

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: 26679/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 930/109** - orná půda, na LV č. 62, v k.ú. Újezd u Chocně, obec Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 112** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Újezd u Chocně, č.p. 82, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 82), pozemku **p.č. St. 162/1** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 11000) a pozemku **p.č. 96/1** - ostatní plocha, LV č. 11, vše v k.ú. Újezd u Chocně, obec Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČ: 60531355

Číslo jednací zadavatele:

137Ex 6403/11-159

Číslo položky v evidenci posudků:

086326/2024

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 27. 11. 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 12. 12. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 4. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 6403/11-159**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 930/109** - orná půda o výměře 675 m², LV č. 62, v k.ú. Újezd u Chocně, obec Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 112** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 178 m², jehož součástí je stavba: **Újezd u Chocně, č.p. 82, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 82), pozemku **p.č. St. 162/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 11000) a pozemku **p.č. 96/1** - ostatní plocha o výměře 1.868 m², LV č. 11, vše v k.ú. Újezd u Chocně, obec Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137Ex 6403/11-159**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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. 62, pro k.ú. Újezd u Chocně, obec Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem dne 21.10.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 11, pro k.ú. Újezd u Chocně, obec Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem dne 21.10.2024.

Náhledy katastrální mapy, pro k.ú. Újezd u Chocně, obec Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 27. 11. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Újezd u Chocně týkající se oceňované lokality.

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 27. 11. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 49.

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

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, 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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj	Pardubický	
Okres	Ústí nad Orlicí	
Obec	Újezd u Chocně	
Katastrální území	Újezd u Chocně (773948)	
Část obce	Újezd u Chocně	
Číslo popisné	82	
PSČ	565 01	
Počet obyvatel	326	
List vlastnictví číslo	11	
Vlastník	Kaplan Jaroslav náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení	podíl 1 / 14
List vlastnictví číslo	62	
Vlastník	Kaplan Jaroslav náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení	podíl 1 / 12

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Nemovité věci evidované na LV č. 62, k.ú. Újezd u Chocně**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 930/109** - orná půda o výměře 675 m², v k.ú. Újezd u Chocně, obec Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí, který je situován ve východní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 930/32 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví České republiky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

II) Nemovité věci evidované na LV č. 11, k.ú. Újezd u Chocně

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 112** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 178 m², jehož součástí je stavba: **Újezd u Chocně, č.p. 82, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 82), pozemku **p.č. St. 162/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 11000) a pozemku **p.č. 96/1** - ostatní plocha o výměře 1.868 m², vše v k.ú. Újezd u Chocně, obec Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí.

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 162/1, je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Újezd u Chocně, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Újezd u Chocně, č.p. 82, 565 01 Újezd u Chocně. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1216/11 - ostatní plocha a p.č. 1155 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Újezd u Chocně.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Újezd u Chocně dále nachází plynové vedení.

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

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	standardní plechové
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	stříkané	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	*	
Kanalizace:	*	
Vybavení kuchyně:	*	
Vnitřní vybavení:	*	
Záchod:	*	
Ostatní:	*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní obytnou část rodinného domu navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

Vedle rodinného domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace p.č. 1155), se nachází přístřešek ocelové konstrukce pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, který je dle místního šetření z části situován na pozemku p.č. 92/4 - orná půda, který je ve vlastnictví jiných subjektů.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových a dřevěných sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 2x
- studna
- přípojky IS

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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.

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

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 LV č. 11, k.ú. Újezd u Chocně

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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

Pozemek: St. 91, LV 91 Součástí je stavba: Běstovice, č.p. 78, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.550.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 12.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2024 10:57:55. Zápis V-2239/2024-611
proveden dne 10.04.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 91, LV 91 Součástí je stavba: Běstovice, č.p. 78, rod.dům; St. 140, LV 91 Součástí je
stavba: bez čp/če, garáž; 130, LV 91

2. Rodinný dům, k.ú. Běstovice, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: St. 94, LV 19 Součástí je stavba: Běstovice, č.p. 59, zem.used
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.450.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2022 15:17:48. Zápis V-7998/2022-611
proveden dne 15.09.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 94, LV 19 Součástí je stavba: Běstovice, č.p. 59, zem.used; 63/1, LV 19; 475/2, LV 19;
476/1, LV 19

3. Rodinný dům, k.ú. Skořenice, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: St. 7, LV 324 Součástí je stavba: Skořenice, č.p. 54, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.580.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 10:15:13. Zápis V-5550/2024-611
proveden dne 01.08.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 7, LV 324 Součástí je stavba: Skořenice, č.p. 54, rod.dům; 95, LV 324

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Běstovice, okres Ústí nad Orlicí		
Cena nemovitě věci (CN)	1 550 000,— Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,90	887 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	19.3.2024
Upravená cena (UC)	1 690 939,84 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Běstovice, okres Ústí nad Orlicí

Cena nemovité věci (CN)	1 450 000,- Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	2.960 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,94	24.8.2022
Upravená cena (UC)	1 399 141,22 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Skořenice, okres Ústí nad Orlicí

Cena nemovité věci (CN)	1 580 000,- Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,90	607 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	1,00	10.7.2024
Upravená cena (UC)	1 671 957,67 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		1 399 141,22 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	1 587 346,24 Kč
Maximální cena		1 690 939,84 Kč

Obvyklá cena 1 590 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 14
Cena po úpravě	$=$	113 571,43 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/14 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	$\times$	0,800
Cena po úpravě	$=$	90 857,14 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		90 000,- Kč

II. Obvyklá cena - nemovitě věci LV č. 62, k.ú. Újezd u Chocně

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 datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemky, k.ú. Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: 198/3, LV 373

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 227.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 10:06:39. Zápis proveden dne 15.03.2022. V-1697/2022-611

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 198/3, LV 373; 198/5, LV 373; 200/9, LV 373; 817/39, LV 373

2. Pozemky, k.ú. Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: 638/1, LV 373

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 375.270,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2023 11:01:00. Zápis proveden dne 07.02.2023. V-373/2023-611

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 638/1, LV 373; 638/3, LV 373; 639, LV 373; 642/2, LV 373; 674/1, LV 373

3. Pozemek, k.ú. Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: 376/2, LV 373

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 189.150,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2024 11:38:39. Zápis proveden dne 06.02.2024. V-310/2024-611

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 376/2, LV 373

4. Pozemek, k.ú. Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: 226/206, LV 408

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 127.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.: AKD 63/23 ze dne 26.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 14:10:41. Zápis proveden dne 21.03.2024. V-1631/2024-611

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 226/154, LV 408; 226/206, LV 408

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí		
Cena nemovité věci (CN)	227 500,– Kč	
Výměra (V)	9 350,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,85	21.2.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	28,63 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí		
Cena nemovité věci (CN)	375 270,– Kč	
Výměra (V)	12 509,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	16.1.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	33,33 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí		
Cena nemovité věci (CN)	189 150,– Kč	
Výměra (V)	6 305,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	15.1.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	30,– Kč	

4. Pozemek, k.ú. Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí		
Cena nemovité věci (CN)	127 000,– Kč	
Výměra (V)	4 772,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	28.2.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	26,61 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		26,61 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	29,64 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		33,33 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	30,– Kč
Výměra	V	675,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	20 250,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 12
Cena po úpravě	=	1 687,50 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/12 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	=	1 350,— Kč

Obvyklá cena	1 350,— 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 předmětu ocenění na LV č. 62 určená ze sjednaných cen	1 350,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 11 určená ze sjednaných cen	91 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	92 350,- 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 4. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 6403/11-159**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 930/109** - orná půda o výměře 675 m², LV č. 62, v k.ú. Újezd u Chocně, obec Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 112** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 178 m², jehož součástí je stavba: **Újezd u Chocně, č.p. 82, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 82), pozemku **p.č. St. 162/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV 11000) a pozemku **p.č. 96/1** - ostatní plocha o výměře 1.868 m², LV č. 11, vše v k.ú. Újezd u Chocně, obec Újezd u Chocně, okres Ústí nad Orlicí.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

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

92 350,- Kč

Cena slovy: devadesátdvatisícetřístapadesát 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 3 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
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 **086326/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 12. 12. 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