

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, 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: 21041-430/2020

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1788/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1791** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Česká Ves, č.p. 229 rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1791) a pozemku **p.č. 1792** - zahrada, vše v k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves, okres Jeseník.

Objednatel 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 nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 139 EX 07846/12-079**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 13.3.2020 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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 20 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 8.4.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 27.2.2020 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 07846/12-079**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1788/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1791** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Česká Ves, č.p. 229 rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1791) a pozemku **p.č. 1792** - zahrada, vše v k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves, okres Jeseník.

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.

Znalecký posudek je zpracován v době pandemie, kdy je proces oceňování zatížen jejími vlivy. V průběhu pandemie je ocenění nemovitých věcí provedeno ve stavu k poslednímu předkrizovému datu, t.j. ke dni 11.3.2020 (dne 12.3.2020 vyhlášen nouzový stav v ČR) a to ve stavu jaký byl zjištěn ke dni místního šetření. V případě, že v průběhu pandemie, či po jejím ukončení dojde na trhu k podstatným změnám, je nutné na tyto reagovat aktualizací analýz tohoto znaleckého posudku a to v souladu se zákonem o oceňování majetku a znaleckých standardů.

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 prodeji 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 přiřkládaná 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 13.3.2020, 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 nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 13.3.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a povinné, která neumožnila prohlídku předmětu ocenění. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinnou pouze ústně, takto sdělení informace byly ve shodě s informacemi získanými zpracovatelem pro potřeby jiného exekučního řízení při prohlídce a zaměření nemovitých věcí dne 4.2.2020, které proběhlo za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a podílového vlastníka předmětu ocenění, paní Kateřiny Růžičkové.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 370, pro k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves, okres Jeseník, vyhotovený objednavatelem dne 27.2.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Česká Ves, obec Česká Ves, okres Jeseník, vyhotovená znaleckým ústavem dne 13.3.2020, 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.

Znalecký posudek č. 21042-431/2020 ze dne 8.4.2020 vypracovaný našim Znaleckým ústavem pro účely jiného exekučního řízení.

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: Olomoucký
Okres: Jeseník
Obec: Česká Ves
Katastrální území: Česká Ves (621901)

List vlastnictví číslo: 370

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Ceperková Kateřina
č. p. 493, 79064 Vápenná | Podíl: 1/6 |
| 2. Růžičková Kateřina
Polní 226, 79081 Česká Ves | Podíl: 1/2 |
| 3. Tota Čeněk
č. p. 442, 79064 Vápenná | Podíl: 1/6 |
| 4. Trnková Jarmila
Jánského 81, 79081 Česká Ves | Podíl: 1/6 |

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné vnitřní části obce Česká Ves, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Jesenická 229, 790 81 Česká Ves. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém až sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2457/1 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 1789/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Česká republika a pozemek p.č. 2457/62 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: obec Česká Ves.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, trativod. Dle informací ČSÚ v obci Česká Ves je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+1 s podstandardním sociálním zázemím.

Původní stáří objektu je dle odborného odhadu zpracovatele z roku 1920. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní část objektu navazuje dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, která je ve špatném stavebně technickém stavu.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

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

6. Obsah posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 229
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 (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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 229 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	17,00×9,45	=	160,65 m ²
Podkroví	17,00×9,45	=	160,65 m ²
I.PP	9,45×3,05	=	28,82 m ²
Součet:		=	350,12 m ²

Podlažnost: 350,12 / 160,65 = 2,18

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	9,45×3,05×1,70	=	49,00 m ³
Vrchní stavba	17,00×9,45×3,36	=	539,78 m ³
Zastřešení	17,00×9,45×4,74×0,50	=	380,74 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	969,52 m ³

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy – klenbové	7,90 %	Podstandardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – plechová (špatný stav)	3,40 %	Podstandardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní
7. Vnitřní omítky – vápěnné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápěnné hrubé (špatný stav)	2,80 %	Podstandardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – kreamické (kuchyně, koupelna)	2,30 %	Podstandardní
11. Schody – dřevěné s dřevěnými stupni	1,00 %	Podstandardní
12. Dveře – dřevěné náplňové, zárubně ocelové	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – betonové, textilní krytina	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – PVC, keramiácká dlažba	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – lokální - el. přímotopy	5,20 %	Podstandardní
17. Elektroinstalace – 230V	4,30 %	Podstandardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – studená i teplá	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – kuchyně koupelna	3,10 %	Podstandardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Nevyskytuje se
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,10 %	Standardní
25. Záchod – suché WC, mimo objekt	0,30 %	Podstandardní
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se

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

Kraj:	Olomoucký
Obec:	Česká Ves
Počet obyvatel:	2 416
Základní cena (ZC):	1 678,- Kč/m ³

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	II. Lokální vytápění el. nebo plynem,	-0,04
7 Zákl. příslušenství v RD	II. Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05
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	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace:	1920
Stáří stavby (y):	100
Koeficient pro úpravu (s):	0,600

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

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 562,13 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 1,050

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 969,52 \times 562,13 \times 0,930 \times 1,050 = 532\ 188,87\ Kč$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
Cena po úpravě:	=	88 698,14 Kč

Rodinný dům č.p. 229 – zjištěná cena: 88 698,14 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: Česká Ves

Název okresu: Jeseník

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	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
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: $ZC_v = 708,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 240,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvímSoučet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 1\,124 \text{ m}^2$ **Redukční koeficient:** $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,978$ **Index trhu:** $I_T = 0,930$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné 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 = 1,050

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_P = 0,977

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I × R = 229,3214 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1791	Zastavěná plocha a nádvoří	249	57 101,03
1788/2	Ostatní plocha	59	13 529,96
1792	Zahrada	816	187 126,26
	Součet:	1 124	257 757,25

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
Cena po úpravě:	=	42 959,54 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 42 959,54 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Kobylá nad Vidnavkou, okres Jeseník

Budova bez č.p., dříve rodinný dům, v obci Kobylá nad Vidnavkou. Stavba je určena k celkové rekonstrukci a následnému přidělení čísla popisného. V současnosti je nově napojena na elektřinu, její vnitřní rozvody jsou však nefunkční. Na parcele se nachází studna, přes vedlejší pozemek je veden obecní vodovod. Kanalizace a plyn v oblasti nejsou. Zastavěná a užitná plocha stavby je přibližně 120 m². Stavba není evidována v KN. Výměra nabízené parcely, v KN evidované jako zastavěná plocha a nádvoří, je 593 m².

Nabídková CENA: 230 000,- Kč

2) RD Vysoká - Pitárné, okres Bruntál

Rodinný dům v obci Vysoká - Pitárné, který je určen k demolicí a k výstavbě nového domu. Dům se nachází v centru obce. Velikost pozemku 520 m². Zastavěná plocha 210 m².

Nabídková CENA: 200 000,- Kč

3) RD Hanušovice, okres Šumperk

Samostatně stojící rodinný dům o dispozici 3+1 v Hanušovicích. Dům je osazen plastovými okny, v pokojích je vinylová plovoucí podlaha nebo dlažba. Ostatní vybavení je na konci své životnosti, nebo poničené. Nemovitost je napojena na elektřinu a obecní vodovod. Rozvody vody, elektřiny a odpady jsou z části původní, z části zánovní. Odkanalizování je do jímky ve sklepě nemovitosti. Dům bude nutné napojit na obecní kanalizaci, která vede pod vozovkou před nemovitostí. Plyn v lokalitě není. Zastavěná plocha a celková plocha pozemku je 69 m².

Nabídková CENA: 425 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a 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:

- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- možnost napojení na kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt bez garáže, garážového stání
- objekt je situován u hlavní komunikace
- velmi zanedbaná údržba
- některé z prvků dlouhodobých i krátkodobých životností jsou u konce své životnosti

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 Kobylá nad Vidnavkou, okres Jeseník	
Výchozí cena (VC):	230 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	231 679,68 Kč
Váha (V):	1,0
RD Vysoká - Pitárné, okres Bruntál	
Výchozí cena (VC):	200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	201 460,59 Kč
Váha (V):	1,0
RD Hanušovice, okres Šumperk	
Výchozí cena (VC):	425 000,- Kč
Množství (M):	1,10
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	390 266,30 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:	201 460,59 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	274 468,86 Kč
Maximální jednotková cena:	390 266,30 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	275 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 275 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 6
Cena po úpravě:	= 45 833,33 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. 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 u výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 36 666,66 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 40 000,- 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 nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi 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 minimální nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	88 698,- Kč
Cena pozemků	42 960,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	131 658,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	40 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva vážnoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady vážnoucí (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

40 000,- Kč

Cena slovy: čtyřicettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 8.4.2020

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. 21041-430/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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



