

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: 26438/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitostního celku:

I) nemovité věci - jednotky č. 224/1 v budově č.p. 224, příslušející k části obce Antonínův Důl, na pozemku p.č. 127, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 66/100;

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 129/8 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. (stavba stojí na pozemku p.č. 129/8) a pozemku p.č. 129/5 - zahrada;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 366, č. 6 a č. 349, vše v k.ú. Antonínův Důl, obec Jihlava, okres Jihlava.

Zadavatel posudku:

Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová
soudní exekutor, Exekutorský úřad Plzeň-jih
Náměstí T.G. Masaryka 345/9
301 00 Plzeň
IČ: 02709694

Číslo jednací zadavatele:

190 EX 182/24-41

Číslo položky v evidenci posudků:

066791/2024

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 5. 9. 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 v počtu 2 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 11 stran příloh.

V Praze, dne 11. 9. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 21. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Plzeň-jih**, č.j. **190 EX 182/24-41**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitě věci - jednotky č. 224/1 v budově č.p. 224, příslušející k části obce Antonínův Důl, na pozemku p.č. 127 o výměře 151 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 66/100;

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 129/8 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m², jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. (stavba stojí na pozemku p.č. 129/8) a pozemku p.č. 129/5 - zahrada o výměře 362 m²;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 366, č. 6 a č. 349, vše v k.ú. Antonínův Důl, obec Jihlava, okres Jihlava.

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

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **190 EX 182/24-41**. 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. 366, pro k.ú. Antonínův Důl, obec Jihlava, okres Jihlava, vyhotovený objednavatelem, dne 21.8.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 6, pro k.ú. Antonínův Důl, obec Jihlava, okres Jihlava, vyhotovený objednavatelem, dne 21.8.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 346, pro k.ú. Antonínův Důl, obec Jihlava, okres Jihlava, vyhotovený objednavatelem, dne 21.8.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Antonínův Důl, obec Jihlava, okres Jihlava, vyhotovená objednavatelem, dne 21.8.2024.

Kopie Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci a smlouvy o zřízení věcných břemen - služebností ze dne 15.12.2014 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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/>.

Kopie Smlouvy o zřízení věcného břemene - bezúplatná dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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 5. 9. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a paní Martiny Kubů (vlastník bytové jednotky č. 224/2). Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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 seřídzeny, 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	Vysočina
Obec	Jihlava
Katastrální území	Antonínův Důl (757900)
Část obce	Antonínův Důl
Číslo popisné	224
PSČ	586 01
Počet obyvatel	52 548
List vlastnictví číslo	366
Vlastník	Navrátil Adam, Antonínův Důl 224, 58601 Jihlava
List vlastnictví číslo	346
Vlastník	Navrátil Adam, Antonínův Důl 224, 58601 Jihlava

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Jednotka č. 224/1 - byt**

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 224/1 v budově č.p. 224, příslušející k části obce Antonínův Důl, na pozemku p.č. 127 o výměře 151 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 66/100, vše zapsané na listech vlastnictví č. 366 a č. 6, vše v k.ú. Antonínův Důl, obec Jihlava, okres Jihlava, která se nachází v I. nadzemním a I. podzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, netypového objektu celkem s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné, odlehle, stavebně nesrostlé části města, v místní části s názvem Antonínův Důl. Objekt je napojen na elektro, hloubkovou kanalizaci, plynové vedení a studnu na pozemku p.č. 129/4 ve vlastnictví jiného subjektu (braní vody ze studny je zajištěno věcným břemenem užívání). Dům je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 140/1 a p.č. 134, které jsou ve vlastnictví statutárního města Jihlava. Parkování je možné ve vlastní garáži v I. podzemním podlaží a na vlastním pozemku u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 70-ti lety. Přibližně v roce 2014 byla provedena výměna původních oken za nová.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 4+1+kk (možnost dvougeneračního využití) s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s vlastním plynovým kotlem. V průběhu životnosti byla zřejmě provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyní a byly položeny nové podlahové krytiny v I. nadzemním podlaží. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění dobrá.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>částečná izolace</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	standardní	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytiny střech:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	cementové omítky, obklad (imitace kamene, dřevěné palubky)	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>kuchyně - koupelny - WC</i>

Schody:	kovové	<i>dřevěné stupně</i>
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	PVC, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	plynovým kotlem v I. PP
Elektroinstalace:	220V - 400V	
Bleskosvod:	NE	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	zemní plyn (pouze v I. PP)	
Ohřev vody:	2x elektrický bojler	
Vybavení kuchyní:	2x úplné standardní vybavení kuchyně	
Vnitřní hygienické vybavení:	2x (sprchový kout + umyvadlo + splachovací WC)	
Výtahy:	-	
Ostatní:	-	
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné	

- vybavení bytové jednotky

Při místním šetření byly naměřeny tyto **výměry podlahových ploch:**

Podlahové plochy (PP):

pokoj + kk		18,61 m ²
koupelna + WC	+	4,11 m ²
chodba I	+	4,59 m ²
kuchyně	+	14,32 m ²
pokoj	+	15,29 m ²
pokoj	+	15,92 m ²
pokoj	+	16,12 m ²
chodba II	+	7,82 m ²
WC	+	1,24 m ²
koupelna	+	6,36 m ²
schodiště do I. PP	+	4,87 m ²
sklep (13,22 x 0,50)*	+	6,61 m ²
sklep (13,27 x 0,50)*	+	6,64 m ²
kotelna (6,65 x 0,50)*	+	3,33 m ²
dílna ve sklepe (15,77 x 0,50)*	+	7,89 m ²
garáž (19,07 x 0,50)*	+	9,54 m ²
chodba (4,66 x 0,50)*	+	2,33 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	145,59 m²

*pozn.: koeficient započitatelné plochy je u prostor v I. podzemním podlaží uvažován ve výši 0,50, což je v souladu s metodikou České bankovní asociace.

II) Pozemky p.č. 129/8 a p.č. 129/5

Dále se dle požadavku objednavatele jedná o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 129/8 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m², jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. (stavba stojí na pozemku p.č. 129/8) a pozemku p.č. 129/5 - zahrada o

výměře 362 m², vše zapsané na listu vlastnictví č. 349, vše v k.ú. Antonínův Důl, obec Jihlava, okres Jihlava.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že výše uvedený objekt bez čp/če již neexistuje. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečnostem zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

Předmětem ocenění jsou tedy pouze pozemky p.č. 129/8 a p.č. 129/5, které tvoří s výše uvedeným domem jednotný funkční celek. Na pozemcích jsou situovány venkovní úpravy (zpevněná plocha betonová, zpevněná plocha dlážděná, betonová opěrná zídka, oplocení, kovová vrata, kovová vrátka, venkovní schody betonové) a vedlejší stavba (jednoduchý, dřevěný přístřešek pod sedlovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA).

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- sociální zázemí situováno ve zděném bytovém jádru
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- oceňovaná jednotka bez balkónu či lodžie

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 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 nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

- využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
 - rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
 - řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
 - výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků (čím větší prodáváný prostor tím nižší cena za 1 m²),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (pozemky, vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovité věci:**1. Byt, ul. Šrámkova, Jihlava - Helenín***Jednotka: Helenín, 2975/1, LV 3357*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.499.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 18.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2024 09:02:11. Zápis proveden dne 02.04.2024. Číslo řízení **V-1567/2024-707**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **154/2, LV 3359**
jednotky: **Helenín, 2975/1, LV 3357**

2. Byt, ul. Sokolovská, Jihlava*Jednotka: Jihlava, 3078/5, LV 4123*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.225.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 24.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2023 10:14:27. Zápis proveden dne 23.11.2023. Číslo řízení **V-7276/2023-707**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: **Jihlava, 3078/5, LV 4123**

3. Byt, ul. Nerudova, Jihlava*Jednotka: Jihlava, 1512/2, LV 25008*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.600.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 20.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2024 11:12:26. Zápis proveden dne 28.03.2024. Číslo řízení **V-1534/2024-707**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **3111/1, LV 1151; 3111/2, LV 1151**
jednotky: **Jihlava, 1512/2, LV 25008**

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Šrámkova, Jihlava - Helenín		
Cena nemovité věci (CN)	3 499 000,- Kč	
Plocha (P)	109,80	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{velikosti}	1,10	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství bytu}	0,95	menšího rozsahu, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,99	7.3.2024
Jednotková cena (JC)	32 595,55 Kč	

2. Byt, ul. Sokolovská, Jihlava		
Cena nemovité věci (CN)	4 225 000,- Kč	
Plocha (P)	95,04	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{velikosti}	1,10	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství bytu}	0,85	menšího rozsahu, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,99	1.11.2023
Jednotková cena (JC)	36 383,09 Kč	

3. Byt, ul. Nerudova, Jihlava		
Cena nemovité věci (CN)	4 600 000,- Kč	
Plocha (P)	102,50	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{velikosti}	1,10	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství bytu}	0,90	menšího rozsahu, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,99	6.3.2024
Jednotková cena (JC)	34 688,83 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{velikosti} \times K_{příslušenství\ bytu} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		32 595,55 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	34 555,82 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		36 383,09 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	34 550,- Kč
Plocha	V	145,59 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	5 030 134,50 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno, bez zohlednění váznoucích věcných břemen)		5 030 000,- Kč

II. Věcné břemeno ve prospěch jednotky č. 224/1

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání služebnost spočívající v právu čerpat a brát vodu ze studny a v právu k vedení vodovodu od studny k domu č.pop. 224 doba trvání: časově neomezené, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2015 10:31:28. Zápis proveden dne 27.01.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 224/1

a vážne na:

- Parcela: 129/4

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene U = KČ

Věcné břemeno jako užitek oprávněného

Hodnota věcného břemene	10 000,- Kč
--------------------------------	--------------------

III. Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 224/1

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání služebnost práva užívání sklepní místnosti příslušející k jednotce 224/1 k umístění a užívání zařízení sloužícího pro odběr vody a vodovodní přípojky pro jednotku 224/2 a právo přístupu k uvedenému zařízení za účelem jeho oprav a údržby doba trvání: časově neomezené, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2015 10:31:28. Zápis proveden dne 27.01.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 224/2

a vázne na:

- Jednotka: 224/1

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

IV. Věcné břemeno váznoucí na pozemku p.č. 129/5

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2023 16:24:33. Zápis proveden dne 16.05.2023. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Kubů Martina, Antonínův Důl 224, 586 01 Jihlava

a vázne na:

- Parcela: 129/5

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- 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 (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	5 030 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) na jednotce č. 224/1 a pozemku p.č. 129/5.*	- 20 000,- Kč
Práva ve prospěch (věcné břemeno) jednotky č. 224/1.*	+ 10 000,- Kč

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

Věcné břemeno užívání, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 366, pro k.ú. Antonínův Důl, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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 21. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Plzeň-jih**, č.j. **190 EX 182/24-41**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitě věci - jednotky č. 224/1 v budově č.p. 224, příslušející k části obce Antonínův Důl, na pozemku p.č. 127 o výměře 151 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 66/100;

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 129/8 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 44 m², jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. (stavba stojí na pozemku p.č. 129/8) a pozemku p.č. 129/5 - zahrada o výměře 362 m²;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 366, č. 6 a č. 349, vše v k.ú. Antonínův Důl, obec Jihlava, okres Jihlava.

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

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

5 030 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: pětmilionůtřicetisíc Kč

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

5 010 000,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: pětmilionůdesettisíc 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

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 366 a LV č. 346

Kopie 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 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 **066791/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 11. 9. 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