

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: 24073/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 25/100 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 240** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mostek, č.p. 63, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 240), vše v k.ú. Mostek, obec Mostek, okres Trutnov.

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 01019/21-066

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 28.6.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

Celkem posudek obsahuje 14 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 14.7.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 31.5.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 01019/21-066**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 25/100 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 240** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mostek, č.p. 63, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 240), vše v k.ú. Mostek, obec Mostek, okres Trutnov.

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 01019/21-066**. 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.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 28.6.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil 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.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 856, pro k.ú. Mostek, obec Mostek, okres Trutnov, vyhotovený objednavatelem, dne 31.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Mostek, obec Mostek, okres Trutnov, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 28.6.2022, 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.

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: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Mostek
Katastrální území: Mostek (699799)

List vlastnictví číslo: 856

Vlastníci:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Filip Jan
č. p. 149, 54475 Mostek | Podíl: 26/100 |
| 2. Horáček Zdeněk
Opavská 774/91, Poruba, 70800 Ostrava | Podíl: 25/100 |
| 3. Justová Květa
Souvrať 92, 54475 Mostek | Podíl: 24/100 |
| 4. Kulhavý Miroslav
Huntířovská 79/3, Kbely, 19700 Praha 9 | Podíl: 25/100 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 25/100 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 240 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mostek, č.p. 63, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 240), vše v k.ú. Mostek, obec Mostek, okres Trutnov.

Popis nemovité věci jako celku:

Předmětem ocenění je objekt bydlení č.p. 63, který je situován jako řadový krajní. Objekt je zděné konstrukce zastřešený mírnou sedlovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažními a sestává z jednoho vchodu. Objekt je situován v zastavěné, vnitřní části obce, v blízkosti železniční tratě. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. V obci Mostek se nachází kompletní inženýrské sítě. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 823/2 a p.č. 604/11 a dále přes nezpevněný pozemek p.č. St. 225/4, vše ve vlastnictví Obce Mostek. Parkování je možné na veřejné komunikaci u objektu. V bytovém domě se pravděpodobně nachází čtyři byty 1+1, každý s kompletním sociálním zázemím. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven před více jak 50-ti lety. V průběhu životnosti objekt pravděpodobně procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbána.

Dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření (sdělení souseda) bylo zjištěno, že ideálnímu spoluvlastnickému podílu ve výši 25/100 přísluší užívání jednoho bytu o dispozici 1+1 (**nebylo možné jednoznačně ověřit**) o výměře cca 67 m², který je situován ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu. Sociální zařízení (koupelna a WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění je uvažováno jako lokální. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako špatná.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	částečná izolace
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	*	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytiny střech:	standardní	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů:	*	
Úprava vnějších povrchů:	stříkané omítky	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná kastlová	
Povrchy podlah:	*	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	*
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	*	

Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	-
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné

* 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 bytu

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

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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 „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, přihraničí, 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.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Byt, k.ú. Mostek, okres Trutnov

Jednotka: Mostek, 126/11, LV 921

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.350.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 18.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 11:01:54. Zápis proveden dne 25.03.2021. V-1408/2021-610
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 411, LV 883; St. 423, LV 90** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**
jednotky: **Mostek, 126/11, LV 921**

2) Byt, k.ú. Mostek, okres Trutnov

Jednotka: Mostek, 146/12, LV 923

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **850.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 15.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2021 08:26:07. Zápis proveden dne 07.05.2021. V-3158/2021-610
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 723, LV 530** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**
jednotky: **Mostek, 146/12, LV 923**

3) Byt, k.ú. Mostek, okres Trutnov

Jednotka: Mostek, 70/3, LV 1100

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.200.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 27.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 05.10.2021. V-8529/2021-610
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 453, LV 150** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**
jednotky: **Mostek, 70/3, LV 1100**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Byt, k.ú. Mostek, okres Trutnov	
Výchozí cena (VC):	1 350 000,- Kč
Množství (M):	1,00 byt
K _{polohy} :	1,15
K _{velikosti} :	1,05
K _{stavu} :	1,20
K _{příslušenství bytu} :	1,20
K _{typ vlastnictví} :	1,25
K _{datum realizace (HB index)} :	0,81
Jednotková cena (JC):	766 812,36 Kč
Váha (V):	1,0
2) Byt, k.ú. Mostek, okres Trutnov	
Výchozí cena (VC):	850 000,- Kč
Množství (M):	1,00 byt
K _{polohy} :	1,10
K _{velikosti} :	1,05
K _{stavu} :	1,10
K _{příslušenství bytu} :	1,20
K _{typ vlastnictví} :	1,25
K _{datum realizace (HB index)} :	0,85
Jednotková cena (JC):	524 727,80 Kč
Váha (V):	1,0
3) Byt, k.ú. Mostek, okres Trutnov	
Výchozí cena (VC):	1 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00 byt
K _{polohy} :	1,00
K _{velikosti} :	1,15
K _{stavu} :	1,20
K _{příslušenství bytu} :	1,20
K _{typ vlastnictví} :	1,25
K _{datum realizace (HB index)} :	0,90
Jednotková cena (JC):	644 122,38 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{velikosti}} \times K_{\text{stavu}} \times K_{\text{příslušenství bytu}} \times K_{\text{typ vlastnictví}} \times K_{\text{datum realizace (HB index)}})$$

Minimální jednotková cena za byt:	524 727,80 Kč
Průměrná jednotková cena za byt ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	645 220,85 Kč
Maximální jednotková cena za byt:	766 812,36 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za byt:	645 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 byt
Porovnávací hodnota:	= 645 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 645 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- dostatečné možnosti parkování na veřejné komunikaci
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- byt bez balkónu či lodžie
- předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na bytovém domě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 31.5.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 01019/21-066**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 25/100 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 240** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mostek, č.p. 63, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 240), vše v k.ú. Mostek, obec Mostek, okres Trutnov.

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	645 000,- 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**

645 000,– Kč

Cena slovy: šestsetčtyřicetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 14.7.2022

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 14.7.2022

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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