

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

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 26478/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 214** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Sehradice, č.p. 106, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 214), pozemku **p.č. St. 215** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 215), pozemku **p.č. 636/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 636/5** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 3796** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 3798** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 3799** - vodní plocha, pozemku **p.č. 3800** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 3801** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 3802** - ostatní plocha, vše v k.ú. Sehradice, obec Sehradice, okres Zlín.

Zadavatel posudku:

Mgr. Dušan Šnaider
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Evropská 663/132
Praha 6, Dejvice
IČ: 63641461

Číslo jednací zadavatele:

174 EX 71/24-112

Číslo položky v evidenci posudků:

064297/20241

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 23. 9. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 30. 9. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 12. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 71/24-112**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 214** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2.824 m², jehož součástí je stavba: **Sehradice, č.p. 106, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 214), pozemku **p.č. St. 215** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 215), pozemku **p.č. 636/1** - trvalý travní porost o výměře 3.932 m², pozemku **p.č. 636/5** - trvalý travní porost o výměře 1.452 m², pozemku **p.č. 3796** - trvalý travní porost o výměře 38.944 m², pozemku **p.č. 3798** - ostatní plocha o výměře 863 m², pozemku **p.č. 3799** - vodní plocha o výměře 73 m², pozemku **p.č. 3800** - ostatní plocha o výměře 272 m², pozemku **p.č. 3801** - ostatní plocha o výměře 123 m² a pozemku **p.č. 3802** - ostatní plocha o výměře 112 m², vše v k.ú. Sehradice, obec Sehradice, okres Zlín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **174 EX 71/24-112**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 261, pro k.ú. Sehradice, obec Sehradice, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 12.8.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Sehradice, obec Sehradice, okres Zlín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 23. 9. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Sehradice týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 23.8.2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a manžela povinné, pana Pavla Bělánka, který neumožnil prohlídku a zaměření oceňovaných nemovitých věcí.

Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 23. 9. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře pana Ondřeje Mlčocha, povinné paní Markéty Bělánkové a vykonavatelů exekutorského úřadu pana Milana Bažanta a pana Martina Kapičky.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.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.**

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

Kraj	Zlínský
Okres	Zlín
Obec	Sehradice
Katastrální území	Sehradice (747106)
Číslo popisné	106
PSČ	763 23
Počet obyvatel	685
List vlastnictví číslo	261
Vlastník	<i>Společné jmění manželů</i> Bělánek Pavel Bělánková Markéta č. p. 106, 76323 Sehradice

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 214** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2.824 m², jehož součástí je stavba: **Sehradice, č.p. 106, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 214), pozemku **p.č. St. 215** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 215), pozemku **p.č. 636/1** - trvalý travní porost o výměře 3.932 m², pozemku **p.č. 636/5** - trvalý travní porost o výměře 1.452 m², pozemku **p.č. 3796** - trvalý travní porost o výměře 38.944 m², pozemku **p.č. 3798** - ostatní plocha o výměře 863 m², pozemku **p.č. 3799** - vodní plocha o výměře 73 m², pozemku **p.č. 3800** - ostatní plocha o výměře 272 m², pozemku **p.č. 3801** - ostatní plocha o výměře 123 m² a pozemku **p.č. 3802** - ostatní plocha o výměře 112 m², vše v k.ú. Sehradice, obec Sehradice, okres Zlín. Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že zakres katastrální mapy neodpovídá skutečností, zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Rodinný dům č.p. 106 je dle místního šetření z převážné části situován na pozemku p.č. 636/1 - trvalý travní porost a z části na pozemku p.č. 636/5 - trvalý travní porost.

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou a v části pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v odlehle nezastavěné části obce Sehradice, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Sehradice č.p. 106, 763 23 Sehradice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3781 - ostatní plocha, a po veřejné zpevněné „panelové“ komunikaci na pozemku p.č. 3783 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Sehradice č.p. 64, 763 23 Sehradice. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 300 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, studnu (situována na pozemku ve vlastnictví obce Sehradice), žumpu. Dle sdělení povinné a dle informací ČSÚ se v obci Sehradice dále nachází hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová, pultová	
Krytina:	taška betonová, plechová krytina	
Klempířské konstrukce:	žlaby - parapety	<i>plechové, poplastované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hrubé	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické dřevěné	<i>koupelna - WC kuchyně</i>
Schody:	dřevěné	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	keramická dlažba, textilní krytiny	
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	el. přímotopy, kamna na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř	el. varná deska, el. vest. trouba
Vnitřní vybavení:	umyvadlo - sprchový kout	
Záchod:	splachovací WC	
Ostatní:	fotopast 3x	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastnice místního šetření přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 2004 byla provedena modernizace vnitřního vybavení původního objektu (byly provedeny nové rozvody elektra a vody, byl instalován nový el. bojler, bylo modernizováno sociální zázemí, byly provedeny nové vnitřní omítky, okna vyměněna za nová plastová a osazena nová dveřní křídla). V roce 2019 byla provedena přístavba terasy. V roce 2022 bylo instalováno nové dřevěné schodiště do podkroví, osazeno nové francouzské okno a modernizace kuchyně. V roce 2023 byla opravena střešní konstrukce, včetně položení nové střešní krytiny. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Objekt evidován na pozemku p.č. St. 215 - zastavěná plocha a nádvoří, stavba bez čp/če - jiná st., dle místního šetření neexistuje.

Na pozemku p.č. 214 (pohled z příjezdové komunikace) je situována přízemní, dřevěná stodola s přístřeškem pod sedlovou a pultovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou navazuje přízemní, podsklepená, dřevěná „původní“ stodola pod sedlovou střechou krytou z části taškou betonovou a z části plechovou krytinou (tato je dle místního šetření v havarijním stavebně-technickém stavu).

Před stodolou se nachází dřevěný chlívěk bez základů pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Za stodolou dále je situován přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, za kterým se nachází torzo původní vedlejší stavby.

Před rodinným domem je situována přízemní vedlejší stavba - kotec pro psa - dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Za rodinným domem se nachází přízemní, dřevěný objekt pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, za kterou je situován jednoduchý přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zídka (betonové panely)
- zídka (ztracené bednění)
- zpevněné plochy
- zděná udírna
- venkovní schody
- suché WC
- žumpa
- 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.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je situován v odlehlé, nezastavěné části obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- zákres v KM neodpovídá skutečnosti
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- pouze lokální vytápění objektu

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé 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 **nížší** 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku (log funkce),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Sehradice, okres Zlín

Pozemek: **St. 117, LV 629** Součástí je stavba: **Sehradice, č.p. 56, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.290.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2023 13:33:04. Zápis proveden dne 10.03.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu pod pozemky:

St. 117, LV 629 Součástí je stavba: **Sehradice, č.p. 56, rod.dům; 158, LV 164/2, LV 629; 680/6, LV 629; 2872, LV 629; 3603/4, LV 629; 3603/2**

2. Rodinný dům, k.ú. Březnice u Zlína, okres Zlín

Pozemek: **181, LV 1240** Součástí je stavba: **Březnice, č.p. 305, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2024 11:32:33. Zápis proveden dne 24.07.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu pod pozemky:

133/1, LV 1240; 135/1, LV 1240; 135/2, LV 1240; 136, LV 1240; 14; 1240; 173/3, LV 1646; 173/4, LV 1646; 173/5, LV 1646; 173/6, LV 1646; 174/2, LV 1646; 175/1, LV 1646; 175/2, LV 1646; 175/3, LV 1646; 1 stavba: Březnice, č.p. 28, rod.dům; 177, LV 1646 Součástí je stavba: b LV 1646; 179, LV 512; 180/2, LV 1646; 180/3, LV 1646; 180/4, LV 1646 Součástí je stavba: Březnice, č.p. 305, rod.dům; 182, LV 1240; 2503/3, 4646; 2603/4, LV 1646; 2603/2, LV 1646; 2606, LV 1646; 2720/4, LV 1646

3. Rodinný dům, k.ú. Bohuslavice u Zlína, okres Zlín

Pozemek: **St. 129/1, LV 798** Součástí je stavba: **Bohuslavice u Zlína, č.p. 46, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2022 09:03:57. Zápis proveden dne 20.01.2023.

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

4. Rodinný dům, k.ú. Březůvky, okres Zlín

Pozemek: **St. 7, LV 727** Součástí je stavba: **Březůvky, č.p. 61, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2022 16:45:24. Zápis proveden dne 05.04.2022.

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

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Sehradice, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	5 290 000,– Kč	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,96	31.523 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	16.2.2023
Upravená cena (UC)	4 696 004,64 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Březnice u Zlína, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	4 000 000,– Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	46.223 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{přístupu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	27.6.2024
Upravená cena (UC)	4 950 648,23 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Bohuslavice u Zlína, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	2 500 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,90	17.302 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	29.12.2022
Upravená cena (UC)	4 092 797,81 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Březůvky, okres Zlín		
Cena nemovité věci (CN)	4 000 000,- Kč	
K_{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelné
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,88	13.126 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,89	9.3.2022
Upravená cena (UC)	4 266 710,36 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{příslušenství} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		4 092 797,81 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	4 501 540,26 Kč
Maximální cena		4 950 648,23 Kč

Obvyklá cena 4 500 000,- Kč

Obvyklá cena 4 500 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	4 500 000,– 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.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 12. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 71/24-112**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 214** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2.824 m², jehož součástí je stavba: **Sehradice, č.p. 106, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 214), pozemku **p.č. St. 215** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 215), pozemku **p.č. 636/1** - trvalý travní porost o výměře 3.932 m², pozemku **p.č. 636/5** - trvalý travní porost o výměře 1.452 m², pozemku **p.č. 3796** - trvalý travní porost o výměře 38.944 m², pozemku **p.č. 3798** - ostatní plocha o výměře 863 m², pozemku **p.č. 3799** - vodní plocha o výměře 73 m², pozemku **p.č. 3800** - ostatní plocha o výměře 272 m², pozemku **p.č. 3801** - ostatní plocha o výměře 123 m² a pozemku **p.č. 3802** - ostatní plocha o výměře 112 m², vše v k.ú. Sehradice, obec Sehradice, okres Zlín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

4 500 000,- Kč

Cena slovy: čtyřmilionpětsettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 8 stran:

Fotodokumentace

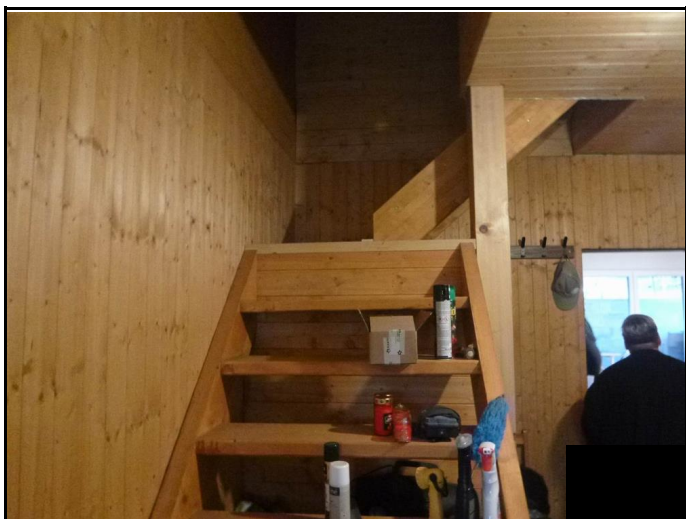
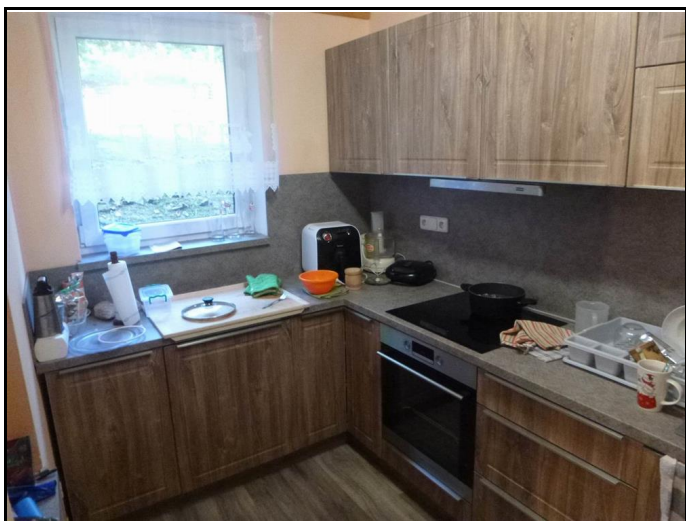
Náhled katastrální mapy

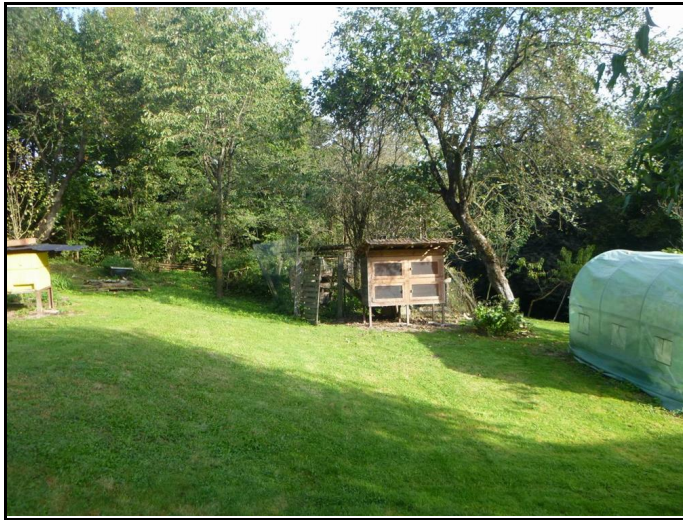
Vyrozumění o ohledání nemovitostí

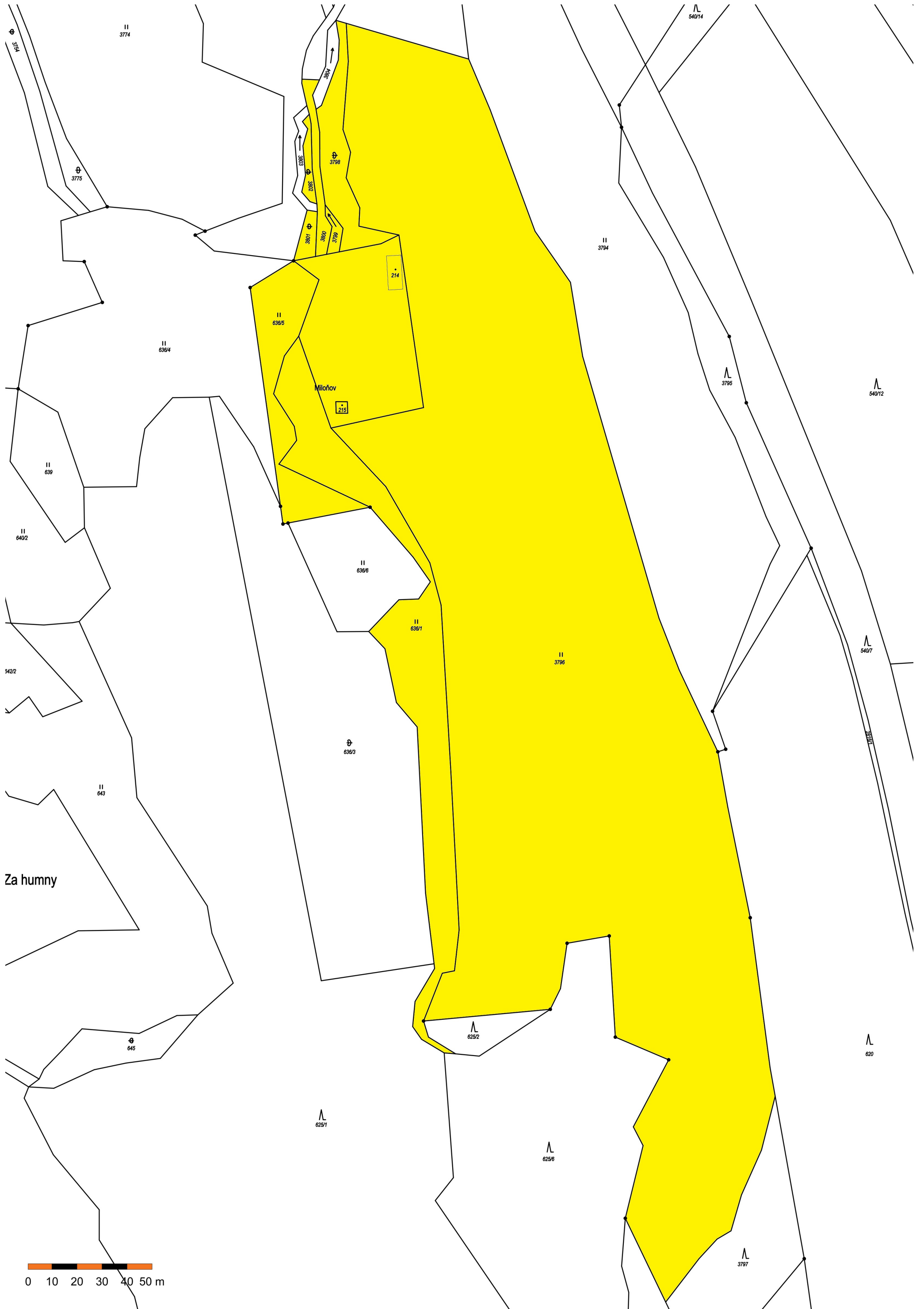
Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace







Markéta Bělánková
rok narození : 1975
Sehradice 106
763 23 Sehradice

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 27.08.2024, příjezd pracovníka v čase 13:00 - 14:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 19.08.2024

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004



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

Příloha : Kopie usnesení **č.j. 174 EX 71-24**

Zásilka
uložena dne 21. 08. 2024

Markéta Váňová

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



MICHAELA MALANÍKOVÁ

Odesílatel:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

DODEJKA

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

Adresát:

174 EX 71-24
Markéta Bělánková
Sehradice 106
763 23 Sehradice

22. 08. 2024

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 117, LV 629** Součástí je stavba: **Sehradice, č.p. 56, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.290.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2023 13:33:04. Zápis proveden dne 10.03.2023.

V-363/2023-737

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

pozemky:

St. 117, LV 629 Součástí je stavba: Sehradice, č.p. 56, rod.dům; 158, LV 629; 161/1, LV 629; 164/2, LV 629; 680/6, LV 629; 2872, LV 629; 3693/1, LV 629; 3693/2, LV 629; 3696/2, LV 629; 3703, LV 629; 3704, LV 629; 3705, LV 629; 3711, LV 629

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **181, LV 1240** Součástí je stavba: **Březnice, č.p. 305, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2024 11:32:33. Zápis proveden dne 24.07.2024.

V-5634/2024-705

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

pozemky:

133/1, LV 1240; 135/1, LV 1240; 135/2, LV 1240; 136, LV 1240; 147/2, LV 1240; 173/2, LV 1240; 173/3, LV 1646; 173/4, LV 1646; 173/5, LV 1646; 173/6, LV 1646; 174/1, LV 1646; 174/2, LV 1646; 175/1, LV 1646; 175/2, LV 1646; 175/3, LV 1646; 176, LV 1646 Součástí je stavba: Březnice, č.p. 28, rod.dům; 177, LV 1646 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 178, LV 1646; 179, LV 512; 180/2, LV 1646; 180/3, LV 1646; 180/4, LV 1646; 181, LV 1240 Součástí je stavba: Březnice, č.p. 305, rod.dům; 182, LV 1240; 2503/3, LV 1646; 2506/5, LV 1646; 2693/1, LV 1646; 2693/2, LV 1646; 2696, LV 1646; 2732/1, LV 1646; 2732/2, LV 1646; 2732/3, LV 1646; 2732/4, LV 1646; 2732/5, LV 1646; 2733, LV 1646; 2734/1, LV 1646; 2734/2, LV 1646; 2742/4, LV 1646; 2760/27, LV 1646; 2760/28, LV 1646; 2760/29, LV 1646

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: St. 129/1, LV 798 Součástí je stavba: Bohuslavice u Zlína, č.p. 46, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2022 09:03:57. Zápis proveden dne 20.01.2023.

V-11589/2022-705

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

pozemky:

St. 129/1, LV 798 Součástí je stavba: Bohuslavice u Zlína, č.p. 46, rod.dům; St. 341, LV 798

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; 1827/7, LV 798; 3027, LV 798; 3028, LV 798

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **St. 7, LV 727** Součástí je stavba: **Březůvky, č.p. 61, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2022 16:45:24. Zápis proveden dne 05.04.2022.

V-2358/2022-705

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

pozemky:

St. 7, LV 727 Součástí je stavba: **Březůvky, č.p. 61, rod.dům; 81/1, LV 727; 81/2, LV 727; 1441/2, LV 727; 1803, LV 727**

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **064297/20241**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 30. 9. 2024

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

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