

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: 25521/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 34/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vlkonice, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 34/1), pozemku **p.č. St. 27** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 27), pozemku **p.č. St. 29** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 29), pozemku **p.č. St. 32/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 32/3), pozemku **p.č. St. 56** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 56), pozemku **p.č. 38/3** - zahrada a pozemku **p.č. 971/32** - ostatní plocha, vše v k.ú. Vlkonice, obec Budětice, okres Klatovy.

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 22785/14-184

Číslo položky v evidenci posudků:

046090/2023

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 11.9.2023 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 16 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 20.9.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 31.7.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 22785/14-184**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 34/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 105 m², jehož součástí je stavba: **Vlkonice, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 34/1), pozemku **p.č. St. 27** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 215 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 27), pozemku **p.č. St. 29** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 29), pozemku **p.č. St. 32/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 77 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 32/3), pozemku **p.č. St. 56** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 147 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 56), pozemku **p.č. 38/3** - zahrada o výměře 39 m² a pozemku **p.č. 971/32** - ostatní plocha o výměře 35 m², vše v k.ú. Vlkonice, obec Budětice, okres Klatovy.

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 22785/14-184**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 11.9.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 36.

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. 119, pro k.ú. Vlkonice, obec Budětice, okres Klatovy, vyhotovený objednavatelem dne 31.7.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vlkonice, obec Budětice, okres Klatovy, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 11.9.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Budětice
Katastrální území: Vlkonice (784028)

List vlastnictví číslo: 119

Vlastník:

Koníř Miroslav
 č.p. 134, 34142 Velhartice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, odlehlé části obce Budětice, v místní části Vlkonice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Vlkonice č.p. 23, 341 01 Budětice - Vlkonice. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 971/16 - ostatní plocha, p.č. 971/1 - ostatní plocha a po nezpevněné komunikaci pro pěší na pozemku p.č. 38/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Budětice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	břizolitové	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná kastlová a dřevěná zdvojená	

Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulosti byla položena nová střešní krytina. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 27 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če - zem. stav. Jedná se o přízemní stodolu ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou betonovou.

Na pozemku p.č. St. 29 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če - zem. stav. Jedná se o stodolu ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Vedle této, vpravo (pohled z přístupové komunikace na pozemku p.č. 38/1), je situována přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou krytinou Onduline.

Na pozemku p.č. St. 32/3 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če - zem. stav. Jedná se o přízemní vedlejší stavbu ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou pálenou (bobrovkou). Na tuto vzadu navazuje přízemní, zděná kůlna s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Na pozemku p.č. St. 56 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází stavba bet čp/če - zem. stav. Jedná se o přízemní garáž ocelové konstrukce se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích a kamenné podezdívce
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a kamenné podezdívce
- oplocení - zídka
- vrata ocelové konstrukce
- vrata ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva

- vrátka ocelové konstrukce
- vrátka ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka dřevěná
- zpevněné plochy
- suché WC
- 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 diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, 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) Rodinný dům, k.ú. Budětice, okres Klatovy

Pozemek: **St. 36, LV 358** Součástí je stavba: **Budětice, č.p. 25, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.380.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2022 12:23:47. Zápis proveden dne 20.12.2022.

V-7463/2022-404

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

pozemky: **St. 36, LV 358** Součástí je stavba: **Budětice, č.p. 25, rod.dům**

2) Rodinný dům, k.ú. Vlkonice, okres Klatovy

Pozemek: **St. 36, LV 151** Součástí je stavba: **Vlkonice, č.p. 25, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2022 09:34:58. Zápis proveden dne 28.03.2022.

V-1439/2022-404

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

pozemky:

St. 36, LV 151 Součástí je stavba: **Vlkonice, č.p. 25, rod.dům; St. 59, LV 151** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav; St. 74, LV 151** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž; 40/5, LV 151; 40/22, LV 151; 971/8, LV 151; 971/42, LV 151**

3) Rodinný dům, k.ú. Vlkonice, okres Klatovy

Pozemek: **St. 32/1, LV 73** Součástí je stavba: **Vlkonice, č.p. 32, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.660.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2021 09:00:00. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-7679/2021-404

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

pozemky:

St. 32/1, LV 73 Součástí je stavba: **Vlkonice, č.p. 32, rod.dům; 971/24, LV 73; 971/29, LV 73; 971/31, LV 73**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Budějovice, okres Klatovy	
Výchozí cena (VC):	1 380 000,- Kč
Množství (M):	1,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,01
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
K _{příslušenství} :	0,90
Jednotková cena (JC):	1 598 054,54 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Vlkonice, okres Klatovy	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,92
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,10
K _{příslušenství} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 646 903,82 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Vlkonice, okres Klatovy	
Výchozí cena (VC):	1 660 000,- Kč
Množství (M):	1,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,05
K _{datum realizace} :	0,88
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,10
K _{příslušenství} :	0,95
Jednotková cena (JC):	1 719 173,97 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	1 598 054,54 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum \text{JC} \times \text{V}$ / $\sum \text{V}$):	1 654 710,78 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	1 719 173,97 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

		1 655 000,- Kč
	×	1,00 m ²
	<hr/>	
	=	1 655 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota:

1 655 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku nebo ve vlastní garáži

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- pozemky netvoří jednotný funkční celek
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 31.7.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 22785/14-184**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 34/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 105 m², jehož součástí je stavba: **Vlkonice, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 34/1), pozemku **p.č. St. 27** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 215 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 27), pozemku **p.č. St. 29** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 29), pozemku **p.č. St. 32/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 77 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 32/3), pozemku **p.č. St. 56** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 147 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 56), pozemku **p.č. 38/3** - zahrada o výměře 39 m² a pozemku **p.č. 971/32** - ostatní plocha o výměře 35 m², vše v k.ú. Vlkonice, obec Budětice, okres Klatovy.

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	1 655 000,- 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

1 655 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionšestsetpadesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 20.9.2023

.....
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, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

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 **046090/2023**.

V Praze, dne 20.9.2023

.....

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