

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 060610/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu a pozemků Vranová Lhota pro insolvenční řízení č.j. KSPA 60 INS 4113/2021.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	Mgr. Kateřina Širhalová, LL.M., insolvenční správce
Adresa:	Polní 780/92, 63900 Brno

OBVYKLÁ CENA

294 000 Kč

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.01.2024

Vyhotoveno: V Praze 15.01.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 32 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 38 Vranová Lhota, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 40/28 (orná půda), parc. č. 40/31 (orná půda), parc. č. 41/2 (orná půda), parc. č. 145/2 (zahrada), parc. č. 146/51 (orná půda), parc. č. 237/3 (trvalý travní porost), parc. č. 846/27 (vodní plocha), parc. č. 867/8 (ostatní plocha), parc. č. 868/7 (ostatní plocha), vše v kat. území Vranová Lhota, obec Vranová Lhota, část obce Vranová Lhota, okres Svitavy, zapsáno na LV 315.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.11.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka na vypracování znaleckého posudku,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 16.11.2023,
- list vlastnictví č. 315 ze dne 30.3.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 7.11.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 7.11.2023,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10317/2022-609. Podání k okamžiku 20.12.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3443/2023-609. Podání k okamžiku 19.5.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-14386/2023-805. Podání k okamžiku 13.11.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6072/2023-609. Podání k okamžiku 30.8.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2323/2023-609. Podání k okamžiku 3.4.2023, spárovaný s databází mapio.cz,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7243/2023-609. Podání k okamžiku 18.10.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8217/2022-709. Podání k okamžiku 14.12.2022,

- informace od spoluvlastníka nemovité věci Soni Havlíčkové,

- územní plán Vranová Lhota s nabytím účinnosti dne 07.10.2022.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Vranová Lhota, k.ú. Vranová
Adresa nemovité věci: Vranová Lhota 38, 571 01 Vranová Lhota

Místopis

Obec Vranová Lhota leží v jihovýchodním cípu Pardubického kraje, v pomyslném středu trojúhelníku měst Moravská Třebová – Mohelnice – Jevíčko. Katastr, který se skládá z obcí Vranová Lhota a Vranová a z osad Hraničky a Jarovice, leží na úpatí Dražanské vysočiny. Ze společenských akcí se místní lidé mohou scházet například na tradiční pouti s turnajem ve volejbalu i nohejbalu, s diskotékou, taneční zábavou, lunaparky a jinými atrakcemi, na pálení čarodějnic s průvodem a táborákem, na lampionovém průvodu, při kterém se pokládají kytice k pomníkům padlých, na dětském dni plném soutěží i závodů či na sjezdu atraktivních plavidel po řece Třebůvce. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce č.p. 38 v zástavbě rodinných domů a také v extravilánu v zemědělsky obhospodařovaném území. Zastávka autobusu „Vranová Lhota, ObÚ” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 810/1 Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002
Pardubice
parc. č. 836 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

LV 315 - rodinný dům

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní rodinný dům č.p. 38 Vranová Lhota s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z cihel a kamene a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi špatné údržbě. Budova je určena ke kompletní rekonstrukci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Součástí střechy je komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do objektu jsou dřevění částečně prosklené. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné. Okna domu jsou dřevěná dvojitá, zdvojená nebo jsou tvořena luxfery. Podlahy jsou betonové z části kryté dlažbou. Vnitřní omítka je ve velmi špatném stavu z části je opadaná. Fasáda budovy není zateplená, z části vnější omítka zcela chybí. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V přízemí domu se nachází obytný prostor o dispozici 2+1 bez sociálního zařízení. Na dům navazuje zděná přízemní garáž s plechovými vraty.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Objekt je bez kanalizace. Vytápění domu je lokální kamny na tuhá paliva. Objekt je bez ohřevu teplé vody. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části stavebního pozemku parc. č. St. 32 se nachází stavba rodinného domu. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 225 m². Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 145/2, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada o ploše 1083 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jako celek jsou pravidelného tvaru, udržované a mírně svažité. Na pozemcích se také dále nachází dřevěná stodola, skleníky. Pozemky jsou oploceny a jsou přístupné přes pozemek parc. č. 810/1, který je ve vlastnictví Kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž, stodola a skleníky. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 16.11.2023.

LV 315 - pozemky

Jedná se o soubor zemědělských pozemků parc. č. 40/28 (orná půda), parc. č. 40/31 (orná půda), parc. č. 41/2 (orná půda), parc. č. 146/51 (orná půda), parc. č. 237/3 (trvalý travní porost), parc. č. 846/27 (vodní plocha), parc. č. 867/8 (ostatní plocha), parc. č. 868/7 (ostatní plocha), které se nacházejí v extravilánu obce v zemědělsky obhospodávaném území. Na části pozemků se nachází náletové porosty. V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy zemědělské, smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské, dále v návrhu jako plochy luk a pastvin a také jako vodní plochy. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemky ČR nebo přes pozemky cizích vlastníků.

Přes pozemek parc. č. 146/51 vede vedení VN. Pozemek je zařazen také do koridoru vymezeného

nad plochami RZV z nadřazené dokumentace - zdvojení vedení ZVN Krasíkov - Prosenice. Pozemkem parc. č. 40/28 prochází stávající elektrické vedení VN 22 kV400 kV.

Pozemky parc. č. 846/27, parc. č. 868/7 tvoří koryto vodního toku řeky Třebůvka. Pozemky parc. č. 40/28 a parc. č. 41/2 se nachází v záplavovém území Q100 a jeho aktivní zóně.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly předloženy. Pozemky parc. č. 40/28, parc. č. 40/31, parc. č. 41/2, parc. č. 146/51 a parc. č. 237/3 užívá Zemědělská společnost Městečko Trnávka, a.s. na základě pachtovní smlouvy. Pachtovní smlouva předložena nebyla. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 16.11.2023.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Zemědělské pozemky jsou z části přístupné přes pozemky cizích vlastníků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Pozemky parc. č. 40/28 a parc. č. 41/2 se nachází v záplavovém území Q100 a jeho aktivní zóně.
Přes pozemek parc. č. 146/51 vede vedení VN. Pozemek je zařazen také do koridoru vymezeného nad plochami RZV z nadřazené dokumentace - zdvojení vedení ZVN Krasíkov - Prosenice. Pozemkem parc. č. 40/28 prochází stávající elektrické vedení VN 22 kV400 kV.

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly předloženy. Pozemky parc. č. 40/28, parc. č. 40/31, parc. č. 41/2, parc. č. 146/51 a parc. č. 237/3 užívá Zemědělská společnost Městečko Trnávka, a.s. na základě pachtovní smlouvy. Pachtovní smlouva předložena nebyla.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělské pozemky,
- typ stavby RD,
- lokalita Vranová Lhota a okolí do cca 20 km.

4.2. Ocenění

LV 315 - pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky Vranová Lhota

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky Vranová Lhota, zdroj: realizovaný prodej z 20.12.2022 (V-10317/2022-609)			
Popis:	Realizovaný prodej pozemků parc. č. 300/18, parc. č. 334/5, parc. č. 373/9 a parc. č. 373/15 o celkové ploše 3083 m ² . Na části pozemků se nachází porosty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,80	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
120 000	3 083	38,92	0,72	28,02



Název:	Pozemky Vranová, zdroj: realizovaný prodej z 19.5.2023 (V-3443/2023-609)			
Popis:	Realizovaný prodej pozemků parc. č. 528/5, parc. č. 532/4, parc. č. 535/5 a parc. č. 535/7 o celkové ploše 5025 m ² . Na části pozemků se nachází porosty. V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy přírodní.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	

velikost pozemku -		0,95		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,40		
vybavenost pozemku -		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
84 205	5 025	16,76	1,20	20,11



Název:	Pozemky Kozov, zdroj: realizovaný prodej z 13.11.2023 (V-14386/2023-805)			
Popis:	Realizovaný prodej pozemku parc. č. 55/1, parc. č. 143/10 a parc. č. 143/51 o celkové ploše 9328 m ² . Na části pozemků jsou porosty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
220 000	9 328	23,58	0,90	21,22



Minimální jednotková porovnávací cena	20,11 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23,12 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28,02 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	40/28	1 821	23,00		41 883
orná půda	40/31	1	23,00		23
orná půda	41/2	161	23,00		3 703
orná půda	146/51	7 960	23,00		183 080
trvalý travní porost	237/3	3 848	23,00		88 504
vodní plocha	846/27	576	23,00		13 248
ostatní plocha	867/8	157	23,00		3 611
ostatní plocha	868/7	42	23,00		966
Obvyklá cena před korekcí ceny					335 018
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
					* 1,00 / 3,00 =
					111 672,67
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílu					
					* 0,75 =
					83 754,50
Celková výměra pozemků		14 566	Hodnota pozemků celkem		83 755

LV 315 - RD

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 38 Vranová Lhota

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 308,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Srovnatelné nemovitě věci:


Název:	Rodinný dům Vranová Lhota	
Lokalita:	č.p. 44	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Vranová Lhota. Jedná se o řadový, vnitřní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střeška budovy je sedlová s krytinou z osinkocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. V domě je průjezd do dvora. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 949 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	949,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05



Zdroj: realizovaný prodej z
30.8.2023

K6 Celkový stav	1,00	(V-6072/2023-609)
K7 Vliv pozemku	1,04	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
800 000 Kč	1,09	872 000 Kč

Název:	Rodinný dům Bezděčí u Trnávky	
Lokalita:	č.p. 10	
Popis:	Jedná se o rodinný dům o dispozici 4+1 v obci Bezděčí u Trnávky. Dům je polořadový, přízemní dům s polovalbovou střechou a dřevěným krovem, který je pokrytý betonovou taškou. V přízemí, které je přístupné přes vstupní chodbu, se nalézá kuchyně, ze které je přístup do dvou místností, dále pak vstup do koupelny s vanou a samostatné WC. V prvním patře se nachází další dvě obytné místnosti. Součástí domu jsou chlévy a hospodářské prostory a stodola. Dům je v původním stavu, takže je určen k celkové rekonstrukci. Dům je dostatečně prostorný, ke změně stávající dispozice. Celková plocha pozemku je 581 m ² , z toho zastavěná plocha má cca 258 m ² . Dům je napojen na elektřinu, vodovod. Vytápění domu je řešeno ústředním topením na pevná paliva. Ohřev vody v koupelně zajišťuje elektrický bojler.	
Pozemek:	581,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 3.4.2023 (V-2323/2023-609)</p>
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,07	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 050 000 Kč	0,82	861 000 Kč

Název:	Rodinný dům Chornice	
Lokalita:	Nádražní č.p. 1	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Chornice. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střeška budovy je sedlová s krytinou z osinkocementové šablony. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1475 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Odpady jsou svedeny do žumpy. Příslušenstvím nemovité věci je hospodářská budova. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	1 475,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 18.10.2023</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	

K6 Celkový stav	1,10	(V-7243/2023-609)
K7 Vliv pozemku	0,99	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
600 000 Kč	1,09	654 000 Kč

Název:	Rodinný dům Ludmírov	
Lokalita:	Milkov č.p. 30	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Milkov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 748 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Odpady jsou svedeny do žumpy. K domu patří zahrada s hospodářskými budovami. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	748,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	(V-8217/2022-709)
K7 Vliv pozemku	1,06	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 200 000 Kč	0,80	960 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
14.12.2022

Minimální jednotková porovnávací cena	654 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	836 750 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	960 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	836 750 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	836 750,00
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	= * 1,00 / 3,00
	= 278 916,67
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílu	= * 0,75
	= 209 187,50
Výsledná porovnávací hodnota	209 188 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve

znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 oblíby. 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 oblíbou 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.

(3) 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.

(4) 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 tísně. 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným

předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními

spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV 315 - pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky Vranová Lhota

83 755,- Kč

LV 315 - pozemky	
Obvyklá cena	84 000 Kč
slovy: Osmdesátčtyřitisíc Kč	

LV 315 - RD

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 38 Vranová Lhota

209 188,- Kč

LV 315 - RD	
Obvyklá cena	210 000 Kč
slovy: Dvěšedesettisíc Kč	

Silné stránky

- velikost pozemků u RD,

Slabé stránky

- stavebně technický stav domu.

Obvyklá cena	294 000 Kč
slovy: Dvěšedevadesátčtyřitisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 32 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 38 Vranová Lhota, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 40/28 (orná půda), parc. č. 40/31 (orná půda), parc. č. 41/2 (orná půda), parc. č. 145/2 (zahrada), parc. č. 146/51 (orná půda), parc. č. 237/3 (trvalý travní porost), parc. č. 846/27 (vodní plocha), parc. č. 867/8 (ostatní plocha), parc. č. 868/7 (ostatní plocha), vše v kat. území Vranová Lhota, obec Vranová Lhota, část obce Vranová Lhota, okres Svitavy, zapsáno na LV 315.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **294.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle požadavku zadavatele:

Podíl dlužníka při prodeji

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 32 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 38 Vranová Lhota, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 145/2 (zahrada) vše v kat. území Vranová Lhota, obec Vranová Lhota, část obce Vranová Lhota, okres Svitavy, zapsáno na LV 315 v objektivní zaokrouhlené výši **210.000,- Kč**,

Podíl dlužníka pro účely vypořádání podílového spoluvlastnictví

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 32 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 38 Vranová Lhota, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 145/2 (zahrada) vše v kat. území Vranová Lhota, obec Vranová Lhota, část obce Vranová Lhota, okres Svitavy, zapsáno na LV 315 v objektivní zaokrouhlené výši **279.000,- Kč**,

Nemovitá věc jako celek

- pozemku parc. č. St. 32 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 38 Vranová Lhota, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 145/2 (zahrada) vše v kat. území Vranová Lhota, obec Vranová Lhota, část obce Vranová Lhota, okres Svitavy, zapsáno na LV 315 v objektivní zaokrouhlené výši **837.000,- Kč**,

Podíl dlužníka při prodeji

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemcích parc. č. 40/28 (orná půda), parc. č. 40/31 (orná půda), parc. č. 41/2 (orná půda), parc. č. 146/51 (orná půda), parc. č. 237/3 (trvalý travní porost), parc. č. 846/27 (vodní plocha), parc. č. 867/8 (ostatní plocha), parc. č. 868/7 (ostatní plocha), vše v kat. území Vranová Lhota, obec Vranová Lhota, část obce Vranová Lhota, okres Svitavy, zapsáno na LV 315 v objektivní zaokrouhlené výši **84.000,- Kč**,

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	40/28	1 821	23,00		10 471
orná půda	40/31	1	23,00		6
orná půda	41/2	161	23,00		926
orná půda	146/51	7 960	23,00		45 770
trvalý travní porost	237/3	3 848	23,00		22 126
vodní plocha	846/27	576	23,00		3 312
ostatní plocha	867/8	157	23,00		903
ostatní plocha	868/7	42	23,00		242
Obvyklá cena před korekcí ceny					335 018
Celková výměra pozemků		14 566	Hodnota pozemků celkem		83 756

Podíl dlužníka pro účely vypořádání podílového spoluvlastnictví

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemcích parc. č. 40/28 (orná půda), parc. č. 40/31 (orná půda), parc. č. 41/2 (orná půda), parc. č. 146/51 (orná půda), parc. č. 237/3 (trvalý travní porost), parc. č. 846/27 (vodní plocha), parc. č. 867/8 (ostatní plocha), parc. č. 868/7 (ostatní plocha), vše v kat. území Vranová Lhota, obec Vranová Lhota, část obce Vranová Lhota, okres Svitavy, zapsáno na LV 315 v objektivní zaokrouhlené výši **112.000,- Kč**,

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	40/28	1 821	23,00		13 961
orná půda	40/31	1	23,00		8
orná půda	41/2	161	23,00		1 234
orná půda	146/51	7 960	23,00		61 027
trvalý travní porost	237/3	3 848	23,00		29 501
vodní plocha	846/27	576	23,00		4 416
ostatní plocha	867/8	157	23,00		1 204
ostatní plocha	868/7	42	23,00		322
Celková výměra pozemků		14 566	Hodnota pozemků celkem		111 673

Nemovitá věc jako celek

- pozemky parc. č. 40/28 (orná půda), parc. č. 40/31 (orná půda), parc. č. 41/2 (orná půda), parc. č. 146/51 (orná půda), parc. č. 237/3 (trvalý travní porost), parc. č. 846/27 (vodní plocha), parc. č. 867/8 (ostatní plocha), parc. č. 868/7 (ostatní plocha), vše v kat. území Vranová Lhota, obec Vranová Lhota, část obce Vranová Lhota, okres Svitavy, zapsáno na LV 315 v objektivní zaokrouhlené výši **336.000,- Kč**.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	40/28	1 821	23,00		41 883
orná půda	40/31	1	23,00		23
orná půda	41/2	161	23,00		3 703
orná půda	146/51	7 960	23,00		183 080
trvalý travní porost	237/3	3 848	23,00		88 504
vodní plocha	846/27	576	23,00		13 248
ostatní plocha	867/8	157	23,00		3 611
ostatní plocha	868/7	42	23,00		966
Obvyklá cena před korekcí ceny					335 018
Celková výměra pozemků		14 566	Hodnota pozemků celkem		335 018

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 315	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	13

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 060610/2023.

V Praze 15.01.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2023 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 60 INS 4113 / 2021 pro Kateřina Širhalová, LL.M. Mgr.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578975 Vranová Lhota

Kat.území: 785466 Vranová Lhota

List vlastnictví: 315

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Havlíček Dominik, č.p. 182, 57101 Vranová Lhota	960902/3787	1/3
Havlíčková Soňa, č.p. 182, 57101 Vranová Lhota	046027/8918	1/3
Macharáčková Petra, č.p. 85, 57101 Vranová Lhota	735318/3508	1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	32	225	zastavěná plocha a nádvoří		
		Součástí je stavba: Vranová Lhota, č.p. 38, rod.dům			
		Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 32			
	40/28	1821	orná půda		zemědělský půdní fond
	40/31	1	orná půda		zemědělský půdní fond
	41/2	161	orná půda		zemědělský půdní fond
	145/2	1083	zahrada		zemědělský půdní fond
	146/51	7960	orná půda		zemědělský půdní fond
	237/3	3848	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	846/27	576	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
	867/8	157	ostatní plocha	jiná plocha	
	868/7	42	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Svitavách, 32D 246/2021-36 ze dne 09.11.2021. Právní moc ke dni 09.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2021 10:33:19. Zápis proveden dne 24.11.2021.

Pro: Havlíčková Soňa, č.p. 182, 57101 Vranová Lhota
Havlíček Dominik, č.p. 182, 57101 Vranová Lhota
Macharáčková Petra, č.p. 85, 57101 Vranová Lhota

V-10731/2021-609
RČ/IČO: 046027/8918
960902/3787
735318/3508

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2023 10:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578975 Vranová Lhota

Kat.území: 785466 Vranová Lhota

List vlastnictví: 315

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
40/28	75900	1821
40/31	75900	1
41/2	75900	161
145/2	74811	1083
146/51	72654	2721
	74811	5239
237/3	74078	3848

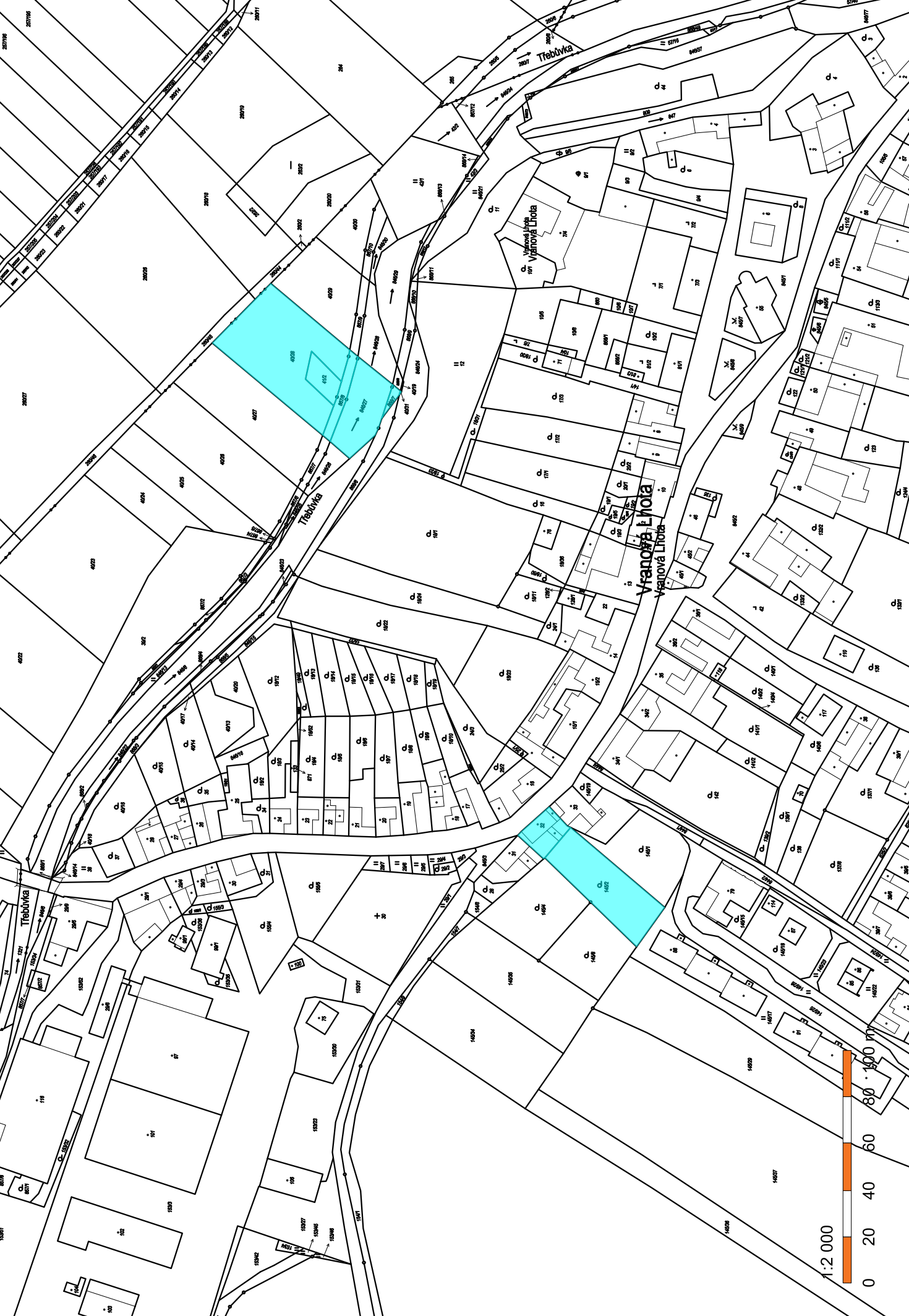
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

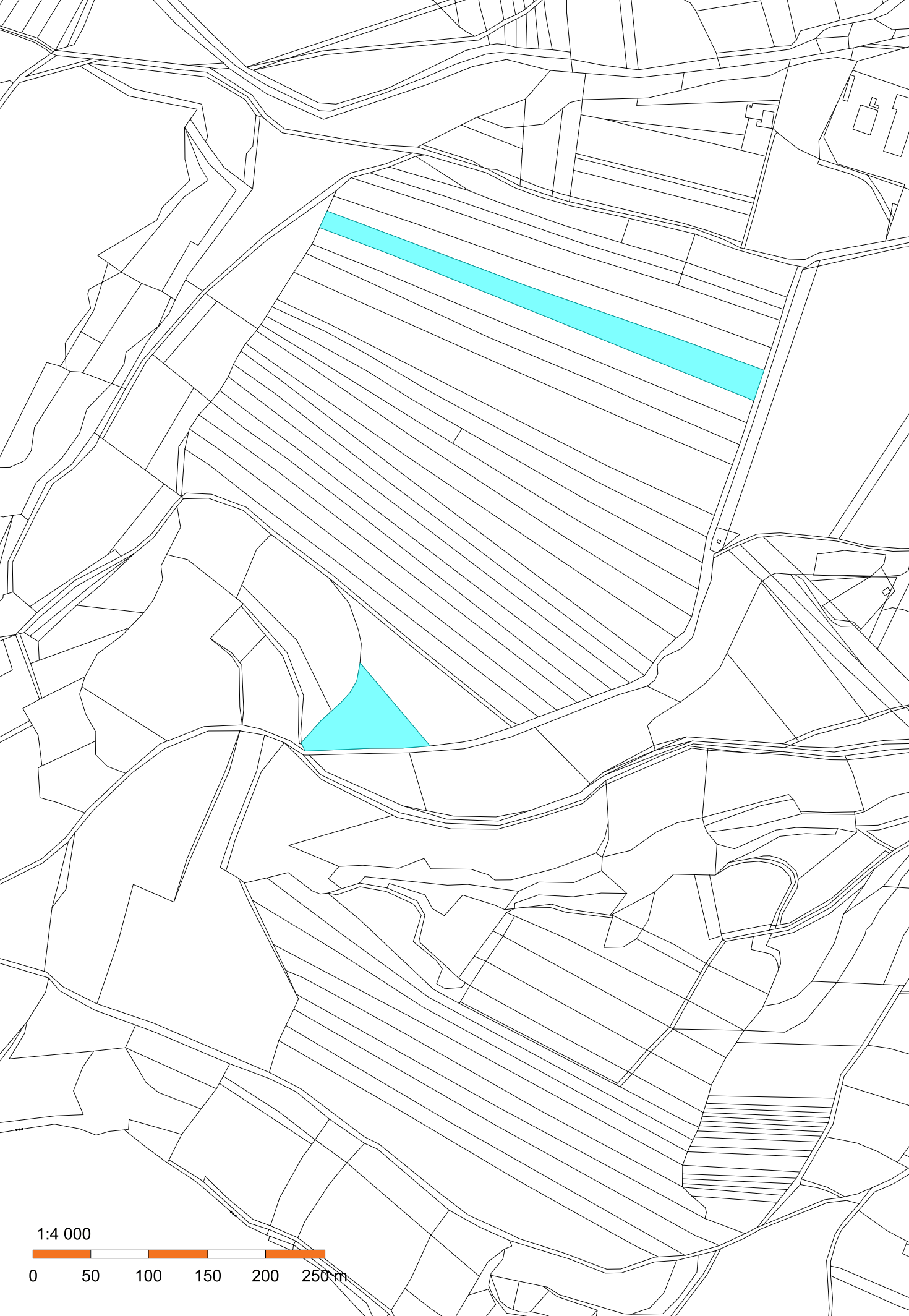
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

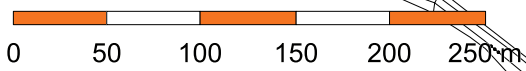
Vyhotoveno: 30.03.2023 10:44:46

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.





1:4 000



0 50 100 150 200 250 m



ČÚZK

Vranová Lhota
Vranová Lhota

Vranová Lhota
Vranová Lhota

1:2 000





1:4 000



