

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: 25343/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z:

- I) pozemku **p.č. St. 38** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hruška, č.p. 21, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 38), v k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov.
II) pozemku **p.č. 1307** - ostatní plocha, v k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov.

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 19581/17-49

Číslo položky v evidenci posudků:

035662/20023

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 31.7.2023 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 v elektronické podobě.

V Praze, dne 1.8.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 28.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 19581/17-49**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající:

I) pozemku p.č. St. 38 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m², jehož součástí je stavba: **Hruška, č.p. 21, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 38), v k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov.

II) pozemku p.č. 1307 - ostatní plocha o výměře 170 m², v k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov.

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 19581/17-49**. 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.).

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 13.7.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a uživatele předmětu ocenění.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 6, pro k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem dne 27.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov, vyhotovená objednavatelem dne 28.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, 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: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Hruška
Katastrální území: Hruška (648671)

List vlastnictví číslo: 6

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Leitnerová Eva
č.p. 21, 79827 Hruška | Podíl: 1/8 |
| 2. Mintálová Dagmar
č.p. 21, 79827 Hruška | Podíl: 1/8 |
| 3. Procházka Pavel
č.p. 21, 79827 Hruška | Podíl: 1/8 |
| 4. Procházka Roman
č.p. 68, 75201 Měrovice nad Hanou | Podíl: 1/8 |
| 5. Procházková Ludmila
č.p. 21, 79827 Hruška | Podíl: 4/8 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 21 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 38, k.ú. Hruška

Jedná se o rodinný dům ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Hruška, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Hruška 21, 798 27 Hruška. Parkování je na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 948/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Olomouckého kraje a na pozemku p.č. 938/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Hruška.

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

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

Základy:	smíšené
Zdivo:	smíšené
Stropy:	*
Střecha:	sedlová
Krytina:	eternitové šablony
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety standardní plechové
Vnitřní omítky:	*
Fasádní omítky:	břizolitové
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná kastlová
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	LOKÁLNÍ plyn. top. WAF
Elektroinstalace:	220V
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 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech 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, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

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

II) Pozemek p.č. 1307, k.ú. Hruška

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1307** - ostatní plocha, v k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Hruška. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2537 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Hruška, č.p. 30, 798 27 Hruška. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 350 m od oceňovaného pozemku.

Dle místního šetření a informací ČSÚ v obci Hruška je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Hruška (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek zahrnut v plochách změn: „ZS - plochy zeleně - soukromá a vyhrazená.“

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

6. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 21 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 38, k.ú. Hruška

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemek p.č. 1307, k.ú. Hruška

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 21 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 38, k.ú. Hruška

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 známe 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. Vranovice, okres Prostějov

Pozemek: 39, LV 66 Součástí je stavba: Vranovice, č.p. 58, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.282.500,00 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 03.05.2022 11:53:52. Zápis proveden dne 25.05.2022.

V-3080/2022-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 39, LV 66 Součástí je stavba: Vranovice, č.p. 58, rod.dům

2) Rodinný dům, k.ú. Uhřetice, okres Přerov

Pozemek: 545, LV 60 Součástí je stavba: Uhřetice, č.p. 87, 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, potvrzení o zániku práva ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2022 08:01:00. Zápis proveden dne 13.09.2022.

V-5206/2022-808

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 545, LV 60 Součástí je stavba: Uhřetice, č.p. 87, rod.dům; 546, LV 60

3) Rodinný dům, k.ú. Uhřetice, okres Přerov

Pozemek: 353, LV 42 Součástí je stavba: Uhřetice, č.p. 108, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, potvrzení o zániku práva ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2023 14:42:55. Zápis proveden dne 17.02.2023.

V-455/2023-808

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 353, LV 42 Součástí je stavba: Uhřetice, č.p. 108, rod.dům

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Vranovice, okres Prostějov	
Výchozí cena (VC):	1 282 500,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,10
K _{vybavení} :	1,15
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	914 352,45 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Uhřetice, okres Přerov	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,05
K _{datum realizace} :	0,98
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 144 762,26 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Uhřetice, okres Přerov	
Výchozí cena (VC):	1 000 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,15
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	751 163,13 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	751 163,13 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	936 759,28 Kč
Maximální jednotková cena:	1 144 762,26 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		936 759,28 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	936 759,28 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:

936 759,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

 $\times \quad 1 / 8$ **Cena po úpravě:** $= \quad 117\,094,88 \text{ Kč}$ **Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 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: $= \quad 93\,675,90 \text{ Kč}$ **Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):****94 000,- Kč**

Obvyklá cena - pozemek p.č. 1307, k.ú. Hruška

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, 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. 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. Uhřetice, okres Přerov

Pozemek: 299/6, LV 707

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

34.650,00 CZK

Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2023 10:45:21. Zápis proveden dne 20.04.2023.

V-1693/2023-808

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 299/6, LV 707

2) Pozemek, k.ú. Tišín, okres Prostějov

Pozemek: 2063/3, LV 435

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

116.820,00 CZK

Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 19.05.2021.

V-3236/2021-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2063/3, LV 435

3) Pozemek, k.ú. Studenec, okres Prostějov

Pozemek: 747, LV 514

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

150.000,00 CZK

Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2022 09:04:40. Zápis proveden dne 20.04.2022.

V-2146/2022-709

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 747, LV 514

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{přístupu}$	$K_{využitelnosti dle ÚP}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Uhřetice, okres Přerov				34 650,- Kč	231,00 m ²
1,05	1,00	1,00	1,00	142,86 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Tišín, okres Prostějov				116 820,- Kč	1 062,00 m ²
1,05	0,79	1,00	0,80	165,76 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Studenec, okres Prostějov				150 000,- Kč	654,00 m ²
1,00	0,83	1,00	1,00	276,33 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²:

142,86 Kč

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

194,98 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

276,33 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		194,98 Kč
Jednotkové množství:	×	170,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	33 146,60 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 33 147,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 8
Cena po úpravě:	=	4 143,38 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 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:	=		3 314,70 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 3 000,- 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. 21 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 38, k.ú. Hruška

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- pouze lokální vytápění objektu
- žádný přilehlý pozemek (pouze pozemek pod stavbou)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Pozemek p.č. 1307, k.ú. Hruška

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 28.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 19581/17-49**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 38 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m², jehož součástí je stavba: **Hruška, č.p. 21, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 38), v k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov.

II) pozemku p.č. 1307 - ostatní plocha o výměře 170 m², v k.ú. Hruška, obec Hruška, okres Prostějov.

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. 21 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 38, k.ú. Hruška

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

94 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemek p.č. 1307, k.ú. Hruška

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

3 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

94 000,- + 3 000,- = 97 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	97 000,– 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**

97 000,– Kč

Cena slovy: devadesátsedmtisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 1.8.2023

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy



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 **035662/20023**.

V Praze, dne 1.8.2023

.....
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