

# NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

## Dodatek č. 1 k ZNALECKÉMU POSUDKU č. 320-128/2018

o ceně nemovitých věcí  
v katastrálním území Drnovice u Vyškova obec Drnovice, okres Vyškov:  
pozemku parc. č. 1939 včetně příslušenství

- Objednatel posudku:** Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.  
Exekutorský úřad Brno-město  
Konečného nám. 2, 611 18 Brno
- Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)  
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného  
v rámci exekuce č. j. 006 EX 954/12-212
- Datum místního šetření:** 29. listopadu 2018
- Datum, ke kterému je  
provedeno ocenění:** 29. listopadu 2018 – k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky  
objednatele:** Dle sdělení exekutorského úřadu ocenit spoluvlastnický  
podíl o velikosti id. 3/8
- Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.  
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o  
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,  
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu  
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno  
tel.: 777 747 939
- Datum vyhotovení:** 21. prosince 2018

Tento posudek obsahuje 3 strany včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle sdělení Exekutorského úřadu Brno-město ze dne 20.12.2018 č.j. 006 EX 954/12-225 je třeba stanovit **obvyklou cenu podílu o velikosti id. 3/8** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Libora Kotisy. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 29. listopadu 2018.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*„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.“*

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI. „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII. „Oceňování nemovitostí“):**

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a stanovené porovnávací ceny.

# 1. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	40 740,00 Kč
Cena věcného břemene	10 000,00 Kč
<b>Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce bez věcného břemene</b>	<b>30 700,00Kč</b>
Obvyklá (tržní) cena id. 3/8	11 513,00 Kč
<b>Obvyklá (tržní) cena id. 3/8 – zaokrouhleno*</b>	<b>10 400,00 Kč</b>

Obvyklá cena- slovy: třicettisíc sedm set korun českých

Obvyklá cena id. 3/8 – slovy: deset tisíc čtyř set korun českých

\*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/8 ( tj. 11 513 Kč ) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 21. prosince 2018

Ing. Tomáš Hudec

## Znalecká doložka

**Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.**

**Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 320-128/2018.**

V Brně dne 21. prosince 2018

Ing. Tomáš Hudec  
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU