

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: 25954/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) pozemku p.č. 202/2 - ostatní plocha, LV č. 741, v k.ú. Stržanov, obec Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/14 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 198 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Stržanov, č.p. 1, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 198), LV č. 185, v k.ú. Stržanov, obec Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 39302/16-65

Číslo položky v evidenci posudků:

012260/2024

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6. 3. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 7. 3. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 6. 2. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 39302/16-65**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) pozemku **p.č. 202/2** - ostatní plocha o výměře 202 m², LV č. 741, v k.ú. Stržanov, obec Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/14 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 198** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 829 m², jehož součástí je stavba: **Stržanov, č.p. 1, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 198), LV č. 185, v k.ú. Stržanov, obec Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí 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. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. 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. **203 Ex 39302/16-65**. 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. 741, pro k.ú. Stržanov, obec Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou, vyhotovený objednavatelem dne 5.2.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 185, pro k.ú. Stržanov, obec Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou, vyhotovený objednavatelem dne 5.2.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Stržanov, obec Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou, vyhotovená objednavatelem dne 6.2.2024.

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 6. 3. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ondřeje Mlčocha, povinného Františka Kropáčka a podílového vlastníka předmětu ocenění pana Josefa Kropáčka.

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 setřizeny, 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, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

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

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

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

Kraj	Vysočina
Obec	Žďár nad Sázavou
Katastrální území	Stržanov (725528)
Část obce	Stržanov
Číslo popisné	1
PSČ	591 02
Počet obyvatel	20 519
List vlastnictví číslo	741
Vlastník	Kropáček František Stržanov 1, 59102 Žďár nad Sázavou
List vlastnictví číslo	185
Vlastníci:	
1.	Kropáček František Stržanov 1, 59102 Žďár nad Sázavou podíl 2 / 14
2.	Kropáček Josef Stržanov 1, 59102 Žďár nad Sázavou podíl 10 / 14
3.	Kropáčková Kateřina Úherce 42, 29441 Dobrovice podíl 1 / 14
4.	Pausarová Marie Chlumova 1402/2, 58601 Jihlava podíl 1 / 14

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění majetkového celku celku sestávajícího z:

I) pozemku **p.č. 202/2** - ostatní plocha o výměře 202 m², LV č. 741, v k.ú. Stržanov, obec Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/14 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 198** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 829 m², jehož součástí je stavba: **Stržanov, č.p. 1, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 198), LV č. 185, v k.ú. Stržanov, obec Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou.

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, odlehlé části města Žďár nad Sázavou, v místní části Stržanov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Stržanov 1, 591 02 Žďár nad Sázavou. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném až v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 202/1 - ostatní plocha a p.č. 179/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a vlastní rozvod PB.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+kk s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	
Zdivo:	zděné	
Stropy:	s rovným podhledem, klenbové	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby, svody	plastové, plechové
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hrubé, kontaktní zateplovací systém	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelna - WC</i>
Schody:	betonové	s keramickou dlažbou
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	betonové, plovoucí podlahy	
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba, plovoucí podlahy	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler	
Instalace plynu:	ANO, propanbutan	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez	kombinovaný sporák
Vnitřní vybavení:	umyvadlo - sprchový kout	
Záchod:	splachovací WC	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2017 byla osazena nová plastová okna, v roce 2018 byla položena nová střešní krytina, v roce 2019 byla provedena modernizace koupelny a v roce 2023 byl z části instalován kontaktní zateplovací systém. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní obytnou část rodinného domu navazuje přízemní, zděná stavba pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou vlevo, navazuje přízemní, dřevěný přístřešek pod pultovou střechou krytou provizorní plechovou krytinou.

Za rodinným domem se nachází dřevěná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou provizorní krytinou, vedle kterého vlevo je situována přízemní, dřevěná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou krytinou Onduline.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- studna
- 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 na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena - nemovité věci evidované na LV č. 185, k.ú. Stržanov

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 difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

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 příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Stržanov, okres Žďár nad Sázavou

Pozemek: **86, LV 761** Součástí je stavba: **Stržanov, č.p. 63, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2022 12:53:57. Zápis proveden dne 13.04.2022. **V-1455/2022-714**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **86, LV 761** Součástí je stavba: **Stržanov, č.p. 63, rod.dům; 87, LV 761**

2. Rodinný dům, k.ú. Město Žďár, okres Žďár nad Sázavou

Pozemek: **6244, LV 1** Součástí je stavba: **Žďár nad Sázavou 1, č.p. 451, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.100.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2022 14:42:26. Zápis proveden dne 30.08.2022. **V-3766/2022-714**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **6244, LV 1** Součástí je stavba: **Žďár nad Sázavou 1, č.p. 451, rod.dům; 6245, LV 1; 6246, LV 1**

3. Rodinný dům, k.ú. Vatín, okres Žďár nad Sázavou

Pozemek: **St. 73, LV 155** Součástí je stavba: **Vatín, č.p. 68, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2022 15:22:03. Zápis proveden dne 04.08.2022. **V-3409/2022-714**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 73, LV 155** Součástí je stavba: **Vatín, č.p. 68, rod.dům; 101/1, LV 155**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Stržanov, okres Žďár nad Sázavou		
Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	1.120 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,92	22.3.2022
Upravená cena (UC)	3 026 890,90 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Město Žďár, okres Žďár nad Sázavou		
Cena nemovité věci (CN)	3 100 000,- Kč	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	551 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,98	8.8.2022
Upravená cena (UC)	2 882 902,99 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Vatín, okres Žďár nad Sázavou		
Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,95	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	971 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,98	13.7.2022
Upravená cena (UC)	2 802 036,15 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{příslušenství} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		2 802 036,15 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	2 903 943,35 Kč
Maximální cena		3 026 890,90 Kč
Obvyklá cena		2 900 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	2 / 14
Cena po úpravě	=	414 285,71 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 2/14 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	=	331 428,57 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		330 000,- Kč

II. Obvyklá cena - nemovitě věci evidované na LV č. 741, k.ú. Stržanov

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemek, k.ú. Polnička, okres Žďár nad Sázavou

Pozemek: 759/18, LV 346

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 14.400,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2022 13:23:06. Zápis proveden dne 16.11.2022. V-4963/2022-714

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 759/18, LV 346

2. Pozemek, k.ú. Lhotka u Žďáru nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou

Pozemek: 345/5, LV 215

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2022 10:25:00. Zápis proveden dne 16.08.2022. V-3601/2022-714

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 345/5, LV 215

3. Pozemek, k.ú. Vatín, okres Žďár nad Sázavou

Pozemek: 593/8, LV 262

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 20.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. UZSVM/BZR/2489/2023-BZRM ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2023 13:17:29. Zápis proveden dne 12.10.2023. V-3779/2023-714

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 593/8, LV 262

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Polnička, okres Žďár nad Sázavou		
Cena nemovitě věci (CN)	14 400,- Kč	
Plocha (P)	146,00	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{celkové výměry}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	25.10.2022
Jednotková cena (JC)	109,59 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Lhotka u Žďáru nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou		
Cena nemovité věci (CN)	3 500,- Kč	
Plocha (P)	70,00	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{celkové\ v\ ým\ ěry}$	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,90	26.7.2022
Jednotková cena (JC)	69,44 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Vatín, okres Žďár nad Sázavou		
Cena nemovité věci (CN)	20 000,- Kč	
Plocha (P)	231,00	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{celkové\ v\ ým\ ěry}$	1,00	srovnatelná
$K_{datum\ realizace}$	0,95	18.9.2023
Jednotková cena (JC)	91,14 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{celkové\ v\ ým\ ěry} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		69,44 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	90,06 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		109,59 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	90,- Kč
Výměra	V	202,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	18 180,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		18 000,- 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	348 000,- Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 741 určená ze sjednaných cen	18 000,- Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 185 určená ze sjednaných cen	330 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 6. 2. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 39302/16-65**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) pozemku **p.č. 202/2** - ostatní plocha o výměře 202 m², LV č. 741, v k.ú. Stržanov, obec Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/14 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 198** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 829 m², jehož součástí je stavba: **Stržanov, č.p. 1, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 198), LV č. 185, v k.ú. Stržanov, obec Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí 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. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. 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

348 000,- Kč

Cena slovy: třiřtáčetřícetostmětisíc Kč

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

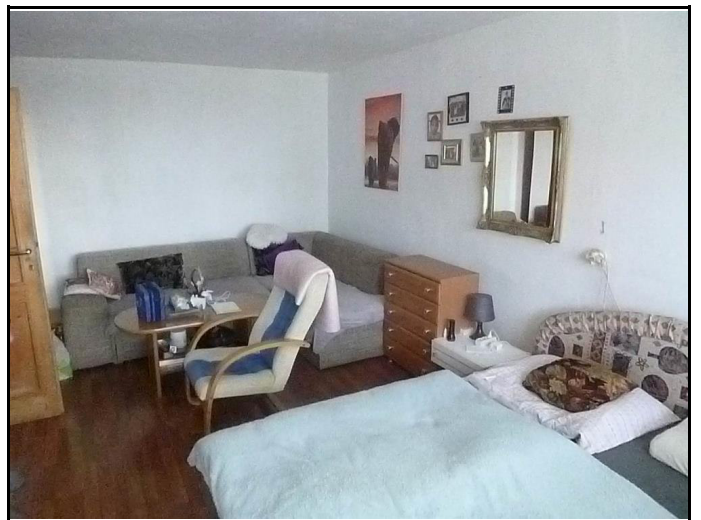
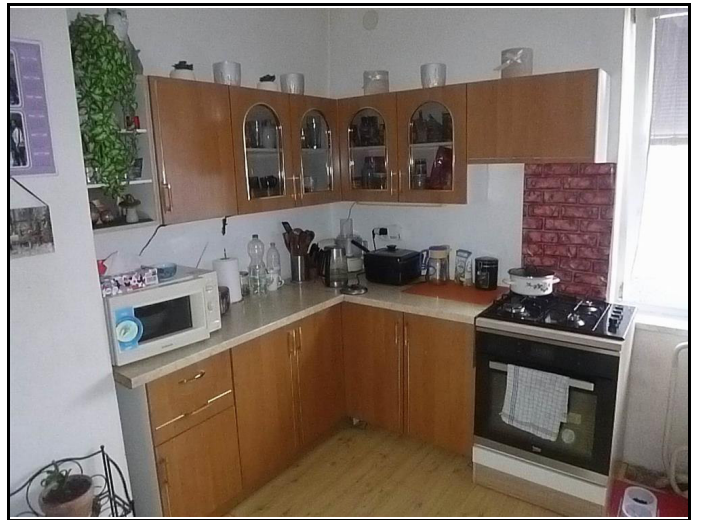
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Vysočinu
Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou

Okres
Žďár nad Sázavou

Obec
Žďár nad Sázavou

Podpis

Kat. území
Stržanov

Mapový list č.
NOVÉ MĚSTO na Moravě 6-5/14

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 1000

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
06.02.2024 05:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
06.02.2024 06:14:44

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
Michaela Konečná

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 **012260/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 7. 3. 2024

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

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