

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: 26394/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6/46 nemovité věci - jednotky č. 235/1 v budově č.p. 234, 235, příslušející k části obce Dolní Město, na pozemku p.č. St. 256/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1487/17844, dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/92 pozemku p.č. 3101/46 - orná půda, a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/92 pozemku p.č. 3101/2 - orná půda, vše zapsané na listech vlastnictví č. 885, č. 823, č. 857 a č. 824, vše v k.ú. Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod.

Zadavatel posudku: Mgr. Jan Valenta
soudní exekutor, Exekutorský úřad Olomouc
Hlušovická 254/58
779 00 Olomouc
IČ: 03323773

Číslo jednací zadavatele: 196 EX 618/18-159

Číslo položky v evidenci posudků: 063509/2024

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22. 8. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován v počtu 4 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 16 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 29. 8. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 8. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Olomouc**, č.j. **196 EX 618/18-159**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6/46 nemovité věci - jednotky č. 235/1 v budově č.p. 234, 235, příslušející k části obce Dolní Město, na pozemku p.č. St. 256/2 o výměře 489 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1487/17844, dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/92 pozemku p.č. 3101/46 - orná půda o výměře 217 m², a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/92 pozemku p.č. 3101/2 - orná půda o výměře 1.848 m², vše zapsané na listech vlastnictví č. 885, č. 823, č. 857 a č. 824, vše v k.ú. Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod.

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

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **196 EX 618/18-159**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 885, pro k.ú. Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený objednavatelem, dne 5.8.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 823, pro k.ú. Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený objednavatelem, dne 5.8.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 857, pro k.ú. Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený objednavatelem, dne 5.8.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 824, pro k.ú. Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený objednavatelem, dne 5.8.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 22. 8. 2024.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 4.3.1998.

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

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22. 8. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a vedlejších staveb byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

Kraj	Vysočina	
Okres	Havlíčkův Brod	
Obec	Dolní Město	
Katastrální území	Dolní Město (629740)	
Část obce	Dolní Město	
Číslo popisné	235	
PSČ	582 33	
Počet obyvatel	939	
List vlastnictví číslo	<u>885</u>	
Vlastník	Kollár Milan	podíl 6 / 46
	č. p. 95, 56125 Rudoltice	
List vlastnictví číslo	<u>857</u>	
Vlastník	Kollár Milan	podíl 1 / 92
	č. p. 95, 56125 Rudoltice	
List vlastnictví číslo	<u>824</u>	
Vlastník	Kollár Milan	podíl 1 / 92
	č. p. 95, 56125 Rudoltice	

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6/46 nemovité věci - jednotky č. 235/1 v budově č.p. 234, 235, příslušející k části obce Dolní Město, na pozemku p.č. St. 256/2 o výměře 489 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1487/17844, dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/92 pozemku p.č. 3101/46 - orná půda o výměře 217 m², a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/92 pozemku p.č. 3101/2 - orná půda o výměře 1.848 m², vše zapsané na listech vlastnictví č. 885, č. 823, č. 857 a č. 824, vše v k.ú. Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se třemi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce Dolní Město. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 3101/37, který je ve vlastnictví Obce Dolní Město a p.č. 3101/46 a p.č. 3101/2, které jsou předmětem ocenění. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na vlastním pozemku u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 45-ti lety. V roce 2014 byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení. V roce 2022 byl proveden nový nátěr střešní krytiny a byla provedena výměna žlabů a svodů.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je uvažováno jako standardní ústřední. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	panelové
Stropy:	panelové
Krov, střecha:	sedlová
Krytiny střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké omítky, stříkané omítky, kabřincový obklad soklu
Vnitřní obklady:	*
Schody:	betonové
Dveře:	*
Okna:	dřevěná zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ *
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	-
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné

* 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

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		11,13 m ²
pokoj	+	19,65 m ²
pokoj	+	12,63 m ²
pokoj	+	10,95 m ²
spíž	+	1,65 m ²
koupelna	+	4,03 m ²
WC	+	1,16 m ²
komora	+	2,88 m ²
předsíň	+	10,33 m ²
balkón	+	3,78 m ²
lodžie	+	4,03 m ²
sklep	+	7,00 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	89,22 m²

Pozemky p.č. 3101/2 a p.č. 3101/46 tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek. Na pozemcích jsou situovány venkovní úpravy - drátěné pletivo s kovovými sloupky, kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech, zpevněné plochy (z betonové dlažby, asfaltové, betonové), venkovní betonové schody a betonová opěrná zídka.

Dále bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že v severní části pozemku p.č. 3101/2 se nachází vedlejší stavby (dřevěná garáž pod sedlovou střechou krytou šindelem a 2x plechová garáž s pultovou střechou krytou plechovou krytinou), které dle sdělení sousedky z bytového domu povinný ke dni ocenění neužívá.

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytová jednotka s balkónem
- možnost parkování na vlastním pozemku

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav objektu na podprůměrné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

§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 jednájí 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 porováním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.**“

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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 nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

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. pořadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (podíl na okolních pozemcích, venkovní úpravy, vedlejší stavby, garáže atd.),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovitě věci:

1. Byt, k.ú. Malčín, okres Havlíčkův Brod

Jednotka: **Malčín, 63/4, LV 755**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.499.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2024 14:11:44. Zápis proveden dne 12.03.2024. **V-966/2024-601**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Malčín, 63/4, LV 755**

2. Byt, k.ú. Pohled, okres Havlíčkův Brod

Jednotka: **Pohled, 213/1, LV 560**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.800.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2024 10:24:02. Zápis proveden dne 16.07.2024. **V-3797/2024-601**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 292, LV 483 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž, 103/8, LV 595**
jednotky: **Pohled, 213/1, LV 560**

3. Byt, k.ú. Herálec, okres Havlíčkův Brod

Jednotka: **Herálec, 232/5, LV 1127**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.049.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 15:58:06. Zápis proveden dne 11.08.2023. **V-4291/2023-601**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Herálec, 232/5, LV 1127; Herálec, 232/11, LV 1127**

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, k.ú. Malčín, okres Havlíčkův Brod		
Cena nemovité věci (CN)	2 499 000,- Kč	
Plocha (P)	87,32	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K_{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení bytu}$	1,00	srovnatelné
$K_{příslušenství bytu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,99	19.2.2024
Jednotková cena (JC)	27 600,38 Kč	

2. Byt, k.ú. Pohled, okres Havlíčkův Brod		
Cena nemovité věci (CN)	2 800 000,- Kč	
Plocha (P)	82,02	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K_{stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení bytu}$	1,00	srovnatelné
$K_{příslušenství bytu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	24.6.2024
Jednotková cena (JC)	28 149,26 Kč	

3. Byt, k.ú. Herálec, okres Havlíčkův Brod		
Cena nemovité věci (CN)	3 049 000,- Kč	
Plocha (P)	83,04	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K_{stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení bytu}$	1,00	srovnatelné
$K_{příslušenství bytu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,99	19.7.2023
Jednotková cena (JC)	29 191,76 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení bytu} \times K_{příslušenství bytu} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		27 600,38 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	28 313,80 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		29 191,76 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	28 310,- Kč
Plocha	V	89,22 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	2 525 818,20 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	6 / 46
Cena po úpravě	=	329 454,55 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 6/46 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	=	263 563,64 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		265 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	265 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 8. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Olomouc**, č.j. **196 EX 618/18-159**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 6/46 nemovité věci - jednotky č. 235/1 v budově č.p. 234, 235, příslušející k části obce Dolní Město, na pozemku p.č. St. 256/2 o výměře 489 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1487/17844, dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/92 pozemku p.č. 3101/46 - orná půda o výměře 217 m², a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/92 pozemku p.č. 3101/2 - orná půda o výměře 1.848 m², vše zapsané na listech vlastnictví č. 885, č. 823, č. 857 a č. 824, vše v k.ú. Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod.

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

6.2. Odpověď:

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

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

265 000,- Kč

Cena slovy: dvěšestšedesátpět tisíc Kč

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 12 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 885

Část výpisu z katastru nemovitostí LV č. 857 a LV č. 824

Náhled katastrální mapy

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **063509/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 29. 8. 2024

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com