

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

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 22021-1410/2020

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4+1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 83** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Uhelná, č.p. 55, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 83), pozemku **p.č. 142** - zahrada a pozemku **p.č. 143** - zahrada, vše v k.ú. Uhelná, obec Uhelná, okres Jeseník.

Objednatel posudku:

JUDr. Karel Urban
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno - město
Minská 54
616 00 Brno
IČ: 66208238
DIČ: CZ5910140492

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 97 EX 4177/05-186**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 10.11.2020 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 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 3.12.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 13.10.2020 vydané Exekutorským úřadem Brno - město, **JUDr. Karel Urban**, č.j. **97 EX 4177/05-186**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 83** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Uhelná, č.p. 55, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 83), pozemku **p.č. 142** - zahrada a pozemku **p.č. 143** - zahrada, vše v k.ú. Uhelná, obec Uhelná, okres Jeseník.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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 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 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 10.11.2020, 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 kancelářemi a správci nemovitých věcí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 10.11.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 56.

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 posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 54, pro k.ú. Uhelná, obec Uhelná, okres Jeseník, vyhotovený objednavatelem dne 1.7.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Uhelná, obec Uhelná, okres Jeseník, vyhotovená znaleckým ústavem dne 10.11.2020, 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.

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:	Uhelná
Katastrální území:	Uhelná (772712)

List vlastnictví číslo: 54

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. MK4EVER s.r.o. | Podíl: 1/2 |
| Pivovarské náměstí 557, Ostrovské Předměstí, 56301 Lanškroun | |
| 2. Úlehla Rostislav | Podíl: 1/4 |
| Janošíkova 521, 79070 Javorník | |
| 3. Úlehlová Marcela | Podíl: 1/4 |
| Kojetická 1023, 27711 Neratovice | |

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou a eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Uhelná, jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné neuzpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1140/3 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 2091 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Uhelná, č. p. 163, 790 70 Uhelná.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu 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:

U objektu je situována dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- kovová vrátka s drátěným pletivem
- studna
- udírna
- přístupový chodník betonový
- 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. 55
- 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 1/4+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

5

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

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	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02

6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,889$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 55 – § 35

Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 5,35 \times 7,77 + 6,37 \times 5,45 + 2,50 \times 1,55 + 2,77 \times 2,01 = 85,73 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 85,73 / 85,73 = 1,00$$

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	$5,35 \times 7,77 \times 2,26 + 6,37 \times 5,45 \times 2,64 + 2,50 \times 1,55 \times 2,40 + 2,77 \times 2,01 \times 2,41$	=	208,32 m ³
Zastřešení	$5,35 \times 7,77 \times 3,14 \times 0,50 + 6,37 \times 5,45 \times 3,16 \times 0,50$	=	120,12 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	328,44 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 – kamenné	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – eternitové šablony, plechová	3,40 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
6. Klempířské konstrukce – standardní plechové (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké (špatný stav)	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné náplňové do dřevěných zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Podstandardní
14. Podlahy obytných místností – prknenné	2,20 %	Podstandardní
15. Podlahy ostatních místností – prknenné	1,00 %	Podstandardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 230V	4,30 %	Podstandardní
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 – splachovací WC	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se

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

Kraj: Olomoucký
Obec: Uhelná
Počet obyvatel: 487
Základní cena (ZC): 1 635,- Kč/m³

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	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné síť (přípojky)	II. Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05
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	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
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: 1950
 Stáří stavby (y): 70
 Koeficient pro úpravu (s): 0,650₁₂

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,401

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 655,64 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 0,889

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 328,44 × 655,64 × 0,930 × 0,889 = 178 035,33 Kč

Rodinný dům č.p. 55 – zjištěná cena: 178 035,33 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: Uhelná

Název okresu: Jeseník

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80

Základní cena výchozí: ZC_v = 708,– Kč/m²

Základní cena pozemku: ZC = ZC_v × O₁ × O₂ × O₃ × O₄ × O₅ × O₆ = 86,– 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: $vp = 529 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m^2 .

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

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

Index polohy: $I_P = 0,889$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,827$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 71,1220 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 83	Zastavěná plocha a nádvoří	97	6 898,83
142	Zahrada	198	14 082,16
143	Zahrada	234	16 642,55
	Součet:	529	37 623,54

Pozemky – zjištěná cena: **37 623,54 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 Skorošice, okres Jeseník

Rodinný dům před rekonstrukcí v obci Skorošice. Dům byl do současné doby obýván, elektřina je pořád placena, voda v domě je napojena a jde. Koupelna je s vanou a samostatné WC. U domu je přípojka plynu, v domě vedena telefonní linka. K domu náleží velká zahrada s ovocnými stromy a keři a zahradní zděný domek, k domu velká přilehlá stodola.

Nabídková CENA: 535 000,- Kč

2) RD Lipová-lázně, okres Jeseník

Dům v obci Lipová lázně, okres Jeseník, Olomoucký kraj. Rodinný dům se nachází u vedlejší, asfaltové komunikace v centru obce Lipová lázně, v katastrálním území Dolní Lipová. K domu náleží oplocený pozemek o celkové výměře 494 m², z toho zastavěná plocha a nádvoří činí 238 m². Parkování zajištěno na obecním pozemku u domu. Stávající stavba je cihlová, v 1 NP byly původně místnosti, o patro výš rozlehlá půda (střecha došková). Dům disponuje elektrickou a vodovodní přípojkou. Na štítu domu je umístěna konzola s elektrickou přípojkou.

Nabídková CENA: 750 000,- Kč

3) RD Skorošice - Petrovice, okres Jeseník

Dům a přilehlé pozemky v obci Skorošice. Dům je na klidném místě v části Petrovice v okrese Jeseník. Jedná se o objekt bývalé hospody, jehož součástí byly 3 byty s možností rozšíření o další. Na pozemku je i velká hospodářská budova. Nyní je nemovitost neudržovaná, určená k rekonstrukci. Nemovitost je napojená na obecní vodovod, elektřinu, odpad je sveden do septiku. Dům byl vytápěn krbovými kamny, popř. elektr. přímotopy. Teplá voda byla zajištěna el. bojlerem.

Nabídková CENA: 790 000,- 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 přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Kladné stránky předmětu ocenění:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky předmětu ocenění:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav objektu 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 Skorošice, okres Jeseník	
Výchozí cena (VC):	535 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	463 203,46 Kč
Váha (V):	1,0
RD Lipová-lázně, okres Jeseník	
Výchozí cena (VC):	750 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	751 879,70 Kč
Váha (V):	1,0

RD Skorošice - Petrovice, okres Jeseník	
Výchozí cena (VC):	790 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	620 392,46 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: 463 203,46 Kč
 Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 611 825,21 Kč
 Maximální jednotková cena: 751 879,70 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	610 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	610 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (jako celek): 610 000,- 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.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. 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%.

I) Obvyklá hodnota nemovitých věcí na LV č. 54 jako celku, k.ú. Uhelná činí:

610 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Obvyklá hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k předmětu ocenění na LV č. 54, k.ú. Uhelná - Rostislav Úlehla:

120 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Obvyklá hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k předmětu ocenění na LV č. 54, k.ú. Uhelná - Marcela Úlehlová:

120 000,- Kč (zaokrouhleno)

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	178 035,- Kč
Cena pozemků	37 624,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	215 659,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (jako celek)	610 000,- Kč
Movité věci	
	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (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

240 000,- Kč

Cena slovy: dvě stě čtyřicet tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 3.12.2020

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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 22021-1410/2020 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

Náhled katastrální mapy