

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: 23790/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí:

I) pozemku p.č. 4172/3 - zahrada, LV č. 11027 a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/54 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 4173/7 - zahrada, pozemku p.č. 4173/12 - zahrada a pozemku p.č. 4173/13 - zahrada, vše na LV č. 10703 v k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín.

II) pozemku p.č. 4173/11 - zahrada, LV č. 11027 a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/54 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 4173/7 - zahrada, pozemku p.č. 4173/12 - zahrada a pozemku p.č. 4173/13 - zahrada, vše na LV č. 10703 v k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Karel Urban
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno - město
Minská 54
616 00 Brno
IČ: 66208238
DIČ: 5910140192

Číslo jednací zadavatele:

97 EX 1150/21-26, 97 EX 1150/21-31

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 28.4.2022 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 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 18 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 23.5.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 20.4.2022, 13.5.2022, vydané Exekutorským úřadem Brno - město, **JUDr. Karel Urban**, č.j. **97 EX 1150/21-26, 97 EX 1150/21-31**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí:

I) pozemku **p.č. 4172/3** - zahrada, LV č. 11027 a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/54 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4173/7** - zahrada, pozemku **p.č. 4173/12** - zahrada a pozemku **p.č. 4173/13** - zahrada, vše na LV č. 10703 v k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín.

II) pozemku **p.č. 4173/11** - zahrada, LV č. 11027 a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/54 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4173/7** - zahrada, pozemku **p.č. 4173/12** - zahrada a pozemku **p.č. 4173/13** - zahrada, vše na LV č. 10703 v k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín.

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.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **97 EX 1150/21-26, 97 EX 1150/21-31**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*“.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*“.

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „*Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby*“.

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „*Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován*“.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 28.4.2022 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. 11027, pro k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín, vyhotovený objednavatelem dne 20.4.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Informace o parcele č. 4173/7, pro k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 28.4.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Informace o parcele č. 4173/12, pro k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 28.4.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Informace o parcele č. 4173/13, pro k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 28.4.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 28.4.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plán města Vsetín.

Sdělení Městského úřadu Vsetín ze dne 4.4.2022.

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.realtymorava.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: Zlínský
Obec: Vsetín
Katastrální území: Vsetín (786764)

List vlastnictví číslo: 11027

Vlastník:

Švagera Pavel
Štěpánská 1888, 75501 Vsetín

Nemovitě věci evidované na LV č. 10703, k.ú. Vsetín

List vlastnictví číslo: 10703

Vlastník:

Švagera Pavel
Štěpánská 1888, 75501 Vsetín

Podíl: 1/27

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Pozemek p.č. 4172/3

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. 4172/3** - zahrada, LV č. 11027 a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/54 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4173/7** - zahrada, pozemku **p.č. 4173/12** - zahrada a pozemku **p.č. 4173/13** - zahrada, vše na LV č. 10703 v k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín. Pozemek je situován v rovinném terénu s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 4177/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (jako vlastník evidována společnost ČEZ, a.s., Duhová 1444/2, Michle, 140 00 Praha 4). Dle mapy pasportů (zveřejněné na aktuálních [www stránkách města Vsetín](http://www.strankach.mesta-vsetin.cz)) je tato komunikace vedena v pasportu komunikací pod funkční skupinou C, jako neúčelová komunikace ve III. pořadí zimní údržby. Dále je přístup zajištěn po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 4177/2 - ostatní plocha a po nezpevněném pozemku p.č. 4171 - zahrada, které jsou ve vlastnictví: Město Vsetín, Svárov 1080, 755 01 Vsetín, přes pozemek p.č. 4170 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu, přes pozemek p.č. 4172/4 - zahrada, který je ve vlastnictví: Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Rybníky I Vsetín, Konečná 1179, 755 01 Vsetín, a přes nezpevněné pozemky p.č. 4173/13 - zahrada, p.č. 4173/12 - zahrada a p.č. 4173/7 - zahrada, které jsou v podílovém vlastnictví povinného a jsou rovněž předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.

Dle informací ČSÚ se ve městě Vsetín se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Na pozemku p.č. 4172/3 je situována přízemní, dřevěná vedlejší stavba se sedlovou střechou krytou krytinou Onduline. Dle sdělení Městského úřadu Vsetín, ze dne 4.4.2022, neeviduje příslušný úřad jakékoliv listinné podklady k této stavbě. Na objekt je nahlíženo jako na součást pozemku.

Dle platného územního plánu města Vsetín (zveřejněného na aktuálních [www stránkách města](http://www.strankach.mesta-vsetin.cz) a na stránkách Zlínského kraje) je pozemek zahrnut v plochách stávajících: „RZ - plochy rekreace - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady.“

II) Pozemek p.č. 4173/11

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - pozemku **p.č. 4173/11** - zahrada, LV č. 11027 a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/54 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4173/7** - zahrada, pozemku **p.č. 4173/12** - zahrada a pozemku **p.č. 4173/13** - zahrada, vše na LV č. 10703 v k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín. , který je situován v okrajové, zastavěné části města Vsetín. Pozemek je situován v rovinném terénu s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 4177/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (jako vlastník evidována společnost ČEZ, a.s., Duhová 1444/2, Michle, 140 00 Praha 4). Dle mapy pasportů (zveřejněné na aktuálních [www stránkách města Vsetín](http://www.strankach.mesta-vsetin.cz)) je tato komunikace vedena v pasportu komunikací pod funkční skupinou C, jako neúčelová komunikace ve III. pořadí zimní údržby. Dále je přístup po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 4177/2 - ostatní plocha a po nezpevněném pozemku p.č. 4171 - zahrada, které jsou ve vlastnictví: Město Vsetín, Svárov 1080, 755 01 Vsetín, přes pozemek p.č. 4170 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu, přes pozemek p.č. 4172/4 - zahrada, který je ve vlastnictví: Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Rybníky I Vsetín, Konečná 1179, 755 01 Vsetín, a přes nezpevněné pozemky p.č. 4173/13 - zahrada, p.č. 4173/12 - zahrada a p.č. 4173/7 -

zahrada, které jsou v podílovém vlastnictví povinného a jsou rovněž předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.

Dle místního šetření a informací ČSÚ ve městě Vsetín je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Vsetín (zveřejněného na aktuálních www stránkách města a na stránkách Zlínského kraje) jsou pozemky zahrnuty v plochách stávajících: „RZ - plochy rekreace - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady.“

Na pozemku p.č. 4173/11 se nachází sloup vysokého napětí, kterým je značně omezena případná využitelnost pozemku.

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

Nemovité věci na LV č. 11027 - pozemek p.č. 4172/3, k.ú. Vsetín

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci na LV č. 11027 - pozemek p.č. 4173/11, k.ú. Vsetín

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Nemovité věci na LV č. 11027 - pozemek p.č. 4172/3, k.ú. Vsetín

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, 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. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín

Pozemek: 290/6, LV 10543

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

375.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2021 11:24:30. Zápis proveden dne 04.01.2022.

V-6203/2021-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 290/6, LV 10543

2) Pozemek, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín

Pozemek: 1671/15, LV 3797

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2021 12:42:53. Zápis proveden dne 25.08.2021.

V-3886/2021-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1671/15, LV 3797

3) Pozemky, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín

Pozemek: 1680/1, LV 3854

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

260.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2021 12:46:39. Zápis proveden dne 17.07.2021.

V-3214/2021-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1680/1, LV 3854; 1680/2, LV 3854

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{příslušenství}$	$K_{přístupu}$	$K_{využitelnosti}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín					375 000,- Kč	357,00 m ²
1,05	1,00	1,10	1,00	1,10	826,78 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín					200 000,- Kč	455,00 m ²
1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	487,05 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín					260 000,- Kč	770,00 m ²
1,00	0,85	0,90	1,00	1,00	441,39 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 441,39 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 585,07 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 826,78 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 590,- Kč
 Jednotkové množství: × 1,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 590,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 590,- Kč

Nemovité věci na LV č. 11027 - pozemek p.č. 4173/11, k.ú. Vsetín

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín

Pozemek: 290/6, LV 10543

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

375.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2021 11:24:30. Zápis proveden dne 04.01.2022. V-6203/2021-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 290/6, LV 10543

2) Pozemek, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín

Pozemek: 1671/15, LV 3797

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2021 12:42:53. Zápis proveden dne 25.08.2021. V-3886/2021-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1671/15, LV 3797

3) Pozemky, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín

Pozemek: 1680/1, LV 3854

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

260.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2021 12:46:39. Zápis proveden dne 17.07.2021. V-3214/2021-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1680/1, LV 3854; 1680/2, LV 3854

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{příslušenství}$	$K_{přístupu}$	$K_{využitelnosti}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín					375 000,- Kč	357,00 m ²
1,05	1,00	1,10	1,00	1,50	606,30 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín					200 000,- Kč	455,00 m ²
1,00	0,95	0,95	1,00	1,50	324,70 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín					260 000,- Kč	770,00 m ²
1,00	0,85	0,90	1,00	1,50	294,26 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 294,26 Kč
Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 408,42 Kč
Maximální jednotková cena za m²: 606,30 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 410,- Kč
Jednotkové množství: × 1,00 m²
Porovnávací hodnota: = 410,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 410,- 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. 4172/3

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Pozemek p.č. 4173/11

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- využitelnost pozemku značně omezena sloupem vysokého napětí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 20.4.2022, 13.5.2022, vydané Exekutorským úřadem Brno - město, **JUDr. Karel Urban**, č.j. **97 EX 1150/21-26, 97 EX 1150/21-31**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávajících:

I) pozemku p.č. 4172/3 - zahrada, LV č. 11027 a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/54 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4173/7** - zahrada, pozemku **p.č. 4173/12** - zahrada a pozemku **p.č. 4173/13** - zahrada, vše na LV č. 10703 v k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín.

II) pozemku p.č. 4173/11 - zahrada, LV č. 11027 a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/54 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4173/7** - zahrada, pozemku **p.č. 4173/12** - zahrada a pozemku **p.č. 4173/13** - zahrada, vše na LV č. 10703 v k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín.

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

I) Pozemek p.č. 4172/3 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/54 k pozemkům na LV č. 10703 (podíl na přístupových pozemcích vznikl rozdělením oceňovaného podílu ve výši 1/27, tak aby byl po právní stránce zajištěn přístup k pozemku p.č. 4172/3)

Pozemek p.č. 4172/3	
Výměra pozemku	90 m ²
Obvyklá cena za m ² stanovená komparativní metodou	590,- Kč/m ²
Obvyklá cena pozemku p.č. 4172/3 (zaokrouhleno)	53 000,- Kč

II) Pozemek p.č. 4173/11 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/54 k pozemkům na LV č. 10703 (podíl na přístupových pozemcích vznikl rozdělením oceňovaného podílu ve výši 1/27, tak aby byl po právní stránce zajištěn přístup k pozemku p.č. 4173/11)

Pozemek p.č. 4173/11	
Výměra pozemku	80 m ²
Obvyklá cena za m ² stanovená komparativní metodou	410,- Kč/m ²
Obvyklá cena pozemku p.č. 4173/11 (zaokrouhleno)	33 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

53 000,- + 33 000,- = **86 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	86 000,– 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**

86 000,– Kč

Cena slovy: osmdesátšesttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 23.5.2022

.....
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

Informace o parcele

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 23.5.2022

.....
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