

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 071816/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku a rodinného domu Litovel pro exekuční řízení č.j. 120 EX 13927/19.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA

216 000 Kč

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.1.2024

Vyhotoveno: V Praze 15.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. 192/1 (orná půda) v kat. území Nasobůrky, obec Litovel, okres Olomouc, zapsáno na LV 43,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 (jedna šestnáctina) na pozemku parc. č. St. 42/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 695 Litovel, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Litovel, obec Litovel, část obce Litovel, okres Olomouc, zapsáno na LV 316.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6.12.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky LL.M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 15.11.2023 pod č.j. 120 EX 13927/19-145.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 6.12.2023.

- list vlastnictví č. 43 ze dne 14.11.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 316 ze dne 14.11.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 1.12.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 1.12.2023.
- vyznění o ohledání ze dne 15.11.2023,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): **část A)**
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10227/2023-805. Podání k okamžiku 14.8.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10551/2023-805. Podání k okamžiku 21.8.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-14020/2023-805. Podání k okamžiku 3.11.2023,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): **část B)**
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-797/2023-805. Podání k okamžiku 19.1.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1138584,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9990/2023-805. Podání k okamžiku 8.8.2023, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7657/2023-805. Podání k okamžiku 16.6.2023,
- kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 29.3.2006.
- kopie nájemní smlouvy ze dne 10.4.2012.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

A) LV 43 - Pozemek Nasobůrky

kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Litovel, k.ú. Nasobůrky
adresa nemovité věci: Litovel, 784 01 Litovel

B) LV 316 - Rodinný dům Litovel

kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Litovel, k.ú. Litovel
adresa nemovité věci: Havlíčkova 695/48, 784 01 Litovel

Místopis

Město Litovel se nachází cca 14 km jihovýchodně od města Mohelnice a cca 15 km severozápadně od města Olomouc. Městem protéká řeka Morava. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje poliklinika, lékařské ambulance a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, muzeum, plavecký bazén, domov pro seniory, aj. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Litovel v ulici Havlíčkova č.p./č.o. 695/48 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Litovel, aut. nádr.“ se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Litovel město“ se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci.

Oceňovaná nemovitá věc (pozemek) se nachází v okrajové části města Litovel v části Nasobůrky.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 253/4	Město Litovel, Nám. Př. Otakara 778/1b, 78401 Litovel
parc. č. 1573/19	Město Litovel, Nám. Př. Otakara 778/1b, 78401 Litovel

Celkový popis nemovité věci

A) LV 43 - Pozemek Nasobůrky

Jedná se o pozemek parc. č. 192/1, který je v Katastru vedený jako orná půda. Celková plocha pozemku je 2 724 m². Přístup na pozemek je přes pozemek ve vlastnictví města Litovel.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Byla zjištěna nájemní smlouva:

- smlouva byla sjednána na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou. Sjednané nájemné je 700 Kč/ha.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení - umístění, rekonstrukce, oprav a změn plynového zařízení, vstupu a vjezdu s povinností k parcele parc. č. 192/1 pro GasNet, s.r.o.

B) LV 316 - Rodinný dům Litovel

Jedná se o řadový, vnitřní, patrový, nepodsklepený rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou z části dřevěná dvojitá s parapety, z části plastová s parapety a z části lufery. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. St. 42/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 695. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 404 m². Pozemek je rovinný, travnatý a oplocený. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1573/19, který je ve vlastnictví města Litovel.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 6.12.2023 bez účasti spoluvlastníka nemovité věci. Povinný byl vyzooměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil,

neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
 - ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: Pozemek parc. č. 192/1 se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně.

Rodinný dům se nachází v chráněné krajinné oblasti II. - IV. zóně, v památkové zóně a v památkově chráněném území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 43):

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení - umístění, rekonstrukce, oprav a změn plynového zařízení, vstupu a vjezdu s povinností k parcele parc. č. 192/1 pro GasNet, s.r.o.

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy

Komentář: Byla zjištěna nájemní smlouva:

- smlouva byla sjednána na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou. Sjednané nájemné je 700 Kč/ha (tj. 190,68 Kč za 2 724 m²)

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

část A)

- velikost pozemku od 2 000 m² do 16 000 m²,
- druh pozemku: orná půda,
- lokalita: Litovel a okolí cca do 10 km.

část B)

- velikost pozemku od 400 m² do 1 000 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Litovel a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

A) LV 43 - Pozemek Nasobůrky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Nasobůrky

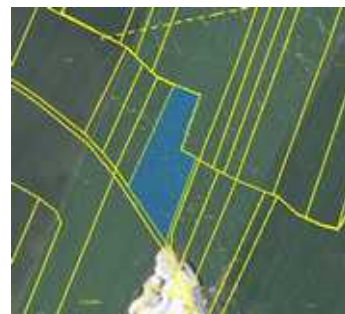
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Litovel, zdroj realizovaný prodej z 14.8.2023 (V-10227/2023-805)
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 593/62, který se nachází v katastrálním území Litovel. Plocha pozemku je 3 191 m². V Katastru je pozemek vedený jako orná půda.

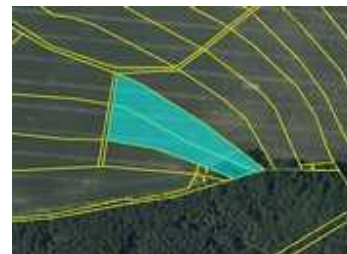
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
115 000	3 191	36,04	1,00	36,04

Název:	Pozemky Měrotín, zdroj realizovaný prodej z 21.8.2023 (V-10551/2023-805)				
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 146/32 a parc. č. 146/33, které se nacházejí v katastrálním území Měrotín. Plocha pozemků je 6 754 m ² . V Katastru jsou pozemky vedeny jako orná půda.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,05		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
240 000	6 754	35,53	1,05	37,31	



Název:	Pozemek Tři Dvory u Litovle, zdroj realizovaný prodej z 3.11.2023 (V-14020/2023-805)				
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 278/1, který se nachází v katastrálním území Tři Dvory u Litovle. Plocha pozemku je 15 427 m ² . V Katastru je pozemek vedený jako orná půda.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,10		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
447 383	15 427	29,00	1,10	31,90	



Minimální jednotková porovnávací cena	31,90 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35,08 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37,31 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k

nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	192/1	2 724	35,08		95 558
Celková výměra pozemků		2 724	Hodnota pozemků celkem		95 558

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 43):

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení - umístění, rekonstrukce, oprav a změn plynového zařízení, vstupu a vjezdu s povinností k parcele parc. č. 192/1 pro GasNet, s.r.o.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

B) LV 316 - Rodinný dům Litovel

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 695 Litovel

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 404,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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


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


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

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


Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Skrbeň
Lokalita:	U Kovárny č.p. 108
Popis:	Rodinný dům v obci Skrbeň o zastavěné ploše 230 m ² včetně nádvoří. K domu náleží zahrádka o celkové ploše 172 m ² . Dům, který je postaven z větší části z cihel (zbytek vepřovice) je zachovalý a obyvatelný. Topení je momentálně řešeno kotlem na tuhá paliva. Nemovitost je připojena na všechny potřebné inženýrské sítě (elektrika, obecní voda a obecní odpad). Před domem možné napojení na plynovod. Na nádvoří domu se nachází menší stavba využívána momentálně jako dřevárna a přístavby, které slouží jako prádelna a úložný prostor na zeleninu. Na zahradě se nachází funkční studna s užitkovou vodou. V přízemí domu nalezneme vstupní chodbu, dva pokoje, kuchyň, špajz, toaletu a koupelnu. V nadzemním podlaží jsou dva pokoje, v jednom z nich je vstup na balkon s výhledem na zahradu. Vstup na půdu je lehce přístupný dveřmi a schody, proto se zde nabízí další rozšíření obytné části o půdní prostor.
Pozemek:	402,00 m ²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,05	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z 19.1.2023 (V-797/2023-805)
3 000 000 Kč	1,16	Upravená cena 3 480 000 Kč

Název:	Rodinný dům Červenka	
Lokalita:	Komenského č.p. 194	
Popis:	Jedná se o třípodlažní stavbu z roku 1939, přičemž 1. PP tvoří částečné podsklepení a dvě NP jsou obytná. Z hlediska dispozice obytné části v 1. NP na zádveří s posezením navazuje centrální chodba prvotně ke vstupu do 3 pokojů a do kuchyně. Za průchozí kuchyní je koupelna se sprchovým koutem a s WC. Zde je umístěn také plynový kotel jako zdroj k ústřednímu vytápění domu s rozvody do radiátorů všech místností a k ohřevu teplé vody. Z vnitřní chodby je po schodišti přístup do 2. NP s dalšími 2 pokoji a také s přístupem do půdního prostoru. Mimo obytnou část na dům navazuje zděná stavba s letní kuchyní a 2 kůlnami, které jsou zakončeny venkovním posezením. Na pozemku dále stojí samostatná zděná garáž a zděný uzamykatelný prostor se samostatným vchodem s vraty.	
Pozemek:	746,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z 8.8.2023 (V-9990/2023-805)
4 000 000 Kč	0,97	Upravená cena 3 880 000 Kč

Název:	Rodinný dům Litovel
Lokalita:	Víska č.p. 34
Popis:	Rodinný dům se nachází ve městě Litovel v části Víska č.p. 34. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 701 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada, na které jsou porosty. Příslušenstvím nemovité věci je přístřešek na auto a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	701,00 m ²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,03	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z 16.6.2023 (V-7657/2023-805)
3 800 000 Kč	1,05	Upravená cena 3 990 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 480 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 783 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 990 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 783 333 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 783 333,00
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 16,00
=	236 458,31
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,60
=	141 874,99
Riziko povodní	* 0,90
=	127 687,49
Výsledná porovnávací hodnota	127 687 Kč

Postup výpočtu

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

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 kalami.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Problematika spoluvlastnických podílů

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

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu

kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...*

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

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

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

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

4.3. Výsledky analýzy dat

A) LV 43 - Pozemek Nasobůrky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Nasobůrky 95 558,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení 10 000,- Kč

A) LV 43 - Pozemek Nasobůrky	
Obvyklá cena	96 000 Kč
slovy: Devadesátšesttisíc Kč	

B) LV 316 - Rodinný dům Litovel

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 695 Litovel 127 687,- Kč

B) LV 316 - Rodinný dům Litovel	
Obvyklá cena	120 000 Kč
slovy: Jednostodvacettisíc Kč	

Silné stránky

- dopravní dostupnost a OV,
- klidná lokalita.

Slabé stránky

- riziko povodní.

Obvyklá cena	216 000 Kč
slovy: Dvěšestšestnácttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

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

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

A) - pozemku parc. č. 192/1 (orná půda) v kat. území Nasobůrky, obec Litovel, okres Olomouc, zapsáno na LV 43,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 (jedna šestnáctina) na pozemku parc. č. St. 42/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 695 Litovel, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Litovel, obec Litovel, část obce Litovel, okres Olomouc, zapsáno na LV 316.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **96.000,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **120.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - pozemku parc. č. 192/1 (orná půda) v kat. území Nasobůrky, obec Litovel, okres Olomouc, zapsáno na LV 43,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 (jedna šestnáctina) na pozemku parc. č. St. 42/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 695 Litovel, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Litovel, obec Litovel, část obce Litovel, okres Olomouc, zapsáno na LV 316.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - nezjištěno.

B) - nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **96.000,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **120.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení - umístění, rekonstrukce, oprav a změn plynového zařízení, vstupu a vjezdu s povinností k parcele parc. č. 192/1 pro GasNet, s.r.o.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

Byla zjištěna nájemní smlouva:

- smlouva byla sjednána na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou. Sjednané nájemné je 700 Kč/ha (tj. 190,68 Kč za 2 724 m²).

S nemovitou věcí je spojeno výše uvedené nájemní právo. Znalecká kancelář nepovažuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase neobvyklé, ale zároveň se domnívá, že s ohledem na roční výpovědní lhůtu toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

B) - nezjištěny.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **85.810,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **120.000,- Kč**.

Obvyklá cena	216 000 Kč
slovy: Dvěšestšestnácttisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 43	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 316	4
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 071816/2023.

V Praze 15.1.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město



