

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: 26650/2024

jako DODATEK č. 1
ke Znaleckému posudku č. 22987/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 8** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Jiřice u Moravských Budějovic, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 8), pozemku **p.č. 12/1** - ostatní plocha, a pozemku **p.č. 311/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Jiřice u Moravských Budějovic, obec Jiřice u Moravských Budějovic, okres Znojmo.

Zadavatel posudku:

Mgr., Ing. Milan Prouza
insolvenční správce dlužníka: Jolana Frýbertová
Blanická 163
541 01 Trutnov - Střední Předměstí

Číslo jednací zadavatele:

KSBR 52 INS 8969/2021

Číslo položky v evidenci posudků:

092396/2024

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřebu insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23. 8. 2021 v aktuální cenové úrovni 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 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 13 stran příloh.

V Praze, dne 4. 12. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSBR 52 INS 8969/2021**, byla pověřena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 8** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.681 m², jehož součástí je stavba: **Jiřice u Moravských Budějovic, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 8), pozemku **p.č. 12/1** - ostatní plocha o výměře 603 m² a pozemku **p.č. 311/3** - ostatní plocha o výměře 205 m², vše v k.ú. Jiřice u Moravských Budějovic, obec Jiřice u Moravských Budějovic, okres Znojmo, podle stavu ke dni 23.8.2021, v aktuální cenové úrovni.

Tento Znalecký posudek č. 26650/2024 byl zpracován na základě požadavku objednavatele, jedná se tedy o aktualizaci cenové úrovně, neboť došlo na trhu s nemovitostmi k podstatným změnám.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSBR 52 INS 8969/2021**.

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. 270, pro k.ú. Jiřice u Moravských Budějovic, obec Jiřice u Moravských Budějovic, okres Znojmo, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 3.12.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Jiřice u Moravských Budějovic, obec Jiřice u Moravských Budějovic, okres Znojmo, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 3.12.2024.

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 Jiřice u Moravských Budějovic týkající se oceňované lokality.

Znalecký posudek č. 22987/2021 ze dne 13.9.2021 vyhotovený naší znaleckou kanceláří.

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 23. 8. 2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a dlužnice, paní Jolany Frýbertové.

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

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

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

Okres	Znojmo
Obec	Jiřice u Moravských Budějovic
Katastrální území	Jiřice u Moravských Budějovic (645753)
Počet obyvatel	56
List vlastnictví číslo	270
Vlastníci:	
	1. Frýbertová Jolana podíl 1 / 2 č. p. 5, 67154 Jiřice u Moravských Budějovic
	2. Pokorný Pavel podíl 1 / 2 č. p. 56, 67153 Jevišovice

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 8** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.681 m², jehož součástí je stavba: **Jiřice u Moravských Budějovic, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 8), pozemku **p.č. 12/1** - ostatní plocha o výměře 603 m² a pozemku **p.č. 311/3** - ostatní plocha o výměře 205 m², vše v k.ú. Jiřice u Moravských Budějovic, obec Jiřice u Moravských Budějovic, okres Znojmo.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že výše uvedený objekt č.p. 6 - rod. dům již neexistuje. Na pozemku je situována pouze část objektu - zemědělská stavba. Evidenční stav staveb katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečnostem zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Pozemky p.č. St. 8, p.č. 12/1 a p.č. 311/3 jsou situovány ve vnitřní až okrajové, zastavěné části obce, Jiřice u Moravských Budějovic, v mírně sklonitém terénu s přístupem po částečně zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 311/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Jiřice u Moravských Budějovic. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 7 m od předmětu ocenění. Dle informací ČSÚ v obci Jiřice u Moravských Budějovic se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a plynové vedení.

Na pozemku p.č. St. 8 se nachází stavba - přízemní zemědělská stavba ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou, sestávající z prostoru bývalého chovu krůt, přípravný, chlévu a kotelny, která je součástí pozemku. Celková zastavěná plocha uvedené stavby činí 452 m². Dále se na pozemku nacházejí torza dvou původních vedlejších staveb, která jsou v havarijním stavebně technickém stavu.

Dle platného územního plánu obce Jiřice u Moravských Budějovic jsou pozemky zahrnuty v plochách jako:

- pozemek p.č. St. 8 - „SV - smíšené obytné venkovské“;
- pozemek p.č. 12/1 - „SV - smíšené obytné venkovské“;
- pozemek p.č. 311/3 - „PP - vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch“.

Informace získány z WWW stránek obce Jiřice u Moravských Budějovic.

Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými, dřevěnými i bet. sloupky a bet. podezdívkou
- 3x kovová vrata
- zpevněná plocha betonová
- kamenná zídka s průjezdovým obloukem
- přípojky IS

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemkům je po nezpevněné komunikaci
- žádná občanská vybavenost obce
- v obci není hloubková kanalizace
- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti

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 jednájí vzájemně nezávisle.“

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje 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 součástí a příslušenství pozemků p.č. St. 8, p.č. 12/1 a p.č. 311/3

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:

V tomto konkrétním případě volíme jako jednotku porovnání m² zastavěné plochy vedlejší stavby na pozemku p.č. st. 8.

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),
- 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 příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (zpevněné plochy, oplocení atd.),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient přilehlého pozemku** zohledňuje skutečnost, zda byly obchodovány pouze pozemky pod stavbou nebo i okolní pozemky porovnatelného vzorku,
- **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 (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci:

1. Objekt, k.ú. Hostim, okres Znojmo

Pozemek: 721/7, LV 85 Součástí je stavba: Hostim, č.p. 201, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 08:44:12. Zápis proveden dne 17.02.2023. V-666/2023-713

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

pozemky:

721/7, LV 85 Součástí je stavba: Hostim, č.p. 201, jiná st.; 721/13, LV 85 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; 725/7, LV 85; 725/17, LV 85

2. Objekt, k.ú. Biskupice u Hrotovic, okres Třebíč

Pozemek: St. 109, LV 495 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2022 08:30:00. Zápis proveden dne 16.11.2022. V-5989/2022-710

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

pozemky:

St. 109, LV 495 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

3. Objekt, k.ú. Bohušice, okres Třebíč

Pozemek: 321/4, LV 183 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 145.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2022 08:36:35. Zápis proveden dne 22.08.2022. V-1109/2022-741

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

pozemky:

321/1, LV 183; 321/4, LV 183 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stanovení obvyklé ceny:

1. Objekt, k.ú. Hostim, okres Znojmo		
Cena nemovité věci (CN)	1 100 000,- Kč	
Plocha (P)	629,00	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přílehlého pozemku}$	1,20	2.451 m ² přílehlých pozemků - lepší
$K_{datum realizace}$	0,96	27.1.2023
Jednotková cena (JC)	1 380,06 Kč	

2. Objekt, k.ú. Biskupice u Hrotovic, okres Třebíč		
Cena nemovité věci (CN)	150 000,- Kč	
Plocha (P)	115,00	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{příslušenství}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{přílehlého pozemku}$	1,00	pouze pozemek pod stavbou - srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,96	25.10.2022
Jednotková cena (JC)	1 430,21 Kč	

3. Objekt, k.ú. Bohušice, okres Třebíč		
Cena nemovité věci (CN)	145 000,- Kč	
Plocha (P)	145,00	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{příslušenství}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přílehlého pozemku}$	1,10	583 m ² přílehlých pozemků - lepší
$K_{datum realizace}$	0,94	20.7.2022
Jednotková cena (JC)	1 131,13 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{příslušenství} \times K_{technického stavu} \times K_{přílehlého pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m² zastavěné plochy 1 131,13 Kč

Průměrná jednotková cena za m² zastavěné plochy $\Sigma JC / 3$ 1 313,80 Kč

Maximální jednotková cena za m² zastavěné plochy 1 430,21 Kč

Stanovená jednotková cena za m² zastavěné plochy SJC 1 315,- Kč

Jednotkové množství V 452,00 m² zastavěné plochy

Porovnávací hodnota SJC $\times V$ 594 380,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl $\times \frac{1}{2}$

Cena po úpravě = 297 190,- 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	×	0,800
Cena po úpravě	=	237 752,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		238 000,- Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² pozemků p.č. St. 8, p.č. 12/1 a p.č. 311/3**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 stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (stavby na pozemku, torza původních objektů, trvalé porosty atd.),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků 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 stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci:**1. Pozemky, k.ú. Pavlice, okres Znojmo**

Pozemek: 120/1, LV 750

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 600.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 11:08:04. Zápis V-8342/2024-713
 proveden dne 30.10.2024.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 120/1, LV 750; 120/14, LV 750; 690/50, LV 750; 2182/2, LV 750

2. Pozemek, k.ú. Bojanovice u Znojma, okres Znojmo

Pozemek: 128, LV 281

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2024 14:39:45. Zápis V-5950/2024-713
 proveden dne 13.08.2024.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 128, LV 281

3. Pozemek, k.ú. Račice u Hrotovic, okres Třebíč

Pozemek: 111/6, LV 157

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.200.000,00 CZK

Listina, která je přirazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2023 12:09:39. Zápis proveden dne 14.02.2023.

V-384/2023-710

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 111/6, LV 157

Stanovení obvyklé ceny:

1. Pozemky, k.ú. Pavlice, okres Znojmo		
Cena nemovité věci (CN)	600 000,- Kč	
Plocha (P)	1 077,00	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	9.10.2024
Jednotková cena (JC)	482,34 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Bojanovice u Znojma, okres Znojmo		
Cena nemovité věci (CN)	1 000 000,- Kč	
Plocha (P)	1 736,00	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	22.7.2024
Jednotková cena (JC)	498,73 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Račice u Hrotovic, okres Třebíč		
Cena nemovité věci (CN)	1 200 000,- Kč	
Plocha (P)	2 176,00	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,94	23.1.2023
Jednotková cena (JC)	533,34 Kč	

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{P}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{stavební připravenosti}} \times \text{K}_{\text{příslušenství}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m ²		482,34 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma \text{JC} / 3$	504,80 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		533,34 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	505,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	505,- Kč
Obvyklá cena		505,- Kč/m²

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.

I) Obvyklá cena součástí a příslušenství pozemků p.č. St. 8, p.č. 12/1 a p.č. 311/3:

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 součástí a příslušenství pozemků činí: **238 000,- Kč**

II) Obvyklá cena pozemků p.č. St. 8, p.č. 12/1 a p.č. 311/3:

Pozemky p.č. St. 8, p.č. 12/1 a p.č. 311/3	
Celková výměra pozemků	2.489 m ²
Výměra zastavěné části pozemků	452 m ²
Čistá výměra pozemků po odečtení zastavěné části (2.489 m ² - 452 m ² = 2.037 m ²)	2.037 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	505,- Kč
Obvyklá cena pozemků	1 028 685,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 1/2 k pozemkům „Obvyklou cenu“ 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%. (1 028 685,- Kč / 2 * 0,80 = 411 474,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	411 000,- Kč

Obvyklá cena celkem: 238 000,- Kč + 411 000,- Kč = **649 000,- Kč**

REKAPITULACE

Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	649 000,- Kč
--	---------------------

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 požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSBR 52 INS 8969/2021**, byla pověřena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 8** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.681 m², jehož součástí je stavba: **Jiřice u Moravských Budějovic, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 8), pozemku **p.č. 12/1** - ostatní plocha o výměře 603 m² a pozemku **p.č. 311/3** - ostatní plocha o výměře 205 m², vše v k.ú. Jiřice u Moravských Budějovic, obec Jiřice u Moravských Budějovic, okres Znojmo, podle stavu ke dni 23.8.2021, v aktuální cenové úrovni.

Tento Znalecký posudek č. 26650/2024 byl zpracován na základě požadavku objednavatele, jedná se tedy o aktualizaci cenové úrovně, neboť došlo na trhu s nemovitostmi k podstatným změnám.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

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

649 000,- Kč

Cena slovy: šestsetčtyřicetdevět tisíc Kč

Výsledné hodnoty jsou bez odpočtu váznoucích úvěrů, práv a zástav.

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 13 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

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 **092396/2024.**

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 4. 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