

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: 18833-1584/2018

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k nemovitým věcem evidovaných na LV č. 75 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), vše v k.ú. Pašovice na Moravě, obec Pašovice, okres Uherské Hradiště.

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 23724/14-076**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 21.11.2018 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 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 30 stran a 26 stran příloh.

V Praze, dne 27.11.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 12.11.2018 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 23724/14-076**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 457** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. (LV č. 438), pozemku **p.č. St. 464/1** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če zem.stav (LV č. 465), pozemku **p.č. 949/11** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 949/35** - ostatní plocha, parcela **p.č. 949/47** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2423** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2440** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2453** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2471** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2533** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2543/23** - orná půda, pozemku **p.č. 2549** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2567** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2661** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2782** - orná půda, pozemku **p.č. 2812/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2812/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2813** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2816** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2821** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2854** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2855** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2882** - orná půda, pozemku **p.č. 2964** - orná půda, pozemku **p.č. 3029** - orná půda, pozemku **p.č. 3046** - orná půda, pozemku **p.č. 3094** - orná půda a pozemku **p.č. 3166** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Pašovice na Moravě, obec Pašovice, okres Uherské Hradiště.

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 prodejkch 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 21.11.2018, 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 pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

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 21.11.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 75, pro k.ú. Pašovice na Moravě, obec Pašovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovený objednavatelem, dne 12.11.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Pašovice na Moravě, obec Pašovice, okres Uherské Hradiště, vyhotovená znaleckým ústavem dne 21.11.2018, 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.

SDĚLENÍ Městského úřadu Uherský Brod, odbor stavební úřad, ze dne 16.1.2019, které bylo objednavatelem doručeno dne 18.1.2019.

Územní plán obce Pašovice na Moravě.

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.**

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: Pašovice
Katastrální území: Pašovice na Moravě (718254)

List vlastnictví číslo: 75

Vlastník:

Vlčnovský Pavel
č. p. 25, 68756 Pašovice

Podíl: 1/42

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 457** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. (LV č. 438), dále pozemku **p.č. St. 464/1** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če zem.stav (LV č. 465), pozemku **p.č. 949/11** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 949/35** - ostatní plocha, parcela **p.č. 949/47** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2423** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2440** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2453** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2471** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2533** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2543/23** - orná půda, pozemku **p.č. 2549** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2567** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2661** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2782** - orná půda, pozemku **p.č. 2812/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2812/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2813** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2816** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2821** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2854** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2855** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2882** - orná půda, pozemku **p.č. 2964** - orná půda, pozemku **p.č. 3029** - orná půda, pozemku **p.č. 3046** - orná půda, pozemku **p.č. 3094** - orná půda a pozemku **p.č. 3166** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Pašovice na Moravě, obec Pašovice, okres Uherské Hradiště.

Pozemky p.č. St. 457, p.č. St. 464/1, p.č. 2821, p.č. 2812/1, p.č. 2812/2, p.č. 2813 a p.č. 2816 jsou situovány východně od obce Pašovice, tvoří funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci.

Pozemky p.č. 2854 a p.č. 2855 jsou situovány jihovýchodně od obce tvoří funkční celek a jsou přístupné po okolních nezpevněných pozemcích.

Pozemky p.č. 949/11, p.č. 949/35, p.č. 949/47, p.č. 2549 a p.č. 2567 jsou situovány východně od obce, s přístupem po zpevněné komunikaci.

Pozemky p.č. 2533, p.č. 2423, p.č. 2440, p.č. 2453, p.č. 2471 jsou situovány severně od obce, s přístupem po okolních nezpevněných pozemcích.

Pozemky p.č. 3029, p.č. 3046, p.č. 3094 a p.č. 3166 jsou situovány jihovýchodně od obce, s přístupem po nezpevněné komunikaci.

Pozemek p.č. 2782 je situován v jihovýchodní části katastrálního území s přístupem po okolních nezpevněných pozemcích.

Pozemek p.č. 2964 je situován v jihovýchodní části katastrálního území s přístupem po nezpevněné komunikaci.

Pozemek p.č. 2661 je situován ve východní části katastrálního území a je přístupná po okolních nezpevněných pozemcích.

Pozemek p.č. 2543/2 je situován severovýchodně od obce s přístupem po okolních nezpevněných pozemcích.

Pozemek p.č. 2882 je situován jihovýchodně od obce s přístupem po nezpevněné komunikaci.

Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Pašovice jsou pozemky vedeny takto:

- p.č. St. 457 - „plochy výrobní a skladování“
- p.č. St. 464/1 - „plochy výrobní a skladování“
- p.č. 949/11 - „plochy zemědělské/plochy krajinné“
- p.č. 949/35 - část - „plochy sídelní zeleně/plochy krajinné“ o ploše 1600 m²
- p.č. 949/35 - část - „plochy bydlení individuální“ o ploše 695 m²
- p.č. 949/47 - část - „plochy krajinné zeleně“ o ploše 417 m²

- p.č. 949/47 - část - „plochy bydlení individuální“ o ploše 318 m²
- p.č. 2423 - „plochy zemědělské“
- p.č. 2440 - „plochy zemědělské“
- p.č. 2453 - „plochy přírodní“
- p.č. 2471 - „plochy zemědělské“
- p.č. 2533 - „plochy krajinné zeleně“
- p.č. 2543/2 - „plochy zemědělské“
- p.č. 2549 - „plochy krajinné zeleně“
- p.č. 2567 - „plochy krajinné zeleně“
- p.č. 2661 - „plochy zemědělské/plochy krajinné zeleně“
- p.č. 2782 - „plochy zemědělské“
- p.č. 2812/1 - „plochy zemědělské“
- p.č. 2812/2 - „plochy krajinné zeleně“
- p.č. 2813 - „plochy krajinné zeleně“
- p.č. 2816 - „plochy krajinné zeleně“
- p.č. 2821 - „plochy výrobní a skladování“
- p.č. 2854 - „plochy krajinné zeleně“
- p.č. 2855 - „plochy krajinné zeleně“
- p.č. 2882 - „plochy zemědělské“
- p.č. 2964 - „plochy zemědělské“
- p.č. 3029 - „plochy zemědělské“
- p.č. 3046 - „plochy zemědělské“
- p.č. 3094 - „plochy zemědělské“
- p.č. 3166 - „plochy zemědělské“

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku p.č. 2821:

Na pozemku p.č. 2821 se nachází zděný, podsklepený objekt bývalé administrativy se dvěma nadzemními podlažími pod stanovou střechou krytou taškou pálenou, který však není předmětem evidence v katastru nemovitostí.

Dne 16.1.2016 vydal Městský úřad Uherský Brod, odbor stavebního úřadu, SDĚLENÍ, ve kterém uvádí, že v archivu stavebního úřadu se nenachází žádné doklady k výše uvedené stavbě.

Zděná vedlejší stavba s valbovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Při místním šetření bylo dále zjištěno, že na pozemku je situována skladovací hala se sedlovou střechou krytou standardní krytinou, která se z části nachází na pozemku p.č. 2819 - ostatní plocha a p.č. 2818/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů.

Na pozemku p.č. St. 457 - zastavěná plocha a nádvoří, se nachází objekt bez čp/če - jiná st. (LV č. 438), který je ve vlastnictví jiného subjektu, a proto není předmětem ocenění.

Na pozemku p.č. 464/1 - zastavěná plocha a nádvoří, se nachází objekt bez čp/če - zem.stav (LV č. 465), který je ve vlastnictví jiného subjektu, a proto není předmětem ocenění.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovité věci evidované na LV č. 75, k.ú. Pašovice na Moravě

- 1) Objekty
 - a) Objekt neevidovaný v KN, na pozemku p.č. 2821
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky

Komparativní metoda - „stavební pozemky“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - „zemědělské pozemky“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - „pozemky krajinné zeleně/sídelní zeleně“

- 1) 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 1/42 (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	0,45
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00

5	Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,05
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,473$			

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 75, k.ú. Pašovice na Moravě

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.2) Objekt neevidovaný v KN, na pozemku p.č. 2821 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: F. budovy pro administrativu

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 122 Budovy administrativní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu

Koeficient změny ceny stavby: 2,173

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	3,03 m	12,25×11,15	=	136,59 m ²
II.NP	3,03 m	12,25×11,15	=	136,59 m ²
I.PP	2,43 m	12,25×11,15	=	136,59 m ²
Součet:	8,49 m			409,77 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 2,83 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 136,59 m²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	12,25×11,15×2,43	=	331,91 m ³
Vrchní stavba	12,25×11,15×6,06	=	827,72 m ³
Zastřešení	12,25×11,15×5,5/3	=	250,41 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 410,04 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	17,40 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – valbová	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – standardní (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké omítky	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké omítky	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné náplňové	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná zdvojená (poškozená)	5,20 %	Podstandardní
14. Povrchy podlah – keramická dlažba	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,20 %	Standardní
21. Ohřev vody	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,00 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Standardní
25. Ostatní	5,90 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
13. Okna	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9719

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 807,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9683
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0420
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9719
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1730
Základní jednotková cena upravená:	=	4 493,21 Kč/m³
Základní cena upravená: 1 410,04 m ³ × 4 493,21 Kč/m ³	=	6 335 605,83 Kč

Určení opotřebením odborným odhadem:**Opotřebením:** 80,000 %

Odpočet opotřebením: 6 335 605,83 Kč × 80,000 %

Cena objektu po odečtením opotřebením:

–	5 068 484,66 Kč
=	1 267 121,17 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 0,930$ **Index polohy:** $I_P = 0,473$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N Koefficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ **Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$**

=	1 267 121,17 Kč
×	0,440
=	557 533,31 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

×	1 / 42
=	13 274,60 Kč

Objekt nevidovaný v KN, na pozemku p.č. 2821 – zjištěná cena:**13 274,60 Kč****2) Pozemky****2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4, 6, 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Pašovice

Název okresu: Uherské Hradiště

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
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	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: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 389,-$ Kč/m²**
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)**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 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost 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

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

Index polohy: I_p = 0,473

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_p = **0,440**

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 171,1600 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 457	Zastavěná plocha a nádvoří	158	27 043,28
St. 464/1	Zastavěná plocha a nádvoří	580	99 272,80
	Součet:	738	126 316,08

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 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost 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

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

Index polohy: I_p = 0,473

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_p = **0,440**

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I × 0,30 = 51,3480 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2821	Ostatní plocha - jiná plocha	6 688	343 415,42

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

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

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

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 pásmo	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 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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
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	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	II. Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-0,07
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,949$$

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_p = 0,883

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 343,4870 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
949/35	Ostatní plocha - neplodná půda - část	215	73 849,71

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,231$$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranstvíZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 89,8590 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
949/11	Ostatní plocha - ostatní komunikace	911	81 861,55

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,231$ **§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 89,8590 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
949/47	Ostatní plocha - ostatní komunikace	735	66 046,36

§ 6 – Zemědělské pozemky**Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí	+	60 %	
Úprava celkem:	+	60 %	× 1,600

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
2423	Trvalý travní porost	32041	2 768	7,28	11,6480	32 241,66
2440	Trvalý travní porost - část	34167	2 481	1,25	2,0000	4 962,-
2440	Trvalý travní porost - část	32041	1 020	7,28	11,6480	11 880,96
2440	Trvalý travní porost - část	32011	751	8,35	13,3600	10 033,36
2453	Trvalý travní porost - část	32041	168	7,28	11,6480	1 956,86
2453	Trvalý travní porost - část	34167	424	1,25	2,0000	848,-
2453	Trvalý travní porost - část	34177	1 004	1,25	2,0000	2 008,-
2471	Trvalý travní porost - část	32041	1 253	7,28	11,6480	14 594,94
2471	Trvalý travní porost	34167	742	1,25	2,0000	1 484,-

Parc. č.	Název - část	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
2543/2	Orná půda	32011	332	8,35	13,3600	4 435,52
2661	Trvalý travní porost	32041	1 396	7,28	11,6480	16 260,61
2782	Orná půda - část	35900	157	10,08	16,1280	2 532,10
2782	Orná půda - část	32041	730	7,28	11,6480	8 503,04
2782	Orná půda - část	31200	514	15,90	25,4400	13 076,16
2812/1	Trvalý travní porost	31110	1 102	13,31	21,2960	23 468,19
	- část					
2812/1	Trvalý travní porost	35900	4 855	10,08	16,1280	78 301,44
	- část					
2882	Orná půda	31110	4 024	13,31	21,2960	85 695,10
2964	Orná půda - část	34851	3 764	6,69	10,7040	40 289,86
2964	Orná půda - část	35900	21	10,08	16,1280	338,69
3029	Orná půda - část	31110	6 540	13,31	21,2960	139 275,84
3029	Orná půda - část	31410	2 484	14,34	22,9440	56 992,90
3046	Orná půda - část	31410	3 989	14,34	22,9440	91 523,62
3046	Orná půda - část	34851	733	6,69	10,7040	7 846,03
3094	Orná půda - část	31100	3 344	14,74	23,5840	78 864,90
3094	Orná půda - část	31410	1 669	14,34	22,9440	38 293,54
3166	Trvalý travní porost	32011	1 093	8,35	13,3600	14 602,48
	- část					
3166	Trvalý travní porost	32041	1 538	7,28	11,6480	17 914,62
	- část					
Součet:			48 896			798 224,42

Koeficient pro úpravu základní ceny pozemku dle přílohy č.5 položky č.1 (k_u):

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+

60 %

 $k_u = 1,600$
Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 9,61$ Kč/m²
§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované

 Základní cena upravená: $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times 0,65 \times k_u$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
949/35	Ostatní plocha - neplodná půda - část	2 080		2,4986	5 197,09
2533	Ostatní plocha - neplodná půda	7 404		2,4986	18 499,63
2549	Ostatní plocha - neplodná půda	54 729		2,4986	136 745,88
2567	Ostatní plocha - neplodná půda	16 848		2,4986	42 096,41
2812/2	Ostatní plocha - neplodná půda	6 968		2,4986	17 410,24
2813	Ostatní plocha - neplodná půda	3 529		2,4986	8 817,56
2816	Ostatní plocha -	928		2,4986	2 318,70

Parc. č.	Název	Výměra [m ²] snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
2854	neplošná půda Ostatní plocha - neplošná půda	668	2,4986	1 669,06
2855	Ostatní plocha - neplošná půda	2 968	2,4986	7 415,84
Součet:		96 122		240 170,41
Součet cen všech typů pozemků:			=	1 729 883,95 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				
Vlastnický podíl:			×	1 / 42
Cena po úpravě:			=	41 187,71 Kč
Pozemky – zjištěná cena:				41 187,71 Kč

Komparativní metoda - „stavební pozemky“

1) 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 Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Stavební pozemek v Brodských vinohradech. Nabízíme k prodeji stavební pozemek v lokalitě nad rybníkem v Uherském Brodě o celkové výměře cca 400 m². Pozemek určen k výstavbě chaty o max. rozměru 40 m². Příjezd po asfalt. komunikaci.

Nabídková CENA: 100 000,- Kč

2) Pozemek Svárov, okres Uherské Hradiště

Stavební pozemek v obci Svárov. Svárov se nachází asi 17 km od Uherského Hradiště a 19 km od Zlína pod západními vrcholky Vizovické vrchoviny. Na prodej je pozemek o výměře 1 084 m². Stavební šířka je 11,5 m. Na pozemku se nachází kompletní inženýrské sítě (elektrická přípojka, vodovodní řád plyn a kanalizace). Terén je v horní části rovinatý a od poloviny mírně svažité. Pozemek je přístupný z obecní komunikace z obou stran.

Nabídková CENA: 320 000,- Kč

3) Pozemek Nedachlebice, okres Uherské Hradiště

Stavební pozemek v obci Nedachlebice. Pozemek s uliční šíří 13 m se nachází na začátku obce, poblíž silnice směrem k Uherskému Hradišti. Napojení vody a elektřiny v těsné blízkosti pozemku. Kanalizace na pozemku.

Nabídková CENA: 630 000,- Kč

4) Pozemek Nedachlebice, okres Uherské Hradiště

Stavební pozemek se zahradou v obci Nedachlebice. Elektřina, plyn, kanalizace na hranici pozemku. Hezké, klidné místo k bydlení. Šíře pozemku je 14 m.

Nabídková CENA: 1 050 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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 refletoval 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)

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 180,- do 520,- Kč/m².

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Uherský Brod, okres Uherské Hradiště				100 000,- Kč	400,00 m ²
1,05	1,10	1,20	1,00	180,38 Kč	1,0
Pozemek Svárov, okres Uherské Hradiště				320 000,- Kč	1 084,00 m ²
1,00	1,10	1,20	1,00	223,64 Kč	1,0
Pozemek Nedachlebice, okres Uherské Hradiště				630 000,- Kč	917,00 m ²
1,00	1,10	1,20	1,00	520,47 Kč	1,0
Pozemek Nedachlebice, okres Uherské Hradiště				1 050 000,- Kč	1 582,00 m ²
1,00	1,10	1,20	1,00	502,82 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	180,38 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	356,83 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	520,47 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	180,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 180,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 180,- Kč/m²

Komparativní metoda - „zemědělské pozemky“

1) 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 Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

Pozemky o celkové ploše 3 493 m². jedná se o ornou půdu 1 993 m², lesní pozemek 709 m² a travnatou plochu 791 m².

Nabídková CENA: 110 818,- Kč

2) Pozemek Nedachlebice, okres Uherské Hradiště

Pozemky o celkové výměře 4 634 m² nacházející se v katastrálním území Nedachlebice okres Uherské Hradiště. Předmětem prodeje jsou dvě parcely orné půdy, které jsou obhospodařované a přihlášené v LPIS.

Nabídková CENA: 115 350,- Kč

3) Pozemek Částkov, okres Uherské Hradiště

Pozemky v několika katastrálních územích, vedené jako orná půda a trvalé travní porosty, o celkové výměře 7 267 m².

Nabídková CENA: 167 118,- Kč

4) Pozemek Velký Ořechov, okres Zlín

Pozemky ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost, ovocný sad, ostatní plocha), katastrální území – Velký Ořechov, kde celková výměra je více než 0,8 hektaru.

Nabídková CENA: 168 380,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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)

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 18,- do 27,- Kč/m². 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 **22,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Uherský Brod, okres Uherské Hradiště		110 818,- Kč	3 493,00 m ²
1,05	1,10	27,47 Kč	1,0
Pozemek Nedachlebice, okres Uherské Hradiště		115 350,- Kč	4 634,00 m ²
1,00	1,10	22,63 Kč	1,0
Pozemek Částkov, okres Uherské Hradiště		167 118,- Kč	7 266,00 m ²
1,00	1,10	20,91 Kč	1,0
Pozemek Velký Ořechov, okres Zlín		168 380,- Kč	8 419,00 m ²
1,00	1,10	18,18 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	18,18 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	22,30 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	27,47 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	22,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 22,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 22,- Kč/m²

Komparativní metoda - „pozemky krajinné zeleně/sídelní zeleně“

1) 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 Hřivínův Újezd, okres Zlín

Pozemky v k.ú. Hřivínův Újezd, parc.č. 2516/2, 2572/29, 2574/32 a 2515, přímo dostupné ze silnice. Část louky je s porostem stromů - tyto možno v souladu s předpisy těžit.

Nabídková CENA: 71 352,- Kč

2) Pozemek Hřivínův Újezd, okres Zlín

Louka v k.ú. Hřivínův Újezd, parc. 529, 528, 525/2 a 613/3.

Nabídková CENA: 77 796,- Kč

3) Pozemek Zlámanec, okres Uherské Hradiště

Pozemek v katastrálním území Zlámanec. Jedná se o parcelu číslo 1548 - druh pozemku trvalý travní porost o výměře 11 466 m².

Nabídková CENA: 240 000,- Kč

4) Pozemek Drslavice, okres Uherské Hradiště

Pozemky vedené jako trvalý travní porost, orná půda, lesní pozemek a ostatní plocha o celkové výměře 12 930 m² v katastrálním území Drslavice, okres Uherské Hradiště. Jedná se o pruhy v honu. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci. BPEJ 32011, 32051 a 32411.

Nabídková CENA: 325 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

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 19,- do 33,- Kč/m². 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 **27,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Hřivínův Újezd, okres Zlín		71 352,- Kč	1 982,00 m ²
1,00	1,10	32,73 Kč	1,0
Pozemek Hřivínův Újezd, okres Zlín		77 796,- Kč	2 161,00 m ²
1,00	1,10	32,73 Kč	1,0
Pozemek Zlámanec, okres Uherské Hradiště		240 000,- Kč	11 466,00 m ²
1,00	1,10	19,03 Kč	1,0
Pozemek Drslavice, okres Uherské Hradiště		325 000,- Kč	12 930,00 m ²
1,00	1,10	22,85 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	19,03 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	26,84 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	32,73 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

		27,- Kč
	×	1,00 m ²
	<hr/>	
	=	27,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota:

27,- Kč/m²

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpenžitelná 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 porovnávání, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/42 k výše uvedeným nemovitostem. 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Pozemky p.č. St. 457 a p.č. St. 464/1	
Výměra pozemků	738 m ²
Obvyklá hodnota pozemků za m ²	360,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	265 680,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k pozemkům (zaokrouhleno)	5 000,- Kč

Pozemek p.č. 2821	
Výměra pozemku	6.688 m ²
Obvyklá hodnota pozemků za m ²	180,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	1 203 840,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k pozemku (zaokrouhleno)	23 000,- Kč

Objekt nevidovaný v KN, na pozemku p.č. 2821

Srovnatelné nemovitosti objektů nevidovaných v katastru nemovitostí se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k objektu, na pozemku p.č. 2821 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **13 000,- Kč** (zaokrouhлено).

Pozemky p.č. 2543/2, p.č. 2661, p.č. 2782, p.č. 2882, p.č. 2964, p.č. 3029, p.č. 3046 a p.č. 3094	
Výměra pozemků	29.697 m ²
Obvyklá hodnota pozemků za m ²	22,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	653 334,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k pozemkům (zaokrouhлено)	12 000,- Kč

Pozemky p.č. 2423, p.č. 2440, p.č. 2453, p.č. 2471, p.č. 2533, p.č. 2549, p.č. 2567, p.č. 2812/1, p.č. 2812/2, p.č. 2813, p.č. 2816, p.č. 2854, p.č. 2855 a p.č. 3166	
Výměra pozemků	113.241 m ²
Obvyklá hodnota pozemků za m ²	27,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	3 057 507,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k pozemkům (zaokrouhлено)	58 000,- Kč

Pozemky komunikace p.č. 949/47	
Výměra pozemku 949/47	735 m ²
Cena zjištěná dle platného administrativního předpisu.	60 046,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k pozemku (zaokrouhлено)	1 100,- Kč

Pozemky komunikace p.č. 949/11	
Výměra pozemku 949/11	911 m ²
Cena zjištěná dle platného administrativního předpisu.	81 862,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k pozemkům (zaokrouhлено)	1 600,- Kč

Pozemek p.č. 949/35	
Výměra části pozemku vedeného v ÚP jako „plochy bydlení individuální“	215 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	360,- Kč
Obvyklá hodnota části pozemku	77 400,- Kč
Výměra části pozemku vedeného v ÚP jako „plochy krajinné“	2.080 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	27,- Kč
Obvyklá hodnota části pozemku	56 160,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku (jako celku)	133 560,- Kč

Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/42 k pozemku (zaokrouhleno)	2 500,- Kč
---	-------------------

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

5 000,- + 23 000,- + 13 000,- + 12 000,- + 58 000,- + 1 100,- + 1 600,- + 2 500,- = **117 000,- Kč**
(zaokrouhleno)

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	13 275,- Kč
Cena pozemků	41 188,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	54 463,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	117 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (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

117 000,- Kč

Cena slovy: **jednostosedmnácttisíc Kč**

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 27.11.2018

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. 18833-1584/2018 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

Kopie katastrální mapy

SDĚLENÍ Městského úřadu Uherský Brod, odbor stavební úřad