

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: 25593/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/6 nemovité věci - jednotky č. 1224/21 v budově č.p. 1224, příslušející k části obce Hulín, na pozemku p.č. 2706/8, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 572/12842, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10890 a listu vlastnictví č. 2909, vše v k.ú. Hulín, obec Hulín, okres Kroměříž.

Zadavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202

Číslo jednací zadavatele:

139 EX 01929/22-113

Číslo položky v evidenci posudků:

056352/2023

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 5.10.2023 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 16 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 13.10.2023.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, 13.9.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 01929/22-113**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/6 nemovité věci - jednotky č. 1224/21 v budově č.p. 1224, příslušející k části obce Hulín, na pozemku p.č. 2706/8 o výměře 216 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 572/12842, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10890 a listu vlastnictví č. 2909, vše v k.ú. Hulín, obec Hulín, okres Kroměříž.

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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 01929/22-113**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 10890, pro k.ú. Hulín, obec Hulín, okres Kroměříž, vyhotovený objednavatelem, dne 13.9.2023.

Výpis z katastru nemovitostí č. 2909, pro k.ú. Hulín, obec Hulín, okres Kroměříž, vyhotovený objednavatelem, dne 13.9.2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hulín, obec Hulín, okres Kroměříž, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 5.10.2023.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 22.4.1996 a kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 24.6.2002 a ze dne 27.6.2002 dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Hulín týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 5.10.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. 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.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinnou, 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.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Zlínský
Okres: Kroměříž
Obec: Hulín
Katastrální území: Hulín (649309)
List vlastnictví číslo: 10890

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Jakvid Martin
Družba II 1224, 76824 Hulín | Podíl: 1/6 |
| 2. Jakvid Radek
č. p. 335, 76364 Sptyihněv | Podíl: 1/6 |
| 3. Jakvidová Romana
Mládežnická 178, Skřečoň, 73531 Bohumín | Podíl: 4/6 |

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/6 nemovité věci - jednotky č. 1224/21 v budově č.p. 1224, příslušející k části obce Hulín, na pozemku p.č. 2706/8 o výměře 216 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 572/12842, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10890 a listu vlastnictví č. 2909, vše v k.ú. Hulín, obec Hulín, okres Kroměříž, která se nachází v IX. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s devíti nadzemními podlažními. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Družba II. 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. 2706/3 a p.č. 2706/22, které jsou ve vlastnictví města Hulín. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven cca v roce 1984. V průběhu životnosti bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem, nové lodžie, dále byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení a byla provedena výměna střešní krytiny, klempířských konstrukcí a původních oken za nová.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. 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:	standardní
Klempířské konstrukce:	úplné standardního provedení
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady:	*
Schody:	betonové
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*

Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	osobní výtah
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	*

* 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 informací byly zjištěny tyto rozměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		12,05 m ²
pokoj	+	16,15 m ²
pokoj	+	14,55 m ²
koupelna	+	2,55 m ²
WC	+	0,98 m ²
chodba	+	6,76 m ²
komora	+	2,68 m ²
sklep	+	1,48 m ²
lodžie *		1 ks
Podlahové plochy - celkem:	=	57,20 m²

* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

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 oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytová jednotka s lodžii
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

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 tísně. 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.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

V rámci tohoto znaleckého posudku bude vyhodnoceno následující:

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 24.6.2002 a ze dne 27.6.2002
 - b) Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 4.5.2021
- 2) Ocenění porovnávací metodou

4.2. Výsledky analýzy dat:

Ocenění

1) Věcná práva

1.a) Cenový předpis

1.a.1) Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 24.6.2002 a ze dne 27.6.2002 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) umístění, užívání a provozování rozvodů teplé užitkové vody a teplovodního rozvodu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne: 24.6.2002 a ze dne 27.06.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.06.2002. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 1225/1, Jednotka: 1225/10, Jednotka: 1225/11, Jednotka: 1225/12, Jednotka: 1225/13, Jednotka: 1225/14, Jednotka: 1225/15, Jednotka: 1225/16, Jednotka: 1225/17, Jednotka: 1225/18, Jednotka: 1225/19, Jednotka: 1225/2, Jednotka: 1225/20, Jednotka: 1225/21, Jednotka: 1225/22, Jednotka: 1225/23, Jednotka: 1225/3, Jednotka: 1225/4, Jednotka: 1225/5, Jednotka: 1225/6, Jednotka: 1225/7, Jednotka: 1225/8, Jednotka: 1225/9, Jednotka: 1226/1, Jednotka: 1226/10, Jednotka: 1226/11, Jednotka: 1226/12, Jednotka: 1226/13, Jednotka: 1226/14, Jednotka: 1226/15, Jednotka: 1226/16, Jednotka: 1226/17, Jednotka: 1226/18, Jednotka: 1226/19, Jednotka: 1226/2, Jednotka: 1226/20, Jednotka: 1226/21, Jednotka: 1226/22, Jednotka: 1226/23, Jednotka: 1226/3, Jednotka: 1226/4, Jednotka: 1226/5, Jednotka: 1226/6, Jednotka: 1226/7, Jednotka: 1226/8, Jednotka: 1226/9

a vážne na:

- Jednotka: 1224/21

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě

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

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

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

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

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	4 / 6
Cena po úpravě:	=	-6 666,67 Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-6 666,67 Kč

1.a.2) Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 4.5.2021 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) spočívající ve služebnosti užívacího práva k nemovitostem pro účely realizace práv dle zástavní smlouvy, zejména k vstupu do/na nemovitosti za účelem vyhotovení znaleckého posudku ohledně hodnoty nemovitostí, případně ke klientským prohlídkám se zájemci o koupi nemovitostí v případě výkonu zástavního práva podle čl. 6.1. zástavní smlouvy. Doba trvání: Do úplné úhrady zajištěných dluhů dle zástavní smlouvy. Věcné břemeno bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o záznamu zcizení a zatížení ze dne 04.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 09.07.2021; uloženo na prac. Kroměříž. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Bémer Tomáš, Osadní 869/32, Holešovice, 1700 00 Praha 7

a vázne na:

- Jednotka: 1224/21

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

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. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	<u>4 / 6</u>	
Cena po úpravě:	=	-6 666,67 Kč	
Hodnota věcného břemene:	=	-6 666,67 Kč	

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 24.6.2002 a ze dne 27.6.2002		-6 666,67 Kč
b) Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 4.5.2021		-6 666,67 Kč
Cena věcných práv činí celkem:		-13 333,34 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,

- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Byt, ul. Družba II, Hulín

Jednotka: Hulín, 1286/8, LV 10962

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.150.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 29.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2021 13:28:21. Zápis proveden dne 21.01.2022. **V-7568/2021-708**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 jednotky: **Hulín, 1286/8, LV 10962**

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
konstrukce	srovnatelná
stav	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
vybavení	srovnatelné
datum realizace	30.12.2021

2) Byt, ul. Sadová, Hulín

Jednotka: Hulín, 935/13, LV 10696

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.250.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 05.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2023 08:14:13. Zápis proveden dne 01.06.2023. **V-1864/2023-708**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 jednotky: **Hulín, 935/13, LV 10696**

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
konstrukce	srovnatelná
stav	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
vybavení	srovnatelné
datum realizace	10.05.2023

3) Byt, ul. Sadová, Hulín

Jednotka: Hulín, 972/6, LV 10741

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.560.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 19.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2023 15:34:02. Zápis proveden dne 13.06.2023. **V-2075/2023-708**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 jednotky: **Hulín, 972/6, LV 10741**

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
konstrukce	srovnatelná
stav	lepší, než oceňovaná nemovitost

vybavení	rovnatelné
datum realizace	22.05.2023

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{konstrukce}$	K_{stavu}	$K_{vybavení\ bytu}$	$K_{datum\ realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Byt, ul. Družba II, Hulín					2 150 000,- Kč	52,70 m ²
1,00	1,00	1,05	1,00	0,94	41 334,31 Kč	1,0
2) Byt, ul. Sadová, Hulín					2 250 000,- Kč	58,24 m ²
1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	40 666,57 Kč	1,0
3) Byt, ul. Sadová, Hulín					2 560 000,- Kč	56,30 m ²
1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	41 336,99 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{datum\ realizace})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	40 666,57 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	41 112,62 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	41 336,99 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	41 112,62 Kč
Jednotkové množství:	× 57,20 m ²
Porovnávací hodnota:	= 2 351 641,86 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 2 351 642,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 4 / 6
Cena po úpravě:	= 1 567 761,33 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 4/6 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:	= 1 254 209,06 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno, bez zohlednění váznoucích věcných břemen): 1 255 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	1 255 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucích (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucích (věcná břemena) na ideálním spoluvlastnickém podílu 4/6 k jednotce č. 1224/21.* (2x 6 670,- Kč)	- 13 340,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, 13.9.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 01929/22-113**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/6 nemovité věci - jednotky č. 1224/21 v budově č.p. 1224, příslušející k části obce Hulín, na pozemku p.č. 2706/8 o výměře 216 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 572/12842, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10890 a listu vlastnictví č. 2909, vše v k.ú. Hulín, obec Hulín, okres Kroměříž.

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.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

1 255 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmiliondvěstěpadesátčtyřtisíc Kč

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

1 241 660,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmiliondvěstěčtyřicetjednatisícšestsetšedesát Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 8 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

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 **056352/2023**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 13.10.2023

.....

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