

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: 24968/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem:

I) pozemku **p.č. St. 119** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kulířov, č.p. 127, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 119), pozemku **p.č. St. 150** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 150), pozemku **p.č. 6/12** - zahrada a pozemku **p.č. 410/30** - zahrada;
II) pozemku **p.č. St. 26/2** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. 404/3** - zahrada;
vše v k.ú. Kulířov, obec Kulířov, okres Blansko.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 21168/12-73

Číslo položky v evidenci posudků:

017986/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s
§336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 9.3.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 11.4.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 21.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 21168/12-73**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem:

I) pozemku **p.č. St. 119** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kulířov, č.p. 127, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 119), pozemku **p.č. St. 150** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 150), pozemku **p.č. 6/12** - zahrada a pozemku **p.č. 410/30** - zahrada;

II) pozemku **p.č. St. 26/2** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. 404/3** - zahrada;

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 21168/12-73**. 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 obliby*.“

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 9.3.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 63.

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. 29, pro k.ú. Kulířov, obec Kulířov, okres Blansko, vyhotovený objednavatelem dne 21.2.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Kulířov, obec Kulířov, okres Blansko, vyhotovená objednavatelem dne 21.2.2023, 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 obce Kulířov.

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.

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: Jihomoravský
Okres: Blansko
Obec: Kulířov
Katastrální území: Kulířov (677043)

List vlastnictví číslo: 29

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Šeránková Lenka
Ant. Dvořáka 1470/4a, 67801 Blansko | Podíl: 1/3 |
| 2. Vladík Vojtěch
č.p. 7, 68308 Studnice | Podíl: 1/3 |
| 3. Vladíková Dagmar
Cihlářská 2036/2, 67801 Blansko | Podíl: 1/3 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 127 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 119, p.č. St. 150, p.č. 6/12 a p.č. 410/30, k.ú. Kulířov

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 119** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kulířov, č.p. 127, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 119), pozemku **p.č. St. 150** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 150), pozemku **p.č. 6/12** - zahrada a pozemku **p.č. 410/30** - zahrada, vše v k.ú. Kulířov, obec Kulířov, okres Blansko.

Jedná se o přízemní, podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Kulířov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Kulířov 127, 679 06 Kulířov. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 6/32 - ostatní plocha a p.č. 405/2 - ostatní plocha a přes nezpevněný pozemek p.č. 570/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Kulířov, č.p. 130, 679 06 Kulířov. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 50 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro a plynové vedení.

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

Základy:	smíšené <i>částečná izolace</i>
Zdivo:	smíšené
Stropy:	*
Střecha:	sedlová
Krytina:	taška pálená
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	*
Fasádní omítky:	cementové hladké
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná zdvojená a kastlová a ven-dovnitř otvíratelná
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	220V - 400V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt 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 stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 150 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če - jiná st. Jedná se o přízemní, zděnou vedlejší stavbu s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Na přední obytnou část rodinného domu (pohled z příjezdové komunikace p.č. 570/1) navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba s garáží a s pultovou střechou krytou standardní

povlakovou krytinou IPA. Vedle této vpravo je situována přízemní, dřevěná kůlna se sedlovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Za rodinným domem, dále vlevo, se nachází přízemní, dřevěná kůlna s plochou střechou bez střešní krytiny, která je ve špatném stavebně-technickém stavu.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- betonová jímka
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- studna
- přípojky IS

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

II) Pozemky p.č. St. 26/2 a p.č. 404/3, k.ú. Kulířov

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 26/2** - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. 404/3** - zahrada, vše v k.ú. Kulířov, obec Kulířov, okres Blansko, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Kulířov, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 6/32 - ostatní plocha a p.č. 404/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Kulířov, č.p. 130, 679 06 Kulířov.

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Kulířov nachází tyto inženýrské sítě: elektro a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Kulířov (zveřejněného na aktuálních [www stránkách](#) obce) jsou pozemky zahrnuty v plochách stávajících: „SV - plochy smíšené obytné venkovské.“

Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství pozemků, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- studna

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 127 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 119, p.č. St. 150, p.č. 6/12 a p.č. 410/30, k.ú. Kulířov

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemky p.č. St. 26/2 a p.č. 404/3, k.ú. Kulířov

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 127 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 119, p.č. St. 150, p.č. 6/12 a p.č. 410/30, k.ú. Kulířov

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) Rodinný dům, k.ú. Kulířov, okres Blansko

Pozemek: **St. 87, LV 266** Součástí je stavba: **Kulířov, č.p. 92, 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 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2022 12:11:39. Zápis proveden dne 15.06.2022. **V-1983/2022-701**

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

pozemky: **St. 87, LV 266** Součástí je stavba: **Kulířov, č.p. 92, rod.dům; 134/1, LV 266; 134/2, LV 266**

2) Rodinný dům, k.ú. Studnice u Vyškova, okres Vyškov

Pozemek: **St. 127/1, LV 604** Součástí je stavba: **Studnice, č.p. 42, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.630.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2022 09:47:17. Zápis proveden dne 27.04.2022. **V-2516/2022-712**

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

pozemky: **St. 127/1, LV 604** Součástí je stavba: **Studnice, č.p. 42, rod.dům; 1469/41, LV 604**

3) Rodinný dům, k.ú. Šošůvka, okres Blansko

Pozemek: **St. 88/2, LV 112** Součástí je stavba: **Šošůvka, č.p. 66, rod.dům**

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

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 11:31:21. Zápis proveden dne 06.01.2022. **V-5484/2021-701**

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

pozemky: **St. 88/2, LV 112** Součástí je stavba: **Šošůvka, č.p. 66, rod.dům; 88/2, LV 112**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Kulířov, okres Blansko	
Výchozí cena (VC):	1 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu (zpevněný)} :	1,10
Jednotková cena (JC):	1 136 363,64 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Studnice u Vyškova, okres Vyškov	
Výchozí cena (VC):	1 630 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,10
K _{přístupu (zpevněný)} :	1,10
Jednotková cena (JC):	1 403 236,91 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Šošůvka, okres Blansko	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,10
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,88
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu (zpevněný)} :	1,10
Jednotková cena (JC):	1 408 715,25 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 136 363,64 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 316 105,27 Kč
Maximální jednotková cena:	1 408 715,25 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		1 316 105,27 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 316 105,27 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 1 316 105,— Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 3
Cena po úpravě:	=	438 701,67 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 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:	=	350 961,34 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 350 000,— Kč

Obvyklá cena - pozemky p.č. St. 26/2 a p.č. 404/3, k.ú. Kulířov

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. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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. Lipovec u Blanska, okres Blansko

Pozemek: 711/50, LV 849

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.790.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2021 13:14:47. Zápis proveden dne 13.05.2021.

V-1714/2021-701

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 711/50, LV 849

2) Pozemek, k.ú. Ostrov u Macochy, okres Blansko

Pozemek: 354/142, LV 1058

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.350.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2022 11:01:31. Zápis proveden dne 08.04.2022.

V-1077/2022-701

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 354/142, LV 1058

3) Pozemek, k.ú. Ostrov u Macochy, okres Blansko

Pozemek: 1714/1, LV 1014

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2022 09:30:51. Zápis proveden dne 30.06.2022.

V-2192/2022-701

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1714/1, LV 1014; 1714/2, LV 1014

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Lipovec u Blanska, okres Blansko				1 790 000,- Kč	738,00 m ²
1,00	0,74	1,10	1,00	2 979,70 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Ostrov u Macochy, okres Blansko				2 350 000,- Kč	859,00 m ²
1,00	0,86	1,10	1,00	2 891,90 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Ostrov u Macochy, okres Blansko				2 500 000,- Kč	845,00 m ²
1,00	0,91	1,10	1,00	2 955,62 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²:

2 891,90 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

2 942,41 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

2 979,70 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:Stanovená jednotková cena za m²:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

$$\begin{array}{r} 2\,940,- \text{ Kč} \\ \times 477,00 \text{ m}^2 \\ \hline = 1\,402\,380,- \text{ Kč} \end{array}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{r} \times 1 / 3 \\ \hline = 467\,460,- \text{ Kč} \end{array}$$

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví

×

0,800

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{r} \hline = 373\,968,- \text{ Kč} \end{array}$$

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):**375 000,- 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.

I) Rodinný dům č.p. 127 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 119, p.č. St. 150, p.č. 6/12 a p.č. 410/30, k.ú. Kulířov

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Pozemky p.č. St. 26/2 a p.č. 404/3, k.ú. Kulířov

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- pozemky v ÚP jako „SV - plochy smíšené obytné venkovské“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 21.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 21168/12-73**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající:

I) pozemku p.č. St. 119 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kulířov, č.p. 127, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 119), pozemku **p.č. St. 150** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 150), pozemku **p.č. 6/12** - zahrada a pozemku **p.č. 410/30** - zahrada;

II) pozemku p.č. St. 26/2 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku **p.č. 404/3** - zahrada;
vše v k.ú. Kulířov, obec Kulířov, okres Blansko.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

I) Rodinný dům č.p. 127 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 119, p.č. St. 150, p.č. 6/12 a p.č. 410/30, k.ú. Kulířov

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
350 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemky p.č. St. 26/2 a p.č. 404/3, k.ú. Kulířov

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
375 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:
350 000,- + 375 000,- = 725 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	725 000,– 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**

725 000,– Kč

Cena slovy: sedmsetdvacetpět tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 11.4.2023

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Blansko	Okres Blansko	Obec Kulířov	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Kulířov	Mapový list č. BLANSKO 1-1/23	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 500	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 21.02.2023 11:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 21.02.2023 11:46:32	



Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj
Katastrální pracoviště Blansko

Okres
Blansko

Obec
Kulířov

Podpis

Kat. území
Kulířov

Mapový list č.
BLANSKO 1-1/23

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 1000

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
21.02.2023 11:35:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
21.02.2023 11:45:50

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **017986/2023**.

V Praze, dne 11.4.2023

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com