

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: 24487/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 9609/50704 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 618 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Havlíčkův Brod, č.p. 116, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 618), pozemku p.č. St. 4235/2 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, garáž, bez LV**, pozemku p.č. St. 4236/2 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, garáž, bez LV**, pozemku p.č. 2027/1 - zahrada, pozemku p.č. 2027/2 - zahrada, pozemku p.č. 2027/3 - zahrada, pozemku p.č. 2027/13 - zahrada, pozemku p.č. 2038/29 - ostatní plocha a pozemku p.č. 3740 - ostatní plocha, vše v k.ú. Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod.

Zadavatel posudku:

JUDr. Ivana Kozáková
soudní exekutor, Exekutorský úřad Třebíč
Bráfova 53
674 01 Třebíč
IČ: 66237530

Číslo jednací zadavatele:

042 EX 1033/17

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 21.6.2022 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 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 16 stran a 41 stran příloh.

V Praze, dne 7.11.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 9.6.2022, vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Ivana Kozáková**, č.j. **042 EX 1033/17**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 9609/50704 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 618** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Havlíčkův Brod, č.p. 116, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 618), pozemku **p.č. St. 4235/2** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, garáž, bez LV**, pozemku **p.č. St. 4236/2** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, garáž, bez LV**, pozemku **p.č. 2027/1** - zahrada, pozemku **p.č. 2027/2** - zahrada, pozemku **p.č. 2027/3** - zahrada, pozemku **p.č. 2027/13** - zahrada, pozemku **p.č. 2038/29** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 3740** - ostatní plocha, vše v k.ú. Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod.

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. **069 EX 1639/08-202**. 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.).

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 21.6.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a matky povinného, která pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnila prohlídku části předmětu ocenění užívané na základě oceňovaného spoluvlastnického podílu.

Povinný se místního šetření nezúčastnil. 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 účastníci místního šetření pouze ústně.

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. 8781, pro k.ú. Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený objednavatelem, dne 3.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 21.6.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Sdělení Městského úřadu Havlíčkův Brod, stavební úřad, pana Zdeňka Paukeje, ze dne 30.8.2022, č.j.: MHB_ST/1058/2022/Pa-2 JID 88312/2022/muhb, ve věci staveb bez čp/če, garáž, bez LV na pozemcích p.č. St. 4235/2 a p.č. St. 4236/2.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Vysočina
Obec: Havlíčkův Brod
Katastrální území: Havlíčkův Brod (637823)

List vlastnictví číslo: 8781

Vlastník:

Stojka Martin
Mírová 116, 58001 Havlíčkův Brod

Podíl: 9 609/50 704

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 9609/50704 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 618** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Havlíčkův Brod, č.p. 116, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 618), pozemku **p.č. St. 4235/2** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, garáž, bez LV**, pozemku **p.č. St. 4236/2** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, garáž, bez LV**, pozemku **p.č. 2027/1** - zahrada, pozemku **p.č. 2027/2** - zahrada, pozemku **p.č. 2027/3** - zahrada, pozemku **p.č. 2027/13** - zahrada, pozemku **p.č. 2038/29** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 3740** - ostatní plocha, vše v k.ú. Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že objekt bez čp/če, garáž, bez LV na pozemku p.č. St. 4236/2 již neexistuje.

Dle sdělení Městského úřadu Havlíčkův Brod, stavební úřad, pana Zdeňka Paukeje, ze dne 30.8.2022, č.j.: MHB_ST/1058/2022/Pa-2 JID 88312/2022/muhb, nebyly ke stavbě bez čp/če, garáž, bez LV na pozemku p.č. St. 4235/2 dohledány žádné písemnosti.

Evidenční stav staveb katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Popis nemovité věci jako celku:

Jedná se o zděný, nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Havlíčkův Brod, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Mírová 116, 580 01 Havlíčkův Brod. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 2387/2 - ostatní plocha a p.č. 2038/143 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Havlíčkův Brod, Havlíčkově náměstí 57, 580 01 Havlíčkův Brod, kdy pozemky p.č. St. 4236/2, p.č. 2027/13 a p.č. 3740 jsou navíc přístupné po nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 2027/12 - zahrada, p.č. 3741/1 - ostatní plocha a p.č. 2027/14 - zahrada, které jsou ve

vlastnictví povinného, ale nejsou předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku (**přístup k pozemkům p.č. St. 4236/2, p.č. 2027/13 a p.č. 3740 není po právní stránce zajištěn**).

Dům je dle sdělení napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a vlastní žumpu na vyvážení. Dle informací ČSÚ ve městě Havlíčkův Brod se dále nacházejí tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace a plynové vedení.

Dle sdělení účastnice místního šetření objekt sestává ze čtyř bytů (I. nadzemní podlaží 2 byty - 1+1 a 1+kk, II. nadzemní podlaží 2 byty neznámé dispozice), kdy každý byt má vlastní elektroměr a vodoměr je společný (odběr vody se rozpočítává). Účastníci místního šetření bylo sděleno, že ideálnímu spoluvlastnickému podílu ve výši 9609/50704 přísluší užívání bytu 1+1 o neznámé výměře, který je situován v I. nadzemním podlaží. Přesnou vnitřní dispozici objektu ani ověření tvrzení účastnice místního šetření nebylo možné ověřit, neboť nebyl předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	betonové	<i>částečná izolace</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	stříkané	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	kamenné	
Dveře:	*	
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	keramická dlažba	
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kuchyně - koupelna	
Vybavení kuchyně:	*	
Vnitřní vybavení:	sprchový kout	
Záchod:	splachovací WC (společné na chodbě)	
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

- vybavení bytu příslušejícího k oceňovanému ideálnímu spoluvlastnickému podílu

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla v posledních letech zřejmě zanedbána. V roce 2010 byla v místě bytu 1+1 (příslušejícího k oceňovanému ideálnímu spoluvlastnickému podílu) provedena rekonstrukce rozvodů (elektro, kanalizace), byl pořízen nový sprchový kout a byly osazeny nové vchodové dveře. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 2027/13 je situován jednoduchý, dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou provizorní krytinou.

Na pozemku p.č. 2027/1 je situována přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem a z části plechovou krytinou.

Na pozemku p.č. St. 4235/2 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če - garáž, bez LV. Jedná se o přízemní, dřevěnou garáž pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech s kovovými sloupky
- zpevněná plocha dlážděná
- venkovní schody kamenné
- žumpa
- 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.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

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 **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.

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Rodinný dům, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod**

Pozemek: St. 1542, LV 2138 Součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 476, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 27.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2022 08:57:21. Zápis proveden dne 15.02.2022.

V-477/2022-601

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

pozemky:

St. 1542, LV 2138 Součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 476, rod.dům; 1764/10, LV 2138

2) Rodinný dům, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: St. 3195, LV 2777 Součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 891, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní NZ 143/2021 ze dne 27.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2021 12:14:33. Zápis proveden dne 05.11.2021.

V-7736/2021-601

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

pozemky:

St. 3195, LV 2777 Součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 891, rod.dům; 2038/37, LV 2777

3) Rodinný dům, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: St. 2151, LV 558 Součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 1530, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.050.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2021 12:35:54. Zápis proveden dne 25.11.2021.

V-8166/2021-601

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

pozemky:

St. 2151, LV 558 Součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 1530, rod.dům; 2734, LV 558

4) Rodinný dům, k.ú. Perknov, okres Havlíčkův Brod

Pozemek: St. 140, LV 1103 Součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 2847, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2022 09:00:00. Zápis proveden dne 04.08.2022.

V-4710/2022-601

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

pozemky:

St. 140, LV 1103 Součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 2847, rod.dům; 119/3, LV 1103

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod	
Výchozí cena (VC):	3 950 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,96
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,20
Jednotková cena (JC):	3 628 380,36 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod	
Výchozí cena (VC):	4 000 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,91
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,20
Jednotková cena (JC):	3 855 793,33 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod	
Výchozí cena (VC):	3 050 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,91
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,85
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	3 584 650,64 Kč
Váha (V):	1,0

4) Rodinný dům, k.ú. Perknov, okres Havlíčkův Brod	
Výchozí cena (VC):	4 400 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,15
Jednotková cena (JC):	3 826 086,96 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	3 584 650,64 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	3 723 727,82 Kč
Maximální jednotková cena:	3 855 793,33 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		3 723 727,82 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	3 723 727,82 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:	3 723 728,- Kč
--------------------------------------	----------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	9 609 / 50 704
Cena po úpravě:	=	705 689,93 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 3196/25352 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:	=	564 551,94 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	565 000,- Kč
---	---------------------

C. ODŮVODNĚNÍ

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- ve městě se nacházejí kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- část předmětu ocenění přístupná po pozemcích jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)
- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- základní hygienické vybavení neodpovídá současným požadavkům
- pouze lokální vytápění v oceňované části objektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 9.6.2022, vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Ivana Kozáková**, č.j. **042 EX 1033/17**, byla příbrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 9609/50704 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 618** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Havlíčkův Brod, č.p. 116, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 618), pozemku **p.č. St. 4235/2** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, garáž, bez LV**, pozemku **p.č. St. 4236/2** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, garáž, bez LV**, pozemku **p.č. 2027/1** - zahrada, pozemku **p.č. 2027/2** - zahrada, pozemku **p.č. 2027/3** - zahrada, pozemku **p.č. 2027/13** - zahrada, pozemku **p.č. 2038/29** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 3740** - ostatní plocha, vše v k.ú. Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod.

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.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	565 000,- 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**

565 000,– Kč

Cena slovy: pětsetšedesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 7.11.2022

.....
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 7.11.2022

.....
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