

# 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: 23431/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. 114/2 (LV 1431) a **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. 114/3 (LV 1431), vše v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice, okres Brno-venkov.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202  
DIČ: CZ7803135681

**Číslo jednací zadavatele:**

**139 EX 15862/18-119**

**Účel posudku:**

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

**Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11.1.2022 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 20.1.2022

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 14.12.2021, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 15862/18-119**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. 114/2 (LV 1431) a **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. 114/3 (LV 1431), vše v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice, okres Brno-venkov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. 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. **139 EX 15862/18-119**. 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. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. 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 přiřkládaná 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 488/2020 Sb. 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 11.1.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše a podílového vlastníka předmětu ocenění, pana Ing. Van Duat Ong.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2526, pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice, okres Brno-venkov, vyhotovený objednavatelem, dne 14.12.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice, okres Brno-venkov, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 11.1.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://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](http://www.cuzk.cz).

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

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Jihomoravský  
**Okres:** Brno-venkov  
**Obec:** Pohořelice  
**Katastrální území:** Pohořelice nad Jihlavou (724866)

**List vlastnictví číslo:** 2526

**Vlastníci:**

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Heidlberk Jakub<br>Wolkerova 534, 69183 Drnholec           | Podíl: 1/28 |
| 2. Hofhans Adam<br>Horní náměstí 583, 77900 Olomouc           | Podíl: 1/28 |
| 3. MI Estate s.r.o.<br>Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 | Podíl: 2/28 |
| 4. Ong Van Duat Ing.<br>Vídeňská 562, 69123 Pohořelice        | Podíl: 6/7  |

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

### I) Objekt bez čp/če, garáž na pozemku p.č. 114/2 (LV 1431)

Jedná se o přízemní, nepodsklepenou garáž panelové konstrukce pod mírnou pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný v zastavěné, vnitřní části města Pohořelice, v rámci dvora za rodinným domem č.p. 562, jako řadový vnitřní. Objekt je situován v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 110/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Pohořelice, Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice a dále přes zpevněný pozemek p.č. 114/1 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup není po právní stránce zajištěn**).

Dle informací ČSÚ ve městě Pohořelice se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

<b>Základy:</b>	betonové
<b>Obvodové stěny:</b>	panelové
<b>Stropy:</b>	betonové
<b>Krytina:</b>	IPA
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody <i>standardní</i>
<b>Úprava povrchů:</b>	VNITŘNÍ běžné omítky
	FASÁDNÍ běžné omítky
<b>Dveře:</b>	-
<b>Okna:</b>	-
<b>Vrata:</b>	plechová
<b>Podlahy:</b>	betonové
<b>Elektroinstalace:</b>	220V

\* 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 a dle místního šetření cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt zřejmě procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

**II) Objekt bez čp/če, garáž na pozemku p.č. 114/3 (LV 1431)**

Jedná se o přízemní, nepodsklepenou garáž panelové konstrukce pod mírnou pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný v zastavěné, vnitřní části města Pohořelice, v rámci dvora za rodinným domem č.p. 562, jako řadový vnitřní. Objekt je situován v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 110/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Pohořelice, Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice a dále přes zpevněný pozemek p.č. 114/1 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup není po právní stránce zajištěn**).

Dle informací ČSÚ ve městě Pohořelice se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

<b>Základy:</b>	betonové
<b>Obvodové stěny:</b>	panelové
<b>Stropy:</b>	betonové
<b>Krytina:</b>	IPA
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody <i>standardní</i>
<b>Úprava povrchů:</b>	VNITŘNÍ běžné omítky
	FASÁDNÍ běžné omítky
<b>Dveře:</b>	-
<b>Okna:</b>	-
<b>Vrata:</b>	plechová
<b>Podlahy:</b>	betonové
<b>Elektroinstalace:</b>	220V

\* 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 a dle místního šetření cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt zřejmě procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

**Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemky jsou ve vlastnictví třetí osoby a nejsou 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**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Ocenění

#### 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 rozdílům, 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 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

**Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Garáž, k.ú. Pohořelice, okres Brno-venkov**

Pozemek: **204, LV 3716** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **250.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 25.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 14:00:00. Zápis proveden dne 19.02.2021.**

**V-1665/2021-703**

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

pozemky: **204, LV 3716 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž**

**2) Garáž, k.ú. Pohořelice, okres Brno-venkov**

Pozemek: **1715, LV 3773** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **310.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 05.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 30.08.2021.**

**V-16167/2021-703**

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

pozemky: **1715, LV 3773 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž**

**3) Garáž, k.ú. Pohořelice, okres Brno-venkov**

Pozemek: **1580, LV 3159** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **350.000,00 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 22.09.2021 16:41:52. Zápis proveden dne 14.10.2021.**

**V-19539/2021-703**

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

pozemky: **1580, LV 3159 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž**



**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>1) Garáž, k.ú. Pohořelice, okres Brno-venkov</b>	
Výchozí cena (VC):	250 000,- Kč
Množství (M):	1,00
$K_{\text{polohy}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{datum realizace}}$ :	0,91
$K_{\text{pozemku}}$ :	1,02
$K_{\text{technického stavu}}$ :	0,90
$K_{\text{přístupu}}$ :	1,30
Jednotková cena (JC):	230 203,85 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Garáž, k.ú. Pohořelice, okres Brno-venkov</b>	
Výchozí cena (VC):	310 000,- Kč
Množství (M):	1,00
$K_{\text{polohy}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{datum realizace}}$ :	1,00
$K_{\text{pozemku}}$ :	1,02
$K_{\text{technického stavu}}$ :	1,00
$K_{\text{přístupu}}$ :	1,30
Jednotková cena (JC):	233 785,82 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Garáž, k.ú. Pohořelice, okres Brno-venkov</b>	
Výchozí cena (VC):	350 000,- Kč
Množství (M):	1,00
$K_{\text{polohy}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{datum realizace}}$ :	1,00
$K_{\text{pozemku}}$ :	1,02
$K_{\text{technického stavu}}$ :	1,00
$K_{\text{přístupu}}$ :	1,30
Jednotková cena (JC):	263 951,73 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	230 203,85 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	242 647,13 Kč
Maximální jednotková cena:	263 951,73 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	245 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	245 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 28
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>8 750,- Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **9 000,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb.** 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:**

- ve městě se nacházejí kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- přístup k objektům je po pozemku jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)
- žádný přilehlý pozemek

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 14.12.2021, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 15862/18-119**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. 114/2 (LV 1431) a **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. 114/3 (LV 1431), vše v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice, okres Brno-venkov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. 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) Objekt bez čp/če, garáž na pozemku p.č. 114/2 (LV 1431)

**Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 nemovité věci činí:**  
9 000,- Kč (zaokrouhleno)

### II) Objekt bez čp/če, garáž na pozemku p.č. 114/3 (LV 1431)

**Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/28 nemovité věci činí:**  
9 000,- Kč (zaokrouhleno)

**Celková cena hodnota předmětu ocenění činí:**  
9 000,- + 9 000,- = **18 000,- Kč**

## REKAPITULACE

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>18 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

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

**18 000,– Kč**

**Cena slovy: osmnácttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 20.1.2022

.....  
**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

Náhled 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 č. 504/2020 sb.

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 20.1.2022

.....  
**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](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)