

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22102

## NEMOVITÉ VĚCI:

<b>Rodinný dům Šerkovice</b>	Rodinný dům Šerkovice
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Šerkovice, k.ú. Šerkovice
Adresa:	č.p. 41, 666 01 Šerkovice
<b>Byt Tišnov</b>	Byt Tišnov
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Tišnov, k.ú. Tišnov
Adresa:	Květnická 1630, 666 01 Tišnov

<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10, JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor</b>
Adresa:	Dědinská 893/29, 161 00 Praha

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Exekuční řízení č. j. 167 EX 373/07 (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	--



**OBVYKLÁ CENA**

**360 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stav ke dni: 9.12.2021

Datum místního šetření: 13.10.2021

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 21

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 9.12.2021

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 (jedna desetina):

- na pozemku parc. č. 93 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 41 Šerkovice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 94/2 (trvalý travní porost), vše v kat. území Šerkovice, obec Šerkovice, část obce Šerkovice, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 190,

- jednotky č. 1630/104 (byt) v budově Tišnov č.p. 1629, 1630, 1631 (bytový dům, LV 2670) na pozemku parc. č. St. 1576 (LV 2670) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 1576 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 47/1000 v kat. území Tišnov, obec Tišnov, část obce Tišnov, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 4326.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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.

(3) 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 musí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

(10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodeji), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně

neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

### Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Igora Ivánka o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 23.9.2021 pod č.j. 167 EX 373/07-266.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.10.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- kopie prohlášení vlastníka.

## Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

## NÁLEZ

### Místopis

#### LV 190

Obec Šerkovice se nachází v Jihomoravském kraji, cca 5 km severně od města Tišnov, cca 29 km západně od města Blansko a cca 27 km severozápadně od města Brno. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází knihovna, hostinec a obchod se smíšeným zbožím. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní zastavěné části obce Šerkovice č.p. 41 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Šerkovice“ se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci.

#### LV 4326

Město Tišnov se nachází v Jihomoravském kraji, cca 16 km severovýchodně od města Velká Bíteš, cca 16 km jihozápadně od města Blansko a cca 22 km severozápadně od statutárního města Brno. Městem protéká řeka Svratka. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy a učiliště. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a koupaliště. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severovýchodní zastavěné části města Tišnov v ulici Květnická č.p. 1630 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Tišnov, Lomnická“ se nachází cca 250 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Tišnov“ se nachází cca 1,2 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

#### Přístup přes pozemky:

parc. č. 349 Obec Šerkovice, č. p. 33, 66601 Šerkovice  
parc. č. 786/30 Město Tišnov, nám. Míru 111, 66601 Tišnov

## Celkový popis

### LV 190

Jedná se o řadový, krajní, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plné. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Dům je určen k modernizaci a rekonstrukci. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 93 stojí stavba rodinného domu č.p. 41. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 328 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 94/2 navazuje na stavební pozemek parc. č. 93 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 73 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází porosty a dřevěná kolna se sedlovou střechou s vlnitou krytinou. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 349 ve vlastnickém právu obce Šerkovice.

Součástí nemovité věci jsou IS a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 13.10.2021 bez účasti spoluvlastníka. Povinné bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinná nedostavila, nemožnila vnitřní ohledání a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.



#### I.V 4326

Jedná se o samostatně stojící, bytový dům panelové konstrukce se třemi vchody a třemi čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 4 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 27 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 1630/104 se nachází v budově č.p. 1630 ve 2. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, pokoje, šatny, spíže, komory, předsíně, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	12,00 m <sup>2</sup>
pokoj	16,21 m <sup>2</sup>
pokoj	20,64 m <sup>2</sup>
pokoj	12,06 m <sup>2</sup>
předsíň	5,98 m <sup>2</sup>
koupelna	2,64 m <sup>2</sup>
WC	0,97 m <sup>2</sup>
šatna	1,64 m <sup>2</sup>
spíže	0,36 m <sup>2</sup>
komora	1,34 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>73,84 m<sup>2</sup></b>

K bytu patří balkon (2,08 m<sup>2</sup>). Podlahová plocha balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 73,84 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 1576 stojí bytový dům s č.p. 1629, 1630, 1631. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 580 m<sup>2</sup>. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 786/30 ve vlastnickém právu města Tišnov.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 13.10.2021 bez účasti spoluvlastníka. Povinné bylo zasláno písemně oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinná nedostavila, neumožnila vnitřní ohledání a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

**Rizika****Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno cesty pro pozemek parc. č. 93 s povinností k pozemkům parc. č. 359 a parc. č. 98.

## ZNALECKÝ POSUDEK

### Rodinný dům Šerkovice

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 41 Šerkovice

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	401,00 m <sup>2</sup>

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

#### **Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K<sub>n</sub>. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

**Srovnatelné nemovité věci:****Název:** Rodinný dům Nové Bránice**Lokalita:** č.p. 79

**Popis:** Jedná se o rodinný dům se zahradou v Nových Bránicích, okres Brno - venkov. Přízemní dům má dva pokoje, kuchyň, obytnou verandu, koupelnu se sprchovým koutem, toaletou a místem na pračku. Náleží k němu také dva sklady (dílny), samostatný sklep a zahrada s vjezdem (bránou). Užitná plocha domu je cca 70 m<sup>2</sup>. Plocha zahrady je cca 256 m<sup>2</sup>. Dům je napojen na obecní vodovod, rozvody vody již v plastu (po rekonstrukci), veřejnou kanalizaci, plynovod, topení řešeno plynovými wafkami, teplá voda pak elektrickým bojlerem, elektřina částečně již v mědi. Na zahradě je funkční (14 m) studna. Podlahy místností jsou betonové + linoleum/dlažba. Možnost rozšíření stavby do dvora i do podkrovní. Okna jsou dřevěná, kastlová (v dobrém stavu).

**Pozemek:** 397,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z  
10/2021

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 800 000 Kč	0,86	2 408 000 Kč

**Název:** Rodinný dům Troskotovice**Lokalita:** č.p. 248


**Popis:** Rodinný dům k celkové rekonstrukci, který je v původním stavu, se nachází na kraji městysu Troskotovice u hlavní cesty. Současná dispozice domu je tvořena dvěma pokoji, kuchyní, verandou, komorou a koupelnou s WC. Další velkou částí domu je průjezd, využívaný jako stodola se vstupem na půdu. K domu jsou připojeny veškeré inženýrské sítě, současné vytápění je zajištěno topidly waw v kombinaci s elektrickými kamny. Stavba domu je ze smíšeného zdiva, vnitřní stěny jsou na několika místech s viditelnou vlhkostí a na stěnách a stropěch jsou viditelné praskliny v omítce. Střecha a krovy jsou také původní. Prostorná zahrada spolu s dvorem a zastavěnou plochou tvoří celkovou plochu 1 481 m<sup>2</sup>. Na zahradě se nachází další původní hospodářská stavení.

**Pozemek:** 1 481,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z  
12/2020

K7 Vliv pozemku		0,90	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>		<b>Upravená cena</b>
2 000 000 Kč	0,85		1 700 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Lomnička</b>		
<b>Lokalita:</b>	č.p. 80		
<b>Popis:</b>	Rodinný dům nacházející se v obci Lomnička. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 376 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. K domu patří zahrada. Dům je po rekonstrukci. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
<b>Pozemek:</b>	376,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,02	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,70	
K7 Vliv pozemku		1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>		
2 800 000 Kč	0,71		1 988 000 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z 6/2021

Minimální jednotková porovnávací cena	1 700 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 032 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 408 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>			
Průměrná jednotková cena			<b>2 032 000 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>			2 032 000
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 10,00 =		203 200,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60	=	121 920,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>			<b>121 920 Kč</b>

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno cesty

Věcné břemeno cesty pro pozemek parc. č. 93 s povinností k pozemkům parc. č. 359 a parc. č. 98.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

**Věcné břemeno cesty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

10 000,- Kč.  
= **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 10

**Hodnota věcného břemene činí**

= **1 000,- Kč**

## Byt Tišnov

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 1630/104 Tišnov

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	73,84 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Byt č. 1631/207 Tišnov  
**Lokalita:** Květnická 1631  
**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Tišnov v ulici Květnická. Dům má 4 nadzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří balkon. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 73,84 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 9/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 275 000	73,84	57 895	1,00	57 895

**Název:** Byt č. 1629/2 Tišnov  
**Lokalita:** Květnická 1629  
**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Tišnov v ulici Květnická. Dům má 4 nadzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží panelového domu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 62,72 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 4/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 300 000	62,72	52 615	1,00	52 615

**Název:** Byt č. 1622/5 Tišnov  
**Lokalita:** Květnická 1622  
**Popis:** Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Tišnov v ulici Květnická. Dům má 4 nadzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v panclovém domě. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 72,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 12/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 500 000	72,00	48 611	1,10	53 472



Minimální jednotková porovnávací cena	52 615 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	54 661 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	57 895 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>54 661 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,84 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	<b>4 036 168</b>
Velikost spoluvlastnického podílu	
	* 1,00 / 10,00 = 403 616,82
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60 = 242 170,09
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>242 170 Kč</b>

## ODŮVODNĚNÍ

### Rodinný dům Šerkovice

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 41 Šerkovice 121 920,- Kč

#### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno cesty 1 000,- Kč

### Byt Tišnov

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1630/104 Tišnov 242 170,10 Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### **Obvyklá cena**

**360 000 Kč**

slovy: Třistašedesát tisíc Kč

## ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 (jedna desetina):

- na pozemku parc. č. 93 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 41 Šerkovice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 94/2 (trvalý travní porost), vše v kat. území Šerkovice, obec Šerkovice, část obce Šerkovice, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 190 v objektivní zaokrouhlené výši **120.000,- Kč**,

- jednotky č. 1630/104 (byt) v budově Tišnov č.p. 1629, 1630, 1631 (bytový dům, LV 2670) na pozemku parc. č. St. 1576 (LV 2670) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 1576 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 47/1000 v kat. území Tišnov, obec Tišnov, část obce Tišnov, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 4326 v objektivní zaokrouhlené výši **240.000,- Kč**.

Cenu věcného břemena cesty pro pozemek parc. č. 93 s povinností k pozemkům parc. č. 359 a parc. č. 98 navrhuje ocenit v paušální výši **1.000,- Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavbě-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 190	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4326	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	2
Schématické znázornění	2
Snímek ortofotomapy	2

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22102 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

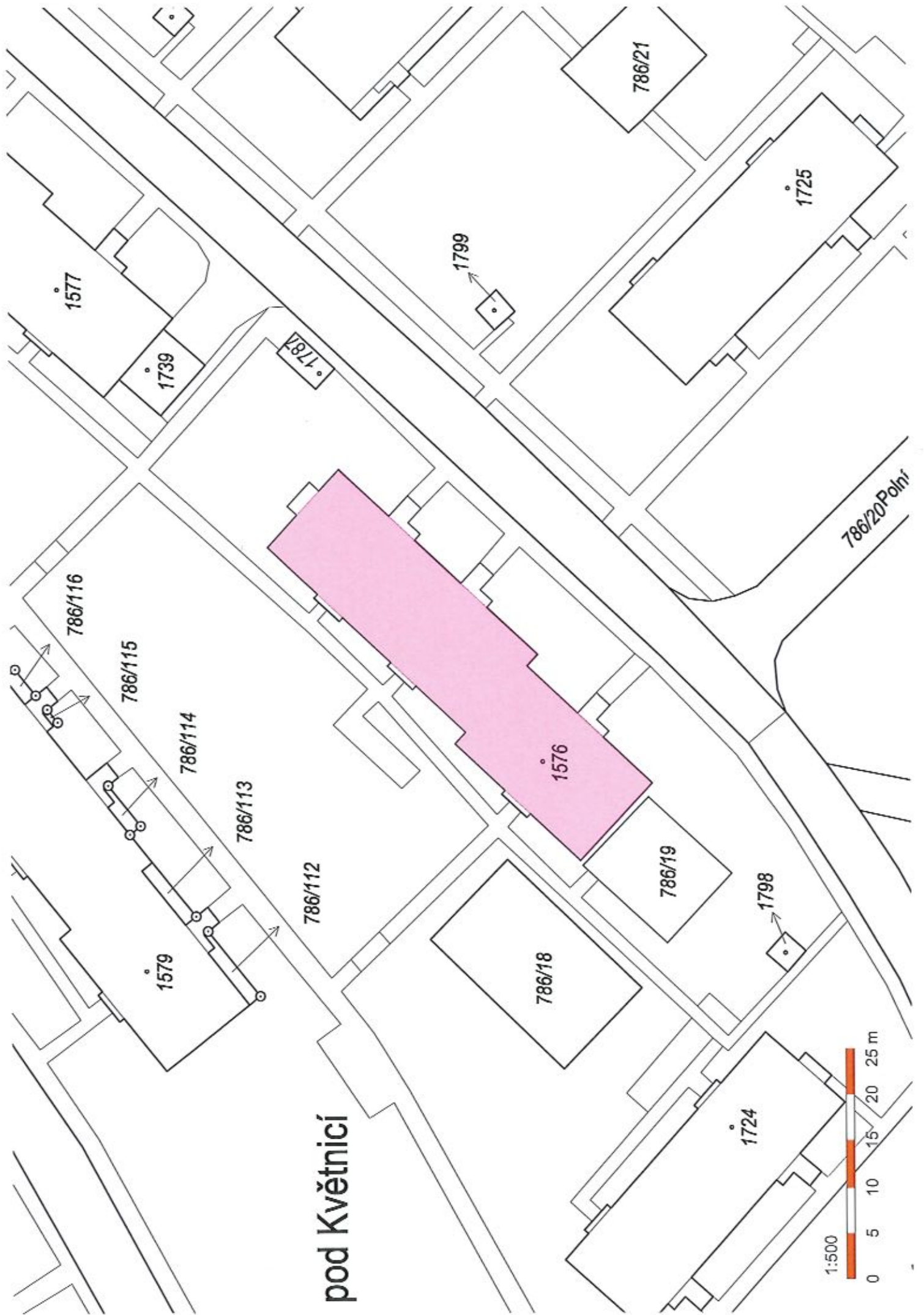
Ing. Jiří Roub

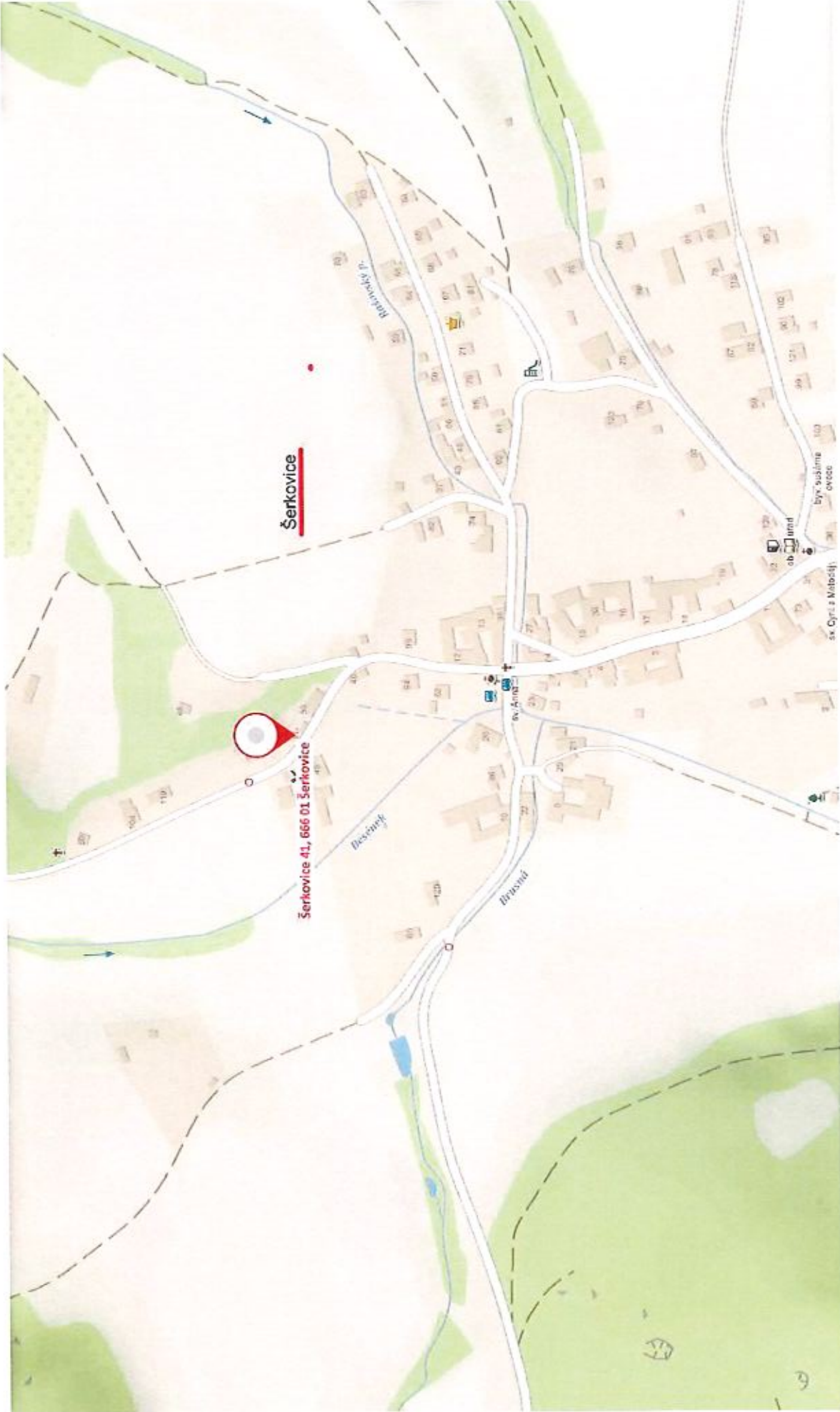
V Praze 9.12.2021

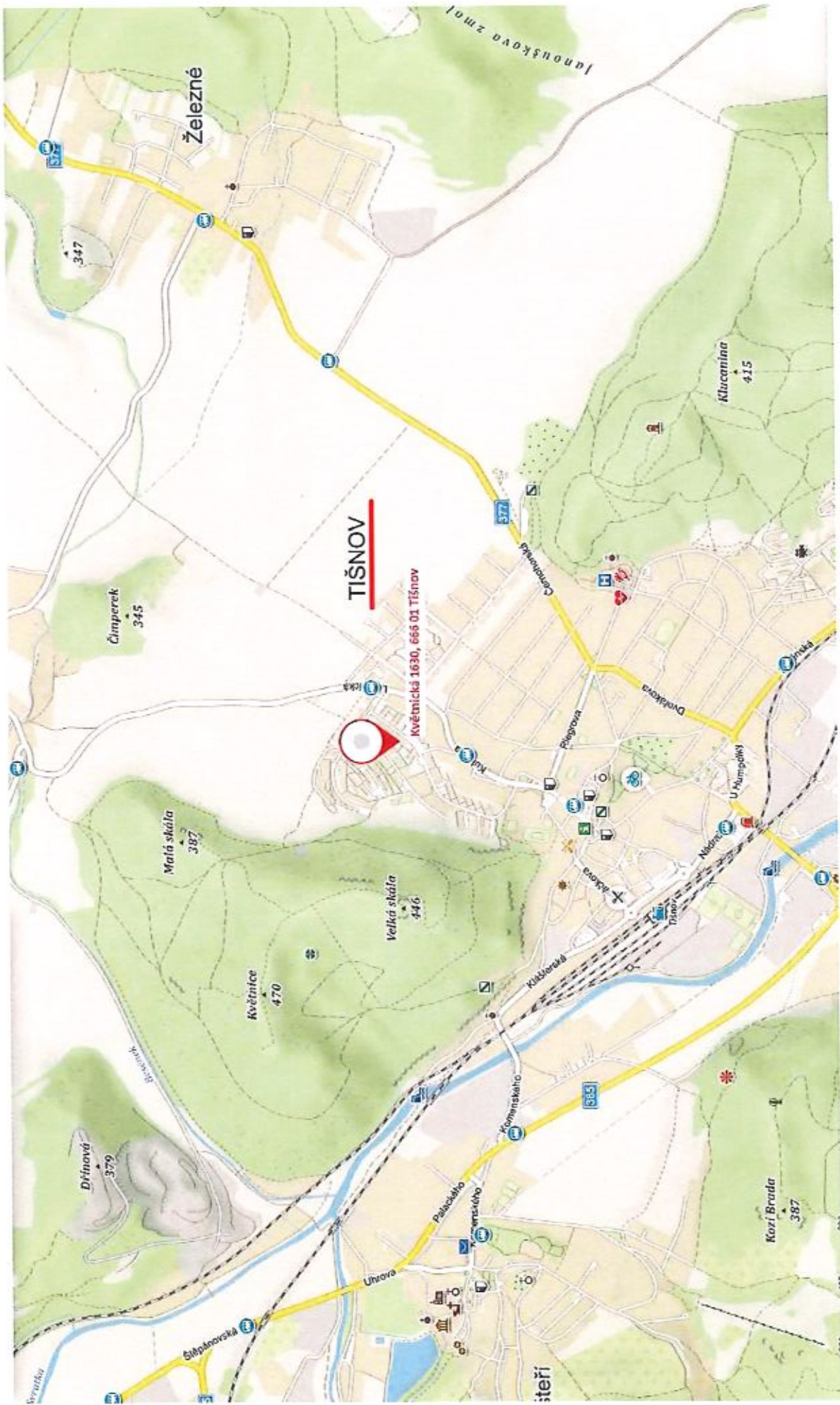
Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město



pod Květnicí

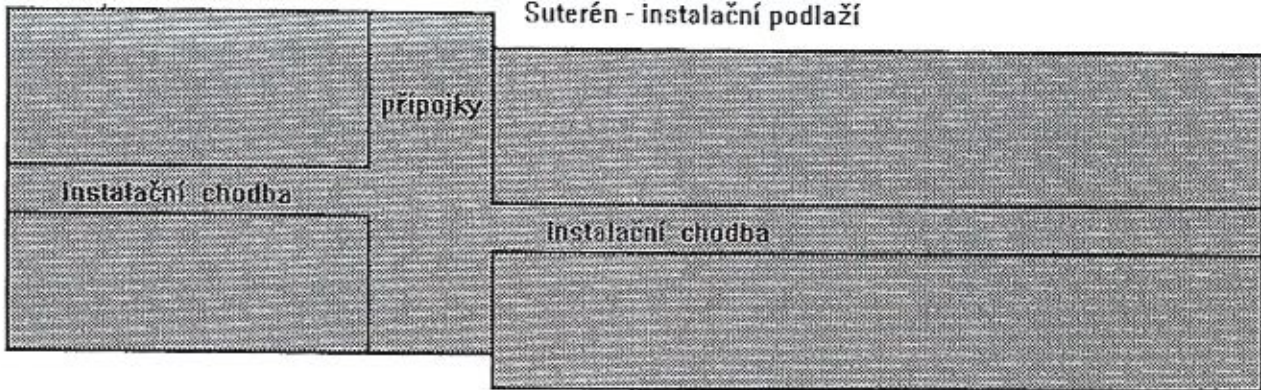




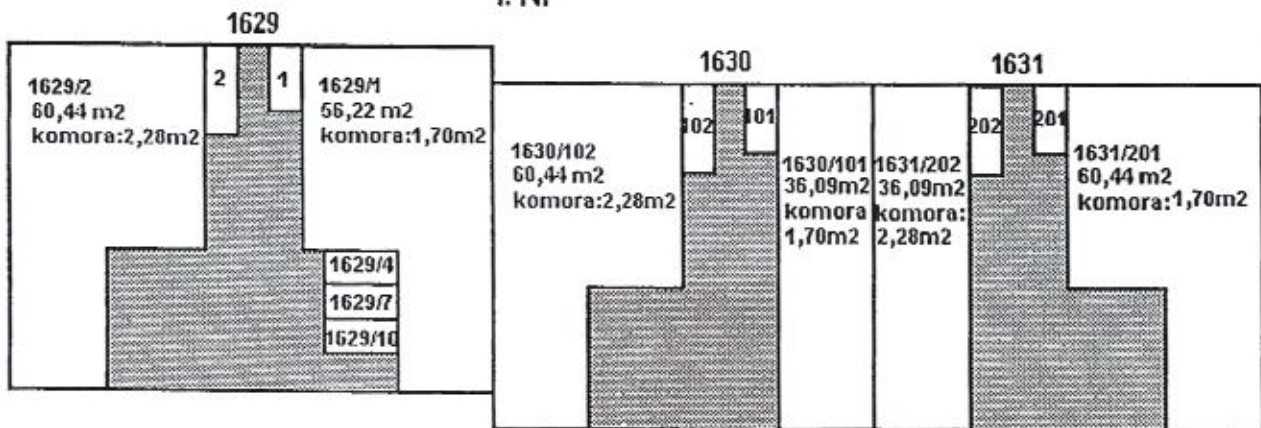




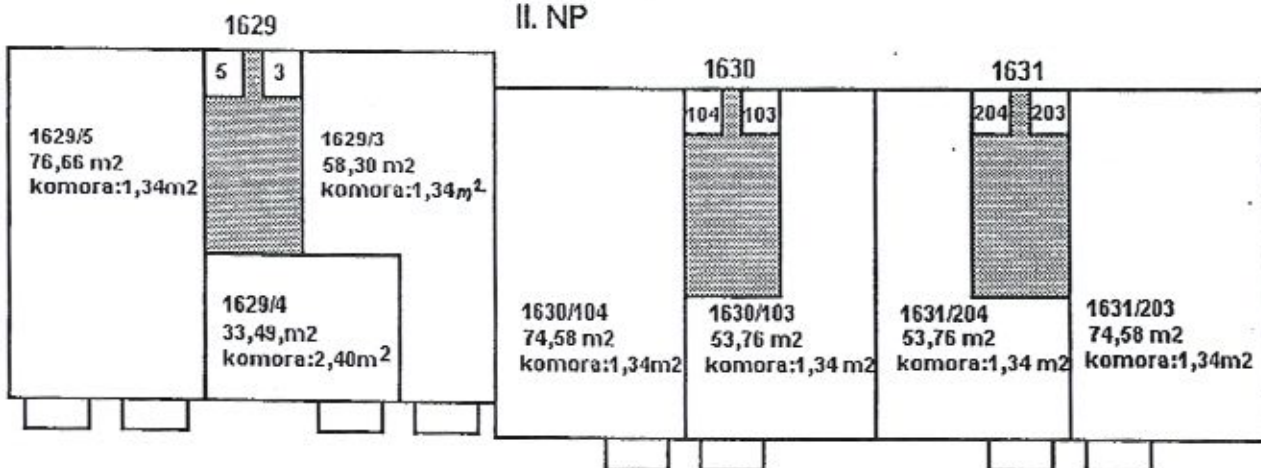
Suterén - instalační podlaží



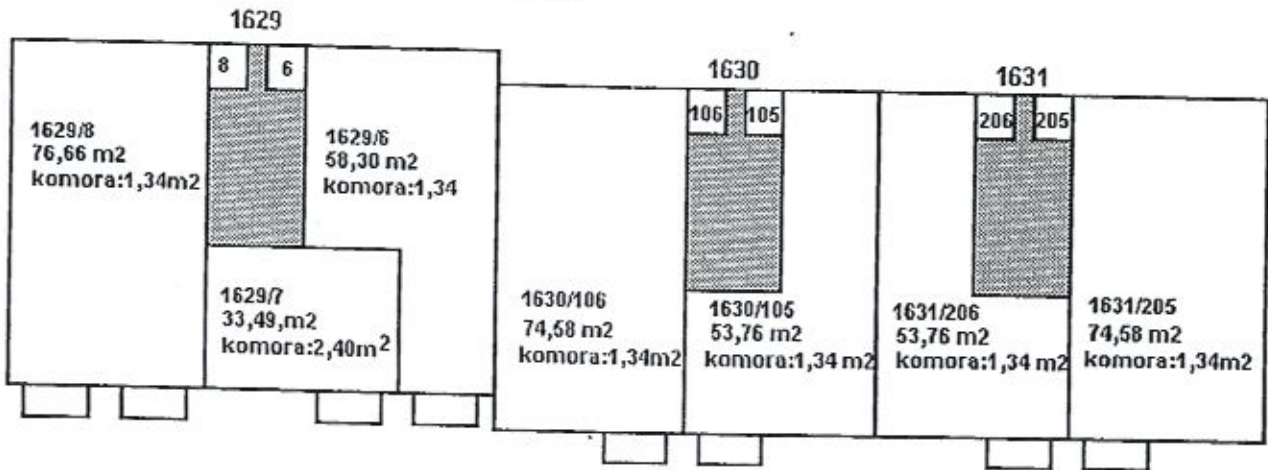
I. NP



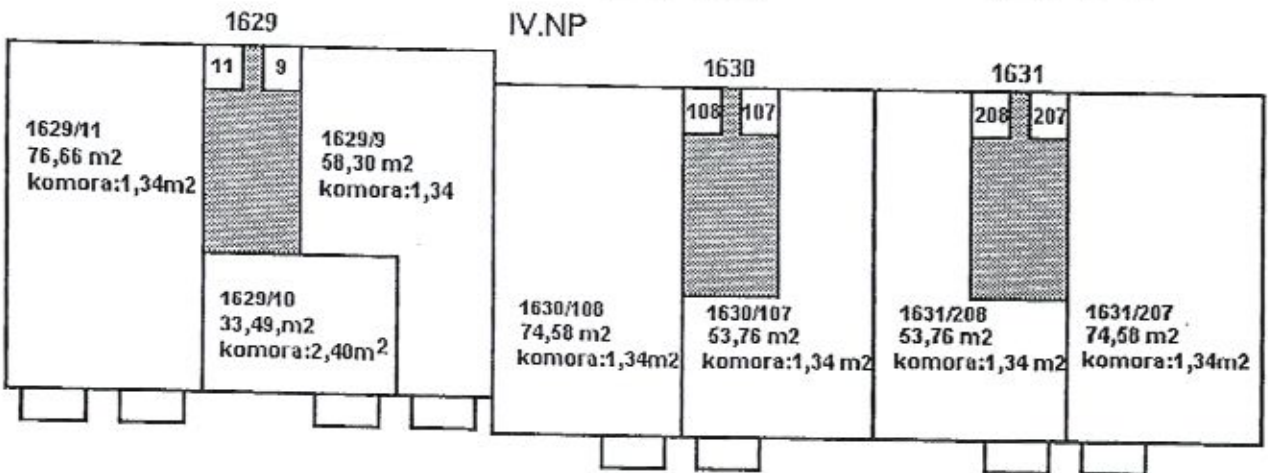
II. NP



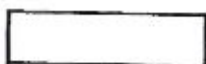
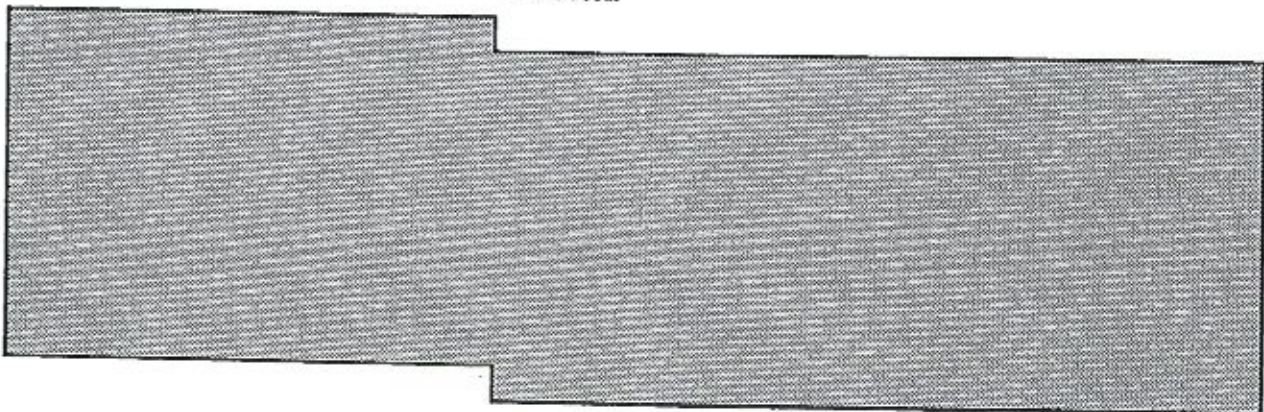
III. NP



IV.NP



Střecha



plocha převáděných bytů



společné prostory domu : celkem 1321,53 m<sup>2</sup>

Tišnov, Květnická 1629, 1630, 1631  
parc.č.st.1576, parc.č.st.1723, parc.č.st.1722



