

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: 25976/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 2482/2, včetně pozemku p.č. 2482/2 - zahrada a pozemku p.č. 2473/32 - orná půda, vše v k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, okres Pelhřimov.

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 04703/23-061

Číslo položky v evidenci posudků:

005194/2024

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 25. 1. 2024 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 2 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 15. 3. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 29. 12. 2023, vydané **Exekutorským úřadem Šumperk, č.j. 139 EX 04703/23-061**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 2482/2, včetně pozemku **p.č. 2482/2** - zahrada o výměře 398 m² a pozemku **p.č. 2473/32** - orná půda o výměře 27 m², vše v k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, okres Pelhřimov.

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 04703/23-061**. 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. 7721, pro k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, okres Pelhřimov, vyhotovený objednavatelem, dne 29.12.2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, okres Pelhřimov, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 25. 1. 2024.

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 města Pelhřimov týkající se oceňované lokality.

Sdělení městského úřadu Pelhřimov, odbor výstavby, ze dne 19.2.2024, č.j. MPe/OV/230/2024 ve věci nevidovaného objektu na pozemku p.č. 2482/2, včetně projektové dokumentace a souhlasu stavebního úřadu s ohlášenou stavbou.

Kopie Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 11.8.2006, dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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 25. 1. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné, paní Gabriely Klimešové s rodinou.

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	Vysočina
Obec	Pelhřimov
Katastrální území	Pelhřimov (718912)
Část obce	Pelhřimov
Počet obyvatel	16 423
List vlastnictví číslo	7721
Vlastník	Klimešová Gabriela Masarykovo náměstí 1, 39301 Pelhřimov

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. 2482/2** - zahrada o výměře 398 m² a pozemku **p.č. 2473/32** - orná půda o výměře 27 m², vše v k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, okres Pelhřimov.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku p.č. 2482/2 je situován objekt, který není předmětem evidence katastru nemovitostí a z pohledu ocenění splňuje charakter objektu rodinné rekreace.

Dle sdělení městského úřadu Pelhřimov, odbor výstavby byla ve věci objektu na pozemku p.č. 2482/2 v k.ú. Pelhřimov dohledána projektová dokumentace a souhlas stavebního úřadu s ohlášenou stavbou, kdy uvedené listiny jsou nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku. Dále dle sdělení městského úřadu kolaudace objektu neproběhla.

Dle předloženého souhlasu s provedením stavby „Zahradní chata včetně přípojky nn a kanalizační jímky na pozemku: pozemková parcela 2482/2 v k.ú. Pelhřimov“ měly být vnější rozměry objektu obdélníkového tvaru 6,0 x 5,0 m. Při místním šetření bylo ale zjištěno, že objekt je situován do půdorysného tvaru písmene „L“, kdy oproti předloženému souhlasu se v severní části objektu nachází přistavěné zádveří, které je součástí uvedeného objektu.

Evidenční stav staveb katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečnostem zjištěným při místním šetření. Skutečné provedení stavby dále neodpovídá provedení stavby definovanému v předloženém souhlasu městského úřadu Pelhřimov.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru písmene „L“, nachází se v zastavěné, okrajové části města Pelhřimov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3437/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Pelhřimov. Pozemek p.č. 2482/2 je dále skutečně přístupný pouze jednostopým vozidlem, a to přes pozemek p.č. 2473/32, který je předmětem ocenění (**pěší přístup a příjezd jednostopým vozidlem na pozemek p.č. 2482/2 je po právní stránce zajištěn**). Příjezd osobním automobilem na pozemek p.č. 2482/2 je možný po výše uvedené zpevněné komunikaci a navíc přes pozemky p.č. 3437/12 - ostatní plocha a p.č. 2480 - orná půda, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu - soukromé osoby (**příjezd osobním vozidlem na pozemek p.č. 2482/2 není po právní stránce zajištěn**).

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu a vlastní žumpu. Dle

informací ČSÚ ve městě Pelhřimov se dále nachází tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+kk s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Podezdívka:	betonová	
Obvodové stěny:	zděné	
Stropy:	dřevěné trámové	
Zastřešení	sedlový krov	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody parapety	<i>pozinkované keramické</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	vápenné hladké omítky
	FASÁDNÍ	kontaktní zateplovací systém
Schodiště:	dřevěné	dřevěné stupně
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy:	plovoucí podlahy, textilní krytiny, keramická dlažba, prkenné	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	krbovými kamny
Elektroinstalace:	220V	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	průtokový elektrický ohřívač	
Rozvod propan-butanu	NE	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Záchod:	splachovací	
Okenice:	NE	
Vnitřní vybavení:	sprchový kout + umyvadlo(a)	
Ostatní:	kuchyňská lina - dřez - elektrický sporák	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 2008. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle objektu rodinné rekreace, vlevo (pohled z přístupové komunikace na pozemku p.č. 3437/12), je situován přízemní, dřevěný zahradní domek pod sedlovou střechou krytou provizorní plachtou, za kterým je dále situována přízemní, dřevěná vedlejší stavba pod sedlovou a z části pultovou střechou krytou provizorní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné poplastované pletivo s kovovými sloupky
- kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech
- kovová vrátka s drátěným pletivem v kovových rámech

- zpevněná plocha dlážděná
- vrtaná studna s elektrickým čerpadlem
- přípojky IS

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- teoretická možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je situován v blízkosti průmyslového areálu
- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- zákres v KM neodpovídá skutečnosti

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 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 jednají vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

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.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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 vymezení 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 polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient právních vztahů** zohledňuje skutečnost, že předmětem ocenění je objekt neevidovaný v katastru nemovitostí, který doposud nebyl zkolaudován,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelného vzorku,
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku 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. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Objekt, k.ú. Pelhřimov, okres Pelhřimov

Pozemek: 2498/61, LV 5231 Součástí je stavba: Pelhřimov, č.e. 5477, rod.rekr
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.700.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 14.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023 11:33:14. Zápis V-5873/2023-304
 proveden dne 12.12.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 2498/2, LV 5183; 2498/8, LV 5231; 2498/61, LV 5231 Součástí je stavba: Pelhřimov, č.e. 5477,
 rod.rekr; 2498/73, LV 5231 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

2. Objekt, k.ú. Dubovice, okres Pelhřimov

Pozemek: St. 67, LV 3513 Součástí je stavba: Dubovice, č.e. 5, jiná st.
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.700.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 22.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 08:13:26. Zápis V-4859/2023-304
 proveden dne 17.10.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 67, LV 3513 Součástí je stavba: Dubovice, č.e. 5, jiná st.; 604/38, LV 3513

3. Objekt, k.ú. Dubovice, okres Pelhřimov

Pozemek: St. 103, LV 3573 Součástí je stavba: Dubovice, č.e. 70, rod.rekr
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.500.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 03.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2024 16:48:28. Zápis V-37/2024-304
 proveden dne 25.01.2024.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 103, LV 3573 Součástí je stavba: Dubovice, č.e. 70, rod.rekr; 604/101, LV 3573

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Pelhřimov, okres Pelhřimov		
Cena nemovitě věci (CN)	2 700 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{právních vztahů}	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{velikosti}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	559 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	16.11.2023
Upravená cena (UC)	2 721 088,44 Kč	

2. Objekt, k.ú. Dubovice, okres Pelhřimov		
Cena nemovitě věci (CN)	1 700 000,- Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{právních vztahů}	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{velikosti}	0,90	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	450 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	26.9.2023
Upravená cena (UC)	2 141 597,38 Kč	

3. Objekt, k.ú. Dubovice, okres Pelhřimov		
Cena nemovité věci (CN)	2 500 000,- Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{právních\ vztahů}$	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	0,90	menší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,95	377 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	1,00	3.1.2024
Upravená cena (UC)	2 652 132,98 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{právních\ vztahů} \times K_{velikosti} \times K_{technického\ stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální cena		2 141 597,38 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	2 504 939,60 Kč
Maximální cena		2 721 088,44 Kč
Obvyklá cena		2 505 000,- Kč
Obvyklá cena		2 505 000,- Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 11.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.08.2006. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Urbánková Blanka, č.p. 179, 394 01 Rynárec

a vázne na:

- Parcela: 2473/32

- Parcela: 2482/2

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 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 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. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- 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	2 505 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- 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, ze dne 29. 12. 2023, vydané **Exekutorským úřadem Šumperk, č.j. 139 EX 04703/23-061**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 2482/2, včetně pozemku **p.č. 2482/2** - zahrada o výměře 398 m² a pozemku **p.č. 2473/32** - orná půda o výměře 27 m², vše v k.ú. Pelhřimov, obec Pelhřimov, okres Pelhřimov.

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

2 505 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionypětsetpěttisíc Kč

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

2 495 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionychtyřistadevadesátpěttisíc 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 12 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Sdělení městského úřadu Pelhřimov

Kopie projektové dokumentace a souhlasu stavebního úřadu s ohlášenou stavbou

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
Ing. Radek Mikuláš
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 **005194/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 15. 3. 2024

.....

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