

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: 23749/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) ozemku p.č. 310 - trvalý travní porost, v k.ú. Šilheřovice, obec Šilheřovice, okres Opava.

II) pozemku p.č. 685/20 - orná půda, pozemku p.č. 706/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 706/2 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Šilheřovice, obec Šilheřovice, okres Opava.

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:

139EX 18467/21-080

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
21.4.2022 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 18 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 26.4.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 16.3.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139EX 18467/21-080**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. 310** - trvalý travní porost, v k.ú. Šilheřovice, obec Šilheřovice, okres Opava.

II) pozemku **p.č. 685/20** - orná půda, pozemku **p.č. 706/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 706/2** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Šilheřovice, obec Šilheřovice, okres Opava.

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. **139EX 18467/21-080**. 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 prodejkách 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 21.4.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 460, pro k.ú. Šilheřovice, obec Šilheřovice, okres Opava, vyhotovený objednavatelem dne 16.3.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Šilheřovice, obec Šilheřovice, okres Opava, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 21.4.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Územní plán obce Šilheřovice.

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 nemovitých věcí, 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: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Šilheřovice
Katastrální území: Šilheřovice (762474)

List vlastnictví číslo: 460

Vlastník:

Bortlík Vilém
Horní 109, 74715 Šilheřovice

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Pozemek p.č. 310 vedený v ÚP jako „SO - plochy smíšené obytné“, k.ú. Šilheřovice

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 310 - trvalý travní porost, v k.ú. Šilheřovice, obec Šilheřovice, okres Opava, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Šilheřovice, v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 1650/1 - ostatní plocha a p.č. 1651 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava a přes pozemek p.č. 1689/18 - vodní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Šilheřovice, Střední 305, 747 15 Šilheřovice.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Šilheřovice nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Šilheřovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách Moravskoslezského kraje) je pozemek zahrnut v plochách stávajících: „SO - plochy smíšené obytné.“

Případná příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

II) Ostatní pozemky p.č. 685/20, p.č. 706/1 a p.č. 706/2, k.ú. Šilheřovice

Jedná se o ocenění nemovité věci sestávající z pozemku p.č. 685/20 - orná půda, pozemku p.č. 706/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 706/2 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Šilheřovice, obec Šilheřovice, okres Opava, které jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1661 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Šilheřovice, Střední 305, 747 15 Šilheřovice. Na části pozemků se nachází stromové.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Pozemek p.č. 310 vedený v ÚP jako „SO - plochy smíšené obytné“, k.ú. Šilheřovice

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Ostatní pozemky p.č. 685/20, p.č. 706/1 a p.č. 706/2, k.ú. Šilheřovice

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Pozemek p.č. 310 vedený v ÚP jako „SO - plochy smíšené obytné“, k.ú. Šilheřovice

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene zřízení a provozování vedení - nadzemní vedení nízké napětí, stožár nadzemního vedení a pojistková skříň GP č. 1471-159/2014, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2014. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

a vázne na:

- parcela: 310

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku 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 užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

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

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

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

2) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání 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, 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) Pozemek, k.ú. Hať, okres Opava**

Pozemek: 3128, LV 316

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

715.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2021 07:53:00. Zápis proveden dne 13.01.2022.

V-14786/2021-806

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

pozemky: 3117/2, LV 316; 3128, LV 316

2) Pozemek, k.ú. Darkovice, okres Opava

Pozemek: 851, LV 925

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.208.900,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2021 10:01:00. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-11208/2021-806

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

pozemky: 851, LV 925; 858/15, LV 921

3) Pozemek, k.ú. Darkovice, okres Opava

Pozemek: 891/1, LV 924

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

927.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2021 16:44:00. Zápis proveden dne 12.10.2021.

V-10972/2021-806

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

pozemky: 891/1, LV 924

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | | | | | Výchozí cena (VC) | Množství (M) |
|--|------------------------|-------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| K_{polohy} | $K_{datum\ realizace}$ | $K_{stavební\ připravenosti}$ | $K_{přístupu}$ | $K_{pozemku\ tzv.\ „druhé\ řady“}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| 1) Pozemek, k.ú. Hať, okres Opava | | | | | 715 200,- Kč | 894,00 m ² |
| 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 727,27 Kč | 1,0 |
| 2) Pozemek, k.ú. Darkovice, okres Opava | | | | | 1 208 900,- Kč | 1 099,00 m ² |
| 1,00 | 0,94 | 1,05 | 1,00 | 1,10 | 1 013,17 Kč | 1,0 |
| 3) Pozemek, k.ú. Darkovice, okres Opava | | | | | 927 200,- Kč | 976,00 m ² |
| 1,00 | 0,94 | 1,05 | 1,00 | 1,10 | 875,01 Kč | 1,0 |

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{pozemku\ tzv.\ „druhé\ řady“})$

| | |
|---|-------------|
| Minimální jednotková cena za m ² : | 727,27 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 871,82 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² : | 1 013,17 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|---|-----------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | 870,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 1,00 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = 870,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: 870,- Kč

Ostatní pozemky p.č. 685/20, p.č. 706/1 a p.č. 706/2, k.ú. Šilheřovice

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 přírůžků 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) Pozemky, k.ú. Hať, okres Opava

Pozemek: 3793, LV 1544

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 565.825,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2022 12:05:33. Zápis proveden dne 28.01.2022.

V-329/2022-806

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3793, LV 1544; 3939, LV 1544

2) Pozemky, k.ú. Hať, okres Opava

Pozemek: 3555, LV 386

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 547.330,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 10:00:35. Zápis proveden dne 06.01.2022.

V-14500/2021-806

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3555, LV 386; 3819, LV 386

3) Pozemek, k.ú. Hať, okres Opava

Pozemek: 3986/3, LV 1557

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 166.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2020 11:31:03. Zápis proveden dne 06.01.2021.

V-10931/2020-806

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3986/3, LV 1557

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | Výchozí cena (VC) | | Množství (M) |
|--|-----------------------|----------------------|--------------------------|
| K_{polohy} | $K_{datum realizace}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| 1) Pozemky, k.ú. Hať, okres Opava | | 565 825,- Kč | 22 633,00 m ² |
| 1,00 | 1,00 | 25,- Kč | 1,0 |
| 2) Pozemky, k.ú. Hať, okres Opava | | 547 330,- Kč | 15 638,00 m ² |
| 1,00 | 0,95 | 36,84 Kč | 1,0 |
| 3) Pozemek, k.ú. Hať, okres Opava | | 166 500,- Kč | 5 550,00 m ² |
| 1,00 | 0,90 | 33,33 Kč | 1,0 |

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

| | |
|---|----------|
| Minimální jednotková cena za m ² : | 25,- Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 31,72 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² : | 36,84 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|---|-----------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | 32,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 1,00 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = 32,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: 32,- 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.

I) Pozemek p.č. 310 vedený v ÚP jako „SO - plochy smíšené obytné“, k.ú. Šilheřovice

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení
- pozemek veden v platném ÚP jako „SO - plochy smíšené obytné“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyla umožněna prohlídka oceňovaných nemovitostí
- pozemek tzv. „druhé řady“

II) Ostatní pozemky zemědělské p.č. 685/20, p.č. 706/1 a p.č. 706/2

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky tvoří jednotný funkční celek

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 16.3.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139EX 18467/21-080**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:
I) pozemku p.č. 310 - trvalý travní porost, v k.ú. Šilheřovice, obec Šilheřovice, okres Opava.
II) pozemku p.č. 685/20 - orná půda, pozemku **p.č. 706/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 706/2** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Šilheřovice, obec Šilheřovice, okres Opava.

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.

I) Pozemek p.č. 310 vedený v ÚP jako „SO - plochy smíšené obytné“, k.ú. Šilheřovice

| | |
|---|-----------------------|
| Pozemek p.č. 310 | |
| Výměra pozemku | 1.959 m ² |
| Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou | 870,- Kč |
| Výsledná obvyklá cena pozemku činí (zaokrouhleno): | 1 700 000,- Kč |

| | |
|---|----------------------|
| Závady vážnoci (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.* | - 10 000,- Kč |
|---|----------------------|

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

1 690 000,-Kč (Obvyklá cena, se zohledněním vážnociých práv a závad)

II) Ostatní pozemky zemědělské p.č. 685/20, p.č. 706/1 a p.č. 706/2

| | |
|---|----------------------|
| Pozemky p.č. 685/20, p.č. 706/1 a p.č. 706/2 | |
| Výměra pozemků | 5.393 m ² |
| Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou | 32,- Kč |
| Výsledná obvyklá cena pozemků činí: | 170 000,- Kč |

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

1 700 000,- + 170 000,- = **1 870 000,- Kč**

REKAPITULACE

| | |
|--|----------------|
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad) | 1 870 000,- 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.

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

1 870 000,- Kč (Obvyklá cena, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionosmsetšedesát tisíc Kč

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

1 860 000,-Kč (Obvyklá cena, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionosmsetšedesát Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 26.4.2022

.....
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 26.4.2022

.....
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