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: 25723/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 451** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dyjákovičky, č.p. 131, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 451), vše v k.ú. Dyjákovičky, obec Dyjákovičky, okres Znojmo.

Zadavatel posudku:	Mgr. Marcel Kubis soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk Masarykovo nám. 44/4 789 01 Zábřeh na Moravě IČ: 72043202
Číslo jednací zadavatele:	**139 EX 07636/15-144**
Číslo položky v evidenci posudků:	**070089/2023**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23.11.2023 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

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

Celkem posudek obsahuje 16 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 30.11.2023.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, 31.10.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 07636/15-144**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 451** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 908 m^2, jehož součástí je stavba: **Dyjákovičky, č.p. 131, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 451), vše v k.ú. Dyjákovičky, obec Dyjákovičky, okres Znojmo.

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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 07636/15-144.** 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. 10, pro k.ú. Dyjákovičky, obec Dyjákovičky, okres Znojmo, vyhotovený objednavatelem, dne 31.10.2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dyjákovičky, obec Dyjákovičky, okres Znojmo, vyhotovený znaleckou kanceláří dne 23.11.2023.

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 23.11.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné, paní Ireny Čermákové, která pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnila kompletní prohlídku předmětu ocenění.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinnou 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.

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 setřízeny, 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, povinnou, 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:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Dyjákovičky
Katastrální území:	Dyjákovičky (634166)

List vlastnictví číslo: 10

Vlastníci:

1. Čermáková Irena — Podíl: 3/4
   č. p. 131, 66902 Dyjákovičky
2. Holienka Ladislav — Podíl: 1/4
   č. p. 131, 66902 Dyjákovičky

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod valbovou, z části sedlovou s polovalbou a z části propadlou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru písmene „L“, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Dyjákovičky, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Dyjákovičky 131, 669 02 Dyjákovičky. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 445 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Jihomoravského kraje.

Dům je dle sdělení povinné napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, plynové vedení a vlastní studnu. Dle sdělení povinné se v obci Dyjákovičky nachází tyto IS: obecní vodovod (v komunikaci před objektem).

Objekt dle sdělení sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1 s kompletním sociálním zařízením. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinnou předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené *bez izolace*
Zdivo:	smíšené
Stropy:	*
Střecha:	valbová, sedlová s polovalbou, ve dvorní části propadlá
Krytina:	taška pálená
Klempířské konstrukce:	-
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	vápenné hladké, z části hrubé
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	LOKÁLNÍ plynová topidla WAF
Elektroinstalace:	220V - 400V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler
Instalace plynu:	zemní plyn
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	jádro zděné vana + umyvadlo(a)
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 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. V roce 2003 byla provedena výměna původních oken za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Na zadní část rodinného domu, vlevo (pohled z přístupové komunikace), navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba s chybějící střešní konstrukcí, na kterou dále navazuje přízemní, zděný sklad s pultovou střechou krytou taškou pálenou.

Za rodinným domem, vpravo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, zděná garáž s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, vedle které je dále vpravo situována přízemní, zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - nízká kovová pole dekoračního charakteru
- oplocení - dřevěné latě s kovovými sloupky
- oplocení - drátěné pletivo
- 2x dřevěná vrátka
- zpevněná plocha dlážděná
- zpevněná plocha cihelná
- zídka ze smíšeného zdiva
- kopaná studna s el. čerpadlem
- přípojky IS

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:

- možnost parkování ve vlastní garáži a na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení
- v obci se nacházejí kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- pouze lokální vytápění objektu
- údržba a stavebně technický stav na horší 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 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."*

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.

V rámci tohoto znaleckého posudku bude vyhodnoceno následující:

1) Ocenění porovnávací metodou

4.2. Výsledky analýzy dat:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **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. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Rodinný dům, k.ú. Načeratice, okres Znojmo

Pozemek: **115, LV 16** *Součástí je stavba:* **Načeratice, č.p. 71, 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 ze dne 11.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 08:53:31. Zápis proveden dne 17.10.2023. **V-7524/2023-713**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **114, LV 16**; **115, LV 16** *Součástí je stavba:* **Načeratice, č.p. 71, rod.dům**

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
vybavení	srovnatelné
konstrukce	srovnatelná
technický stav	srovnatelný
pozemek	horší pozemkové zázemí, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	26.09.2023
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 563 m^2.)	

2) Rodinný dům, k.ú. Popice u Znojma, okres Znojmo

Pozemek: **1853, LV 341** *Součástí je stavba:* **Popice, č.p. 80, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 21.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2023 10:21:17. Zápis proveden dne 10.05.2023. **V-2947/2023-713**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1851, LV 341**; **1852, LV 341**; **1853, LV 341** *Součástí je stavba:* **Popice, č.p. 80, rod.dům**

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
vybavení	srovnatelné
konstrukce	srovnatelná
technický stav	lepší, než oceňovaná nemovitost
pozemek	mírně horší pozemkové zázemí, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	19.04.2023
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 781 m^2.)	

3) Rodinný dům, k.ú. Vrbovec, okres Znojmo

Pozemek: **1460/32, LV 1446** *Součástí je stavba:* **Hnízdo, č.p. 49, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.250.000,00 CZK**

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

Smlouva kupní ze dne 20.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2023 08:08:59. Zápis proveden dne 04.08.2023. **V-5292/2023-713**

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

pozemky: **1460/31, LV 1446**; **1460/32, LV 1446** *Součástí je stavba:* **Hnízdo, č.p. 49, rod.dům**; **8307/4, LV 1446**

Název	Slovní hodnocení
poloha	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
vybavení	srovnatelné
konstrukce	srovnatelná
technický stav	horší, než oceňovaná nemovitost
pozemek	mírně horší pozemkové zázemí, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	14.07.2023
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 775 m^2.)	

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Načeratice, okres Znojmo	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,85
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	1 764 705,88 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Popice u Znojma, okres Znojmo	
Výchozí cena (VC):	2 000 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,15
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	1 830 663,62 Kč
Váha (V):	1,0

3) Rodinný dům, k.ú. Vrbovec, okres Znojmo	
Výchozí cena (VC):	1 250 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	0,90
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	1 461 988,30 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 461 988,30 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum$ (JC × V) / $\sum$ V):	1 685 785,93 Kč
Maximální jednotková cena:	1 830 663,62 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		1 685 000,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 685 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	**=**	**421 250,– Kč**

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 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:	**=**	**337 000,– Kč**

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 340 000,– 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	**340 000,– 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, 31.10.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 07636/15-144**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 451** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 908 m^2, jehož součástí je stavba: **Dyjákovičky, č.p. 131, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 451), vše v k.ú. Dyjákovičky, obec Dyjákovičky, okres Znojmo.

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.

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

340 000,– Kč

Cena slovy: třistačtyřicettisíc 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 5 stran:
Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
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 **070089/2023**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 30.11.2023

.....
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