

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: 24618/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 14** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Rudná, č.p. 47, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 14), pozemku **p.č. St. 66** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 66), pozemku **p.č. 56** - zahrada, pozemku **p.č. 60** - zahrada a pozemku **p.č. 62/1** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Horní Rudná, obec Rudná, okres Svitavy.

II) pozemku **p.č. 55** - trvalý travní porost, v k.ú. Horní Rudná, obec Rudná, okres Svitavy.

Zadavatel posudku:

Mgr. Tomáš Voborník
soudní exekutor, Exekutorský úřad Pardubice
9. května 215
533 72 Moravany
IČ: 65200241
DIČ: CZ7306043415

Číslo jednací zadavatele:

195 EX 522/06-186

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 aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,
podle stavu ke dni 7.12.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

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

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

Celkem posudek obsahuje 19 stran a 11 stran příloh.

V Praze, dne 14.12.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 22.11.2022, vydané Exekutorský úřad Pardubice, **Mgr. Tomáš Voborník**, č.j. **195 EX 522/06-186**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 14 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Rudná, č.p. 47, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 14), pozemku **p.č. St. 66** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 66), pozemku **p.č. 56** - zahrada, pozemku **p.č. 60** - zahrada a pozemku **p.č. 62/1** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Horní Rudná, obec Rudná, okres Svitavy.

II) pozemku p.č. 55 - trvalý travní porost, v k.ú. Horní Rudná, obec Rudná, okres Svitavy.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **195 EX 522/06-186**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 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 prodejkch 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 porovnávání, 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 7.12.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné paní Marie Újezdské s manželem Vladimírem Újezdským, kteří umožnili částečnou prohlídku předmětu ocenění.

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. 24, pro k.ú. Horní Rudná, obec Rudná, okres Svitavy, vyhotovený objednavatelem dne 22.11.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Horní Rudná, obec Rudná, okres Svitavy, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 7.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plán obce Rudná.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, 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: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Rudná
Katastrální území: Horní Rudná (743348)
List vlastnictví číslo: 24
Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Újezdská Marie
č.p. 46, 56934 Rychnov na Moravě | Podíl: 1/2 |
| 2. <i>Společné jmění manželů</i>
Újezdský Vladimír
Újezdská Marie
č.p. 47, 56904 Rudná | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 47 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 14, p.č. St. 66, p.č. 56, p.č. 60 a p.č. 62, k.ú. Horní Rudná

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod valbovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Rudná, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Rudná 47, 569 04 Rudná. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 585 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a na vlastní žumpu na vyvážení.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 3+1 a 2+1 se samostatnými vstupy.

Základy:	smíšené	<i>částečná izolace</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	valbová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	hrubé	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>kuchyně - koupelna - WC</i>
Schody:	kamenné do I.PP	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná zdvojená a dřevěná kastlová	<i>žaluzie venkovní</i>
Podlahy obytných místností:	betonové, PVC, textilní krytiny	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	<i>kotlem na tuhá paliva</i>
Elektroinstalace:	220V - 400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka - dřez - digestoř	<i>elektrický sporák</i>
Vnitřní vybavení:	vana, umyvadlo	
Záchod:	splachovací	
Ostatní:	-	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření cca 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 1988 byla provedena rekonstrukce bytové jednotky 3+1, v rámci které byly provedeny nové klempířské konstrukce, nové vnitřní i venkovní omítky, nové rozvody vody, topení, elektra a kanalizace. Byla vyměněna okna, osazena vnitřní dveřní křídla a položeny nové podlahové krytiny. Dále byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí a kuchyně. V roce 2022 byla provedena další rekonstrukce sociálního zázemí. Bytová jednotka 2+1 se ke dni ocenění nachází v rekonstrukci. Povinnou nebyla umožněna prohlídka této části objektu. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na obytnou část rodinného domu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace), navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou betonovou, na kterou dále navazuje vedlejší stavba ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, které je ve špatném stavebně-technickém stavu.

Na obytnou část rodinného domu, vpravo, nazývá přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva a se sedlovou střechou krytou taškou betonovou, která je ve špatném stavebně-technickém stavu. Na tuto dále navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zemní sklep (evidován jako objekt bez čp/če - zem. stav na pozemku p.č. St. 66 - zastavěná plocha a nádvoří)
- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata dřevěná
- vrata z ocelové konstrukce
- vrátka z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- žumpa
- přípojky IS

II) Pozemek p.č. 55, k.ú. Horní Rudná

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 55** - trvalý travní porost, v k.ú. Horní Rudná, obec Rudná, okres Svitavy, který je situován ve vnitřní, zastavěné části obce Rudná. Pozemek je situován v mírně sklonitém s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 585 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice.

Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Rudná nachází tyto IS: elektro, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Rudná (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek zahrnut v plochách změn. „ZV - plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň.“ Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

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. 47 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 14, p.č. St. 66, p.č. 56, p.č. 60 a p.č. 62, k.ú. Horní Rudná

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemek p.č. 55, k.ú. Horní Rudná

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 47 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 14, p.č. St. 66, p.č. 56, p.č. 60 a p.č. 62, k.ú. Horní Rudná

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 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 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) Rodinný dům, k.ú. Dolní Smržov, okres Blansko

Pozemek: **St. 23, LV 135** Součástí je stavba: **Dolní Smržov, č.p. 4, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.511.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2021 11:44:00. Zápis proveden dne 15.09.2021. **V-3710/2021-731**

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

pozemky: **St. 23, LV 135** Součástí je stavba: **Dolní Smržov, č.p. 4, rod.dům; 195/1, LV 135; 199/2, LV 135**

2) Rodinný dům, k.ú. Zábludov, okres Blansko

Pozemek: **St. 2, LV 192** Součástí je stavba: **Zábludov, č.p. 1, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.700.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2021 13:25:00. Zápis proveden dne 14.09.2021. **V-3669/2021-731**

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

pozemky: **St. 2, LV 192** Součástí je stavba: **Zábludov, č.p. 1, rod.dům; 15/2, LV 192; 16/1, LV 192; 16/2, LV 192**

3) Rodinný dům, k.ú. Knínice u Boskovic, okres Blansko

Pozemek: **St. 90, LV 936** Součástí je stavba: **Knínice, č.p. 3, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.999.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2022 09:07:11. Zápis proveden dne 26.01.2022. **V-22/2022-731**

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

pozemky: **St. 90, LV 936** Součástí je stavba: **Knínice, č.p. 3, rod.dům; 29/1, LV 936; 29/2, LV 936**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Dolní Smržov, okres Blansko	
Výchozí cena (VC):	2 511 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,85
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	2 685 561,50 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Zábludov, okres Blansko	
Výchozí cena (VC):	2 700 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,10
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,85
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 887 700,53 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Knínice u Boskovic, okres Blansko	
Výchozí cena (VC):	2 999 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,10
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,93
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	2 665 067,09 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	2 665 067,09 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 746 109,71 Kč
Maximální jednotková cena:	2 887 700,53 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:

2 750 000,- Kč

Jednotkové množství:

 $\times$ 1,00

Porovnávací hodnota:

 $=$ 2 750 000,- Kč**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

 $\times$ 1 / 2**Cena po úpravě:** $=$ 1 375 000,- Kč**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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

 $\times$

0,800

Cena po úpravě: $=$ 1 100 000,- Kč**Výsledná porovnávací hodnota:**

1 100 000,- Kč

Obvyklá cena - pozemek p.č. 55, k.ú. Horní Rudná

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 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 vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Horní Hynčina, okres Svitavy

Pozemek: 126, LV 260

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

215.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2021 10:31:53. Zápis proveden dne 15.06.2021.

V-4580/2021-609

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

126, LV 260

2) Pozemek, k.ú. Jevíčko-předměstí, okres Svitavy

Pozemek: 835/1, LV 1709

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

169.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2021 09:00:00. Zápis proveden dne 13.07.2021.

V-5626/2021-609

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

835/1, LV 1709

3) Pozemky, k.ú. Koclířov, okres Svitavy

Pozemek: 5569/1, LV 278

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

160.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2021 09:45:00. Zápis proveden dne 10.08.2021.

V-6633/2021-609

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

2891/2, LV 278; 5569/1, LV 278

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Horní Hynčina, okres Svitavy			215 000,- Kč	1 467,00 m ²
1,00	0,90	1,00	162,84 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Jevíčko-předměstí, okres Svitavy			169 000,- Kč	1 114,00 m ²
1,00	0,90	1,00	168,56 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Koclířov, okres Svitavy			160 000,- Kč	1 526,00 m ²
1,00	0,90	1,00	116,50 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²:

116,50 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

149,30 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

168,56 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:Stanovená jednotková cena za m²:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

		150,- Kč
×		1 245,00 m ²
=		186 750,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

×	1 / 2
=	93 375,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví

×

0,800

Cena po úpravě:

=	74 700,- Kč
---	-------------

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):**75 000,- 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.

I) Rodinný dům č.p. 47 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 14, p.č. St. 66, p.č. 56, p.č. 60 a p.č. 62, k.ú. Horní Rudná

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

II) Pozemek p.č. 55, k.ú. Horní Rudná

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup po veřejné zpevněné komunikaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný jako plocha veřejného prostranství (veřejná zeleň)

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 22.11.2022, vydané Exekutorský úřad Pardubice, **Mgr. Tomáš Voborník**, č.j. **195 EX 522/06-186**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající:

I) pozemku p.č. St. 14 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Rudná, č.p. 47, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 14), pozemku **p.č. St. 66** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 66), pozemku **p.č. 56** - zahrada, pozemku **p.č. 60** - zahrada a pozemku **p.č. 62/1** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Horní Rudná, obec Rudná, okres Svitavy.

II) pozemku p.č. 55 - trvalý travní porost, v k.ú. Horní Rudná, obec Rudná, okres Svitavy.

Zpracovateli bylo uloženo, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále bylo zpracovateli uloženo, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

I) Rodinný dům č.p. 47 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 14, p.č. St. 66, p.č. 56, p.č. 60 a p.č. 62, k.ú. Horní Rudná

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

1 100 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemek p.č. 55, k.ú. Horní Rudná

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

75 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

1 100 000,- + 75 000,- = 1 175 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 175 000,- 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.

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

1 175 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostosedmdesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 14.12.2022

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 14.12.2022

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com