

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: 24108/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

jako Dodatek č. 1 ke Znaleckému posudku č. 23977/2022

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 103 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Valašské Meziříčí, č.p. 76, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 103), v k.ú. Valašské Meziříčí-město, obec Valašské Meziříčí, okres Vsetín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Jiří Bulvas
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1
Jablonecká 322
190 00 Praha 9
IČ: 61187836

Číslo jednací zadavatele:

146 EX 816/21-122

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 aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 2.6.2022 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 17 stran a 20 stran příloh.

V Praze, dne 22.7.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 14.7.2022, vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 816/21-122**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 103** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Valašské Meziříčí, č.p. 76, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 103), v k.ú. Valašské Meziříčí-město, obec Valašské Meziříčí, okres Vsetín.

Tento Znalecký posudek č. 24108/2022 byl zpracován na základě požadavku objednavatele, kdy byla Znalecké kanceláři předložena nájemní právo váznoucí na oceňovaných nemovitých věcech LV 6792.

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. **146 EX 816/21-122**. 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. 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 oblíbenosti.“

§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 2.6.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a zaměstnankyně společnosti Kooperativa, která umožnila pouze částečnou prohlídku nemovitých věcí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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. 6792, pro k.ú. Valašské Meziříčí-město, obec Valašské Meziříčí, okres Vsetín, vyhotovený objednavatelem dne 20.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Valašské Meziříčí-město, obec Valašské Meziříčí, okres Vsetín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 2.6.2022, 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.

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 18.3.2015.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Zlínský
Okres: Vsetín
Obec: Valašské Meziříčí
Katastrální území: Valašské Meziříčí-město (776360)

List vlastnictví číslo: 6792

Vlastník:

BULANA společnost s ručením omezeným (spol. s.r.o.)
K Nemocnici 207/9, 74101 Nový Jičín

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, podsklepený objekt, se třemi nadzemními podlažími a využitým podkrovím (v uličním traktu objektu) a se čtyřmi nadzemními podlažími (ve dvorním traktu objektu) pod sedlovou a pultovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, centrální části města Valašské Meziříčí, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Polášková 76/8, 757 01 Valašské Meziříčí. Parkování je možné ve vlastní garáži nebo na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 110/1 - ostatní plocha a p.č. 140/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Valašské Meziříčí, Náměstí 7/5, 757 01 Valašské Meziříčí a přes pozemek p.č. 102 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu - **přístup právně zajištěn věcným břemenem.**

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z komerčních kancelářských prostorů (I. a II. nadzemní podlaží) a pravděpodobně jedné bytové jednotky v podkroví. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	dřevěné trámové	
Střecha:	sedlová, pultová	
Krytina:	*	
Klempířské konstrukce:	žlaby – svody - parapety	<i>standardní plechové</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	keramické	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
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 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Byla vyměněna okna za nová plastová a byla provedena oprava fasádních omítek. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako -průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zpevněné plochy
- přípojky IS

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

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění
 - b) Nájemní smlouva k nebytovým prostorům ze dne 18.3.2015
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) příchodu a příjezdu pro všechny vlastníky domu č.p. 76, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemeni ze dne 24.6.1994. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 103

a vázne na:

- Parcela: 102

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

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

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

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

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného		
Hodnota závady - věcného břemene:	=	10 000,- Kč

1.1.b) Nájemní smlouva k nebytovým prostorům ze dne 18.3.2015 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

V souladu s §16b, zákona č. 237/2020 Sb. považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se určuje dle § 39a oceňovací vyhlášky v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

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

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

Nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 18.3.2015, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí a panem společností Kooperativa pojišťovna, a.s.,

Vienna Insurance Group, se sídlem: Pobřežní 665/21, 186 00 Praha 8. Nájemné bylo sjednáno na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou (předmět nájmu je patrný z příložené Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, která je nedílnou součástí tohoto Znaleckého posudku)

Výše nájemného dle této smlouvy bylo smluvními stranami sjednáno ve výši 39 796,- Kč/měsíc (bez služeb), které považujeme za obvyklé v daném místě a čase. V případech, kdy váznoucí nájemní právo je podhodnocené v daném místě a čase je hodnota vyjádřena jako rozdíl mezi „obvyklým“ a sjednaným nájemným na dobu trvání daného práva, v případě nadhodnocení nájemního práva vzniká užitek. **V tomto konkrétním případě je sjednané nájemné obvyklé, a proto nelze na uvedený nájemní vztah nahlížet jako na závadu.**

Hodnota závady: = **0,- Kč**

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

- | | |
|---|-------------|
| a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění | 10 000,- Kč |
| b) Nájemní smlouva k nebytovým prostorům ze dne 18.3.2015 | 0,- Kč |

Cena věcných práv činí celkem: 10 000,- Kč

Cena po zaokrouhlení: 10 000,- Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé 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) Objekt, k.ú. Valašské Meziříčí-město, okres Vsetín

Pozemek: 67, LV 1487 Součástí je stavba: Valašské Meziříčí, č.p. 112, adminis.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2020 11:45:58. Zápis proveden dne 19.01.2021. V-5794/2020-836

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 67, LV 1487 Součástí je stavba: Valašské Meziříčí, č.p. 112, adminis.

2) Objekt, k.ú. Valašské Meziříčí-město, okres Vsetín

Pozemek: 126, LV 3791 Součástí je stavba: Valašské Meziříčí, č.p. 32, víceúčel

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 14.423.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2020 09:07:09. Zápis proveden dne 14.02.2020. V-234/2020-836

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 126, LV 3791 Součástí je stavba: Valašské Meziříčí, č.p. 32, víceúčel

3) Objekt, k.ú. Nový Jičín-město, okres Nový JičínPozemek: **St. 6, LV 138** Součástí je stavba: **Nový Jičín, č.p. 58, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **14.750.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2020 10:37:02. Zápis proveden dne 16.09.2020. **V-6383/2020-804**

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

pozemky:

St. 6, LV 138 Součástí je stavba: **Nový Jičín, č.p. 58, rod.dům**; **St. 294/6, LV 7348** k.ú. **Nový Jičín-Dolní Předměstí** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž****Seznam porovnávaných objektů:**

1) Objekt, k.ú. Valašské Meziříčí-město, okres Vsetín	
Výchozí cena (VC):	11 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,79
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	12 658 227,85 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt, k.ú. Valašské Meziříčí-město, okres Vsetín	
Výchozí cena (VC):	14 423 000,- Kč
Množství (M):	1,20
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,72
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	15 141 303,43 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt, k.ú. Nový Jičín-město, okres Nový Jičín	
Výchozí cena (VC):	14 750 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,76
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,20
Jednotková cena (JC):	14 702 950,56 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	12 658 227,85 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	14 167 493,95 Kč
Maximální jednotková cena:	15 141 303,43 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	14 170 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	14 170 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 14 170 000,- 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 ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- objekt situován v centru města
- kompletní občanská vybavenost města
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- žádný přilehlý pozemek (pouze pozemek pod stavbou)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 14.7.2022, vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 816/21-122**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 103** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Valašské Meziříčí, č.p. 76, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 103), v k.ú. Valašské Meziříčí-město, obec Valašské Meziříčí, 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.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	14 170 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) byla zjištěna, jsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna.*	+ 10 000,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Věcné břemeno příchodu a příjezdu, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 6792, pro k.ú. Valašské Meziříčí-město a bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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

14 170 000,– Kč

Cena slovy: čtrnáctmilionůjednostosedmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 22.7.2022

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

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 22.7.2022

.....
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