

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: 24526/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k majetkovému celku sestávajícího z:

- I) pozemku p.č. 59** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Všenory, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 59), LV 430, v k.ú. Všenory, obec Všenory, okres Praha-západ.
II) pozemku p.č. 60/3 - zahrada, LV 1351, v k.ú. Všenory, obec Všenory, okres Praha-západ.

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 15676/21-071; 139 EX 15676/21-083

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 aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,
podle stavu ke dni 9.11.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

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

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

Celkem posudek obsahuje 20 stran a 22 stran příloh.

V Praze, dne 12.12.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 14.10.2022; 8.12.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 15676/21-071; 139 EX 15676/21-083**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k majetkovému celku sestávajícího z:

I) pozemku p.č. 59 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Všenory, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 59), LV 430, v k.ú. Všenory, obec Všenory, okres Praha-západ.

II) pozemku p.č. 60/3 - zahrada, LV 1351, v k.ú. Všenory, obec Všenory, okres Praha-západ.

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 15676/21-071; 139 EX 15676/21-083**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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 9.11.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem.

Některé prvky 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. 430, pro k.ú. Všenory, obec Všenory, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 14.10.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1351, pro k.ú. Všenory, obec Všenory, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 8.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Všenory, obec Všenory, okres Praha-západ, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 9.11.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Smlouva o zřízení věcných břemen ze dne 28.9.1998 (3829/1998).

Darovací smlouva ze dne 28.9.1998 (3828/1998).

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, 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: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Všenory
Katastrální území: Všenory (787272)

List vlastnictví číslo: 430

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Kramlová Jarmila
U Silnice 23, 25231 Všenory | Podíl: 1/2 |
| 2. Sochová Kateřina
U Silnice 23, 25231 Všenory | Podíl: 1/2 |

List vlastnictví číslo: 1351

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Kraml Miroslav
U Silnice 23, 25231 Všenory | Podíl: 3/8 |
| 2. Kramlová Jarmila
U Silnice 23, 25231 Všenory | Podíl: 1/8 |
| 3. Sochová Kateřina
U Silnice 23, 25231 Všenory | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími pod valbovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Všenory, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: U Silnice 23, 252 31 Všenory. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2110/21 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, na pozemku p.č. 134/9 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Všenory, U Silnice 151, 252 31 Všenory, přes pozemek p.č. 60/3 - zahrada, který je rovněž předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku a dále přes pozemek p.č. 61/1 - zahrada, který je ve vlastnictví jiných subjektů **(přístup právně zajištěn věcným břemenem)**.

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Všenory nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	valbová	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	*	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná zdvojená, dřevěná kastlová	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	*	
Kanalizace:	*	
Vybavení kuchyně:	*	
Vnitřní vybavení:	*	

Záchod:	*
Ostatní:	*

* 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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť okolní pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění - V 3829/98
 - b) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění - V 3828/98
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění - V 3829/98 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny):

- dle článku II smlouvy V3-3829/98 ze dne 28.9.1998, právní účinky vkladu ke dni 30.9.1998, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemeni V3 3829/1998. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 59

a vázne na:

- Parcela: 61/1

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

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

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

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 dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	5 000,- Kč
Hodnota věcného břemene:	=	5 000,- Kč

1.1.b) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění - V 3828/98 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny):

- společné užívání studny a podzemní ocelové žumpy ve prospěch Kramla Miroslava a Kramlové Jarmily, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemeni V3 3828/1998. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 59

a vázne na:

- Parcela: 60/1

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 237/2020 Sb., 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 užiteků, 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 dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	5 000,- Kč
Hodnota věcného břemene:	=	5 000,- Kč

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění - V 3829/98	5 000,- Kč
b) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění - V 3828/98	5 000,- Kč
Cena věcných práv činí celkem:	10 000,- Kč
Cena po zaokrouhlení:	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. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Rodinný dům, k.ú. Všenory, okres Praha-západ

Pozemek: 1951, LV 553 Součástí je stavba: Všenory, č.p. 9, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2022 15:23:16. Zápis proveden dne 09.02.2022. V-768/2022-210

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

pozemky: 1951, LV 553 Součástí je stavba: Všenory, č.p. 9, rod.dům; 1952, LV 553

2) Rodinný dům, k.ú. Všenory, okres Praha-západ

Pozemek: 1347, LV 66 Součástí je stavba: Všenory, č.p. 99, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2021 08:20:00. Zápis proveden dne 19.01.2022. V-18207/2021-210

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

pozemky: 1331/4, LV 66; 1347, LV 66 Součástí je stavba: Všenory, č.p. 99, rod.dům; 1348/1, LV 66

3) Rodinný dům, k.ú. Všenory, okres Praha-západ

Pozemek: 1343, LV 473 Součástí je stavba: Všenory, č.p. 101, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.850.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 6.5.2022 včetně Dodatku č.1 ze dne 12.5.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2022 10:12:10. Zápis proveden dne 10.06.2022. V-5840/2022-210

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

pozemky: 1343, LV 473 Součástí je stavba: Všenory, č.p. 101, rod.dům; 1344, LV 473

4) Rodinný dům, k.ú. Všenory, okres Praha-západ

Pozemek: 224/2, LV 314 Součástí je stavba: Všenory, č.p. 398, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 10.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 12:42:23. Zápis proveden dne 22.02.2022. V-1231/2022-210

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

pozemky: 223, LV 314; 224/1, LV 314; 224/2, LV 314 Součástí je stavba: Všenory, č.p. 398, rod.dům

5) Rodinný dům, k.ú. Všenory, okres Praha-západ

Pozemek: 849/15, LV 224 Součástí je stavba: Všenory, č.p. 417, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 10.290.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2021 13:03:20. Zápis proveden dne 26.10.2021. V-13815/2021-210

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

pozemky: 849/1, LV 224; 849/15, LV 224 Součástí je stavba: Všenory, č.p. 417, rod.dům

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Všenory, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	7 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	6 764 069,26 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Všenory, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	11 300 000,- Kč
Množství (M):	1,05
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,91
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,15
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	9 348 829,22 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Všenory, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	6 850 000,- Kč
Množství (M):	0,95
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	6 867 167,92 Kč
Váha (V):	1,0

4) Rodinný dům, k.ú. Všenory, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	10 900 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	9 383 608,82 Kč
Váha (V):	1,0
5) Rodinný dům, k.ú. Všenory, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	10 290 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,87
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,15
Jednotková cena (JC):	9 349 870,52 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	6 764 069,26 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	8 342 709,15 Kč
Maximální jednotková cena:	9 383 608,82 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	8 342 709,15 Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	8 342 709,15 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 8 342 709,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	4 171 354,50 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	<hr/>
Cena po úpravě:			= 3 337 083,60 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **3 340 000,- 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:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- žádný přilehlý pozemek (pouze pozemek pod stavbou)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 14.10.2022; 8.12.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 15676/21-071; 139 EX 15676/21-083**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k majetkovému celku sestávajícího z:

I) pozemku p.č. 59 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Všenory, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 59), LV 430, v k.ú. Všenory, obec Všenory, okres Praha-západ.

II) pozemku p.č. 60/3 - zahrada, LV 1351, v k.ú. Všenory, obec Všenory, okres Praha-západ.

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	3 340 000,- 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
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna.*	+ 10 000,- Kč

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

Věcná břemena, která jsou evidována v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 430, pro k.ú. Všenory a byla zřízena ve prospěch předmětu ocenění jsou již ve výsledných hodnotách zohledněna.

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

3 340 000,– Kč

Cena slovy: třimilionytřistačtyřicettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 12.12.2022

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

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpisy z katastru nemovitostí

Náhledy katastrální mapy

Smlouva o zřízení věcných břemen ze dne 28.9.1998 (3829/1998)

Darovací smlouva ze dne 28.9.1998 (3828/1998)

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 12.12.2022

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com