

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: 25404/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávající z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1273** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 1316** - ostatní plocha, LV č. 185, v k.ú. Blankartice, obec Heřmanov, okres Děčín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 80** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Blankartice, č.p. 89, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 80) a pozemku **p.č. 66** - zahrada, vše v k.ú. Blankartice, obec Heřmanov, okres Děčín.

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 18695/18-100

Číslo položky v evidenci posudků:

038076/2023

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 3.8.2023 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 v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 21 stran a 22 stran příloh.

V Praze, dne 22.8.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 30.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 18695/18-100**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1273** - ostatní plocha o výměře 227 m² a pozemku **p.č. 1316** - ostatní plocha o výměře 3.847 m², LV č. 185, v k.ú. Blankartice, obec Heřmanov, okres Děčín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 80** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 107 m², jehož součástí je stavba: **Blankartice, č.p. 89, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 80) a pozemku **p.č. 66** - zahrada o výměře 1.689 m², vše v k.ú. Blankartice, obec Heřmanov, okres Děčín.

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 18695/18-100**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

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

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

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 3.8.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 90.

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. 185, pro k.ú. Blankartice, obec Heřmanov, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem dne 30.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 315, pro k.ú. Blankartice, obec Heřmanov, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem dne 30.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrální mapy, pro k.ú. Blankartice, obec Heřmanov, okres Děčín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 3.8.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Heřmanov
Katastrální území: Blankartice (638633)

List vlastnictví číslo: 185

Vlastník:

Kout Jiří Podíl: 1/36
Blankartice 89, 40502 Heřmanov

Obvyklá cena - pozemek p.č. 1273, k.ú. Blankartice

List vlastnictví číslo: 315

Vlastník:

Kout Jiří Podíl: 1/48
Blankartice 89, 40502 Heřmanov

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění majetkový celek sestávající z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1273** - ostatní plocha o výměře 227 m² a pozemku **p.č. 1316** - ostatní plocha o výměře 3.847 m², LV č. 185, v k.ú. Blankartice, obec Heřmanov, okres Děčín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 80** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 107 m², jehož součástí je stavba: **Blankartice, č.p. 89, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 80) a pozemku **p.č. 66** - zahrada o výměře 1.689 m², vše v k.ú. Blankartice, obec Heřmanov, okres Děčín.

Jedná se o rodinný dům smíšené konstrukce se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Heřmanov, v místní části s názvem Blankartice, v jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Blankartice č.p. 89, 405 02 Heřmanov. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1467 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje, Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem a po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1271 - ostatní plocha a p.č. 1232 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Heřmanov. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 30 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Heřmanov nachází tyto IS: obecní vodovod a plynové vedení.

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

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	smíšená konstrukce	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	standardní povlaková krytina IPA	
Klempířské konstrukce:	žlaby (z části)	plechové
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	-	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná ven/dovnitř otvíratelná	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	*	
Kanalizace:	*	
Vybavení kuchyně:	*	
Vnitřní vybavení:	*	
Záchod:	*	
Ostatní:	*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně 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 (při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že část střešní konstrukce je propadlá s chybějící střešní krytinou).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce
- vrátka z ocelové konstrukce
- přípojky IS

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

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. 89 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 80 a p.č. 66, k.ú. Blankartice

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemek p.č. 1273, k.ú. Blankartice

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemek p.č. 1316, k.ú. Blankartice

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 89 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 80 a p.č. 66, k.ú. Blankartice

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 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 **nížší** 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. pořádkové, 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. Heřmanov, okres Děčín

Pozemek: **St. 36, LV 167** Součástí je stavba: **Heřmanov, č.p. 51, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.250.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2022 15:50:32. Zápis proveden dne 25.05.2022.

V-2054/2022-502

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

pozemky: **St. 36, LV 167** Součástí je stavba: **Heřmanov, č.p. 51, rod.dům; 56/1, LV 167; 56/2, LV 167; 72/4, LV 167; 1551, LV 167; 1553, LV 167**

2) Rodinný dům, k.ú. Verneřice, okres Děčín

Pozemek: **St. 207, LV 192** Součástí je stavba: **Verneřice, č.p. 153, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.660.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) čj. 320/2022-D ze dne 19.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2023 15:30:58. Zápis proveden dne 23.05.2023.

V-1725/2023-502

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

pozemky: **St. 207, LV 192** Součástí je stavba: **Verneřice, č.p. 153, rod.dům**

3) Rodinný dům, k.ú. Valkeřice, okres Děčín

Pozemek: **St. 299, LV 144** Součástí je stavba: **Valkeřice, č.p. 236, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. NZ 47/2023 ze dne 09.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2023 10:00:01. Zápis proveden dne 07.03.2023.

V-580/2023-502

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

pozemky: **St. 299, LV 144** Součástí je stavba: **Valkeřice, č.p. 236, rod.dům; 1948/1, LV 144**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Heřmanov, okres Děčín	
Výchozí cena (VC):	2 250 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,10
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,15
Jednotková cena (JC):	1 684 333,45 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Verneřice, okres Děčín	
Výchozí cena (VC):	1 660 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,10
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,20
Jednotková cena (JC):	1 270 278,54 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Valkeřice, okres Děčín	
Výchozí cena (VC):	1 900 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,10
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,15
Jednotková cena (JC):	1 365 432,99 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 270 278,54 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	1 440 014,99 Kč
Maximální jednotková cena:	1 684 333,45 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		1 440 014,99 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 440 014,99 Kč
Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:		1 440 015,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 48
Cena po úpravě:	=	30 000,31 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 30 000,- Kč

Obvyklá cena - pozemek p.č. 1273, k.ú. Blankartice**1) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Blankartice, okres Děčín

Pozemek: 1274, LV 12

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 520.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 04.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2022 07:45:00. Zápis proveden dne 30.03.2022. Číslo řízení V-1192/2022-502
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1274, LV 12

2) Pozemek, k.ú. Rychnov u Verneřic, okres Děčín

Pozemek: St. 10, LV 639

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 800.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 21.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 12:32:47. Zápis proveden dne 16.08.2022. Číslo řízení V-3513/2022-502
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 10, LV 639

3) Pozemek, k.ú. Rychnov u Verneřic, okres Děčín

Pozemek: 1389/2, LV 639

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 400.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 14.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 08:03:28. Zápis proveden dne 07.10.2022. Číslo řízení V-4324/2022-502
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1389/2, LV 639

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ připravenosti}$	$K_{přístupu\ (zpevněný)}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Blankartice, okres Děčín				520 000,- Kč	673,00 m ²
1,00	0,83	1,00	1,00	930,92 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Rychnov u Verneřic, okres Děčín				800 000,- Kč	1 070,00 m ²
1,00	0,92	1,00	1,10	738,80 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Rychnov u Verneřic, okres Děčín				400 000,- Kč	637,00 m ²
1,00	0,92	1,00	1,10	620,50 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	620,50 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	763,41 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	930,92 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	763,41 Kč
Jednotkové množství:	× 227,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 173 294,07 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 173 294,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 36
Cena po úpravě:	= 4 813,72 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 5 000,- Kč

Obvyklá cena - pozemek p.č. 1316, k.ú. Blankartice

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Verneřice, okres Děčín

Pozemek: 2283/2, LV 606

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 183.700,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2022 12:58:03. Zápis proveden dne 08.09.2022. V-3852/2022-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2283/2, LV 606

2) Pozemek, k.ú. Loučky u Verneřic, okres Děčín

Pozemek: 1243/2, LV 594

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 97.900,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2022 14:00:27. Zápis proveden dne 12.07.2022. V-3016/2022-502

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1243/2, LV 594

3) Pozemky, k.ú. Rychnov u Verneřic, okres Děčín

Pozemek: 1526, LV 39

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 106.820,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 20200809 ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2022 08:41:19. Zápis proveden dne 09.09.2022; uloženo na prac. Litoměřice V-8419/2022-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 434/12, LV 604 k.ú. Keblice; 1526, LV 39

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Verneřice, okres Děčín	183 700,- Kč	3 482,00 m ²
1,00	55,53 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Loučky u Verneřic, okres Děčín	97 900,- Kč	1 829,00 m ²
1,00	56,34 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Rychnov u Verneřic, okres Děčín	78 400,- Kč	1 350,00 m ²
1,00	61,13 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 55,53 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 57,67 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 61,13 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		57,67 Kč
Jednotkové množství:	×	3 847,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	221 856,49 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 221 856,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 36
Cena po úpravě:	=	6 162,67 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 6 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- pozemek p.č. 1273 v ÚP jako „SO - plochy smíšené obytné“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- některé z prvků dlouhodobých i krátkodobých životností jsou u konce své životnosti
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 30.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 18695/18-100**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1273** - ostatní plocha o výměře 227 m² a pozemku **p.č. 1316** - ostatní plocha o výměře 3.847 m², LV č. 185, v k.ú. Blankartice, obec Heřmanov, okres Děčín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 80** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 107 m², jehož součástí je stavba: **Blankartice, č.p. 89, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 80) a pozemku **p.č. 66** - zahrada o výměře 1.689 m², vše v k.ú. Blankartice, obec Heřmanov, okres Děčín.

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) Nemovité věci evidované na LV č. 185, k.ú. Blankartice

a) Pozemek p.č. 1273

**Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
5 000,- Kč (zaokrouhleno)**

a) Pozemek p.č. 1316

**Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
6 000,- Kč (zaokrouhleno)**

**Výsledná celková obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 185 činí:
5 000,- + 6 000,- = 11 000,- Kč**

II) Nemovité věci evidované na LV č. 315, k.ú. Blankartice

**Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
30 000,- Kč (zaokrouhleno)**

**Výsledná celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:
11 000,- + 30 000,- = 41 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	41 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva věznocí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady věznocí (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

41 000,- Kč

Cena slovy: čtyřicetjedentisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 22.8.2023

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

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, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **038076/2023**.

V Praze, dne 22.8.2023

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com