

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: 22779/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 74** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Arnoltice, č.p. 56, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 74), pozemku **p.č. 177** - zahrada a pozemku **p.č. 1174/2** - ostatní plocha, vše v k.ú. Arnoltice, obec Arnoltice, okres Děčín.

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 27215/18-081

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.6.2021 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 15 stran a 14 stran příloh.

V Praze, dne 24.6.2021

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 16.5.2021, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 27215/18-081**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 74** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Arnoltice, č.p. 56, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 74), pozemku **p.č. 177** - zahrada a pozemku **p.č. 1174/2** - ostatní plocha, vše v k.ú. Arnoltice, obec Arnoltice, okres Děčín.

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 27215/18-081**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.**”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnaním 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 488/2020 Sb. 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 16.6.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil 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 povinným pouze telefonicky.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 62, pro k.ú. Arnoltice, obec Arnoltice, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem dne 16.5.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Arnoltice, obec Arnoltice, okres Děčín, vyhotovená znaleckou kancelářím dne 16.6.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Arnoltice
Katastrální území: Arnoltice (600431)

List vlastnictví číslo: 62

Vlastníci:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Brandová Gabriela Ruská 1145/3, Děčín VI-Letná, 40502 Děčín | Podíl: 1/8 |
| 2. Zelinger Jiří č. p. 56, 40714 Arnoltice | Podíl: 1/8 |
| 3. Zelinger Michal | Podíl: 1/8 |

č. p. 56, 40714 Arnoltice

4. Zelingerová Věra

Podíl: 5/8

č. p. 56, 40714 Arnoltice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, centrální části obce Arnoltice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Arnoltice 56, 407 14 Arnoltice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1055/5 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Arnoltice, č.p. 34, 407 14 Arnoltice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, žumpa.

Objekt sestává z bytových jednotek o velikosti 7+1 s kompletním sociálním zařízením.

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Základy: | smíšené | <i>s částečnou izolací</i> |
| Zdivo: | smíšené | |
| Stropy: | dřevěné trámové | <i>s rovným podhledem</i> |
| Střecha: | sedlová | |
| Krytina: | šindel | |
| Klempířské konstrukce: | žlaby – svody – parapety | <i>pozinkované</i> |
| Vnitřní omítky: | vápenné hladké | |
| Fasádní omítky: | část – vápenné hladké | |
| Fasádní omítky: | část – vápenné hrubé | |
| Fasádní omítky: | část – kontaktní zateplovací systém | |
| Fasádní omítky: | část - chybí | |
| Vnější obklady soklu: | žádný | |
| Vnitřní obklady: | keramické, dřevěné | <i>koupelna</i> |
| Schody: | dřevěné | <i>s dřevěnými stupni</i> |
| Dveře: | dřevěné náplňové | <i>zárubně ocelové</i> |
| Okna: | dřevěná zdvojená | |
| Podlahy obytných místností: | betonové, prkenné, PVC | |
| Podlahy ostatních místností: | betonové, keramická dlažba, PVC | |
| Vytápění: | ÚSTŘEDNÍ | <i>kotlem na TP</i> |
| Elektroinstalace: | 220V – 400V | |
| Bleskosvod: | NE | |
| Rozvod vody: | teplá - studená | |
| Zdroj teplé vody: | elektrický bojler | |
| Instalace plynu: | NE | |
| Kanalizace: | kuchyně – koupelna - WC | |
| Vybavení kuchyně: | elektrický sporák | |

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Vnitřní vybavení: | vana – umyvadlo – sprchový kout |
| Záchod: | splachovací |
| Ostatní: | - |

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Na domě byla provedena přístavba směrem do uliční a dvorní části. Zároveň byla pravděpodobně provedena rekonstrukce střešní krytiny a částečné zateplení objektu. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle objektu, vpravo (pohled z přístupové komunikace), je situována dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami ve špatném, stavebně technickém stavu. Za touto je umístěna dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou provizorní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích podezdívce z betonových tvarovek
- schody betonové
- zpevněná plocha
- přípojky IS

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání 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 rozdílům, 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 „vyřadování“, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Objekt, k.ú. Růžová, okres Děčín

Pozemek: St. 157, LV 666 Součástí je stavba: Růžová, č.p. 218, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.850.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2020 13:01:00. Zápis proveden dne 29.01.2020. V-41/2020-502

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

pozemky:

St. 157, LV 666 Součástí je stavba: Růžová, č.p. 218, bydlení; St. 654, LV 666 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 2125/4, LV 666; 2269, LV 666

2) Objekt, k.ú. Srbská Kamenice, okres Děčín

Pozemek: St. 150/4, LV 137 Součástí je stavba: Srbská Kamenice, č.e. 57, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2020 11:11:03. Zápis proveden dne 05.01.2021. V-4654/2020-502

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

pozemky:

St. 150/4, LV 137 Součástí je stavba: Srbská Kamenice, č.e. 57, rod.rekr; St. 150/6, LV 137 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 794/4, LV 137; 794/5, LV 137; 794/6, LV 137; 794/7, LV 137; 794/13, LV 137

3) Objekt, k.ú. Janov u Hřenska, okres Děčín

Pozemek: St. 37, LV 451 Součástí je stavba: Janov, č.p. 13, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.767.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2020 12:52:37. Zápis proveden dne 06.08.2020. V-2821/2020-502

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

pozemky:

St. 37, LV 451 Součástí je stavba: Janov, č.p. 13, rod.dům; St. 362, LV 451 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 205, LV 451; 206/2, LV 451

Seznam porovnávaných objektů:

| | |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| 1) Objekt, k.ú. Růžová, okres Děčín | |
| Výchozí cena (VC): | 1 850 000,- Kč |
| Množství (M): | 0,95 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{datum realizace} : | 0,90 |
| K _{konstrukce} : | 1,05 |
| K _{pozemku} : | 1,10 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| K _{příslušenství} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 1 784 162,19 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| 2) Objekt, k.ú. Srbská Kamenice, okres Děčín | |
| Výchozí cena (VC): | 1 750 000,- Kč |
| Množství (M): | 0,95 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{datum realizace} : | 0,97 |
| K _{konstrukce} : | 1,05 |
| K _{pozemku} : | 1,15 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| K _{příslušenství} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 1 497 842,92 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| 3) Objekt, k.ú. Janov u Hřenska, okres Děčín | |
| Výchozí cena (VC): | 2 767 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{datum realizace} : | 0,94 |
| K _{konstrukce} : | 1,05 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,10 |
| K _{příslušenství} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 2 427 224,92 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

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

| | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková cena: | 1 497 842,92 Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 1 903 076,68 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 2 427 224,92 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | | |
|----------------------------|---|----------------|
| Stanovená jednotková cena: | | 1 900 000,- Kč |
| Jednotkové množství: | × | 1,00 |
| Porovnávací hodnota: | = | 1 900 000,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|-------------------|---|--------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 8 |
| Cena po úpravě: | = | 237 500,- Kč |

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

| | | |
|-----------------------|---|--------------|
| vliv spoluvlastnictví | × | 0,800 |
| Cena po úpravě: | = | 190 000,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: 190 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. 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:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá docházková vzdálenost do centra obce
- lokalita vhodná k bydlení
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- v obci není veřejná kanalizace a plynové vedení
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 16.5.2021, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 27215/18-081**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 74** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Arnoltice, č.p. 56, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 74), pozemku **p.č. 177** - zahrada a pozemku **p.č. 1174/2** - ostatní plocha, vše v k.ú. Arnoltice, obec Arnoltice, okres Děčín.

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 | 190 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.* | 0,- Kč |

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

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

190 000,– Kč

Cena slovy: jednostodevadesát tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

V Praze, dne 24.6.2021

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká

kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném 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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 24.6.2021

.....
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