

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 19890-925/2019

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 nemovitých věcí - **objektu č.p. 21, bydlení**, příslušející k části obce **Zlámanec**, na pozemku p.č. St. 21, včetně pozemku **p.č. St. 21** - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Zlámanec, obec Zlámanec, okres Uherské Hradiště.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. **149 Ex 11518/16-22**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 28.6.2019 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 20 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 3.7.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 17.6.2019 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 Ex 11518/16-22**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 nemovitých věcí - **objektu č.p. 21, bydlení**, příslušející k části obce **Zlámanec**, na pozemku p.č. St. 21, včetně pozemku **p.č. St. 21** - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Zlámanec, obec Zlámanec, okres Uherské Hradiště.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 28.6.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky

popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 28.6.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 23, pro k.ú. Zlámanec, obec Zlámanec, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem, dne 21.5.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Zlámanec, obec Zlámanec, okres Uherské Hradiště, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 28.6.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou publikovány na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz.

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Zlámanec
Katastrální území: Zlámanec (792993)

List vlastnictví číslo: 23

Vlastníci:

1. Syruček Jaroslav Podíl: 1/12
Palackého 302, Chlumeč nad Cidlinou III, 50351 Chlumeč nad Cidlinou
2. Syruček Michal Podíl: 1/12
Palackého 302, Chlumeč nad Cidlinou III, 50351 Chlumeč nad Cidlinou
3. Šimek Jan Podíl: 1/4
č. p. 41, 53344 Staré Ždánice
4. Šimek Ludvík Podíl: 1/4
č. p. 126, 76824 Pravčice
5. Štěrba Jiří Podíl: 1/12
náměstí Komenského 114, 53374 Horní Jelení
6. Vejrochová Jiřina Podíl: 1/4
Kladská 73/58, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, pravděpodobně částečně podsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou cementovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, centrální části obce Zlámanec, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Zlámanec 21, 687 12 Zlámanec. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemek leží v mírně sklonitém až sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1129/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Zlámanec, č.p. 95, 687 12 Zlámanec.

Dle informací ČSÚ v obci Zlámanec je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z obytné a hospodářské části. Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na přední část rodinného domu, vpravo (pohled z přístupové komunikace), navazuje přízemní, dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou taškou cementovou.

Na zadní část rodinného (pohled z přístupové komunikace) domu navazuje hospodářský objekt ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou cementovou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s betonovými sloupky a betonovou podezdívkou
- dřevěná vrata
- přípojky IS

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 21
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/12 (viz. odhad obvyklé ceny).

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|--|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi | I. Poptávka nižší než nabídka | -0,03 |
| 2 Vlastnické vztahy | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00 |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0,00 |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby) | I. Negativní | -0,04 |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |
| 6 Povodňové riziko | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00 |
| 7 Význam obce | znak se neposuzuje | 1,00 |
| 8 Poloha obce | znak se neposuzuje | 1,00 |
| 9 Občanská vybavenost obce | znak se neposuzuje | 1,00 |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|--|----------------|
| 1 Druh a účel užití stavby | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1,01 |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí | I. Rezidenční zástavba | 0,03 |
| 3 Poloha pozemku v obci | I. Střed obce – centrum obce | 0,01 |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00 |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 0,00 |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku | VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 0,01 |
| 7 Osobní hromadná doprava | III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | 0,00 |
| 8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti | II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 0,00 |
| 9 Obyvatelstvo | II. Bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10 Nezaměstnanost | II. Průměrná nezaměstnanost | 0,00 |
| 11 Vlivy ostatní neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 21 – § 35

Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 12,55 \times 5,00 + 8,70 \times 3,00 + 4,75 \times 3,00 = 103,10 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 103,10 / 103,10 = 1,00$$

Obestavěný prostor (OP):

$$\text{vrchní stavba } 12,55 \times 5,00 \times 4,50 + 8,70 \times 3,00 \times 2,44 + 4,75 \times 3,00 \times 4,50 = 410,18 \text{ m}^3$$

$$\text{zastřešení } 12,55 \times 5,00 \times 3,50 \times 0,50 + 8,70 \times 3,00 \times 1,30 \times 0,50 + 4,75 \times 3,00 \times 2,80 \times 0,50 = 146,73 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 556,91 \text{ m}^3$$

Rodinný dům: typ B**Konstrukce:** zděná**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími**Vybavení:**

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|--|------------|----------------|
| 1. Základy – smíšené | 7,10 % | Podstandardní |
| 2. Zdivo – smíšené | 22,30 % | Podstandardní |
| 3. Stropy | 8,40 % | Standardní |
| 4. Střecha – vaznicová sedlová s polovalbami | 5,20 % | Standardní |
| 5. Krytina – taška cementová | 3,20 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,80 % | Standardní |
| 7. Vnitřní omítky | 6,20 % | Standardní |
| 8. Fasádní omítky – vápenné hladké | 3,10 % | Standardní |
| 9. Vnější obklady | 0,40 % | Nevyskytuje se |
| 10. Vnitřní obklady | 2,30 % | Standardní |
| 11. Schody | 2,40 % | Standardní |
| 12. Dveře | 3,30 % | Standardní |
| 13. Okna – dřevěná kastlová | 5,20 % | Standardní |
| 14. Podlahy obytných místností | 2,20 % | Standardní |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,10 % | Standardní |
| 16. Vytápění | 4,40 % | Standardní |
| 17. Elektroinstalace | 4,10 % | Standardní |
| 18. Bleskosvod | 0,60 % | Nevyskytuje se |
| 19. Rozvod vody | 3,00 % | Standardní |
| 20. Zdroj teplé vody | 1,80 % | Standardní |
| 21. Instalace plynu | 0,50 % | Standardní |
| 22. Kanalizace | 2,80 % | Standardní |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 % | Standardní |
| 24. Vnitřní vybavení | 5,10 % | Standardní |
| 25. Záchod | 0,40 % | Standardní |
| 26. Ostatní | 3,60 % | Standardní |

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Kraj: | Zlínský |
| Obec: | Zlámanec |
| Počet obyvatel: | 308 |
| Základní cena (ZC): | 1 377,- Kč/m ³ |

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

| Popis znaku | Hodnocení znaku | V_i |
|--------------|--|-------|
| 0 Typ stavby | I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | B |

| | | |
|---|---|-------|
| 1 Druh stavby | II. Dvojdomek, dům řadový | -0,01 |
| 2 Provedení obvodových stěn | I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné | -0,08 |
| 3 Tloušťka obvod. stěn | II. 45 cm | 0,00 |
| 4 Podlažnost | I. Hodnota 1 | 0,00 |
| 5 Napojení na veřejné sítě (přípojky) | III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku | 0,00 |
| 6 Způsob vytápění stavby | III. Ústřední , etážové , dálkové | 0,00 |
| 7 Zákl. příslušenství v RD | III. Úplné - standardní provedení | 0,00 |
| 8 Ostatní vybavení v RD | I. Bez dalšího vybavení | 0,00 |
| 9 Venkovní úpravy | III. Standardního rozsahu a provedení | 0,00 |
| 10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD | II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | 0,00 |
| 11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou | II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem | 0,00 |
| 12 Kriterium jinde neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 13 Stavebně-technický stav | IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) | 0,65* |

* Rok výstavby / kolaudace: 1919
 Stáří stavby (y): 100
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$: 0,355

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 488,84 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 1,061

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 556,91 × 488,84 × 0,930 × 1,061 = 268 627,26 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|---------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 12 |
| Cena po úpravě: | = | 22 385,61 Kč |

Rodinný dům č.p. 21 – zjištěná cena: 22 385,61 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Zlámanec

Název okresu: Uherské Hradiště

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | O _i |
|-----------------------------------|--|----------------|
| 1 Velikost obce | V. Do 500 obyvatel | 0,60 |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | IV. Ostatní obce | 0,70 |
| 3 Poloha obce | IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | 1,01 |
| 4 Technická infrastruktura v obci | I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | 1,00 |
| 5 Dopravní obslužnost obce | III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | 0,90 |
| 6 Občanská vybavenost v obci | IV. Omezenou vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola) | 0,90 |

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,318,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 453,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 415$ m²

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|---|---|----------------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití | 0,00 |
| 2 Svažítost pozemku a expozice | IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 0,00 |
| 3 Ztížené základové podmínky | III. Neztížené základové podmínky | 0,00 |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma | I. Mimo chráněné území a ochranné pásma | 0,00 |
| 5 Omezení užívání pozemku | I. Bez omezení užívání | 0,00 |
| 6 Ostatní neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: $I_P = 1,061$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,987$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 447,1110 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------|
| St. 21 | Zastavěná plocha a nádvoří | 415 | 185 551,07 |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|---------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 12 |
| Cena po úpravě: | = | 15 462,59 Kč |

Pozemek – zjištěná cena: **15 462,59 Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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)

1) RD Přečkovice, okres Uherské Hradiště

Budova o celkové dispozici 3+1 ze smíšeného zspana prošla v nedávné době částečnou rekonstrukcí, kdy byl dům rozšířen, a celkově hodnotíme technický stav domu jako velmi dobrý. Po vstupu do nenápadného domku se vpravo nachází menší kuchyňka, levou částí domu se dostaneme do prvního pokoje s krbovými kamny a schůdky do podkrovní ložnice; pokoj je dále průchozí do hlavní obývací místnosti s dominantním krbem. Oba hlavní pokoje určitě zaujmou krásnými dřevěnými stropními trámy umocňující atmosféru přírody. Na druhý, zadní pokoj pak navazuje nová přístavba, kde na nás čeká moderní koupelna se sprchovacím koutem. V domě je rozvedena pitná voda z vlastní studny; vytápění je řešeno krbovými kamny a zmiňovaným krbem. Za zmínku rozhodně stojí překrásná, rovná, oplocená zahrada ohraničená vzrostlými tůjemi, jejíž dominantu tvoří posezení s venkovním krbem. A samozřejmě nechybí ani kůlna na uskladnění otopu či zahradního nářadí.

Nabídková CENA: 790 000,- Kč

2) RD Těšov, okres Uherské Hradiště

RD 2+1 s komorou a menším dvorkem a sklípkem. Dům je připojen na elektřinu, plyn, vodovodní řád i kanalizaci. Topení je plynové, lokální topidla gamat nebo na TP krbovými kamny. Dům je postaven v 50.letech minulého století se smíšeného zspana určen k rekonstrukci. Na domě proběhla výměna oken za plastová, dále montáž plynových topidel, oprava střechy.

Nabídková CENA: 790 000,- Kč

3) RD Březolupy, okres Uherské Hradiště

RD v obci Březolupy. RD je určen ke kompletní rekonstrukci, dispozičně řešen jako 4+1. Dům je částečně podsklepen, v 1. NP se nachází kuchyně, obývací pokoj, ložnice, pokoj, pokoj, chodba, komora, koupelna, WC, průjezd. Nutná rekonstrukce. Vytápění je zajištěno ústředním plynovým kotlem, IS: voda obecní, odpadní vody svedeny do veřejné kanalizace, elektřina třífázová. K domu náleží malý dvorek. V obci kompletní občanská vybavenost.

Nabídková CENA: 900 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- objekt situován v centru obce

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

| RD Přečkovice, okres Uherské Hradiště | |
|--|---------------|
| Výchozí cena (VC): | 790 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 683 982,68 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

| RD Těšov, okres Uherské Hradiště | |
|---|---------------|
| Výchozí cena (VC): | 790 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,05 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 0,95 |
| K _{technického stavu} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 685 696,93 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| RD Březolupy, okres Uherské Hradiště | |
| Výchozí cena (VC): | 900 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,05 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,05 |
| Jednotková cena (JC): | 742 115,03 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{objektivizační}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}})$$

| | |
|---|---------------|
| Minimální jednotková cena: | 683 982,68 Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 703 931,55 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 742 115,03 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|----------------------------|----------------|
| Stanovená jednotková cena: | 705 000,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 1,00 |
| Porovnávací hodnota: | = 705 000,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | |
|------------------------|----------------------|
| Vlastnický podíl: | × 1 / 12 |
| Cena po úpravě: | = 58 750,- Kč |

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/12 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

| | | | | |
|------------------------|---|-------|-------|--------------------|
| vliv spoluvlastnictví | × | 0,800 | <hr/> | |
| Cena po úpravě: | | | = | 47 000,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **50 000,- Kč**

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

| | |
|---|--------------------|
| Ceny podle cenového předpisu | |
| Cena objektů | 22 386,- Kč |
| Cena pozemků | 15 463,- Kč |
| Celková cena podle cenového předpisu | 37 849,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 50 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.* | 0,- Kč |

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

50 000,– Kč

Cena slovy: padesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 3.7.2019

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

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19890-925/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy

