

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: 23129/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 23, rod. dům**, příslušející k části obce **Tověř**, na pozemku p.č. 19/4 a pozemku p.č. 19/6 (LV č. 10001), **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. 19/7 a pozemku p.č. 19/8 (LV č. 10001), včetně pozemků **p.č. 19/4** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 19/7** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 19/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 20** - zahrada, vše v k.ú. Tověř, obec Tověř, okres Olomouc.

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 28902/18-073

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 3.9.2021 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 17 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 21.10.2021

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 16.8.2021, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 28902/18-073**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 23, rod. dům**, příslušející k části obce **Tověř**, na pozemku p.č. 19/4 a pozemku p.č. 19/6 (LV č. 10001), **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. 19/7 a pozemku p.č. 19/8 (LV č. 10001), včetně pozemků **p.č. 19/4** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 19/7** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 19/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 20** - zahrada, vše v k.ú. **Tověř**, obec **Tověř**, okres **Olomouc**.

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 28902/18-073**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 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 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 přikládáná 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 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** 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 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 3.9.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a povinné paní Mgr. Vlasty Běhákové, která neumožnila prohlídku 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 povinnou pouze ústně.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 6, pro k.ú. Tověř, obec Tověř, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem dne 16.8.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Tověř, obec Tověř, okres Olomouc, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 3.9.2021, 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.

Znalecký posudek č. 19876-911/2019 ze dne 1.7.2019 vypracovaný naší Znaleckou kanceláří pro účely jiného exekučního řízení.

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.**

Pro potřeby zpracování tohoto znaleckého posudku byla využita fotodokumentace pořízená dne 13.6.2019 pro účely jiného exekučního řízení.

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: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Tověř
Katastrální území: Tověř (628484)

List vlastnictví číslo: 6

Vlastník:

Běhálková Vlasta Mgr.
 č.p. 23, 78316 Tověř

Podíl: 1/2

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a částečně využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Tověř, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese Tověř č.p. 23, 783 16 Tověř. Parkování je možné ve vlastní garáži nebo na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 462/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Tověř, č.p. 18, 783 16 Tověř.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení, hloubková kanalizace a na vlastní studnu.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 8+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	betonové kamenné	<i>s izolací bez izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové stropní systém Hurdis	<i>s rovným podhledem s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	z kabřince	
Vnitřní obklady:	keramický obklad	<i>kuchyň, koupelna, WC</i>
Schody:	betonové	<i>s dřevěným obkladem bez zábradlí a s keramickou dlažbou bez zábradlí</i>
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>ocelové a dřevěné zárubně</i>

Okna:	dřevěná Euro okna	
Podlahy obytných místností:	prkenné, plovoucí podlahy, textilní krytiny, PVC	
Podlahy ostatních místností:	PVC, keramická dlažba	
Vytápění:	ústřední	plynovým kotlem
Elektroinstalace:	230/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá i studená	
Zdroj teplé vody:	plynový kombinovaný kotel (současně pro vytápění)	
Instalace plynu:	ANO (zemní plyn)	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	el. Trouba, plynový varná deska	
Vnitřní vybavení:	vana 4x, umyvadlo 4x, sprchový kout	
Záchod:	splachovací WC 3x	
Ostatní:	rb, domácí telefon	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření z roku 1870. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 1989 byla provedena izolace základových pasů. V roce 2001 byla vyměněna okna za nová Euro okna. V letech 2003-2004 byla provedena přístavba levé obytné části objektu a celková kompletní modernizace vnitřního vybavení původní části rodinného domu. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako dobrá.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemcích p.č. 19/7 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 19/8 (LV č. 10001) je situován objekt bez čp/če - garáž. Jedná se o přízemní, zděný objekt se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, který umožňuje parkování pro dvě osobní vozidla.

Na obytnou část rodinného domu, při její horní, pravé hranici navazuje přístřešek dřevěné konstrukce a s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- oplocení - zídka
- opěrná zídka (kamenná)
- venkovní schody (kamenné)
- zpevněné plochy (zámková dlažba)
- studna
- 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 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 difference 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Rodinný dům, k.ú. Samotišky, okres Olomouc

Pozemek: 503, LV 34 Součástí je stavba: Samotišky, č.p. 81, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2020 08:10:00. Zápis proveden dne 02.06.2020. V-5727/2020-805

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

pozemky: 503, LV 34 Součástí je stavba: Samotišky, č.p. 81, bydlení; 504, LV 34; 640, LV 34 Součástí je stavba: Samotišky, č.p. 118, bydlení

2) Rodinný dům, k.ú. Samotišky, okres Olomouc

Pozemek: 536, LV 377 Součástí je stavba: Samotišky, č.p. 38, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 08:21:27. Zápis proveden dne 04.08.2021. V-12446/2021-805

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

pozemky: 536, LV 377 Součástí je stavba: Samotišky, č.p. 38, bydlení; 537, LV 377; 538, LV 377

3) Rodinný dům, k.ú. Samotišky, okres Olomouc

Pozemek: 584/1, LV 27 Součástí je stavba: Samotišky, č.p. 55, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.999.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2019 13:56:43. Zápis proveden dne 09.10.2019. V-14341/2019-805

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

pozemky: 584/1, LV 27 Součástí je stavba: Samotišky, č.p. 55, rod.dům; 584/2, LV 27 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 585, LV 27

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Samotišky, okres Olomouc	
Výchozí cena (VC):	6 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,88
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	8 184 336,44 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Samotišky, okres Olomouc	
Výchozí cena (VC):	7 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	0,90
Jednotková cena (JC):	7 407 407,41 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Samotišky, okres Olomouc	
Výchozí cena (VC):	5 999 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,79
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	7 993 337,77 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	7 407 407,41 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	7 861 693,87 Kč
Maximální jednotková cena:	8 184 336,44 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		7 860 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	7 860 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	3 930 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:	=	3 144 000,- Kč	

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **3 145 000,- 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 ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do správního centra oblasti města Olomouc
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- rodinný dům č.p. 23 je z části situován na pozemku p.č. 19/6 - zastavěná plocha a nádvoří a garáž bez čp/če je rovněž z části situována na pozemku p.č. 19/8 - zastavěná plocha a nádvoří, tyto pozemky jsou ve vlastnictví obce

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 16.8.2021, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 28902/18-073**, byla příbrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 23, rod. dům**, příslušející k části obce **Tověř**, na pozemku p.č. 19/4 a pozemku p.č. 19/6 (LV č. 10001), **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. 19/7 a pozemku p.č. 19/8 (LV č. 10001), včetně pozemků **p.č. 19/4** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 19/7** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 19/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 20** - zahrada, vše v k.ú. **Tověř**, obec **Tověř**, okres **Olomouc**.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 145 000,- 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**

3 145 000,– Kč

Cena slovy: třimilionyjednostočtyřicetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch

V Praze, dne 21.10.2021

.....
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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 21.10.2021

.....
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