

ZNALECKÝ POSUDEK**č. 4.183 - 3 / 21**

o tržní hodnotě nemovitostí – jednotky č.471/52 – garáže, včetně spoluvlastnických podílů ve výši 149/46682 na spol. částech jiné stavby č.p.471 a na pozemku st.parc.č.692, to vše dle LV 1379, LV 537, LV 4902 pro k.ú.Povel, se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci – se všemi právy, věcnými břemeny a závadami s nemovitostmi spojenými.

Zadavatel posudku: Soudní exekutor Mgr.David Chaloupka, Exekutorský úřad Kroměříž,
Jánská 25/1, Kroměříž

Účel posudku: Určení obvyklé ceny pro účely exekučního příkazu č.j.122 EX 27/20,
vydal soudní exekutor Mgr.David Chaloupka, Exekutorský úřad Kroměříž

Posudek vypracoval: ing. Ladislav Čech, znalec v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování
nemovitých věcí, tel.728512084

Datum místního šetření: 5.- 8.2.2021

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 8.2.2021

Použitý oceňovací předpis: Oceňovací vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů
Zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění poz. předpisů
Zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, zn.kancelářích, zn.ústavech
Vyhl.č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
VUT ÚSI Brno - Znalecký standard č.VII – oceňování nemovitostí

Poznámky znalce: bez odpočtu dluhů dle C LV

V Olomouci dne 9.2.2021

Tento ZP obsahuje 22 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení / +1x archív znalce /.

1. ZADÁNÍ

- 1.1. Znalecký úkon – určení obvyklé ceny – tržní hodnoty nemovitých věcí dle LV 1379, LV 537, LV 4902 pro k.ú.Povel.
- 1.2. Právní úkon – ocenění nemovitých věcí pro exekuční dražbu, pro určení vyvolávací ceny.
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem – nejsou.

2. VÝČET PODKLADU

- 2.1. Zdroje dat – výběr, výčet a popis zdrojů dat – zdrojem dat oceňované nemovitosti jsou místní šetření, info vlastníka nemovitostí, LV nemovitostí, projektová dokumentace PD, územní rozhodnutí ÚR, stavební povolení SP, kolaudační rozhodnutí KR, geometrický plán o vyznačení stavby GP, kupní smlouvy KS, foto, atd. Zdrojem dat srovnávací nemovitosti jsou – event.místní šetření, LV, PD, ÚR, SP, KR, GP, KS, foto, nabídkový list dle www.sreality.cz, www.exdrazby.cz atd.

3. NÁLEZ

3.1. Podklady pro vypracování posudku.

- 3.1.1. Usnesení soudního exekutora Mgr.Davida Chaloupky č.j.122 EX 27/20, o ustanovení znalce
- 3.1.2. Výpis z KN, LV 1379, LV 537, LV 4902, kat.území Povel
 - A: Vlastník: ing.Jitka Románková, Laškov
 - B: Nemovitosti:
 - j.č.471/52 – garáž, spoluhl.podíl na spol.částech jiné stavby č.p.471, na pozemku st.parc.č.692 – 149/46682
 - jiná stavba č.p.471 – LV 537, st.parc.č.692 – 4.062 m² – zast.pl. - LV 4902
 - B1: Jiná práva: bez zápisu
 - C: Omezení vlastnického práva: viz. LV
- 3.1.3. Kopie katastrální mapy, ortofoto, Prohlášení vlastníka, CMSP
- 3.1.4. Výsledky místního šetření dne 8.2.2021 bez účasti povinného, info SVJ
- 3.1.5. Vyhl.č.441/2013 Sb., vyhl.č.503/2020 Sb., z.č.89/2012 Sb., zák.č.151/1997 Sb zák.č.254/2019 Sb., vyhl.č.504/2020 Sb., o znalečném
- 3.1.6. Informace RK a webové stránky o tržních cenách nemovitostí v dané lokalitě
- 3.1.7. Zákon č.120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, OSŘ,
- 3.1.8. Info SÚ Olomouc, ÚP obce Olomouc, www.dibavod.cz, KS - SO1, SO2

3.1.9. Literatura: prof. ing. Albert Bradáč : Teorie oceňování nemovitostí I, II,
VUT ÚSI v Brně - Znalecký standard č.VII – oceňování nemovitostí

3.2. Popis oceňovaného areálu

Místní šetření proběhlo bez účasti povinné, dle telef. info zástupce obce Kandia - Laškov povinná na adrese Kandia 51 nebydlí, na telef. volání na její tel.792400016 povinná odmítla umožnit vnitřní prohlídku jednotky slovy: ...už mi nevolejte. Znalec provedl místní šetření vně i uvnitř č.p.471, další info znalci sdělil člen SVJ ing.Šurkal, znalec měl dále k dispozici Prohlášení vlastníka, ze kterého plynou další info pro ocenění, všechny tyto info znalci umožnily provést ocenění s dostatečnou přesností a znalec považuje závěry ZP za závazné.

Předmětem ocenění dle skutečného stavu je jednotka č.471/52 – garáž, která je vymezená Prohlášením vlastníka v jiné stavbě č.p.471, včetně pozemku st.parc.č.692 Jiná stavba č.p.471 je objekt hromadných garáží, která se nachází v k.ú.Povel na ul. Heyrovského. Objekt č.p.471 tvoří s níže popsáním příslušenstvím a pozemkem st.p.č.692 jednotný funkční celek, příslušenství a pozemek zajišťují plnohodnotné užívání stavby a jednotky a proto je posuzují jako jeden soubor. Objekt č.p.471 napojen na elektr.síť NN, dešť. kanalizaci, příjezd po zpevněné komunikaci.

4. POSUDEK

4.1. Exekuční řád - § 66 odst.5)

Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst.2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku – Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou).

4.2. Základní pojmy

1. § 2 odst.1) zák.č.151/1997 Sb.- Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
2. **Obvyklá cena** - dle § 2 odst.2) zák. č. 151/1997 Sb. - je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. 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 rozumí např. 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.

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.

Tržní hodnota – 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, při 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. Tržní hodnota je ekvivalentem obvyklé ceny a určí se zejména dle metod porovnávací, nákladové, výnosové.

Dle důvodové zprávy k zák.č.237/2020 Sb. může ocenění tržní hodnotou, která vychází z tržního prostředí, v některých případech lépe postihnout hodnotu oceňovaného majetku.

3. Věcná hodnota - (časová cena) je to reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.
4. Reprodukční cena - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou srovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.
5. Administrativní cena - cena zjištěná dle cenového předpisu - v současné době vyhl.č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb.
6. Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

4.3. Metody tržního ocenění

V současné době neexistuje žádný závazný předpis pro určení obvyklé ceny nemovitostí, v § 2 zákona č.151/1997 Sb. je definována „obvyklá cena“, znalec používá dále doporučenou metodiku ÚSI VUT Brno.

4.3.1. Metoda věcné hodnoty (nákladová, substanční) – Cn

Metoda vychází z věcné hodnoty substance - pozemky, stavby.

V ČR je tato metoda ocenění využita v platných oceňovacích vyhl. MF ČR pro stanovení administrativních cen. Metoda založena na zjištění reprodukční ceny, snížená o přiměřené opotřebení.

4.3.2. Metoda výnosové hodnoty - Cv

Výnosová hodnota nemovitostí je součtem diskontovaných budoucích výnosů za jednotlivé roky. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase) dosažitelného ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, prům. roční opravy a údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění ap.

$$Cv = Z / p \times 100 \% \quad (\text{tzv. věčná renta})$$

Cv - výnosová hodnota

Z - čistý zisk roční z nájmu nemovitostí

p - míra kapitalizace v procentech

4.3.3. Metoda porovnávací

Metoda porovnávací je nejrozšířenější metoda používána v rozvinutých ekonomikách. Tato metoda založena na srovnání oceňovaných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány či nabízeny.

4.4. Výpočet administrativní ceny nemovitostí

Jedná se o ocenění dle vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na pomocný charakter administrativní ceny toto ocenění neprovádím.

4.5. Pozemek stavební

4.5.1. Popis

st. parc. č. 692 – 4.062 m² – stavební pozemek, CMSP = 1.470,- Kč/m²,

cena podílu pozemku: $149/46682 \times 4.062 \times 1.470 = 19.058,-$ Kč

4.6. Jednotka č.471/52 - garáž

4.6.1. Popis

Oceňovaná jednotka je vymezena v budově hromadných garáží č.p.471 – jiná stavba, jedná se o samostatný objekt, který je postaven na pozemku st.parc.č.692, budova č.p.471 je třípodlažní – 1.PP, 1.NP, 2.NP, do podlaží 1.PP je 1 vjezd z východní strany – náš vjezd k j.č.471/52 viz.příloha, do podlaží 1.NP jsou celkem 3 vjezdy ze severní strany, do podlaží 2.NP jsou celkem 4 vjezdy ze severní strany, jedná se o objekt zděný, č.p.471 obsahuje jednotky - garáže č.471/1 až j.č.471/316. Základy - základové pásy. Zdivo – zděné tl.30 cm. Stropy – s rovným podhledem. Střecha – plochá střecha. Krytina – živič. pásy. Klempířské kce – z pozinku. Vnitřní omítky – vápené. Fasádní omítky – břizolit. Vnější obklady – ne. Vnitřní obklady – keramické. Schody – ne. Dveře – ne. Vrata – sekční a výklopná kovová. Okna – světlíky. Podlahy – betony. Vytápění – ne. El.instalace – světelná. Bleskosvod – ano. Rozvod vody – ne. Zdroj teplé vody – ne. Instalace plynu – ne. Kanalizace – dešťová. Vybavení kuchyně – ne. Vnitřní vybavení – ne. Záchod – ne. Ostatní – ne.

4.6.2. Výměry pro ocenění jednotky

etalonPP = 14.90 m²

opotřebení o = 40%, K_{th} = (1 – o/100) = 0.60

etalon podlahové plochy

koef. technické hodnoty

4.7. Příslušenství

Příslušenství č.p.471: dešťová kanal. přípojka, op.zídky, zp.plochy živičných nájezdů.

4.8. Hodnota porovnávací - Cp

Porovnávací metoda je založena na váženém porovnání obdobných srovnávacích nemovitostí s oceňovanou nemovitostí. Známé ceny nabídkové či realizované srovnávacích souborů CSp se upravují koeficienty K_r, K₁ až K₆, vyjadřujícími redukcí ceny na zdroj / K_r / a rozdílné provedení vybraných základních parametrů nemovitostí srovnávacích oproti oceňované / K₁ až K₆ /. Přitom je provedení oceňované nemovitosti uvažováno vždy K₁ – K₆ rovno 1,00 – etalon – a provedení srovnávacích nemovitostí při lepším provedení než u oceňované nemovitosti je hodnota K₁ – K₆ vyšší než 1,00, při horším provedení než u oceňované nemovitosti je hodnota K₁ – K₆ menší než 1,00 / základní hledisko je zde vždy cena /.

Výsledkem jsou hledané ceny oceňované nemovitosti CO_i , určené z cen srovnávacích nemovitostí CSp , při teoreticky ideálním výpočtu by tyto dílčí ceny byly totožné, v praxi se výsledná cena porovnávací určí jako aritmetický průměr dílčích cen. Z níže popsaného empirického vzorce pro určení obvyklé ceny $CO = CSp \times Kr / K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ plynou proměnné $Kr, K1$ až $K6$, pro maximální přesnost výpočtu je tedy vhodný výběr takových srovnávacích nemovitostí, u kterých je co nejvíce koef. $Kr, K1$ až $K6$ rovno 1,00.

(např. při výpočtu se skutečnou dosaženou prodejní cenou srovnávací je $Kr = 1,00$, při totožné poloze srovnávacího objektu je $K1 = 1,00$, při totožné velikosti srovnávacího objektu je $K2 = 1,00$, při totožné dosažitelnosti inž. sítí, dopr. infra, obč.vybavenosti je $K3 = 1,00$, při stejném opotřebením srovnávacího objektu je $K4 = 1,00$, při stejné výměře /ceně/ pozemků je $K5 = 1,00$) - viz.VUT ÚSI Brno – Znalecký standard č.VII– oceňování nemovitostí.

K výběru srovnávacích souborů: Drápal, Bureš a kol. Občanský soudní řád II, Komentář 1.vydání Praha: C.H.Beck, 2009:

.....Pokud se obdobné srovnávací nemovitosti v daném místě neobchodují, musí znalecký posudek vycházet z cen srovnatelných nemovitostí obchodovaných v příslušném kraji, které se nacházejí přibližně ve stejné vzdálenosti od města nebo ve srovnatelném městě, popř. jsou stejně dostupné, při srovnatelných okolnostech v daném místě, které mají vliv na cenu nemovitostí, a to s přihlédnutím k okolnostem, které mají vliv na cenu tohoto konkrétního objektu.....

Srovnávací objekt SO1:

Garáž Heyrovského – jedná se jednotku j.č.471/122 v námi oceňovaném č.p.471, etalonPP = 14,7 m², opotřebením $o = 40\%$, $K_{th} = (1 - o/100) = 0,60$, kupní cena dle KS č.V-4779/2020 byla 350 tis.Kč, právní účinky vkladu 20.4.2020

Srovnávací objekt SO2:

Garáž Heyrovského – jedná se o jednotku j.č.471/152 v námi oceňovaném č.p.471, etalonPP = 14,7 m², opotřebením $o = 40\%$, $K_{th} = (1 - o/100) = 0,60$, kupní cena dle KS č.V-5655/2020 byla 200 tis.Kč, právní účinky vkladu 6.5.2020

Srovnávací objekt SO3:

Garáž Albertova – družstevní garáž v objektu hromadných garáží, etalon PP = 14 m², opotřebením $o = 40\%$, $K_{th} = (1 - o/100) = 0,60$, nabídková cena v CÚ 0221 je 340 tis. Kč, www.sreality.cz, ID: 0020-NPO5139, verifikováno

Legenda:

CSp	- cena srovnávacího objektu požadovaná resp. zaplacená v mil.Kč
Kr	- koef. redukce na reálnou cenu srovnávacího objektu
CS	- cena srovnávacího objektu po redukcii – zrealněná cena
K1	- koef. úpravy na polohu objektu
K2	- koef. úpravy na velikost objektu – dle poměrů etalonůPP
K3	- koef. úpravy na inž. sítě, dopravní dostupnost, obč.vybavenost
K4	- koef. úpravy na celkový stav – opotřebení – dle poměrů Kth
K5	- koef. úpravy na velikost – cenu pozemku
K6	- koef. úpravy dle odborné úvahy znalce
KC	- koef. celkový $KC = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$
Cp	- cena porovnávací v mil. Kč
CO	- cena oceňovaného objektu odvozená z ceny srovnávacího objektu $CO = CS / KC$
	U oceňovaného objektu se uvažují všechny koeficienty rovny 1,00, u srovnávacích objektů se volí u lepšího stavu koef. větší než 1,00, u horšího stavu se volí koef. menší než 1,00.
COprům	- cena oceňovaného objektu průměrná

SO	CSp	Kr	CS	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	CO
1.	350	1,01	353	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,250	282
2.	200	1,01	202	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	0,700	288
3.	340	0,90	306	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	306
Coprům = Cp											292.000
Porovnávací hodnota Cp zaokr.											290.000,- Kč

4.9. Určení tržní hodnoty nemovitostí brutto

Jako rozhodující hodnota je posuzována porovnávací hodnota, která jediná splňuje definici obvyklé ceny – tržní hodnoty dle § 2 zákona č.151/1997 Sb.

<u>způsob ocenění</u>	<u>cena / Kč /</u>
porovnávací hodnota	290.000,-
Tržní hodnota brutto	290.000,-

4.10. Hodnota závad spojených s nemovitostmi

K datu ocenění neváznou na nemovitostech žádné závady.

Hodnota závad spojených s nemovitostmi - 0,- Kč

4.11. Hodnota věcných břemen - / § 16b zák.č.151/1997 Sb. /

Ke dni ocenění nevázne na oceňovaných nemovitostech žádné věcné břemeno.

Obvyklá cena práv odpovídajících věcným břemenům - 0,- Kč

4.12. Hodnota výhod - práv spojených s nemovitostmi

Ke dni ocenění nebyly zjištěny výhody - práva spojená s oceňovanými nemovitostmi.

Hodnota výhod - práv spojených s nemovitostmi + 0,- Kč

5. ODUVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy dat - ZP zpracován dle obecně uznávaných postupů a standardů daného oboru a odvětví – VUT BRNO ÚSI Znalecký standard č.VII - oceňování nemovitostí, výsledná cena nemovitostí pravdivě vypovídá o reálné hodnotě majetku.

5.2. Kontrola postupu znalce dle § 52:

písm.a) výběr zdrojů dat - viz.2. Výčet podkladů

písm.b) sběr a vytvoření dat – viz.3. Nález, 4. Posudek

písm.c) zpracování dat – viz.4. Posudek

písm.d) analýza dat a její výsledky – viz.4. Posudek, 6. Závěr

písm.e) interpretace výsledků analýzy dat – viz.5.1.

Ocenění nemovitostí provedeno tzv.tržní hodnotou dle § 2 odst.3) zákona o oceňování majetku použitím porovnávací metody se 2 sjednanými cenami a 1 nabídkovou cenou srovnávacích nemovitostí – nebylo možné určit obvyklou cenu = zajistit 3 srovnatelné sjednané kupní ceny obdobných nemovitostí pro jedinečnost oceňované nemovitosti či proto, že se se srovnatelnou věcí v dané lokalitě a přiměřeném časovém úseku neobchodovalo.

Znalec nepřibral konzultanta, odměna sjednána dle vyhl.č.504/2020 Sb., o znalečném, zadavatel nepožaduje ocenění zjištěnou cenou.

6. ZÁVĚR

Tržní hodnota brutto	290.000,-
Hodnota závad	- 0,-
Hodnota věcných břemen	- 0,-
Hodnota výhod – práv	+ 0,-
<u>Tržní hodnota nemovitostí zaokr.</u>	<u>290.000,- Kč</u>

slovy: Dvěšestědevadesát tisíc Kč

Tržní hodnota nemovitostí – jednotky
j.č.471/52 – garáž, včetně spoluvlastnických
 podílu ve výši 149/46682 na spol.částech
 jiné stavby č.p.471 a na pozemku st.parc.č.692,
 se všemi součástmi a příslušenstvím
 dle LV 1379, 537, 4902 pro k.ú.Povel, činí zaokr.

290.000,- Kč

Přílohy: 1. Usnesení č.j.122 EX 27/20, o ustanovení znalce - 1xA4
 2. Výpis a nahlížení do KN, LV 1379, LV 4902 – 3xA4
 3. Kopie katastr. mapy, Prohlášení vlastníka – 3xA4
 4. Nabídkový list SO3, KS - SO1, SO2, foto – 5xA4

V Olomouci dne 9.2.2021

ing. Ladislav Čech

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.12.1995 č.j. Spr.3642 / 95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod položkou č. 4.183 - 3/21 v evidenci posudků. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č.4.183 - 3/21.

V Olomouci dne 9.2.2021

ing. Ladislav Čech