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: 24765/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 49, rod. dům,** příslušející k části obce **Chlumany**, na pozemku p.č. St. 44 (LV 181), pozemku **p.č. 69/4** - zahrada, v k.ú. Chlumany, obec Chlumany, okres Prachatice.

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 32274/09-344**
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 27.1.2023 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 2.2.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 10.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 32274/09-344**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 49, rod. dům,** příslušející k části obce **Chlumany**, na pozemku p.č. St. 44 (LV 181), pozemku **p.č. 69/4** - zahrada, v k.ú. Chlumany, obec Chlumany, okres Prachatice.

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 32274/09-344.** 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 tísni. 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 27.1.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinných Marie Markytánové a Miroslavy Vozábalové, které neumožnily 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 povinnými 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. 36, pro k.ú. Chlumany, obec Chlumany, okres Prachatice, vyhotovený objednavatelem dne 2.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Chlumany, obec Chlumany, okres Prachatice, vyhotovená objednavatelem dne 10.1.2023, 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 Chlumany.

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: Jihočeský
Okres: Prachatice
Obec: Chlumany
Katastrální území: Chlumany (651702)

List vlastnictví číslo: 36

Vlastníci:

1. Markytánová Marie — Podíl: 1/8
   č.p. 49, 38422 Chlumany
2. Vanická Jaroslava — Podíl: 3/4
   Sídliště 406, 38422 Vlachovo Březí
3. Vozábalová Miroslava — Podíl: 1/8
   č.p. 49, 38422 Chlumany

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s polovalbou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Chlumany, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Chlumany 49, 384 22 Chlumany. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). **Pozemek pod stavbou, p.č. St. 44 - zastavěná plocha a nádvoří, je ve vlastnictví jiných subjektů a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.** Objekt leží v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 377/2 - ostatní plocha a přes nezpevněné pozemky p.č. 925/9 - vodní plocha, p.č. 912/2 - zahrada, p.č. 377/3 - trvalý travní porost a p.č. 377/18 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví: Obec Chlumany, č.p. 60, 384 22 Chlumany, a dále přes pozemek p.č. St. 44 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví jiných subjektů **(přístup není právně zajištěn)**. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 19 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, septik a trativod (na pozemku p.č. St. 44 - zastavěná plocha a nádvoří). Dle sdělení povinných a informací ČSÚ se v obci Chlumany dále nachází plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	*částečná izolace*
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová s polovalbou	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	-	
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	hrubé zahlazené	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná kastlová	
Podlahy obytných místností:	betonové	
Podlahy ostatních místností:	betonové	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva 3x
Elektroinstalace:	220V - 400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	studená	
Zdroj teplé vody:	-	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	*	

Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	splachovací
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 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 nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek p.č. St. 44 a vedlejší stavby na něm situované jsou ve vlastnictví třetí osoby a nejsou tedy předmětem ocenění.

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. 49, na pozemku p.č. St. 44 (LV 181) a pozemek p.č. 69/4, k.ú. Chlumany - jako celek

1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemky v ÚP jako „plochy smíšené obytné - území malých sídel“, k.ú. Chlumany

1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 49, na pozemku p.č. St. 44 (LV 181) a pozemek p.č. 69/4, k.ú. Chlumany - jako celek

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 diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek 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 „vylaďování“, 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) Rodinný dům, k.ú. Dvory u Lažišť, okres Prachatice

Pozemek: **St. 8, LV 664** *Součástí je stavba:* **Dvory, č.p. 31, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.990.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 08.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2020 14:18:26. Zápis proveden dne 06.10.2020. — **V-3180/2020-306**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 8, LV 664** *Součástí je stavba:* **Dvory, č.p. 31, rod.dům**; **9/2, LV 664**; **10, LV 664**; **1066/9, LV 664**

2) Rodinný dům, k.ú. Husinec, okres Prachatice

Pozemek: **St. 179, LV 1078** *Součástí je stavba:* **Husinec, č.p. 184, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.930.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 03.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2021 08:22:00. Zápis proveden dne 01.07.2021. — **V-2337/2021-306**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 179, LV 1078** *Součástí je stavba:* **Husinec, č.p. 184, rod.dům**; **1070/7, LV 1078**

3) Rodinný dům, k.ú. Vlachovo Březí, okres Prachatice

Pozemek: **St. 276, LV 1632** *Součástí je stavba:* **Vlachovo Březí, č.p. 51, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.696.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 22.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2021 13:40:37. Zápis proveden dne 22.10.2021. — **V-3891/2021-306**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 276, LV 1632** *Součástí je stavba:* **Vlachovo Březí, č.p. 51, rod.dům**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Dvory u Lažišť, okres Prachatice

Výchozí cena (VC):	1 990 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,10
$K_{datum\ realizace}$:	0,74
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,20
$K_{příslušenství}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	1 852 058,67 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Husinec, okres Prachatice	
Výchozí cena (VC):	1 930 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,05
$K_{datum\ realizace}$:	0,81
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,10
$K_{příslušenství}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	2 062 957,62 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Vlachovo Březí, okres Prachatice	
Výchozí cena (VC):	1 696 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,05
$K_{datum\ realizace}$:	0,85
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,90
$K_{technického\ stavu}$:	1,10
$K_{příslušenství}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	1 919 474,86 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 852 058,67 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum$ (JC × V) / $\sum$ V):	1 944 830,38 Kč
Maximální jednotková cena:	2 062 957,62 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		1 940 000,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 940 000,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **1 940 000,– Kč**

Obvyklá cena - pozemky v ÚP jako „plochy smíšené obytné - území malých sídel“, k.ú. Chlumany

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 m^2.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek 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 „vylaďování“, 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) Pozemky, k.ú. Chlumany, okres Prachatice

Pozemek: **80/7, LV 471**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 18.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2021 14:36:47. Zápis proveden dne 18.06.2021. — **V-2147/2021-306**

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

pozemky: **52/2, LV 471**; **80/7, LV 471**

2) Pozemky, k.ú. Chlumany, okres Prachatice

Pozemek: **208/2, LV 473**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 20.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2021 12:10:29. Zápis proveden dne 12.10.2021. — **V-3720/2021-306**

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

pozemky: **208/2, LV 473**; **208/3, LV 473**

3) Pozemek, k.ú. Vlachovo Březí, okres Prachatice

Pozemek: **434/12, LV 1669**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **605.780,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 01.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2022 08:35:00. Zápis proveden dne 27.09.2022. — **V-2961/2022-306**

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

pozemky: **434/12, LV 1669**

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ připravenosti}$	$K_{přístupu}$	$K_{využitelnosti}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Chlumany, okres Prachatice					500 000,– Kč	856,00 m^2
1,00	0,77	1,20	1,00	1,00	632,16 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Chlumany, okres Prachatice					1 300 000,– Kč	1 630,00 m^2
1,00	0,81	1,20	1,00	1,20	683,77 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Vlachovo Březí, okres Prachatice					605 780,– Kč	792,00 m^2
1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	637,39 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m^2: 632,16 Kč
Průměrná jednotková cena za m^2 ($\sum$ (JC × V) / $\sum$ V): 651,11 Kč
Maximální jednotková cena za m^2: 683,77 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m^2:		650,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m^2
Porovnávací hodnota:	=	650,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **650,– Kč**

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz *3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku*.) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- vstup do objektu je po pozemcích jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 10.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 32274/09-344**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 49, rod. dům,** příslušející k části obce **Chlumany**, na pozemku p.č. St. 44 (LV 181), pozemku **p.č. 69/4** - zahrada, v k.ú. Chlumany, obec Chlumany, okres Prachatice.

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.

Obvyklá cena rodinného domu č.p. 49 (stavba s pozemkem jako celek)	1 940 000,- Kč

Pozemek p.č. St. 44	
Výměra pozemku	358 m^2
Obvyklá cena pozemku za m^2 stanovena komparativní metodou	650,- Kč
Obvyklá cena pozemku (zaokrouhleno)	**233 000,- Kč**

Objekt č.p. 49 - rod. dům (LV 36)	
Obvyklá cena objektu č.p. 49 - rod. dům po odečtení hodnoty pozemku p.č. St. 44 (1 940 000,- Kč - 233 000,- Kč = 1 707 000,- Kč	
Id. spol. podíl ve výši 1/8 k objektu č.p. 49 „Obvyklou cenu“ 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%. (1 707 000,- Kč / 8 * **0,80** = 170 700,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k předmětu ocenění činí (zaokrouhleno)**:**	**170 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**170 000,– 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

170 000,– Kč

Cena slovy: jednostosedmdesáttisíc Kč

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

V Praze, dne 2.2.2023

.....
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

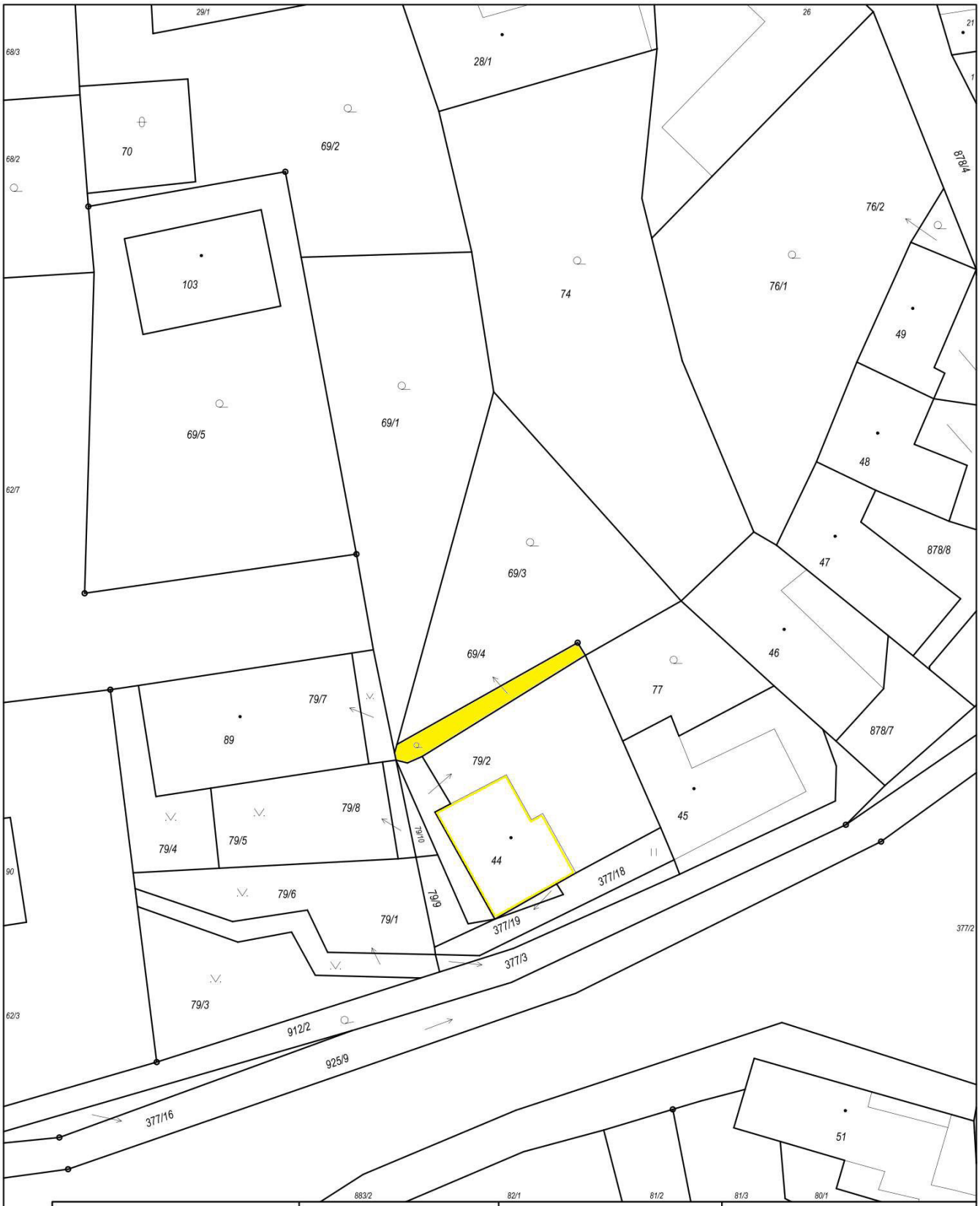
Fotodokumentace

pouze objekt s pozemkem p.č. 69/4 (pozemek p.č. St. 44 není předmětem ocenění)

pouze objekt s pozemkem p.č. 69/4 (pozemek p.č. St. 44 není předmětem ocenění)

pouze objekt s pozemkem p.č. 69/4 (pozemek p.č. St. 44 není předmětem ocenění)

pouze objekt s pozemkem p.č. 69/4 (pozemek p.č. St. 44 není předmětem ocenění)



Katastrální úřad pro Jihočeský kraj Katastrální pracoviště Prachatice	Okres Prachatice	Obec Chlumany	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Chlumany	Mapový list č. PRACHATICE 6-5/14	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 500	

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k 10.01.2023 13:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 10.01.2023 14:11:07

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 znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 2.2.2023

Ing. Tomáš Vingrálek

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2023.02.14 08:25:09 +01'00'

.....

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