

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4781 95/2021

o ceně rodinného domu č.p. 306 včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č.st. 387 a pozemku parc.č. 10012, 10306, 10307, 10412, vše v obci Hrabětice, k.ú. Hrabětice, okr. Znojmo

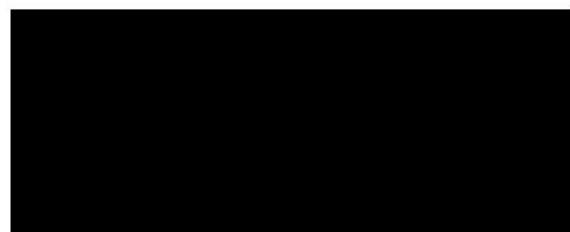
Zadavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Beroun
Mgr. Pavel Dolanský - soudní exekutor
Palackého 31/2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé jako podklad pro insolvenční řízení vedené Exekutorským úřadem Beroun pod sp.zn. o15 EX 754/19 [REDACTED]

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 21.10.2021 znalecký posudek vypracoval:



Počet stran: 15 včetně titulního listu a 25 stran příloh. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 26.10.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je označit a ocenit obvyklou cenou nemovité věci a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, a to id. 1/6 pozemek parc.č.st. 387, rodinný dům č.p. 306 postavený na pozemku parc.č.st. 387, pozemek parc.č. 10012, 10306, 10307, 10412, vše v obci a k.ú. Hrabětice, ul. Šanovská, okr. Znojmo.

Doplňujícím úkolem je pak řádně a pečlivě označit a ocenit jak nemovité věci, tak jejich příslušenství, řádně a pečlivě označit a ocenit práva a závady s nemovitými věcmi spojené, a to ke dni vyhotovení posudku, pokud znalec taková práva nebo závady nezjistí, tuto skutečnost výslovně v posudku uvede.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Šanovská 306
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Hrabětice
Katastrální území: Hrabětice
Počet obyvatel: 886

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.10.2021 za přítomnosti [REDACTED]

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Usnesení o ustanovení znalce vydané Exekutorským úřadem Beroun, č.j. 015 EX 754/19-55 ze dne 17.9.2021
- vyrozumění o termínu ohledání nemovité věci vydané Exekutorským úřadem Beroun, č.j. 015 EX 754/19-56, ze dne 17.9.2021
- cenové údaje o prodejích nemovitostí v dané obci (Hrabětice) a obci sousední (Šanov) získané z archivu katastrálního úřadu
- aktuální výpis z katastru nemovitosti
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- aktuální realitní nabídka na prodej nemovitostí v dané lokalitě
- informace získané [REDACTED]
- odhad č. 9361 - ocenění nemovité věci vypracovaný [REDACTED]
- územní plán obce pro danou lokalitu
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

4. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 tisně 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 věci a určí se porovnáním”

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hledisech nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv (např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod.). Navíc, pokud se ocenění provádí zpětně, může být porovnávaná nemovitost již zrekonstruována a znalec tak nezjistí skutečný stav porovnávané nemovitosti ke dni ocenění.

Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. kupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzerčních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno dvěma metodami. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápát jako metodu spíše doplňkovou. V daném případě je aplikována přiměřeně. Druhá porovnávací metoda vychází přesně z dikce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním.

Stanovení ceny obvyklé, resp. použité způsoby ocenění:

Zjištění ceny obvyklé je provedeno variantním způsobem.

- přiměřená aplikace cenového předpisu
- porovnávací metoda - obecná

a) Cenový předpis pro rok 2021

První výpočet je proveden podle cenového předpisu, který je zde přiměřeně aplikován. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpisu.

Ne vždy je v kupní smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, např. z důvodu daňové optimalizace. Ceny podle cenového předpisu blíží ceně obvyklé zpravidla ve velkých městech, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků a i ceny nemovitostí v menších či malých obcích, což je i tento oceňovaný případ.

Aktuálně platný cenový předpis (vyhláška č. 488/2020 Sb) v ust. § 1c, odst. 1 výslovně uvádí, že „*Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit*“.

Uvedené ustanovení o povinnosti provést ocenění dle cenového předpisu, které v cenovém předpisu do 31.12.2020 nebylo, považuje znalec za naprostě nadbytečné. Přitom judikatura v otázce ceny obvyklé versus ceny dle cenového předpisu, je naprostě dlouhodobě konstantní. Judikatura zcela jasně hovoří, že cena stanovená dle cenového předpisu slouží výhradně pro daňové účely, tedy pro finanční správu.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4532/2010, ze dne 3. 2. 2011 „*cenu nemovitostí pro účely vyporádání SJM nelze určit podle cenového předpisu, ale je třeba vyjít z aktuální obvyklé (tržní) ceny nemovitosti. Obvyklou cenou nemovitosti v určité době se obecně rozumí cena, které by bylo dosaženo při prodeji obdobné nemovitosti v obdobné lokalitě ve stejné době a v obvyklém obchodním styku. Jinými slovy jde o cenu, za kterou by určitou nemovitost bylo možno v určitém čase reálně prodat či koupit*“

b) Porovnávací metoda:

Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří či archivu katastrálního úřadu.

Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a ceny je třeba modifikovat dle realitního růstu (příp. poklesu).

C. NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů. Projektová dokumentace nebyla předložena, výměry zjištěny fyzickým přeměřením při místním šetření

2. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 306 v obci a k.ú. Hrabětice, ul. Šanovská, okr. Znojmo. Přístupová komunikace zpevněná. Rodinný dům je napojená na všechny inženýrské sítě. Rodinný dům je postaven na pozemku parc.č.st. 387, na tento pozemek jižním směrem navazuje pozemek parc.č. 10307 a následně pozemek 10306. Pozemky parc.č. 10307 a 10306 jsou dle výpisu z katastru nemovitosti vedeny jako orná půda, ve skutečnosti se jedná o zahradu tvoří jednotný funkční celek s pozemkem parc.č.st. 384 a rodinným domem č.p. 306.

Za domem je malý dvůr, kde jsou po obou stranách postaveny vedlejší stavby - kolny. Dle informací [REDACTED] za domem ve sklepě je studna, voda ze studny zavedena do domu.

Pozemek parc.č. 10012 situovaný cca 150 m severně od rodinného domu č.p. 306, za hřbitovem. Jedná se dle výpisu z katastru nemovitosti o ornou půdu, právní stav odpovídá skutečnosti, přístup je z obecní cesty. Obdobě i pozemek parc.č. 10412, jedná se o malý pozemek uprostřed lánu cca 300 m severně od hřbitova.

Rodinný dům:

Volně stojící, nepodsklený řadový (vnitřní) rodinný dům, obdélníkového půdorysu (ve východní části rozšířený o verandu), se sedlovou střechou. Základy bez dostatečné hydroizolace proti zemní vlhkosti, na několika místech (vnitřních stěnách) je opadávající omítka, svislé konstrukce zděné (nelze vyloučit smíšené zdivo či nepálené cihly), stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, střešní krytina tašková - cementky čii pálená krytina, klempířské prvky plechové. Okna do ulice dřevěná špaletová, do zahrady dřevěná zdvojená. Před okny do ulice předokenní rolety. Fasáda vápenná, vnitřní omítky vápenné hladké. V koupelně proveden keramický obklad, dlažba. Dlažba položena také na chodbě. Krytina podlah ostatních místnostech, v části plovoucí podlaha, dřevotřískové desky či PVC. Vytápění etážové, závěsný kotel na plyn, deskové plechové radiátory.

Dispoziční řešení: vstupní chodba, garáž, chodba z garáže, místnost se vstupem na půdu, WC, prádelna, veranda, 2 * pokoj, jídelna, kuchyňský kout, koupelna.

Výpočet obestavěného prostoru: $12,7 * 10,0 * (3,85 + 0,5 * 3,5) + 5,1 * 2,8 * 3,0 = 754 \text{ m}^3$

Výpočet užitné plochy: $0,8 * (12,7 * 10) + 0,8 * 1/2 * (5,1 * 2,8) = 107 \text{ m}^2$ (koef. 0,8 odpočítává tloušťku stěn, koef. 1/2 pak redukuje plochu místností - zadní veranda a „letní kuchyň“).

Stáří domu nebylo zjištěno, dle odborného odhadu je dům starý cca 100 let. Před cca 40 lety provedena přístavba v jižní části domu (veranda). Před cca 20 lety etážové topení. V současné době není dům obýván, údržba silně zanedbána, prvky krátkodobé životnosti na konci své životnosti. Dům je před celkovou totální rekonstrukcí, a to včetně střešní krytiny, rozvodů vody, elektro, kanalizace, podlah. Dům nutno odizolovat.

Vedlejší stavby: Objekty vedlejších staveb (kolny, původní skleník apod) nejsou vzhledem k jejich špatnému technickému stavu v cenovém výpočtu zohledněny, na ceně obvyklé se tak nepodílí.

Obdobně i porosty jsou neudržované, přestárlé.

D. ZNALECKÝ POSUDEK:

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Pozemek

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu Z Cv = **1 356,00 Kč/m²**

Koefficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = Z Cv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **362,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluúčastnictví (mimo spoluúč. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - výrazný převisek poptávky po nemovitostech v současné době	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,350}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,350}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = **It** * **Ip** = **1,377**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = **It** * **Ip** = **1,377**

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1981
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 677,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

rodinný dům: = 141,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
rodinný dům:	141,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

rodinný dům: = 754,00 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **754,00 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP₁ = 141,00 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 141,00 m²
Podlažnost: ZP / ZP₁ = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
o. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnícové zdivo	III	0,00

3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlých stavebních úprav)	IV	0,65

Koefficient pro stavby 40 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (40 + 15) = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } \mathbf{Iv} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,725 = \mathbf{0,495}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **It = 1,350**

Index polohy pozemku **Ip = 1,020**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * Iv = 1 677,- Kč/m³ * 0,495 = 830,12 Kč/m³
 $CS_P = OP * ZCU * It * Ip = 754,00 \text{ m}^3 * 830,12 \text{ Kč/m}^3 * 1,350 * 1,020 = 861\ 878,73 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **861 878,73 Kč**

2. Pozemek

Ocenění

Koefficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 816,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 816,00) / 1 816,00 = \mathbf{0,910}$$

Index trhu s nemovitostmi **It = 1,350**

Index polohy pozemku **Ip = 1,020**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	Pi
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásmá: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,350 * 1,000 * 1,020 = 1,377$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	362,-		1,377	498,47
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 387	341	498,47
	Redukční koeficient R = 0,910			453,61 154 681,01
§ 4 odst. 1	orná půda	10306	1 419	498,47
	Redukční koeficient R = 0,910			453,61 643 672,59
§ 4 odst. 1	orná půda	10307	56	498,47
	Redukční koeficient R = 0,910			453,61 25 402,16
Stavební pozemky - celkem			1 816	823 755,76

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	10012	00501	2 380	9,18	20,00	11,02	26 227,60
orná půda	10412	00501	151	9,18	20,00	11,02	1 664,02

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: **2 531 m²** **27 891,62**

Pozemek - zjištěná cena celkem = **851 647,38 Kč**

Rekapitulace dle cenového předpisu

1. Rodinný dům	861 879,- Kč
2. Pozemek	851 647,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 713 526,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 713 530,- Kč**

b) Porovnávací metoda:

Volné stavební pozemky se v současné době v obci Hrabětice neinzerují a znalec nenalezl ani v archivu katastrálního úřadu, že by se nějaký pozemek v poslední době v dané lokalitě prodal. Jedinou realitní nabídkou je prodej pozemku - zahrady v obci Hrabětice s inzerovanou cenou 578 Kč/m². Cena standardního stavebního pozemku (600 m² - 1.300 m²) proto stanovena dle zkušenosti znalce ve výši 1.000 Kč/m².

V následující tabulce je uveden přehled základních údajů o prodejích čtrnácti nemovitostí v obci Hrabětice a sousední obci Šanov v letech 2020 a 2021 a dále tří realitní nabídky na prodej rodinných domů v dané lokalitě či sousedních obcí. Výpočtem pak byla stanovena cena za 1 m² užitné plochy porovnávaných nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované.

	zdroj	adresa	rok prodeje či inzerce	kupní či inzerovaná cena (Kč)	výměra pozemku (m ²)	obytná plocha (m ²)	koef. CÚ 2021	koef. tech. stavu	cena za 1 m ² užitné plochy RD (Kč/m ²)
1	KS	H 37	5/2021	2.070.000	302	90	1,05	0,7	12.207
2	KS	H 52	4/2021	1.350.000	842	100	1,05	0,9	5.180
3	KS	H 78	6/2020	1.346.000	945	70	1,2	0,9	8.617
4	KS	H 88	10/2020	2.350.000	488	110	1,2	0,4	7.593
5	KS	H 96	8/2020	3.500.000	689	90	1,2	0,5	19.506 xxxx
6	KS	J 180	1/2020	2.500.000	791	90	1,2	0,6	14.727
7	KS	H 240	2/2021	166.000	257	80	1,05		xxxx
8	KS	H 245	6/2020	4.350.000	1.110	260	1,2	0,5	7.904
9	KS	H 288	2/2021	700.000	523	100	1,05	0,8	0 xxxx
10	KS	H 345	12/2020	3.200.000	867	130	1,2	0,4	9.148
11	KS	Š 26	2/2020	2.200.000	664	120	1,2	0,5	8.233
12	KS	Š 86	8/2020	650.000	486	60	1,2		xxxx
13	KS	Š 106	6/2020	2.490.000	1.045	100	1,2	0,5	9.715
14	KS	Š 300	4/2020	2.830.000	1.238	150	1,2	0,5	7.193
15	INZ	Hevlín	2021	790.000	158	69	0,9	0,7	4.007
16	INZ	Hevlín	2021	1.299.000	285	80	0,9	0,8	5.991
17	INZ	Hrabětice	2021	6.000.000	1.044	220	0,9	0,8	xxxx

Poznámky.

- 1) Ve výše uvedené tabulce je proveden přehled zádních údajů pro výpočet ceny za 1 m² užitné plochy porovnávaných nemovitostí ve vazbě na nemovitost oceňovanou (viz. poslední sloupec tabulky)
- 2) Prvních 14 porovnávaných nemovitostí jsou nemovitosti, které byly v roce 2020 či 2021 v obci Hrabětice či sousední obci Šanov skutečně prodány. Poslední tři nemovitosti jsou inzertní nabídky z realitního serveru www.sreality.cz z blízkého okolí (pouze jedna nemovitost je z obci Hrabětice, která se v současné době inzeruje).
- 3) Kupní ceny z roku 2020 navýšeny na cenovou úroveň 10/2021 o 20 % (koef. 1,2), kupní ceny z roku 2021 navýšeny o 5 % (koef. 1,05). Přesné statistické údaje nejsou dosud k dispozici, toto navýšení je proto provedeno na základě odborného odhadu znalce. Inzerované ceny jsou redukovány o 10 % (koef. 0,9) na předpokládané ceny kupní.
- 4) Koeficient technického stavu zohledňuje technický stav porovnávaných nemovitostí vůči nemovitosti oceňované.

- 5) Cena pozemku stanovena ve výši 1.000 Kč/m² u výměr 600 m² - 1.300 m². U pozemků s výměrou pod 400 m² je cena za 1 m² pozemku stanovena ve výši 2.000 Kč/m². U pozemků s výměrou cca 400 m² - 600 m² ve výši 1.500 Kč/m². U pozemků s výměrou nad 1.500 m² pak ve výši 500 Kč/m². Výše uvedené rozlišení vyplývá ze zásady, že s rostoucí výměrou pozemku klesá její cena za 1 m² a naopak.
- 6) Ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučena porovnávaná nemovitost ad 7) pro velice nízkou kupní cenu neodpovídající ceně obvyklé. Dále je vyloučena nemovitost ad 17), a to z důvodu, dle názoru znalce, pro naprosto nesmyslně nadhodnocenou inzertní cenu.
- 7) U porovnávané nemovitosti ad 12) byl předmětem prodeje pravděpodobně původní malý domek, který byl následně po prodeji odstraněn a na jeho místě dnes stojí novostavba. Je tedy vysloven předpoklad, že prodejná cena ve výši 650.000 Kč odpovídá de facto pouze ceně za pozemek (výměra pozemku 486 m²). Cena za 1 m² (bez uvažování nákladů na demolici) pak vychází 1.337 Kč/m², což je v relaci se stanovovanou cenou za pozemek (viz. bod ad 5) výše v těchto poznámkách). U porovnávané nemovitosti ad 9) kupní cena vzhledem k velikosti pozemku odpovídá také pouze ceně za pozemek.
- 8) Ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučeny nemovitosti ad 5) a ad 9), jedná se o krajní meze (nejvyšší a nejnižší cena).
- 9) Ze zbývajících porovnávaných nemovitostí (12) pak vypočtena průměrná cena:

Průměrná cena za 1 m² užitné plochy: $1/12 * (12.207 + 5.180 + 8.617 + 7.593 + 14.727 + 7.904 + 9.148 + 8.233 + 9.715 + 7.193 + 4.007 + 5.991) \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{8.376 \text{ Kč/m}^2}$

Užitná výpočtová plocha: **107 m²**

Cena za 1 m² pozemku: **500 Kč/m²**

Výměra pozemku (parc.č.st. 387 - 341 m², parc.č. 10307 - 56 m², parc.č. 10306 - 1.1419 m²)
1.816 m²

Cena rodinného domu (a souvisejících pozemků) stanovena na základě porovnání:
8.376 Kč/m² * 107 m² + 500 Kč/m² * 1.816 Kč/m² = **1.804.232 Kč**

Ocenění zemědělských pozemků:

Znaleckým úkolem má být i ocenění dvou zemědělských pozemků, a to parc.č. 10012 o výměře 2.380 m² a parc.č. 10412 o výměře 151 m². Jedná se o zemědělsky využívané pozemky. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny jako ZO - zemědělská půda.

Cena zemědělské orné půdy se v současné době pohybuje kolem 30 - 40 Kč/m². Vzhledem k tomu, že oceňovaná půda se nachází v blízkosti zastavěné části obce (platí zejména u pozemku parc.č. 10012), je cena stanovena vyšší, a to v částce 50 Kč/m².

Celková cena zemědělských pozemků: 2.531 m² * 50 Kč/m² = **126.550 Kč**

Cena celkem: 1.804.232 Kč + 126.550 Kč = 1.930.782,-Kč

E. CELKOVÁ REKAPITULACE

- a) Ocenění dle cenového předpisu: 1.714.000,-Kč
b) Ocenění porovnávací způsobem: 1.931.000,-Kč

Celková cena obvyklá oceňované nemovitostí (jako celku), tedy nemovitostí vedených na LV č. 297 pro k.ú a obci Hrabětice, okr. Znojmo, vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce a jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ke ve výši 1.900.000,-Kč (jedenmilióndevětsettisíc Kč)

F. VÝPOČET SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU:

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé spoluúvlastnického podílu ve výši id. 1/6,

Cena obvyklá spoluúvlastnického podílu ve výši id. 1/6 na oceňovaných nemovitostech vedených na LV č. 297 pro k.ú. a obec Hrabětice, je stanovena ve výši 250.000,-Kč (slovy: dvěstěpadesátisíc Kč)

Odůvodnění:

Znaleckým úkolem však není ocenění nemovitosti jako celku, ale pouze spoluúvlastnického podílu v ceně obvyklé (tržního podílu) ve výši id. 1/6.

Pokud je předmětem ocenění (prodeje či dražby) pouze spoluúvlastnický podíl, pak lze vyslovit předpoklad, že se případný zájemce o kupu spoluúvlastnického podílu vystavuje zvýšenému potenciálnímu riziku potíží, a to z důvodu, že se po nabytí daného spoluúvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, nýbrž bude nuten do budoucna vždy nějakým způsobem kooperovat s druhým spoluúvlastníkem.

Jinými slovy, potenciální kupec nebude oprávněn rozhodovat o osudu předmětné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního uvážení a ani s ní takto nakládat. Oceňovanou nemovitost totiž není možné reálně rozdělit na dvě stejné části dle výše spoluúvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluúvlastnického podílu na nemovitosti musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna **jeho nižší obchodovatelnost** v porovnání s prodejem nemovitostí jako celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných věcí (v daném případě nemovitostí) nabízených k prodeji (případně již zrealizovaných obchodů), v naprosté většině prodejů jako celek. Trh spoluúvlastnických podílů de facto neexistuje, resp. veřejně se prakticky neobchoduje, a pokud ano, jsou tržní ceny spoluúvlastnických podílů "pokřiveny", právě s ohledem na obtížnou obchodovatelnost.

A to přesto, že spoluvlastnictví k nemovitosti je běžný jev.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se obvyklé odráží i v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnického podílu k prodeji. Nabízený podíl (vyjádřeno v Kč) je obecně nižší než by odpovídalo spoluvlastnickému teoretickému "matematickému" podílu.

Snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítнутa do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku (z.č. 151/1997 Sb). S ohledem na výše nastíněnou obtížnou obchodovatelnost spoluvlastnických podílů při absenci konkrétních podkladů pro ocenění těchto podílů z realitního trhu je nutno obchodovatelnost těchto podílů víceméně upravit pouze na základě odborného odhadu znalce.

Nemovitost (zejména rodinný dům s přilehlými pozemky) není reálně dělitelná dle spoluvlastnických podílů, což jen dále odůvodňuje „krácení“ krácení matematického podílu na podíl „tržní“.

Matematický podíl ve výši id. 1/6 z částky 1.900.000 Kč činí 316.667 Kč, tržní podíl (cena obvyklá podílu) je pak dále stanoven ve výši 80 % z podílu matematického, čili $0,8 * 316.667 \text{ Kč} = 253.333 \text{ Kč}$, po zaokrouhlení ve výši **250.000 Kč**

G. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ:

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat jako cenu variantní (doplňkovou), ale mající určitou vypovídací schopnost. U starších nemovitostí či nemovitostí se zanedbanou údržbou a v něj příliš atraktivních lokalitách vychází tato cena zjištěná pod cenou obvyklou. Druhá porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží.

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

- 1) Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů
- 2) Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, a to z prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě, tedy z kupních smluv (cenových údajů) získaných z archivu katastrálního úřadu a dále z realitních inzertních nabídek.
Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

3) Z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že u oceňované nemovitosti došlo k omezení vlastnického práva, jsou zde uvedeny zápis: zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je stanovena tak, jako by žádné takové omezení neexistovalo, jako by nemovitost byla „právně čistá“.

4) Znalec odkazuje na ustanovení § 337h, odst. 1 o.s.ř. „*dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na nemovitosti*“. Podrobnější podmínky v případě prodeje formou dražby bude obsahovat dražební vyhláška, na kterou znalec odkazuje.

5) Znalec neobdržel žádné informace ohledně toho, že by nemovitosti (či její části) byly pronajmuty (smluvně - tržně) jiné - třetí osobě. V době prohlídky rodinného domu byla nemovitost již delší dobu neobývaná. Co se týká zemědělských pozemků parc.č. 10012 a 10412 nebyla znalcí předložena žádná nájemní smlouva, znalec nezískal žádné informace ohledně toho, zda jsou tyto pozemky pronajaty a zda je placeno nějaké nájemné.

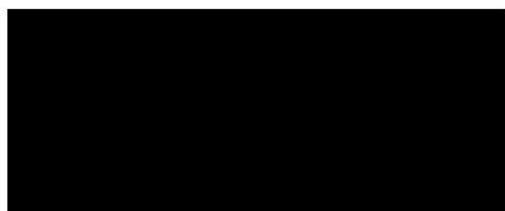
H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne [REDACTED] pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhadu nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4781 95/2021 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů provedeno vyúčtováním č. 68/2021.

V Praze 26.10.2021



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1.