

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: 25255/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

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

I) pozemku **p.č. St. 80** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Žďár, č.p. 65, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 80), pozemku **p.č. 325/6** - zahrada a pozemku **p.č. 325/7** - ostatní plocha;

II) pozemku **p.č. 1548** - orná půda;

III) pozemku **p.č. 1732** - trvalý travní porost;

vše v k.ú. Žďár u Blanska, obec Žďár, okres Blansko.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 07036/23-28

Číslo položky v evidenci posudků:

031324/2023

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 22.6.2023 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 4.7.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 13.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 07036/23-28**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 80 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Žďár, č.p. 65, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 80), pozemku **p.č. 325/6** - zahrada a pozemku **p.č. 325/7** - ostatní plocha;

II) pozemku p.č. 1548 - orná půda;

III) pozemku p.č. 1732 - trvalý travní porost;

vše v k.ú. Žďár u Blanska, obec Žďár, 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.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 07036/23-28**. 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 22.6.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění pana Milana Musila, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

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 účastníkem místního šetření 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.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 162, pro k.ú. Žďár u Blanska, obec Žďár, okres Blansko, vyhotovený objednavatelem dne 13.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Žďár u Blanska, obec Žďár, okres Blansko, vyhotovené objednavatelem dne 13.6.2023, 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 Žďár.

Znalecký posudek č. 25163/2023 ze dne 30.5.2023 vypracovaný naší Znaleckou kanceláří pro účely jiného exekučního řízení.

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: Žďár
Katastrální území: Žďár u Blanska (795194)

List vlastnictví číslo: 162

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Musil Milan
č.p. 5, 67902 Žďár | Podíl: 2/3 |
| 2. Musil Zdeněk
č.p. 65, 67902 Žďár | Podíl: 1/3 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 65 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 80, p.č. 325/6 a p.č. 325/7, k.ú. Žďár u Blanska

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 80** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Žďár, č.p. 65, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 80), pozemku **p.č. 325/6** - zahrada a pozemku **p.č. 325/7** - ostatní plocha, vše v k.ú. Žďár u Blanska, obec Žďár, okres Blansko.

Jedná se o převážně přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Žďár, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Žďár 65, 679 02 Žďár. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 999/1 - ostatní plocha, p.č. 993/40 - ostatní plocha a p.č. 1001/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Žďár.

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

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	stropní systém Hurdis	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	

Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety pozinkované, lakované
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	drásané, cementové
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	keramické <i>koupelna - kuchyně - WC</i>
Schody:	betonové
Dveře:	dřevěné náplňové
Okna:	plastová zdvojená, dřevěná kastlová žaluzie vnitřní
Podlahy obytných místností:	betonové, PVC, textilní krytiny
Podlahy ostatních místností:	betonové, PVC
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	plynový kotel
Instalace plynu:	zemní plyn
Kanalizace:	kuchyně - koupelna - WC
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř kombinovaný sporák
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo - sprchový kout
Záchod:	splachovací WC
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2013 byla položena nová střešní krytina, včetně výměny klempířských konstrukcí, okna vyměněna za nová plastová, opravena část fasádních omítek (z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné identifikovat jednotlivé prvky vnitřní modernizace objektu). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní obytnou část rodinného domu, vlevo (pohled ze zahrady), navazuje přízemní vedlejší stavba s pultovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou dále navazuje přízemní vedlejší stavba s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Za rodinným domem, vpravo (pohled ze zahrady), se nachází přístřešek ocelové konstrukce s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, vedle kterého vlevo se nachází přízemní garáž se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích na betonové podezdívce
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a kamenné podezdívce
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích

- zpevněné plochy
- vrata z ocelové konstrukce elektrická
- vrátka z ocelové konstrukce
- skleník 2x
- studna
- přípojky IS

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

II) Pozemek p.č. 1548, k.ú. Žďár u Blanska

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1548** - orná půda, v k.ú. Žďár u Blanska, obec Žďár, okres Blansko, který je situován v odlehlé, jihozápadní části katastrálního území. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1566 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Žďár.

Dle platného územního plánu obce Žďár (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce](#)) je pozemek zahrnut v plochách stávajících: „Zs - plochy zemědělské - orná půda“. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

III) Pozemek p.č. 1732, k.ú. Žďár u Blanska

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1732** - trvalý travní porost, v k.ú. Žďár u Blanska, obec Žďár, okres Blansko, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Žďár. Pozemek je situován v rovinném terénu s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1725 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Žďár.

Dle platného územního plánu obce Žďár (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce](#)) je pozemek zahrnut v plochách návrhových: „Zs - plochy zemědělské - zahrady, sady“. 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.

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem doživotního užívání ve prospěch paní Jarmily Musilové a pana Františka Musila. Dle sdělení objednavatele tito již nežijí, a proto není dle požadavku objednavatele toto věcné břemeno oceněno.

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. 65 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 80, p.č. 325/6 a p.č. 325/7, k.ú. Žďár u Blanska

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemek p.č. 1548, k.ú. Žďár u Blanska

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemek p.č. 1732, k.ú. Žďár u Blanska

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 65 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 80, p.č. 325/6 a p.č. 325/7, k.ú. Žďár u Blanska

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) dle odstavce III.smlouvy - právo vedení a provozování kanalizačního řadu, právo přístupu a příjezdu pro údržbu v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. 277-46/2010, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.7.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.7.2010. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- „Svazek vodovodů a kanalizací“ měst a obcí, 17. listopadu 138/14, 680 01 Boskovice a vázne na:
- parcela: 325/7

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 užitků, 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 službami 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. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného, × -1

Hodnota věcného břemene: = -10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 3

Cena po úpravě: = -3 333,33 Kč

Hodnota věcného břemene: = -3 333,33 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 difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádné, 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. Žďár u Blanska, okres Blansko

Pozemek: **St. 97, LV 75** Součástí je stavba: **Žďár, č.p. 87, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.779.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 10:04:54. Zápis proveden dne 29.03.2023.

V-689/2023-701

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 97, LV 75 Součástí je stavba: Žďár, č.p. 87, rod.dům; 327/2, LV 75**

2) Rodinný dům, k.ú. Petrovice u Blanska, okres Blansko

Pozemek: **St. 49, LV 95** Součástí je stavba: **Petrovice, č.p. 4, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.620.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2021 10:38:51. Zápis proveden dne 05.10.2021.

V-4101/2021-701

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 49, LV 95 Součástí je stavba: Petrovice, č.p. 4, rod.dům; 429/2, LV 95; 429/3, LV 95**

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

Pozemek: **St. 32, LV 246** Součástí je stavba: **Zbraslavec, č.p. 12, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 02.06.2022.

V-1847/2022-731

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 32, LV 246 Součástí je stavba: Zbraslavec, č.p. 12, rod.dům**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Žďár u Blanska, okres Blansko	
Výchozí cena (VC):	6 779 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,15
Jednotková cena (JC):	5 894 782,61 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Petrovice u Blanska, okres Blansko	
Výchozí cena (VC):	4 620 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,84
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	5 500 000,– Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Zbraslavec, okres Blansko	
Výchozí cena (VC):	4 500 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,80
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	5 607 057,42 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	5 500 000,– Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	5 667 280,01 Kč
Maximální jednotková cena:	5 894 782,61 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		5 667 280,01 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	5 667 280,01 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 5 667 280,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 3
Cena po úpravě:	=	1 889 093,33 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:	=	1 511 274,66 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 510 000,- Kč

Obvyklá cena - pozemek p.č. 1548, k.ú. Žďár u Blanska

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) Pozemky, k.ú. Žďár u Blanska, okres Blansko

Pozemek: 1883, LV 374

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

350.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, č. sml. 2520220111 ID5752 ze dne 09.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2023 11:00:14. Zápis proveden dne 27.01.2023.

V-55/2023-701

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1778, LV 374; 1883, LV 374

2) Pozemky, k.ú. Němčice, okres Blansko

Pozemek: 1619, LV 121

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

65.333,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu soudního exekutora JUDr. et PhDr. Jiřího Leskovjana č.j. 189EX-2215/2019 -83 ze dne 08.12.2021. Právní moc ke dni 12.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2022 21:03:32. Zápis proveden dne 15.02.2022.

V-283/2022-731

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1619, LV 121

3) Pozemky, k.ú. Vavřinec na Moravě, okres Blansko

Pozemek: 2347, LV 446

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.294.667,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2022 11:54:28. Zápis proveden dne 02.09.2022.

V-2981/2022-701

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

pozemky: 1130, LV 68 k.ú. Suchdol v Moravském krasu; 2280, LV 453; 2347, LV 446; 2396, LV 44

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Žďár u Blanska, okres Blansko		350 000,- Kč	8 296,00 m ²
1,00	0,95	44,41 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Němčice, okres Blansko		65 333,- Kč	2 016,00 m ²
1,00	0,85	38,13 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Vavřinec na Moravě, okres Blansko		1 294 667,- Kč	34 991,00 m ²
1,00	0,95	38,95 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	38,13 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	40,50 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	44,41 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	41,- Kč
Jednotkové množství:	× 3 432,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 140 712,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 3
Cena po úpravě:	= 46 904,- 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 37 523,20 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 38 000,- Kč

Obvyklá cena - pozemek p.č. 1732, k.ú. Žďár u Blanska

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. Rájec nad Svitavou, okres Blansko

Pozemek: 1644, LV 1743

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

40.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2021 15:57:24. Zápis proveden dne 29.04.2021.

V-1489/2021-701

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1644, LV 1743

2) Pozemek, k.ú. Vavřinec na Moravě, okres Blansko

Pozemek: 543/3, LV 459

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 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 14:23:26. Zápis proveden dne 16.03.2021.

V-805/2021-701

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 543/3, LV 459

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

Pozemek: 97/1, LV 507

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

130.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2021 13:20:39. Zápis proveden dne 18.06.2021.

V-2254/2021-701

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 97/1, LV 507

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Rájec nad Svitavou, okres Blansko			40 000,- Kč	574,00 m ²
1,00	0,80	0,95	91,69 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Vavřinec na Moravě, okres Blansko			50 000,- Kč	828,00 m ²
1,00	0,80	1,00	75,48 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Vilémovice u Macochy, okres Blansko			130 000,- Kč	1 335,00 m ²
1,00	0,80	1,00	121,72 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	75,48 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	96,30 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	121,72 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	96,- Kč
Jednotkové množství:	× 1 732,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 166 272,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 3
Cena po úpravě:	= 55 424,- 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 44 339,20 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 45 000,- 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. 65 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 80, p.č. 325/6 a p.č. 325/7, k.ú. Žďár u Blanska

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku nebo ve vlastní garáži
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Pozemek p.č. 1548, k.ú. Žďár u Blanska

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

III) Pozemek p.č. 1732, k.ú. Žďár u Blanska

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek využitelný dle ÚP jako „Zs - plochy zemědělské - zahrady, sady - návrh“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 13.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, JUDr. Lukáš Jícha, č.j. 203 Ex 07036/23-28, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 80 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Žďár, č.p. 65, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 80), pozemku p.č. 325/6 - zahrada a pozemku p.č. 325/7 - ostatní plocha;

II) pozemku p.č. 1548 - orná půda;

III) pozemku p.č. 1732 - trvalý travní porost;

vše v k.ú. Žďár u Blanska, obec Žďár, 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. 65 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 80, p.č. 325/6 a p.č. 325/7, k.ú. Žďár u Blanska

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

1 510 000,- Kč (zaokrouhleno)

Závady vážnouce (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 3 330,- Kč
--	---------------------

1 506 670,-Kč (Obvyklá cena, se zohledněním vážnoucích práv a závad)

II) Pozemek p.č. 1548, k.ú. Žďár u Blanska

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

45 000,- Kč (zaokrouhleno)

III) Pozemek p.č. 1732, k.ú. Žďár u Blanska

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

38 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:
1 510 000,- + 45 000,- + 38 000,- = **1 593 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	1 593 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 3 330,- Kč

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

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

1 593 000,- Kč (Obvyklá cena, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionpětsetdevadesáttřitisíce Kč

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

1 589 670,-Kč (Obvyklá cena, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionpětsetosmdesátdevěttisícšestsetšedmdesát Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 4.7.2023

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

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

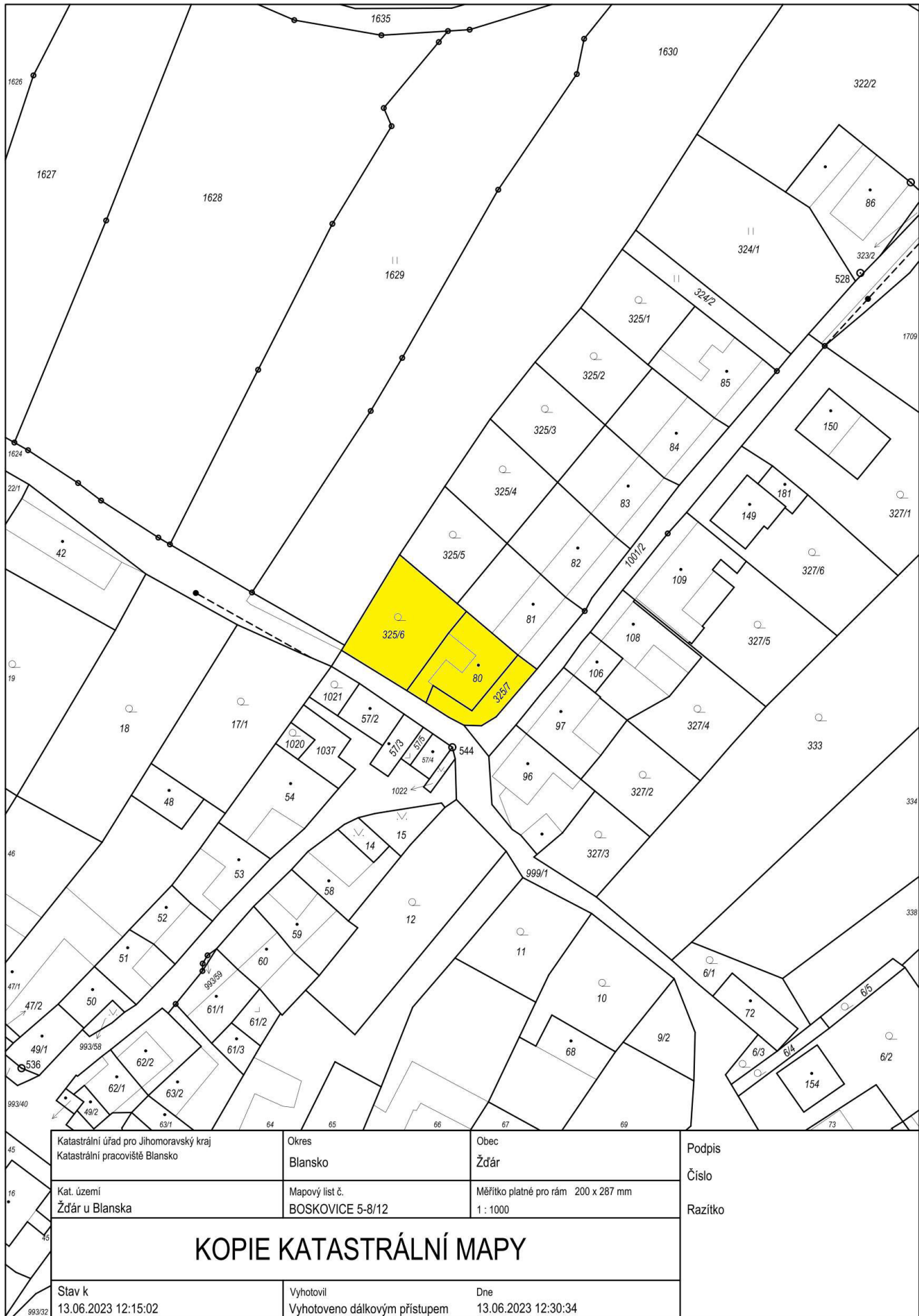
E. SEZNAM PŘÍLOH

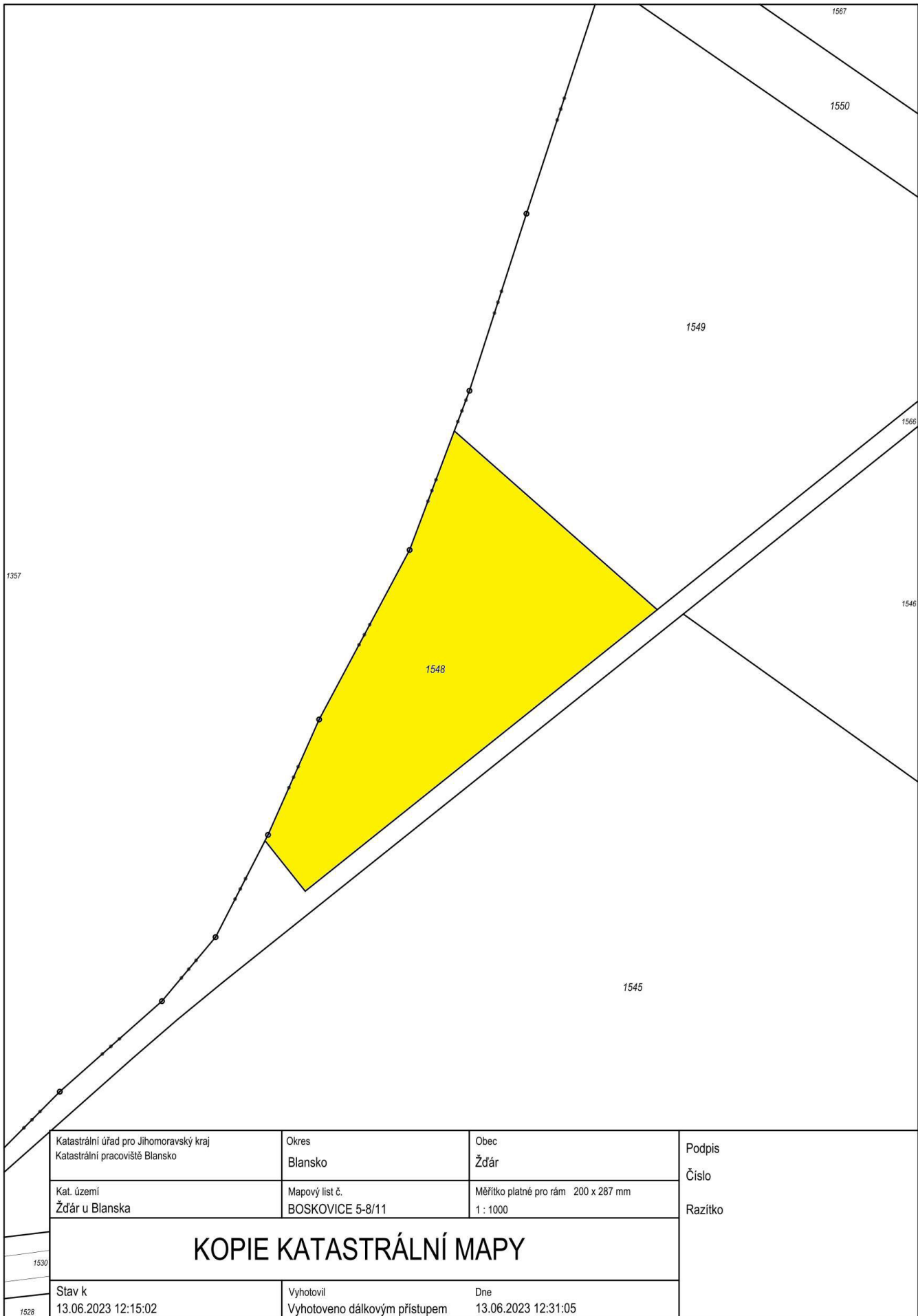
Fotodokumentace

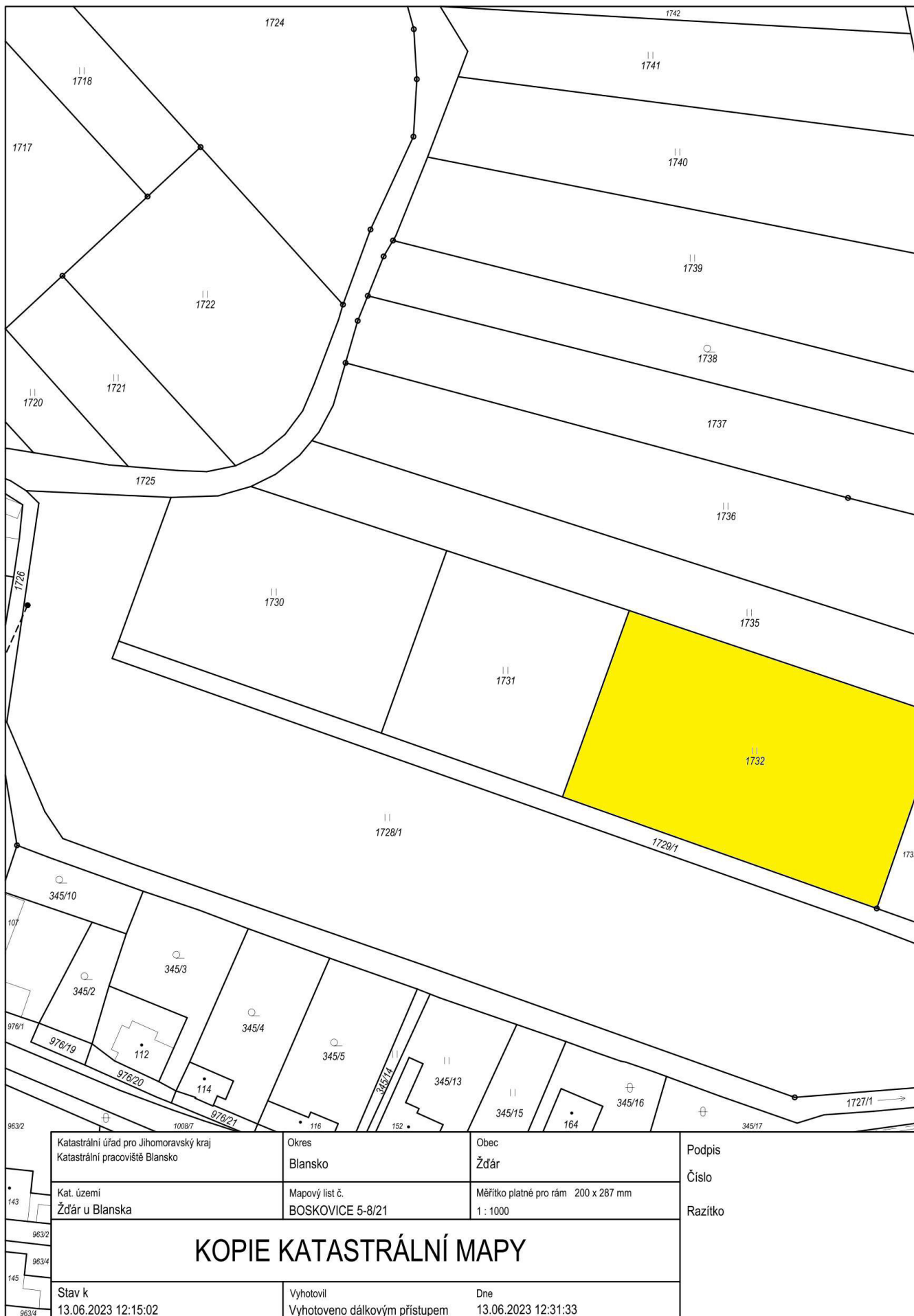
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace









Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj
Katastrální pracoviště Blansko

Okres
Blansko

Obec
Žďár

Podpis

Kat. území
Žďár u Blanska

Mapový list č.
BOSKOVICE 5-8/21

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 1000

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
13.06.2023 12:15:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
13.06.2023 12:31:33

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 **031324/2023**.

V Praze, dne 4.7.2023

.....
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