

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: 20141-1176/2019

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 81 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vizovice, č.p. 58, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 81), v k.ú. Vizovice, obec Vizovice, okres Zlín.

II) pozemku p.č. St. 1018 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1018), v k.ú. Vizovice, obec Vizovice, okres Zlín.

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 17706/17-055**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 20.8.2019 posudek vypracoval:

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

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 23 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 3.9.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.8.2019 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 17706/17-055**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 81 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vizovice, č.p. 58, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 81), v k.ú. Vizovice, obec Vizovice, okres Zlín.

II) pozemku p.č. St. 1018 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1018), v k.ú. Vizovice, obec Vizovice, okres Zlín.

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 20.8.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 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 20.8.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

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

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

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1056, pro k.ú. Vizovice, obec Vizovice, okres Zlín, vyhotovený objednavatelem dne 6.8.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vizovice, obec Vizovice, okres Zlín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 20.8.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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: Zlín
Obec: Vizovice
Katastrální území: Vizovice (783196)

List vlastnictví číslo: 1056

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Tancoš Karel
Větrná 2060, 68801 Uherský Brod | Podíl: 1/4 |
| 2. Tancoš Karol
Říčanská 340, 76312 Vizovice | Podíl: 2/4 |
| 3. Tancošová Žaneta
Mánesova 276, 68771 Bojkovice | Podíl: 1/4 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 81** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vizovice, č.p. 58, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 81), a dále pozemku **p.č. St. 1018** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1018), vše v k.ú. Vizovice, obec Vizovice, okres Zlín.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že výše uvedený **objekt bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1018) již neexistuje. Předmětem ocenění je tedy pozemek p.č. St. 1018 - zastavěná plocha a nádvoří.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

I) Rodinný dům č.p. 58 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 81

Jedná se o přízemní, zřejmě nepodsklepený (nebylo možno přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům ze smíšeného zdiva a bez využitého podkroví pod sedlovou a pultovou střechou krytou plechovou krytinou a standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Vizovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Chrastěšovská 58, 763 12 Vizovice. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 5347/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle sdělení účastníka místního šetření je ve městě Vizovice dále možné napojení na 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 přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

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

II) Pozemek p.č. St. 1018

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 1018** - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Vizovice, obec Vizovice, okres Zlín, který je situován v zastavěné, okrajové části města Vizovice. Pozemek je situovaný ve sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 5347/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu.

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

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného 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

Rodinný dům č.p. 58 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 81

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 58
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek p.č. St. 1018

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 4) 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 1/4 (viz. odhad obvyklé ceny).

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

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
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
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,970$			

Ocenění

Rodinný dům č.p. 58 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 81

1) Objekty

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 58 – § 35

Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 3,25 \times 2,60 + 3,25 \times 10,80 + 7,58 \times 2,80 + 2,60 \times 2,80 + 4,36 \times 9,50 + 1,85 \times 9,50 = 131,05 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 131,05 / 131,05 = 1,00$$

Obestavěný prostor (OP):

$$\begin{aligned} \text{Vrchní stavba} & 3,25 \times 2,60 \times 2,45 + 3,25 \times 10,80 \times 3,30 + 7,58 \times 2,80 \times 2,88 + 2,60 \times 2,80 \times 2,80 + 4,36 \times 9,50 \times 3,25 + 1,85 \times 9,50 \times 2,93 = 404,15 \text{ m}^3 \\ \text{Zastřešení} & 2,60 \times 2,80 \times 1,20 \times 0,50 + 4,36 \times 9,50 \times 3,25 \times 0,50 = 71,68 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor – celkem:} & = 475,83 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Rodinný dům: typ L

Konstrukce: dřevěná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové, kamenné s částečnou izolací	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – zděné, dřevěné montované, roubenka	21,20 %	Standardní	
3. Stropy	7,90 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
4. Střecha – vaznicová sedlová, pultová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – standardní povlaková krytina IPA, plechová	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – standardní plechové (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní	
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – běžný nátěr	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní	
11. Schody	1,00 %	Standardní	
12. Dveře	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná zdvojená – dřevěná jednoduchá	5,20 %	Standardní Podstandardní	50 % 50 %
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 m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Zlínský
Obec:	Vízovice
Počet obyvatel:	4 789
Základní cena (ZC):	1 379,- Kč/m ³

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 _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	L
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	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej.	0,04

(přípojky)	kanal. nebo domovní čistírna	
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1915
 Stáří stavby (y): 104
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,485

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 668,82 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 0,970

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 475,83 \times 668,82 \times 0,930 \times 0,970 = 287\,088,47 \text{ Kč}$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × $\frac{1}{4}$
 Cena po úpravě: = 71 772,12 Kč

Rodinný dům č.p. 58 – zjištěná cena: 71 772,12 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Vizovice

Název okresu: Zlín

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

Hopis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v	1,01

	tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	
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. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
Základní cena výchozí:	$ZC_v = 1\,266,-$ Kč/m ²	
Základní cena pozemku:	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 571,-$ Kč/m² (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)	

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 163$ m²

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

Index trhu: $I_T = 0,930$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 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

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

Index polohy: $I_P = 0,970$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,902$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 515,0420$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 81	Zastavěná plocha a nádvoří	163	83 951,85

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	=	20 987,96 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 20 987,96 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitosti“ 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 Suchá Loz, okres Uherské Hradiště

RD 2+1 v Suché Lozy. Celková výměra pozemku 150 m². Přízemní, nepodsklepený dům ze smíšeného zdiva. Dispozice: chodbička, kuchyně, koupelna, WC, 2 místnosti. Topení plynovými gamatkami, studna. Původní stav, k celkové rekonstrukci.

Nabídková CENA: 340 000,- Kč

2) RD Bojkovice - Krhov, okres Uherské Hradiště

RD s trámovými stropy se 4 místnostmi a půdním prostorem, určený k rekonstrukci. K domu náleží stodola a hospodářský přístavek.

Nabídková CENA: 450 000,- Kč

3) RD Pitín, okres Uherské Hradiště

RD se zahradou v Pitíně, celková výměra pozemku 395 m², řadový, přízemní dům se sedlovou střechou, dům je napojen na elektřinu, před domem veškeré inženýrské sítě, ve dvoře jsou tři garáže, studna, hospodářská část, nachází se v klidné části obce, dům je vhodný k demolici, velkou výhodou je využití stavební suti na vyrovnání terénních úprav, po rozebrání střechy se dá vazba použít znovu, dřevo ve výborném stavu.

Nabídková CENA: 535 000,- 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 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 přírůžek 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 obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- 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 horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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

Seznam porovnávaných objektů:

RD Suchá Loz, okres Uherské Hradiště	
Výchozí cena (VC):	340 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,90
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	312 859,44 Kč
Váha (V):	1,0
RD Bojkovice - Krhov, okres Uherské Hradiště	
Výchozí cena (VC):	450 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	392 285,06 Kč
Váha (V):	1,0
RD Pítín, okres Uherské Hradiště	
Výchozí cena (VC):	535 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,90
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	468 850,99 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:	312 859,44 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	391 331,83 Kč
Maximální jednotková cena:	468 850,99 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		390 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	390 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	=	97 500,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 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
Cena po úpravě:	=	78 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 78 000,- Kč

Pozemek p.č. St. 1018**1) Pozemky****3.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****3.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Vizovice
Název okresu: Zlín

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová	0,95

6 Občanská vybavenost v obci	zastávka II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
Základní cena výchozí:	$ZC_v = 1\,266,-$ Kč/m ²	
Základní cena pozemku:	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 571,-$ 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

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

Index polohy: $I_P = 0,970$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,902$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 515,0420$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 1018	Zastavěná plocha a nádvoří	42	21 631,76

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	=	5 407,94 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **5 407,94 Kč**

4) 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 Dešná, okres Zlín

Pozemek, který se nachází v obci Dešná u Zlína. Celý pozemek je kompletně oplocen a na jeho hranici se nachází inženýrské sítě. Celková výměra činí 2.500 m².

Nabídková CENA: 1 000 000,- Kč

2) Pozemek Horní Lhota, okres Zlín

Pozemek je mírně svažité. Pozemek o rozloze 743 m².

Nabídková CENA: 408 650,- Kč

3) Pozemek Kašava, okres Zlín

Pozemek určený k výstavbě rekreačního objektu. Na pozemku se nachází nadzemní elektrické vedení, voda řešena výstavbou studny. Celková výměra činí 1.000 m².

Nabídková CENA: 420 000,- Kč

4) Pozemek Horní Lhota, okres Zlín

Pozemek o rozloze 2.316 m² v Horní Lhotě u Luhačovic, který je zanesen v územním plánu obce jako stavební pozemek.

Nabídková CENA: 1 019 040,- Kč

5) Pozemek Lípa, okres Zlín

Pozemek k výstavbě rekreačního objektu, který se nachází blízkosti Lípy. Jeho celková výměra činí 2.650 m², kde část pozemku je určena k výstavbě rekreačního objektu. K dispozici je studna a elektřina. Kolem něho vede asfaltová komunikace. Plynovod vede z opačné strany silniční komunikace. Nejbližší vodovod je 60 m od pozemku. V současnosti je pozemek spíše neudržovaný, nachází se na něm křoví, stromy a zbytky cihel apod.

Nabídková CENA: 1 590 000,- 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 400,- do 560,- 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 **470,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	$K_{využitelnosti}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Dešná, okres Zlín					1 000 000,- Kč	2 500,00 m ²
0,80	1,05	1,00	1,00	1,10	432,90 Kč	1,0
Pozemek Horní Lhota, okres Zlín					408 650,- Kč	743,00 m ²
0,95	1,05	1,00	0,90	1,10	556,95 Kč	1,0
Pozemek Kašava, okres Zlín					420 000,- Kč	1 000,00 m ²
0,90	1,05	1,00	0,90	1,10	448,93 Kč	1,0
Pozemek Horní Lhota, okres Zlín					1 019 040,- Kč	2 316,00 m ²
0,95	1,05	1,00	1,00	1,10	401,- Kč	1,0
Pozemek Lípa, okres Zlín					1 590 000,- Kč	2 650,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	1,10	519,48 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	401,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	471,85 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	556,95 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	470,- Kč
Jednotkové množství:	× 42,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 19 740,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 4
Cena po úpravě:	= 4 935,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 3 948,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 4 000,- Kč

C. REKAPITULACE

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

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

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na 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.

I) Rodinný dům č.p. 58 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 81

Obvyklá hodnota id. spol. podílu ve výši 1/4 k RD č.p. 58 s příslušenstvím činí:
78 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemek p.č. St. 1018

Obvyklá hodnota id. spol. podílu ve výši 1/4 k pozemku p.č. St. 1018 s příslušenstvím činí:
4 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
78 000,- + 4 000,- = 82 000,- Kč

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	71 772,- Kč
Cena pozemků	26 396,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	98 168,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	82 000,- 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

82 000,- Kč

Cena slovy: osmdesátdvatisíce 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 3.9.2019

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

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20141-1176/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy