

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: 26175/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/13 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3691** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Židenice, č.p. 760, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 3691) a pozemku **p.č. 3692** - zahrada, vše v k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 6940/22-117

Číslo položky v evidenci posudků:

041285/2024

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 23. 5. 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 31. 5. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 10. 5. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 6940/22-117**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/13 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3691** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 147 m², jehož součástí je stavba: **Židenice, č.p. 760, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 3691) a pozemku **p.č. 3692** - zahrada o výměře 157 m², vše v k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město.

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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 6940/22-117**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

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

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 628, pro k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený objednavatelem, dne 10.5.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 23. 5. 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/>.

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. 5. 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.

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

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

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

Kraj	Jihomoravský
Obec	Brno
Katastrální území	Židenice (611115)
Část obce	Židenice
Ulice	Nezamyslova 760/51
PSČ	636 00
Počet obyvatel	396 101
List vlastnictví číslo	628
Vlastníci:	
1.	Derka Jan Nezamyslova 760/51, Židenice, 63600 Brno podíl 3 / 13
2.	Derka Luděk Lažánky 108, 67801 Blansko podíl 3 / 13
3.	Levíčková Hana Štefánikova 809, 66453 Újezd u Brna podíl 7 / 13

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o zděný, podsklepený objekt se třemi nadzemními podlažími bez využitého podkrovní pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Brno, v místní části s názvem Židenice, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Nezamyslova 760/51, 636 00 Brno - Židenice. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 9401/1 - ostatní plocha a p.č. 4179/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Brno.

Dům je pravděpodobně napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt pravděpodobně sestává ze tří bytových jednotek. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	částečná izolace
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody parapety	pozinkované poplastované
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	vápenné hladké, cementové hladké, z části heraklit a chybějící	
Vnější obklady soklu:	z kabřince	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	*
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	ANO	
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 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

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

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- oplocení - dřevěné latě se sloupky z betonových tvarovek
- kovová vrata s dřevěnými latěmi a elektrickým pohonem
- zpevněná plocha dlážděná
- opěrná zídka kamenná
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 předmětu ocenění

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 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. Objekt, k.ú. Židenice, okres Brno-město**

Pozemek: 3778, LV 308 Součástí je stavba: Židenice, č.p. 2861, byt.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2021 16:28:59. Zápis proveden dne 18.01.2022. V-31408/2021-702

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3778, LV 308 Součástí je stavba: Židenice, č.p. 2861, byt.dům

2. Objekt, k.ú. Židenice, okres Brno-město

Pozemek: 5214, LV 189 Součástí je stavba: Židenice, č.p. 3619, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 14.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2024 13:38:28. Zápis proveden dne 19.03.2024. V-3548/2024-702

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5214, LV 189 Součástí je stavba: Židenice, č.p. 3619, rod.dům; 5215, LV 189

3. Objekt, k.ú. Černovice, okres Brno-město

Pozemek: 648, LV 883 Součástí je stavba: Černovice, č.p. 473, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 14.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2023 16:23:19. Zápis proveden dne 11.05.2023. V-6934/2023-702

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 648, LV 883 Součástí je stavba: Černovice, č.p. 473, rod.dům; 649, LV 883

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Židenice, okres Brno-město		
Cena nemovité věci (CN)	12 900 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	132 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,87	27.12.2021
Upravená cena (UC)	14 189 077,71 Kč	

2. Objekt, k.ú. Židenice, okres Brno-město		
Cena nemovité věci (CN)	14 300 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	411 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	26.2.2024
Upravená cena (UC)	14 335 839,60 Kč	

3. Objekt, k.ú. Černovice, okres Brno-město

Cena nemovité věci (CN)	14 000 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,05	445 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,98	19.4.2023
Upravená cena (UC)	13 605 442,18 Kč	

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

Minimální cena		13 605 442,18 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	14 043 453,16 Kč
Maximální cena		14 335 839,60 Kč

Obvyklá cena 14 043 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	3 / 13
Cena po úpravě	$=$	3 240 692,31 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 3/13 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	$=$	2 592 553,85 Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno) 2 595 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	2 595 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 10. 5. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 6940/22-117**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/13 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3691** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 147 m², jehož součástí je stavba: **Židenice, č.p. 760, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 3691) a pozemku **p.č. 3692** - zahrada o výměře 157 m², vše v k.ú. Židenice, obec Brno, okres Brno-město.

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.

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

2 595 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionypětsetdevadesátpěttisíc 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 11 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace



0247/42

8347/44
8347/46

8347/45
↑

5/2

náměstí

3686

Q
3710

3709

3707

3708

Q
3706

•
3705

•
3703

Q
3704

Q
3702

•
3701

✓ 3693

Q
3690

3691

•
3694

3696

•
3698

3504/5

3700/2

3700/2
3504/6

3504/4

3700/1

Q
3699

834776

8347/51

3687

•
3688

3689/1

3689/2

Q
3692

Q
3695

Q
3697

Q
3699

9401/1

9401/3

9401/2

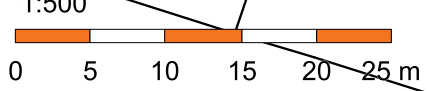
4179/3

9400/1

9404/59

9404/15

1:500



Jan Derka
rok narození : 1978
Nezamyslova 760/51
636 00 Brno

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 23.05.2024, příjezd pracovníka v čase 13:30 - 15:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 14.05.2024

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004 

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

Příloha : Kopie usnesení č.j. **067 EX 6940-22**

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitostí
ID zprávy: 1358196566
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 24.5.2024 v 10:23:14

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: Jan Derka - Jan Derka, Nezamyslova 760/51, Židenice, 63600 Brno, CZ
ID schránky: c8qwpr9
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: 067 EX 6940/22
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 067 EX 6940/22
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

14.5.2024 v 09:35:15 EV0: Datová zpráva byla podána.
14.5.2024 v 09:35:15 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
24.5.2024 v 10:23:14 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1358197157
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 14.5.2024 v 15:24:23

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

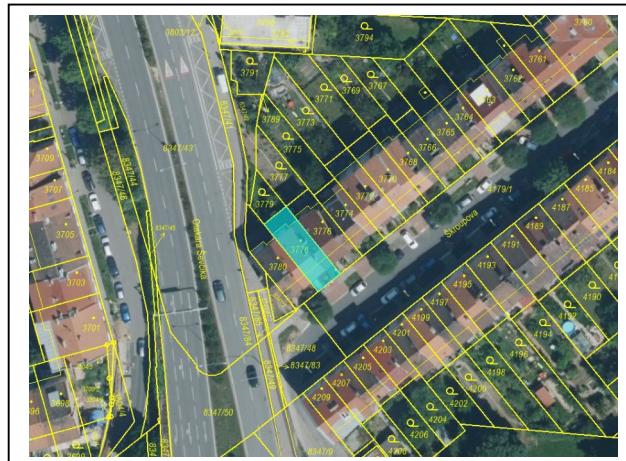
Adresát: Ivo Nejezchleb - Nejezchleb Ivo, Mgr., advokát, Joštova 138/4, Brno-město,
60200 Brno, CZ
ID schránky: dg7gsa2
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezadáno
Naše čís. jednací: 067 EX 6940/22
Naše spisová zn.: Nezadáno
Vaše čís. jednací: 067 EX 6940/22
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

14.5.2024 v 09:35:51 EV0: Datová zpráva byla podána.
14.5.2024 v 09:35:51 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
14.5.2024 v 15:24:23 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **3778, LV 308** Součástí je stavba: **Židenice, č.p. 2861, byt.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

12.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2021 16:28:59. Zápis proveden dne 18.01.2022.

V-31408/2021-702

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

3778, LV 308 Součástí je stavba: **Židenice, č.p. 2861, byt.dům**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **5214, LV 189** Součástí je stavba: **Židenice, č.p. 3619, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **14.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2024 13:38:28. Zápis proveden dne 19.03.2024.

V-3548/2024-702

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **5214, LV 189** Součástí je stavba: **Židenice, č.p. 3619, rod.dům; 5215, LV 189**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **648, LV 883** Součástí je stavba: **Černovice, č.p. 473, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **14.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2023 16:23:19. Zápis

V-6934/2023-702

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **648, LV 883** Součástí je stavba: **Černovice, č.p. 473, rod.dům; 649, LV 883**

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 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 **041285/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 31. 5. 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