Kč
Jednotkové množství: × 85,80 m²
Porovnávací hodnota: = 2 175 888,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 2 175 890,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 2
Cena po úpravě: = 1 087 945,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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 redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví × 0,800
Cena po úpravě: = 870 356,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 870 000,- 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:

- kompletní občanská vybavenost města
- sociální zázemí ve zděném bytovém jádru (dle sdělení účastníka místního šetření)
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- jednotka bez balkónu či lodžie
- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 24.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 39228/21-076**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 3055/175 v budově č.p. 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, příslušející k části obce Most, na pozemcích p.č. 6438/1, p.č. 6439/1, p.č. 6440/1, p.č. 6441/1, p.č. 6442/1, p.č. 6443/1, p.č. 6444/1, p.č. 6445/1, p.č. 6446/1, p.č. 6447/1, p.č. 6448/1 a p.č. 6449/1 (LV č. 1), včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu v rozsahu 858/131398, vše zapsané na listu vlastnictví č. 14471 a listu vlastnictví č. 14316, vše v k.ú. Most II, obec Most, okres Most.

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	870 000,- 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**

870 000,– Kč

Cena slovy: osmsetsedmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 30.3.2023

.....
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

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 **011465/2023**.

V Praze, dne 30.3.2023

.....
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