

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 26215/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 75** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kadov, č.p. 61, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 75);

II) pozemku **p.č. 4185** - orná půda, pozemku **p.č. 4243** - vodní plocha, pozemku **p.č. 4302** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 4399** - ostatní plocha;

LV č. 63, vše v k.ú. Kadov, obec Kadov, okres Znojmo.

Zadavatel posudku:

Mgr. Jana Kalistová
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 8
Vilímovská 671/10
160 00 Praha 6
IČ: 01791249

Číslo jednací zadavatele:

182 EX 1081/18-134

Číslo položky v evidenci posudků:

047185/2024

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 12. 6. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 19 stran a 17 stran příloh.

V Praze, dne 20. 6. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 30. 5. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 8, č.j. 182 EX 1081/18-134**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 75 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 216 m², jehož součástí je stavba: **Kadov, č.p. 61, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 75);

II) pozemku p.č. 4185 - orná půda o výměře 364 m², pozemku **p.č. 4243** - vodní plocha o výměře 81 m², pozemku **p.č. 4302** - ostatní plocha o výměře 301 m² a pozemku **p.č. 4399** - ostatní plocha o výměře 749 m²;

LV č. 63, vše v k.ú. Kadov, obec Kadov, okres Znojmo.

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

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **182 EX 1081/18-134**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 63, pro k.ú. Kadov, obec Kadov, okres Znojmo, vyhotovený objednavatelem dne 30.5.2024.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Kadov, obec Kadov, okres Znojmo, vyhotovené objednavatelem dne 7.6.2024.

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

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

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 12. 6. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného, pan Milan Kabrňa, který neumožnil kompletní prohlídku 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 povinným pouze ústně.

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.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

| | | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|
| Kraj | Jihomoravský | |
| Okres | Znojmo | |
| Obec | Kadov | |
| Katastrální území | Kadov (661961) | |
| Číslo popisné | 61 | |
| PSČ | 672 01 | |
| Počet obyvatel | 146 | |
| List vlastnictví číslo | 63 | |
| Vlastníci: | | |
| 1. | Kabrňa Milan | podíl 1 / 2 |
| | č. p. 61, 67201 Kadov | |
| 2. | SORMIG invest s.r.o. | podíl 1 / 2 |
| | Vrchlického 627, 54701 Náchod | |

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Rodinný dům č.p. 61 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 75, k.ú. Kadov**

Jedná se o o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 75** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 216 m², jehož součástí je stavba: **Kadov, č.p. 61, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 75), v k.ú. Kadov, obec Kadov, okres Znojmo.

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Kadov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Kadov 61, 672 01 Kadov. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3344/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Jihočeského kraje, na pozemku p.č. 2300 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 34/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Kadov.

Dům je napojen na inženýrské sítě: dešťová kanalizace, plynové vedení, studnu (na pozemku obce). Dle sdělení povinného a informací ČSÚ se v obci Kadov dále nachází tyto IS: elektro a obecní vodovod.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1 s podstandardním sociálním zařízením.

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Základy: | smíšené | <i>s částečnou izolací</i> |
| Zdivo: | smíšené | |
| Stropy: | dřevěné trémové | <i>s rovným podhledem</i> |
| Střecha: | sedlová | |
| Krytina: | taška betonová | |
| Klempířské konstrukce: | žlaby - svody - parapety | <i>pozinkované</i> |
| Vnitřní omítky: | vápenné hladké | |
| Fasádní omítky: | stříkané | |
| Vnější obklady soklu: | - | |
| Vnitřní obklady: | - | |
| Schody: | - | |
| Dveře: | dřevěné náplňové | <i>zárubně dřevěné</i> |
| Okna: | dřevěná kastlová | |
| Podlahy obytných místností: | prkenné (původní) | |
| Podlahy ostatních místností: | betonové | |
| Vytápění: | LOKÁLNÍ ÚSTŘEDNÍ | kamny na tuhá paliva kotle na tuhá paliva |
| Elektroinstalace: | 220V/400V (ke dni ocenění odpojena) | |
| Bleskosvod: | NE | |
| Rozvod vody: | studená | |
| Zdroj teplé vody: | - | |
| Instalace plynu: | - | |

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Kanalizace: | kompletní odkanalizování |
| Vybavení kuchyně: | kuch. linka - dřez |
| Vnitřní vybavení: | vana |
| Záchod: | suché WC |
| Ostatní: | - |

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1935. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní obytnou část rodinného domu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace p.č. 3344/2), navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem, na kterou dále navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou taškou pálenou. Na tuto vpravo navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod pultovou střechou krytou taškou betonovou.

Na obytnou část rodinného domu, vpravo (pohled z přístupového pozemku p.č. 34/1), navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Dle místního šetření je tato situována na pozemku p.č. 34/1, který je ve vlastnictví obce.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- opěrná zídka (ze smíšeného zdiva)
- přípojky IS

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- základní hygienické vybavení objektu neodpovídá standardním požadavkům
- žádný přilehlý pozemek (pouze pozemek pod stavbou)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Pozemky p.č. 4185, p.č. 4243, p.č. 4302a p.č. 4399, k.ú. Kadov

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4185** - orná půda o výměře 364 m², pozemku **p.č. 4243** - vodní plocha o výměře 81 m², pozemku **p.č. 4302** - ostatní plocha o výměře 301 m² a pozemku **p.č. 4399** - ostatní plocha o výměře 749 m², vše v k.ú. Kadov, obec Kadov, okres Znojmo.

Pozemky p.č. 4185, p.č. 4243 a p.č. 4302 jsou situovány v severozápadní části katastrálního území v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4272 - ostatní plocha nebo na pozemku p.č. 4140 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Kadov. Pozemek p.č. 4185 je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemků p.č. 4243 a p.č. 4302 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 4399 se nachází v jihozápadní části katastrálního území ve sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 4598 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Jihomoravského kraje. Na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 61 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 75, k.ú. Kadov

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

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

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Miroslav, okres Znojmo

Pozemek: 944, LV 196 Součástí je stavba: Miroslav, č.p. 268, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2023 10:58:46. Zápis proveden dne 11.07.2023. V-4625/2023-713

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 944, LV 196 Součástí je stavba: Miroslav, č.p. 268, rod.dům

2. Rodinný dům, k.ú. Miroslav, okres Znojmo

Pozemek: 1639, LV 308 Součástí je stavba: Miroslav, č.p. 375, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2022 14:17:41. Zápis proveden dne 18.10.2022. V-8370/2022-713

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1639, LV 308 Součástí je stavba: Miroslav, č.p. 375, rod.dům

3. Rodinný dům, k.ú. Hostěradice na Moravě, okres Znojmo

Pozemek: St. 38, LV 478 Součástí je stavba: Hostěradice, č.p. 92, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.890.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2022 15:48:25. Zápis proveden dne 22.12.2022. V-10290/2022-713

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 38, LV 478 Součástí je stavba: Hostěradice, č.p. 92, rod.dům

Stanovení obvyklé ceny

| 1. Rodinný dům, k.ú. Miroslav, okres Znojmo | | |
|---|-----------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 1 200 000,– Kč | |
| K _{polohy} | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{vybavení} | 1,00 | srovnatelné |
| K _{konstrukce} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{technického stavu} | 1,00 | srovnatelný |
| K _{pozemku} | 1,00 | 207 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí |
| K _{datum realizace} | 0,98 | 19.6.2023 |
| Upravená cena (UC) | 1 113 172,54 Kč | |

| 2. Rodinný dům, k.ú. Miroslav, okres Znojmo | | |
|---|-----------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 1 400 000,– Kč | |
| K _{polohy} | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{vybavení} | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{konstrukce} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{technického stavu} | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{pozemku} | 1,00 | 185 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí |
| K _{datum realizace} | 0,97 | 26.9.2022 |
| Upravená cena (UC) | 1 084 371,88 Kč | |

| 3. Rodinný dům, k.ú. Hostěradice na Moravě, okres Znojmo | | |
|--|-----------------|---|
| Cena nemovité věci (CN) | 1 890 000,- Kč | |
| K_{polohy} | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{vybavení}$ | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{konstrukce}$ | 1,00 | srovnatelná |
| $K_{technického stavu}$ | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{pozemku}$ | 1,05 | 331 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí |
| $K_{datum realizace}$ | 0,99 | 30.11.2022 |
| Upravená cena (UC) | 1 366 026,91 Kč | |

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

| | | |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Minimální cena | | 1 084 371,88 Kč |
| Průměrná cena | $\Sigma UC / 3$ | 1 187 857,11 Kč |
| Maximální cena | | 1 366 026,91 Kč |

Obvyklá cena 1 188 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------|----------|--------------|
| Vlastnický podíl | \times | 1 / 2 |
| Cena po úpravě | $=$ | 594 000,- Kč |

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

| | | |
|-----------------------|----------|--------------|
| Vliv spoluvlastnictví | \times | 0,800 |
| Cena po úpravě | $=$ | 475 200,- Kč |

Obvyklá cena 475 200,- Kč

II. Obvyklá cena - pozemky p.č. 4185, p.č. 4243, p.č. 4302 a p.č. 4399, k.ú. Kadov

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. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Kadov, okres Znojmo

Pozemek: 4051, LV 48

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.023.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2023 11:24:09. Zápis proveden dne 09.01.2024. V-10186/2023-713

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 4051, LV 48

2. Pozemek, k.ú. Miroslav, okres Znojmo

Pozemek: 1306/3, LV 385

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 50.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2022 16:17:12. Zápis proveden dne 24.02.2022. V-1050/2022-713

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1306/3, LV 385

3. Pozemek, k.ú. Míšovice, okres Znojmo

Pozemek: 6649, LV 579

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 09:20:02. Zápis proveden dne 13.02.2024. V-476/2024-713

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 6649, LV 579

Stanovení obvyklé ceny

| 1. Pozemek, k.ú. Kadov, okres Znojmo | | |
|--|--------------------------|---------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 3 023 000,– Kč | |
| Výměra (V) | 57 026,00 m ² | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{celkové výměry} | 0,80 | větší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{datum realizace} | 1,00 | 15.12.2023 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 66,26 Kč | |

| 2. Pozemek, k.ú. Miroslav, okres Znojmo | | |
|---|-----------------------|---------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 50 000,– Kč | |
| Výměra (V) | 760,00 m ² | |
| K _{polohy} | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{celkové výměry} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{datum realizace} | 0,90 | 2.2.2022 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 66,45 Kč | |

| 3. Pozemek, k.ú. Míšovice, okres Znojmo | | |
|---|-------------------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN) | 600 000,– Kč | |
| Výměra (V) | 9 200,00 m ² | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{celkové výměry} | 0,95 | mírně větší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{datum realizace} | 1,00 | 22.1.2024 |
| Jednotková cena za m ² (JC) | 68,65 Kč | |

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{celkové\ výměry} \times K_{datum\ realizace})$

| | | |
|---|-----------------|----------|
| Minimální jednotková cena za m ² | | 66,26 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² | $\Sigma JC / 3$ | 67,12 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² | | 68,65 Kč |

| | | |
|---|----------------|-------------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² | SJC | 67,– Kč |
| Výměra | V | 1 495,00 m ² |
| Porovnávací hodnota | $SJC \times V$ | 100 165,– Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------|----------|--------------|
| Vlastnický podíl | \times | 1 / 2 |
| Cena po úpravě | = | 50 082,50 Kč |

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

| | | |
|-----------------------|---|-------------|
| Vliv spoluvlastnictví | × | 0,800 |
| Cena po úpravě | = | 40 066,— Kč |

| | |
|---------------------|--------------------|
| Obvyklá cena | 40 066,— Kč |
|---------------------|--------------------|

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

| | |
|--|---------------------|
| Obvyklá cena id. spol. podílu k rodinnému domu č.p. 61 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 75, k.ú. Kadov určená ze sjednaných cen činí (zaokrouhleno): | 475 000,- Kč |
| Obvyklá cena id. spol. podílu k pozemkům p.č. 4185, p.č. 4243, p.č. 4302a p.č. 4399, k.ú. Kadov určená ze sjednaných cen činí (zaokrouhleno): | 40 000,- Kč |
| Obvyklá cena určená ze sjednaných cen | 515 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.* | 0,- Kč |

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 30. 5. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 8, č.j. 182 EX 1081/18-134**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 75** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 216 m², jehož součástí je stavba: **Kadov, č.p. 61, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 75);

II) pozemku **p.č. 4185** - orná půda o výměře 364 m², pozemku **p.č. 4243** - vodní plocha o výměře 81 m², pozemku **p.č. 4302** - ostatní plocha o výměře 301 m² a pozemku **p.č. 4399** - ostatní plocha o výměře 749 m²;

LV č. 63, vše v k.ú. Kadov, obec Kadov, okres Znojmo.

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

6.2. Odpověď:

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

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

515 000,- Kč

Cena slovy: pětsetpatnácttisíc Kč

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 17 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **047185/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 20. 6. 2024

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

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