

ZNALECKÝ POSUDEK číslo: 2901-16/2019

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 6867/5 v druhu zahrada a poz. p.č.st.1507 - zast. pl. a nádvoří, jehož součástí je rod.dům č.p.1100 stojící na p.č.st.1507 - vše v obci a k.ú. Uherský Brod, okr.Uh. Hradiště – to vše **k podílu ve výši ¼ !!!**

Objednavatel posudku: JUDr. Karel Urban – exek.úřad Brno město
Minská 54, 616 00 Brno **č.j.: 97EX 10484/12**

Účel posudku: Stanovení vyvolávací ceny pro veřejnou dražbu

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Oceněno ke dni: 24.října 2019

Posudek vypracoval: Ing. Pavel Stržínek

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 16 stran textu a 8 str.příloh

Ve Zlíně, dne 24.října 2019

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nalézají na ulici 26.dubna (na rohu s ul. Zámostí) ve městě Uherský Brod.

Nemovitá věc - pozemky p.č. st.1507 (vč.RD č.p.1100) i p.č.6867 (přílehlá zahrada za domem) tvoří jednotný funkční celek v k.ú. a obci Uherský Brod, okr. Uh. Hradiště.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.a obec Uherský Brod, list vlastnictví č.366, vyhotovený objednatelům ZP dálk. přístupem dne 2.8.2019.

Kopie katastrální mapy pro k.ú.Uherský Brod, okr. Uh.Hradiště

Výkresová dokumentace: nedodána

Místní šetření znalce dne 8.10.2019 (opakovaně - dříve také 1.10.2019, kdy mi též nikdo dům neotevřel) – tedy za nepřítomnosti vlastníků nemovitosti - zejména povinného Jos. Sedláčka (tel. kontakt znalec neměl k dispozici). Ani sousedé z vedlejšího domu předmětné obyvatele domu č.p.1100 dlouho neviděli.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č.366 pro k.ú. a obec Uh.Brod zapsáni: - Sedláček Josef (POVINNÝ),nar.7.12.1968, PSČ 688 01 Uh. Brod č.p.1100 - k podílu 1/4;

- Podškubka Lubomír Ing.,nar.2.1.1952,PSČ 602 00 Brno, Zahradníková 502/16 - k podílu 1/4;

- Sedláčková Marie, nar. 22.4.1942, PSČ 688 01 Uh. Brod č.p.1100 - k podílu 1/2.

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Rodinný dům se šikmou střechou
- 3) Garáž s plochou střechou
- 4) Venkovní úpravy
- 5) Studna kopaná
- 6) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Jedná se o pozemky p.č.st.1507 a 6867/5, které spolu tvoří JFC a náleží k RD č.p.1100.

2.1.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 344+318 = 662.00 m²

2.1.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)	3	0.85
3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.6864

$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.6864$

2.1.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00

Celkem	0.00
--------	------

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.5 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	3	-0.01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.03
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality	3	1.00
8. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	6	1.00
9. Občanská vybavenost obce Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.05
Celkem 1. až 5. znak		-0.04

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.04) \times 1.05 = 1.008$$

2.1.6 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce	2	0.02
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	5	0.00

7. Osobní hromadná doprava	2	-0.05
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.01) \times 1 = 1.010$$

2.1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	839,-
ZC = ZCv x Iu = 1223 Kč x 0.6864 = 839 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0180
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.008 x 1.010		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	854,10
Cena za celou výměru 662.00 m ²	= Kč	565.415,52
Započtení spoluvl.podílu 1/4	= Kč	141.353,88
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	141.354,-

2.2 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Jde o přízemní (s podkrovím),částečně podsklepený, zděný, koncový řadový rod. dům s využitím podkroví pod částečně zvýšenou sedlovou střechou krytou betonovou taškou. Dům na nároží ulic 26.dubna a Zámostí je napojen na veřejnou komunikaci a veškeré inž. sítě (elektro, voda, kanalizace, plyn. Dle sdělení sousedů (vlastníci nebyli přítomni prohlídky) byl dům postaven začátkem šedesátých let po demolici vrchní stavby původního stavení na původních základech. V současné době dům obsahuje kromě vstupu údajně 2 bytové jednotky (1. v přízemí; 2. v podkroví domu).Začátkem devadesátých let prošel dům částečnou rekonstrukcí (fasádní omítky, obklady, vytápění, soc. zařízení). V současné době má RD spíše technický stav se zanedbanou údržbou s předpokládaným provedením menších stav. úprav.Okna dřevěná s dvojsklem. Další popis stavby patrný z níže uvedeného popisu vybavení a kcí.

Na dvorku za RD se nachází kopaná studna, lehká garáž se 2 plechovými vraty (průjezd), zpevněné beton. plochy, oplocení drát. plet. na ocel. sloupcích.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažimi

Druh konstrukce: Zděná

2.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$(4,50*4,50)*2,30$	=	46.57 m ³
Vrchní stavba	$(10,30*14,50*3.30)+(6,00*10,30*1,50)$	=	585.56 m ³
Zastřešení	$(10,30*14,50)*2,60/2$	=	194.16 m ³
		celkem =	826.29 m ³

2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - příz.	$(10,30*14,50)$ 149.35 m ²	2.40 m	2.70 m
1.PP - sklep	$4,50*4,50$ 20.25 m ²	1.80 m	2.10 m
2.MePP - podkroví	$6,30*10,30$ 64.89 m ²	2.40 m	2.70 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 78.16 m² a prům.výška podlaží je 2.65 m.

2.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací standard	0.07100	100%	
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.22300	100%	-0.223
3.	Stropy standard	0.08400	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu standard	0.05200	100%	
5.	Krytiny střech standard	0.03200	100%	
6.	Klempířské konstrukce standard	0.00800	100%	
7.	Vnitřní omítky standard	0.06200	100%	
8.	Fasádní omítky standard	0.03100	100%	
9.	Vnější obklady standard	0.00400	100%	
10.	Vnitřní obklady			

	standard	0.02300	100%	
11. Schody	standard	0.02400	100%	
12. Dveře	standard	0.03300	100%	
13. Okna	standard	0.05200	100%	
14. Podlahy obytných místností	standard	0.02200	100%	
15. Podlahy ostatních místností	standard	0.01100	100%	
16. Vytápění	standard	0.04400	100%	
17. Elektroinstalace	standard	0.04100	100%	
18. Bleskosvod	standard	0.00600	100%	
19. Rozvod vody	standard	0.03000	100%	
20. Zdroj teplé vody	standard	0.01800	100%	
21. Instalace plynu	standard	0.00500	100%	
22. Kanalizace	standard	0.02800	100%	
23. Vybavení kuchyní	standard	0.00500	100%	
24. Vnitřní hygienické vybavení	standard	0.05100	100%	
25. Záchod	standard	0.00400	100%	
26. Ostatní	chybí	0.03600	100%	-0.036*1.852
				-0.28967

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.28967) = 0.8436$$

2.2.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl	Podíl	Opotřebení
	Stáří	Životn.	(A)	části	konstrukce
	(B)	(C)			B/C * 100 A
1. Základy vč. zemních prací					
80	150		0.08417	100%	4.4891%
2. Svislé konstrukce					
59	150		0.12160	100%	4.7829%
3. Stropy					
59	150		0.09958	100%	3.9168%

4.	Zastřešení mimo krytinu				
	59	100	0.06164	100%	3.6368%
5.	Krytiny střech				
	29	55	0.03793	100%	1.9999%
6.	Klempířské konstrukce				
	29	55	0.00948	100%	0.4999%
7.	Vnitřní omítky				
	59	59	0.07350	100%	7.35%
8.	Fasádní omítky				
	29	55	0.03675	100%	1.9377%
9.	Vnější obklady				
	29	40	0.00474	100%	0.3436%
10.	Vnitřní obklady				
	28	30	0.02726	100%	2.5443%
11.	Schody				
	29	80	0.02845	100%	1.0313%
12.	Dveře				
	28	50	0.03912	100%	2.1907%
13.	Okna				
	28	50	0.06164	100%	3.4518%
14.	Podlahy obytných místností				
	28	28	0.02608	100%	2.608%
15.	Podlahy ostatních místností				
	28	28	0.01304	100%	1.304%
16.	Vytápění				
	28	28	0.05216	100%	5.216%
17.	Elektroinstalace				
	28	28	0.04860	100%	4.86%
18.	Bleskosvod				
	29	30	0.00711	100%	0.6873%
19.	Rozvod vody				
	28	28	0.03556	100%	3.556%
20.	Zdroj teplé vody				
	28	28	0.02134	100%	2.134%
21.	Instalace plynu				
	28	28	0.00593	100%	0.593%
22.	Kanalizace				
	28	30	0.03319	100%	3.0977%
23.	Vybavení kuchyní				
	28	28	0.00593	100%	0.593%
24.	Vnitřní hygienické vybavení				
	28	30	0.06046	100%	5.6429%
25.	Záchod				
	28	30	0.00474	100%	0.4424%
26.	Ostatní				
			0.00000	100%	
					68.9093%

Opotřebenění stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 68.9093\%$.

2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.975,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.1000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.8436
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2540
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0180
pp = It x Ip = 1.008 x 1.010		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.205,31
Cena za celý obestavěný prostor 826.29 m ³	= Kč	3.474.805,60
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	3.474.805,60
Snížení ceny za opotřebení 68.9093%	- Kč	2.394.464,22
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.080.341,38
Započtení spoluhl.podílu 1/4	= Kč	270.085,35
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	270.085,-

2.3 Garáž s plochou střechou

Oceněno podle § 15, přílohy č.13/2 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Jde o jednoduchou zděnou garáž s plochou střechou a 2 plechovými vraty (tvoří průjezd na dvorek z chodníku, resp. z ulice Záměstí). Stáří 29 let.

2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.3.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	3.30*6,00*0,30	=	5.94 m ³
Vrchní stavba	3,30*6,00*2,20	=	43.56 m ³
		celkem =	49.50 m ³

2.3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	3,30*6,00 19.80 m ²	2.10 m	2.20 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 19.80 m² a prům.výška podlaží je 2.20 m.

2.3.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy standard	0.06200	100%	
2.	Obvodové stěny standard	0.30100	100%	
3.	Stropy standard	0.26200	100%	
4.	Krov neuvažuje se	0.00000	100%	
5.	Krytina standard	0.05700	100%	
6.	Klempířské konstrukce standard	0.02900	100%	
7.	Úprava povrchů standard	0.04800	100%	
8.	Dveře chybí	0.02700	100%	-0.027*1.852
9.	Okna chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
10.	Vrata nadstandard	0.06800	100%	0.068
11.	Podlahy standard	0.07200	100%	
12.	Elektroinstalace standard	0.06000	100%	
				-0.00793

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.00793) = 0.9957$$

2.3.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy					
	29	150		0.06227	100%	1.2039%
2.	Obvodové stěny					
	29	80		0.30229	100%	10.958%
3.	Stropy					
	29	80		0.26313	100%	9.5385%
4.	Krov					
				0.00000	100%	
5.	Krytina					

	29	40	0.05725	100%	4.1506%
6. Klempířské konstrukce					
	29	30	0.02912	100%	2.8149%
7. Úprava povrchů					
	29	40	0.04821	100%	3.4952%
8. Dveře					
			0.00000	100%	
9. Okna					
			0.00000	100%	
10. Vrata					
	29	30	0.10517	100%	10.1664%
11. Podlahy					
	29	29	0.07231	100%	7.231%
12. Elektroinstalace					
	29	29	0.06025	100%	6.025%
					55.5836%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 55.5836\%$.

2.3.7 Výpočet ceny objektu (§ 15 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.375,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.13)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9957
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0180
pp = It x Ip = 1.008 x 1.010		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.055,06
Cena za celý obestavěný prostor 49.50 m ³	= Kč	151.225,47
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	151.225,47
Snížení ceny za opotřebení 55.5836%	- Kč	84.056,56
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	67.168,91
Započtení spoluhl.podílu 1/4	= Kč	16.792,23
Garáž s plochou střechou	Cena celkem Kč	16.792,-

2.4 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

2.4.1 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

2.4.1.1 Popis

jde o běžné venk. úpravy a přípojky inž. sítí.

2.4.1.2 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Rodinný dům se šikmou střechou	111310.00
Celkem zjištěná cena		111310.00

2.4.1.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	270.085,-
2% ze zjištěné ceny	= Kč	5.401,70
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	5.402,-
Venkovní úpravy	Cena celkem Kč	5.402,-

2.5 Studna kopaná

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

2.5.1 Popis

jde o studnu kopanou hl. 6m, stáří 80 let.

2.5.2 Opotřebení stavby

Při stáří 80 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 80%.

2.5.3 Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)

Cena studny při průměru 100.00 cm:		
od 0 do 5 m =	1.950,- Kč/m	x 5.00 m = Kč
od 5 do 10 m =	3.810,- Kč/m	x 1.00 m = Kč
od 10 m výše =	5.200,- Kč/m	x 0.00 m = Kč
Cena za celou hloubku	6.00 m = Kč	13.560,-
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3820
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.6620
pp = It x Ip = 0.662 x 1.000		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	19.244,29
Po srážce 80% za nesloužení svému účelu	= Kč	3.848,86
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	3.848,86
Snížení ceny za opotřebení 80%	- Kč	3.079,09
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	769,77
Započtení spoluvl.podílu 1/4	= Kč	192,44
Studna kopaná	Cena celkem Kč	192,-

2.6 Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

2.6.1 Popis

na pozemku se nachází ovocné stromy + několik drobných keřů.

2.6.2 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m ²	Cena
1.	Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	662.00	141354.00
Celková výměra a cena		662.00	141354.00
Jednotková cena pozemků = 141354.00 / 662.00 = 213.5257			

2.6.3 Výpočet ceny porostů (§ 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (255.00 m ² x 213,53 Kč/m ²)	= Kč	54.449,05
Podíl ve výši 4,5% ze zjištěné ceny	= Kč	2.450,21
Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Cena celkem Kč	2.450,-

3. REKAPITULACE admin. (vyhláškové) ceny

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	141.354,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	270.085,-
3) Garáž s plochou střechou	Kč	16.792,-
4) Venkovní úpravy	Kč	5.402,-
5) Studna kopaná	Kč	192,-
6) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	2.450,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena (podíl nemovitosti ve výši ¼ !)	Kč	436.275,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	436.280,-
<hr/>		

Slovy: Čtyřistatřicetšesttisícdvěstěosmdesát Kč

4. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ - TRŽNÍ

Cena obvyklá (tržní) je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito zpravidla kombinace následujících 3 základních metod:

a) NÁKLADOVÝ ZPŮSOB (§5 tohoto zákona)

Lze též použít ceny, která je výše vypočtena jako tzv. „vyhlášková (administrativní – zjištěná)“, poněvadž i při tomto výpočtu jsou zohledněny příslušné aktuální koeficienty trhu, polohy atd.

b) VÝNOSOVÝ ZPŮSOB (§ 6 tohoto zákona)

Používá se zejména u komerčně pronajímaných nemovitostí – v tomto případě, kdy tomu takto není, a ani v posledních letech takto nebylo, se tento způsob nepoužije.

c) POROVNÁVACÍ (KOMPARATIVNÍ) ZPŮSOB (§ 7 tohoto zákona)

Cenu lze stanovit porovnáním a vyhodnocením vybraných cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí či lokalitou s danou předmětnou nemovitostí (ovšem bez zvláštní oblíby). A též pozor na prodej pouze „podílu nemovitosti“.

A poněvadž se znalci na žádných realitních serverech či v realitních magazínech nepodařilo v dané i širší oblasti najít prodej pouze podílu ¼ (nebo podobně) nemovitosti – není možno ani tento způsob pro stanovení ceny tržní použít a bude se tedy pro stanovení ceny obvyklé – tržní vycházet z výše uvedené ceny zjištěné k oné výši podílu ¼ (viz. ad. a) způsob).

5. ZÁVĚR – STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ - TRŽNÍ

Pro stanovení této požadované výše výsledné obvyklé ceny pouze podílu $\frac{1}{4}$ dané nemovitosti je přistoupeno k převzetí ceny zjištěné (dle aktuálně platné vyhl.č 188/2019Sb. - platí s účinností od 1.8.2019) a to po hrubém zaokrouhlení, jelikož i takto vypočtená cena obsahuje nyní platné koeficienty prodejnosti, trhu, polohy apod.

Je to zejména proto, že se nenašlo srovnání obdobného prodeje pouze podílu (pro nás ve výši $\frac{1}{4}$) obdobných nemovitostí.

Cena obvyklá – tržní nemovitostí daného podílu ve výši $\frac{1}{4}$ (!) tedy činí:

..... 500.000,- Kč, slovy: pět set tisíc korun českých
XXXXXXXXXXXX

Cena jednotlivých závad či práv, resp.dalších zástav je zřejmá z předloženého mnohostránkového (celkem 7 str.) Výpisu z KN (LV č.366 pro k.ú. Uh. Brod)

V e Zlíně, dne 24.října 2019

.....
vypracoval

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 16.11.1988, č.j. 3794, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2901-16/2019.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Pavel Stržínek

software PC.System Olomouc