

# 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: 16487-1355/2017

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 992/7 - orná půda, pozemku p.č. 993/9 - orná půda, pozemku p.č. 994/10 - orná půda, pozemku p.č. 995/8 - orná půda a pozemku p.č. 996/6 - orná půda, LV č. 703, vše v k.ú. Vracov, obec Vracov, okres Hodonín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 315 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Bzenec, č.p. 183, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 315), LV č. 1047, v k.ú. Bzenec, obec Bzenec, okres Hodonín.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 4947/23 - orná půda, LV č. 1363, v k.ú. Vracov, obec Vracov, okres Hodonín.

**Objednavatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202  
DIČ: CZ7803135681

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 139 EX 01684/10-092

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 27.7.2017 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 30 stran a 21 stran příloh.

V Praze, dne 28.8.2017

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 26.6.2017 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 01684/10-092**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. **992/7** - orná půda, pozemku p.č. **993/9** - orná půda, pozemku p.č. **994/10** - orná půda, pozemku p.č. **995/8** - orná půda a pozemku p.č. **996/6** - orná půda, LV č. 703, vše v k.ú. Vracov, obec Vracov, okres Hodonín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. **315** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Bzenec, č.p. 183, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 315), LV č. 1047, v k.ú. Bzenec, obec Bzenec, okres Hodonín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. **4947/23** - orná půda, LV č. 1363, v k.ú. Vracov, obec Vracov, okres Hodonín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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 prodejkách 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 přikládáná 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 27.7.2017, 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. a vyhlášky č. 443/2016 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 27.7.2017 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. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 143.

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. 703, pro k.ú. Vracov, obec Vracov, okres Hodonín, vyhotovený objednavatelem dne 26.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vracov, obec Vracov, okres Hodonín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 27.7.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 1047, pro k.ú. Bzenec, obec Bzenec, okres Hodonín, vyhotovený objednavatelem dne 26.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Bzenec, obec Bzenec, okres Hodonín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 27.7.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 1363, pro k.ú. Vracov, obec Vracov, okres Hodonín, vyhotovený objednavatelem dne 26.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vracov, obec Vracov, okres Hodonín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 27.7.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Vracov.

Územní plán obce Bzenec.

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](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://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.**

#### 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:

##### Nemovitě věci evidované na LV č. 703, k.ú. Vracov

**Kraj:** Jihomoravský  
**Okres:** Hodonín  
**Obec:** Vracov  
**Katastrální území:** Vracov (785172)

**List vlastnictví číslo:** 703

##### Vlastníci:

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Buriánek Jaromír<br>Revoluční 183, 69681 Bzenec             | Podíl: 1/3 |
| 2. Buriánek Stanislav<br>Štarnov 31, 79852 Přemyslovice        | Podíl: 1/3 |
| 3. Jančíková Miroslava<br>Masarykovo náměstí 30/1, 69701 Kyjov | Podíl: 1/3 |

##### Nemovitě věci evidované na LV č. 1047, k.ú. Bzenec

**Kraj:** Jihomoravský  
**Okres:** Hodonín  
**Obec:** Bzenec  
**Katastrální území:** Bzenec (617270)

**List vlastnictví číslo:** 1047

##### Vlastníci:

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Buriánek Jaromír<br>Revoluční 183, 69681 Bzenec             | Podíl: 1/6 |
| 2. Buriánek Stanislav<br>Štarnov 31, 79852 Přemyslovice        | Podíl: 4/6 |
| 3. Jančíková Miroslava<br>Masarykovo náměstí 30/1, 69701 Kyjov | Podíl: 1/6 |

**Nemovitě věci evidované na LV č. 1363, k.ú. Vracov**

**Kraj:** Jihomoravský  
**Okres:** Hodonín  
**Obec:** Vracov  
**Katastrální území:** Vracov (785172)

**List vlastnictví číslo:** 1363

**Vlastníci:**

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Buriánek Jaromír<br>Revoluční 183, 69681 Bzenec             | Podíl: 1/6 |
| 2. Buriánek Stanislav<br>Štarnov 31, 79852 Přemyslovice        | Podíl: 1/6 |
| 3. Jančíková Miroslava<br>Masarykovo náměstí 30/1, 69701 Kyjov | Podíl: 1/6 |
| 4. Šimeček Ladislav<br>Lesní 711, 69606 Vacenovice             | Podíl: 1/2 |

**5. Celkový popis předmětu ocenění****I) Nemovitě věci evidované na LV č. 703, k.ú. Vracov**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 992/7** - orná půda, pozemku **p.č. 993/9** - orná půda, pozemku **p.č. 994/10** - orná půda, pozemku **p.č. 995/8** - orná půda a pozemku **p.č. 996/6** - orná půda, vše v k.ú. Vracov, obec Vracov, okres Hodonín, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Vracov. Pozemky je situovány v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1037/1 - ostatní plocha a dále po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 990 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Vracov, náměstí Míru 202, 696 42 Vracov. Zpevněná komunikaci se nachází ve vzdálenosti cca 35 m od předmětu ocenění.

Dle informací ČSÚ ve městě Vracov je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Vracov (zveřejněného na aktuálních [www stránkách města](#)) jsou pozemky zahrnuty v plochách: „sady, zahrady, drobná držba.“ Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

**II) Nemovitě věci evidované na LV č. 1047, k.ú. Bzenec**

Jedná se o přízemní, zřejmě nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části města Vracov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Revoluční 183, 696 81 Bzenec. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 352 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Bzenec, náměstí Svobody 73, 696 81 Bzenec.

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ ve městě Vracov je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

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 cca 80 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 zadní obytnou část rodinného domu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace), navazuje přízemní kůlna ze smíšeného zdiva s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem, na kterou dále navazuje přízemní kůlna ze smíšeného zdiva s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. U rodinného domu je dále situována přízemní, zděná kůlna se sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - zídka a ocelové sloupky
- vrata z ocelové konstrukce
- přípojky IS

### **III) Nemovité věci evidované na LV č. 1363, k.ú. Vracov**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 4947/23 - orná půda v k.ú. Vracov, obec Vracov, okres Hodonín, který je situován v odlehlé, severozápadní části katastrálního území s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 4947/1 - ostatní plocha a p.č. 4947/26 - ostatní plocha a dále přes nezpevněný pozemek p.č. 4947/22 - orná půda, které jsou ve vlastnictví: Město Vracov, náměstí Míru 202, 696 42 Vracov.

Dle platného územního plánu města (zveřejněného na aktuálních www stránkách města) je pozemek zahrnut v plochách: „lesy.“ Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

**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**

### **Nemovité věci evidované na LV č. 703, k.ú. Vracov**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

### **Nemovité věci evidované na LV č. 1047, k.ú. Bzenec**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 183
- 2) Pozemky
  - a) Pozemek
- 3) Ocenění porovnávací metodou

### **Nemovité věci evidované na LV č. 1363, k.ú. Vracov**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemek
- 2) Ocenění porovnávací metodou



## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Nemovité věci evidované na LV č. 1047, k.ú. Bzenec

##### 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 4/6 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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 jednotka, 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 Hospodářsko-správní 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 <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
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	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,02
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$

## Ocenění

### Nemovité věci evidované na LV č. 703, k.ú. Vracov

#### 1) Pozemky

##### 1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### 1.1.a) Pozemky – § 6

#### § 6 – Zemědělské pozemky

#### Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 %	× 1,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
992/7	Orná půda	06000	54	17,37	24,3180	1 313,17
993/9	Orná půda	06000	39	17,37	24,3180	948,40
994/10	Orná půda	06000	27	17,37	24,3180	656,59
995/8	Orná půda	06000	110	17,37	24,3180	2 674,98
996/6	Orná půda	06000	65	17,37	24,3180	1 580,67
Součet:			295			7 173,81

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 3
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>2 391,27 Kč</b>

**Pozemky – zjištěná cena: 2 391,27 Kč**

## 2) 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, příhraničí, 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) Pozemek Rohatec, okres Hodonín

Pozemek ovocného sadu v obci Rohatec. CP 1.239 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází u železniční tratě. Dobrá přístupová cesta z obou stran pozemku.

Nabídková CENA: 90 000,- Kč

### 2) Pozemek Strážnice, okres Hodonín

Pozemek (zahrada). Má obdélníkový tvar. Cca 20 m x cca 112 m. Příjezdová komunikace je asfaltová. Pozemek lze oplotit a vysázet ovocnými stromy atd. Celková výměra 2.239 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 150 000,- Kč

**3) Pozemek Strážnice, okres Hodonín**

Pozemek p.č. 7155/1 má výměru 946 m<sup>2</sup> a nachází se na něm ovocné stromy. K dispozici je také na prodej pozemek p.č. 7155/3, který má výměru 846 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 150 000,- Kč

**4) Pozemek Kyjov, okres Hodonín**

Pozemek vinice a sadu. Pozemek se nachází v zahrádkářské lokalitě navazující na stávající zástavbu v lokalitě Újezd - Vrchní Čtvrť. Na pozemku dřevěná chatička, pozemek udržovaný s vinicí s několika set hlavami. Celková výměra 2.707 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 150 000,- Kč

**5) Pozemek Strážnice, okres Hodonín**

Pozemky v katastrálním území Strážnice na Moravě. Jedná se převážně o vinice, pozemky parc. č. 6453/9, 6456/10, 6456/47, 6467/6, 8589, 8592, 8594. Parcely tvoří souvislý pás přístupný z obecní komunikace, celková výměra je 2.803 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 125 229,- Kč

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dle platného územního plánu města jsou oceňované pozemky vedeny v plochách „sady, zahrady, drobná držba“
- pozemky tvoří jednotný funkční celek

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra města
- přístup po veřejné, neupevněné komunikaci
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 43,- do 80,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **62,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K<sub>polohy</sub></i>	<i>K<sub>objektivizační</sub></i>	<i>K<sub>přístupu</sub></i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Rohatec, okres Hodonín			90 000,- Kč	1 240,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	69,12 Kč	1,0
Pozemek Strážnice, okres Hodonín			150 000,- Kč	2 239,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	63,80 Kč	1,0
Pozemek Strážnice, okres Hodonín			150 000,- Kč	1 792,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	79,72 Kč	1,0
Pozemek Kyjov, okres Hodonín			150 000,- Kč	2 707,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	52,77 Kč	1,0
Pozemek Strážnice, okres Hodonín			127 229,- Kč	2 803,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	43,23 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 43,23 Kč  
 Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 61,73 Kč  
 Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 79,72 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup>: 62,- Kč  
 Jednotkové množství: × 295,00 m<sup>2</sup>  
 Porovnávací hodnota: = 18 290,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 3  
 Cena po úpravě: = 6 096,67 Kč

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 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	
<b>Cena po úpravě:</b>			<b>= 4 877,34 Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **5 000,- Kč**

**Nemovité věci evidované na LV č. 1047, k.ú. Bzenec****1) Objekty****1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.1.a) Rodinný dům č.p. 183 – § 35****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha:	15,00×5,61	=	84,15 m <sup>2</sup>
-------------------	------------	---	----------------------

<b>Podlažnost:</b>	84,15 / 84,15	=	1,00
--------------------	---------------	---	------

**Obestavěný prostor (OP):**

Vrchní stavba	15,00×5,61×3,17	=	266,76 m <sup>3</sup>
Zastřešení	15,00×5,61×2,35×0,50	=	98,88 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor – celkem:</b>		<b>=</b>	<b>365,64 m<sup>3</sup></b>

**Rodinný dům:** typ A**Konstrukce:** zděná**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,90 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky	2,80 %	Nevyskytuje se
9. Vnější obklady	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Jihomoravský
<b>Obec:</b>	Bzenec
<b>Počet obyvatel:</b>	4 288
<b>Základní cena (ZC):</b>	2 484,- Kč/m <sup>3</sup>

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
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	I. Zanedbatelného rozsahu	-0,05

10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	-0,01
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: 1937  
 Stáří stavby (y): 80  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,335

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>): 832,14 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu (I<sub>T</sub>): 0,930

Index polohy (I<sub>P</sub>): 1,040

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS<sub>p</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 365,64 × 832,14 × 0,930 × 1,040 = 294 283,82 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	4 / 6
Cena po úpravě:	=	196 189,21 Kč

Rodinný dům č.p. 183 – zjištěná cena: 196 189,21 Kč

## 2) Pozemky

### 2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

#### 2.1.a) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bzenec  
 Název okresu: Hodonín

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo	0,98



sportovní nebo kulturní zařízení

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,148,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 410,-$  Kč/m<sup>2</sup>  
 (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:  $vp = 218$  m<sup>2</sup>Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m<sup>2</sup>.Index trhu:  $I_T = 0,930$ 

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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 pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy:  $I_P = 1,040$ Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,967$ 

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 396,4700$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
315	Zastavěná plocha a nádvoří	218	86 430,46

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	4 / 6
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>57 620,31 Kč</b>

**Pozemek – zjištěná cena: 57 620,31 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, příhraničí, 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 Kněždub, okres Hodonín

RD o dispozici 4+1 s přibližnou užitnou plochou 226 m<sup>2</sup> v obci Kněždub na Hodonínsku. Dům je postaven ze smíšeného zspana a má sedlovou střechu. Na pokoj/předsíň navazuje chodba, obývací pokoj, dvě ložnice, další chodba a koupelna. Dále je k dispozici původní pekárenská pec a sklad na dřevo. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci, případně k demolici a využití lukrativního místa k stavbě nového domu.

Nabídková CENA: 300 000,- Kč

## 2) RD Moravský Písek, okres Hodonín

RD v Moravském Písku Exkluzivně nabízíme na prodej dům v centru Moravského Písku. Dům je určen na rekonstrukci. Popřípadě na demolici. K domu náleží zahrada o rozloze 306 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 400 000,- Kč

## 3) RD Skalka, okres Hodonín

RD o velikosti 4+1 v obci Skalka. Součástí domu je kvelbený sklípek v dobrém stavu. Dispozice domu: 3 pokoje, kuchyně, prostorná chodba, koupelna, WC, komora. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem, ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Vedle domu se nachází dvůr, dále garáž, skladovací prostory (odtud je vstup do kvelbeného sklípku). Celková plocha pozemků, které jsou zahrnuty v ceně domu je 5.147 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 450 000,- 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 rozdílnostem, 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:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- možnost napojení na kompletní IS

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- objekt bez garáže, garážového stání
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- žádný přilehlý pozemek (pouze pozemek pod stavbou)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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 je obtížně obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

RD Kněždub, okres Hodonín	
Výchozí cena (VC):	300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,15
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	260 869,57 Kč
Váha (V):	1,0
RD Moravský Písek, okres Hodonín	
Výchozí cena (VC):	400 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,15
K <sub>konstrukce</sub> :	1,05
K <sub>pozemku</sub> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	286 807,74 Kč
Váha (V):	1,0
RD Skalka, okres Hodonín	
Výchozí cena (VC):	450 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,15
K <sub>konstrukce</sub> :	1,05
K <sub>pozemku</sub> :	1,30
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	260 608,96 Kč

Váha (V):	1,0
-----------	-----

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

Minimální jednotková cena:	260 608,96 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	269 428,76 Kč
Maximální jednotková cena:	286 807,74 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	270 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 270 000,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 4 / 6
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>180 000,- Kč</b>

#### Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 4/6 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
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>144 000,- Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota: 144 000,- Kč**

**Nemovitě věci evidované na LV č. 1363, k.ú. Vracov****1) Pozemky****1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.1.a) Pozemek – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 %	× 1,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] základní	upravená	Cena [Kč]
4947/23	Orná půda	00401	499	7,32	10,2480	5 113,75

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>852,29 Kč</b>

**Pozemek – zjištěná cena: 852,29 Kč**

**2) 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, příhraničí, 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) Pozemek Rohatec, okres Hodonín**

Pozemek v k.ú. Rohatec, parcela 3346/12. Louka, trvalý travní porost. Obecní cesta z obou stran pozemku. Celková výměra 2.648 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 74 144,- Kč

#### **2) Pozemek Moravský Písek, okres Hodonín**

Pozemek o výměře 5.133 m<sup>2</sup> v katastru obce Moravský Písek. Pozemek je vhodný k hospodářským účelům, chovu koní, ovcí apod.

Nabídková CENA: 210 453,- Kč

#### **3) Pozemek Hodonín, okres Hodonín**

Pozemek o výměře 4.818 m<sup>2</sup> v obci Hodonín. Pozemek je obhospodařován. Na katastru nemovitostí je pozemek evidován jako trvalý travní porost.

Nabídková CENA: 99 000,- Kč

#### **4) Pozemek Moravský Písek, okres Hodonín**

Pozemky s celkovou výměrou 2.069 m<sup>2</sup> nacházející se nedaleko obce Moravský Písek. Dle katastru nemovitostí je převážná část vedena jako trvalý travní porost a malá část jako lesní pozemek.

Nabídková CENA: 72 400,- Kč

#### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**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:**

- nebyly zjištěny

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- v současné době pozemek využitelný pouze pro zemědělské účely
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 20,- do 39,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **20,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Rohatec, okres Hodonín		74 144,- Kč	2 648,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	26,67 Kč	1,0
Pozemek Moravský Písek, okres Hodonín		210 453,- Kč	5 133,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	39,05 Kč	1,0
Pozemek Hodonín, okres Hodonín		99 000,- Kč	4 818,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	19,57 Kč	1,0
Pozemek Moravský Písek, okres Hodonín		72 400,- Kč	2 069,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	33,33 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$



Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	19,57 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	29,65 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	39,05 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	20,- Kč
Jednotkové množství:	× 499,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 9 980,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	× 1 / 6
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>1 663,33 Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 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
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>1 330,66 Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 000,- 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.

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 703, k.ú. Vracov

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti 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.**

**Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 703 činí:  
5 000,- Kč (zaokrouhleno)**

### II) Nemovité věci evidované na LV č. 1047, k.ú. Bzenec

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti 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.**

**Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 4/6 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 1047 činí:  
144 000,- Kč (zaokrouhleno)**

**III) Nemovité věci evidované na LV č. 1363, k.ú. Vracov**

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti 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.**

**Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 1363 činí:**

**1 000,- Kč (zaokrouhleno)**

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

**5 000,- + 144 000,- + 1 000,- = 150 000,- Kč**

**REKAPITULACE**

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	196 189,- Kč
Cena pozemků	60 864,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>257 053,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>150 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou</b>	<b>0,- Kč</b>

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

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**150 000,- Kč**

**Cena slovy: jednostopadesát tisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Vítězslav Kožušník  
Ondřej Mlčoch  
Michaela Pokorná

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 28.8.2017

**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. 16487-1355/2017 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy