

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: 21780-1169/2020

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 110 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kojetín III-Kovalovice, č.p. 70, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 100) a pozemku p.č. 111 - zahrada, vše v k.ú. Kovalovice u Kojetína, obec Kojetín, okres Přerov.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 177/6 - ostatní plocha, pozemku p.č. 178/18 - ostatní plocha a pozemku p.č. 318/1 - trvalý travní porost, v k.ú. Kovalovice u Kojetína, obec Kojetín, okres Přerov.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 231/83 - orná půda, pozemku p.č. 231/84 - orná půda, pozemku p.č. 231/91 - orná půda, pozemku p.č. 231/94 - orná půda a pozemku p.č. 231/97 - orná půda, v k.ú. Popůvky u Kojetína, obec Kojetín, okres Přerov.

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 4838/15-58

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 1.9.2020 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 objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 32 stran a 32 stran příloh.

V Praze, dne 30.9.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 19.8.2020 vydané Exekutorským úřadem Brno - město, **JUDr. Karel Urban**, č.j. **97 EX 4838/15-58**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 110** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kojetín III-Kovalovice, č.p. 70, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 100) a pozemku **p.č. 111** - zahrada, vše v k.ú. Kovalovice u Kojetína, obec Kojetín, okres Přerov.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 177/6** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 178/18** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 318/1** - trvalý travní porost, v k.ú. Kovalovice u Kojetína, obec Kojetín, okres Přerov.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 231/83** - orná půda, pozemku **p.č. 231/84** - orná půda, pozemku **p.č. 231/91** - orná půda, pozemku **p.č. 231/94** - orná půda a pozemku **p.č. 231/97** - orná půda, v k.ú. Popůvky u Kojetína, obec Kojetín, okres Přerov.

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 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 oblíby. 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 oblíbou 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 1.9.2020, 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 1.9.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a uživatele předmětu ocenění, pana Mohaliaka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 80, pro k.ú. Kovalovice u Kojetína, obec Kojetín, okres Přerov, vyhotovený objednavatelem dne 3.7.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 217, pro k.ú. Kovalovice u Kojetína, obec Kojetín, okres Přerov, vyhotovený objednavatelem dne 3.7.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Kovalovice u Kojetína, obec Kojetín, okres Přerov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 1.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 277, pro k.ú. Popůvky u Kojetína, obec Kojetín, okres Přerov, vyhotovený objednavatelem dne 3.7.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Popůvky u Kojetína, obec Kojetín, okres Přerov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 1.9.2020, 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.

Územní plán obce Kojetín.

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: Přerov
Obec: Kojetín
Katastrální území: Kovalovice u Kojetína (671312)

Nemovitě věci evidované na LV č. 80, v k.ú. Kovalovice u Kojetína

List vlastnictví číslo: 80

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Kříž Tomáš
Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno | Podíl: 1/2 |
| 2. Pažoutová Ludmila
Jiráskova 1179, Kojetín I-Město, 75201 Kojetín | Podíl: 1/4 |
| 3. Sázel Miroslav
Družstevní 1303, Kojetín I-Město, 75201 Kojetín | Podíl: 1/4 |

Nemovitě věci evidované na LV č. 217, v k.ú. Kovalovice u Kojetína

List vlastnictví číslo: 217

Vlastníci:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Kříž Tomáš
Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno | Podíl: 1/8 |
| 2. Pažoutová Ludmila
Jiráskova 1179, Kojetín I-Město, 75201 Kojetín | Podíl: 5/16 |
| 3. Sázel Miroslav
Družstevní 1303, Kojetín I-Město, 75201 Kojetín | Podíl: 9/16 |

Nemovitě věci evidované na LV č. 277, v k.ú. Popůvky u Kojetína

Kraj: Olomoucký
Okres: Přerov
Obec: Kojetín
Katastrální území: Popůvky u Kojetína (725897)

List vlastnictví číslo: 277

Vlastníci:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Kříž Tomáš
Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno | Podíl: 1/8 |
| 2. Pažoutová Ludmila
Jiráskova 1179, Kojetín I-Město, 75201 Kojetín | Podíl: 5/16 |
| 3. Sázel Miroslav
Družstevní 1303, Kojetín I-Město, 75201 Kojetín | Podíl: 9/16 |

5. Celkový popis nemovitých věcí

I) Nemovité věci evidované na LV č. 80, v k.ú. Kovalovice u Kojetína

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Kojetín, místní části Kovalovice, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Parkování je možné ve vlastním průjezdu. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 332/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 779 00 Olomouc.

Dle informací ČSÚ v obci Kojetín je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, hloubková kanalizace, plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle účastníka místního šetření přes 150 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V 80. letech minulého století byla provedena přístavba objektu, dále objekt procházel běžnou údržbou, která byl v posledních letech 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 zděná kůlna pod pultovou střechou krytou taškou pálenou ve špatném stavebně - technickém stavu. Na pravé zadní části pozemku (pohled z přístupové komunikace) je situována zděná kůlna (bývalá dílna) pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem a taškou pálenou. Za touto je situována hospodářská vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- kovová vrátka
- trativod
- studna
- přístupový chodník betonový
- přípojky IS

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 217, v k.ú. Kovalovice u Kojetína

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 177/6** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 178/18** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 318/1** - trvalý travní porost, v k.ú. Kovalovice u Kojetína, obec Kojetín, okres Přerov.

Pozemky p.č. 177/6 a p.č. 178/18 jsou situovány ve vnitřní, zastavěné části katastrálního území. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 178/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Kojetín, Masarykovo náměstí 20, Kojetín I-Město, 752 01 Kojetín a přes nezpevněné pozemky. Na částech pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 318/5 je situován v severovýchodní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Kojetín jsou pozemky p.č. 177/6 a p.č. 178/18 vedeny jako: „veřejná a vyhrazená zeleň“ a pozemek p.č. 318/5 jako: „orná půda“. Informace získány z internetových stránek obce Kojetín.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 277, v k.ú. Popůvky u Kojetína

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 231/83** - orná půda, pozemku **p.č. 231/84** - orná půda, pozemku **p.č. 231/91** - orná půda, pozemku **p.č. 231/94** - orná půda a pozemku **p.č. 231/97** - orná půda, v k.ú. Popůvky u Kojetína, obec Kojetín, okres Přerov, které jsou situovány v jižní odlehlé části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Kojetín jsou pozemky vedeny jako: „orná půda“. Informace získány z internetových stránek obce Kojetín.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

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

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

6. Obsah posudku

Nemovitě věci evidované na LV č. 80, v k.ú. Kovalovice u Kojetína

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 70
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění
 - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 4) Ocenění porovnávací metodou

Nemovitě věci evidované na LV č. 217, v k.ú. Kovalovice u Kojetína

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Nemovitě věci evidované na LV č. 277, v k.ú. Popůvky u Kojetína

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) 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 1/2, který je dále omezen věčným břemenem (viz odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

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	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
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	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá 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	I. Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	-0,30
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,690$$

Ocenění**Nemovité věci evidované na LV č. 80, v k.ú. Kovalovice u Kojetína****1) Objekty****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Rodinný dům č.p. 70 – § 35****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: $8,65 \times 6,40 + 5,25 \times 3,75 + 3,50 \times 7,03 + 1,75 \times 2,68 = 104,34 \text{ m}^2$ **Podlažnost:** $104,34 / 104,34 = 1,00$ **Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba $8,65 \times 6,40 \times 5,17 + 5,25 \times 3,75 \times 3,35 + 3,50 \times 7,03 \times 3,42 + 1,75 \times 2,68 \times 3,22 = 451,42 \text{ m}^3$ Zastřešení $8,65 \times 6,40 \times 3,50 \times 0,50 + 5,25 \times 3,75 \times 1,90 \times 0,50 + 3,50 \times 7,03 \times 1,08 \times 0,50 = 128,87 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor – celkem: $= 580,29 \text{ m}^3$ **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	Podíl
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené (špatný stav)	21,20 %	Podstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová (špatný stav)	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní	50 %
		Nevyskytuje se	50 %
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké (špatný stav)	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké, břízkolitové	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramický obklad (kuchyně, koupelna)	2,30 %	Podstandardní	
11. Schody – dřevěné s dřevěnými stupni na půdu	1,00 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné náplňové do dřevěných zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní	50 %
– dřevěná jednoduchá		Podstandardní	50 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
14. Podlahy obytných místností – betonové, textilní krytina, prkenné	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, PVC	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední - kotlem na TP	5,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230/400V - odpojeno	4,30 %	Podstandardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu – ano, propanbutan	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizovaní	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – plynový sporák	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení – umyvadlo, vana	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: Kojetín
Počet obyvatel: 6 103
Základní cena (ZC): 1 678,- 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	II. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	A
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
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 (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	0,65*

		úprav)
* Rok výstavby / kolaudace:	1870	
Stáří stavby (y):	150	
Koeficient pro úpravu (s):	0,600	
		12
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/m ³
Index trhu (I_T):		0,900
Index polohy (I_P):		0,690
Cena stavby určená porovnávacím způsobem:		
CS_p = OP × ZCU × I_T × I_P = 580,29 × 562,13 × 0,900 × 0,690	=	202 569,22 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	101 284,61 Kč
Rodinný dům č.p. 70 – zjištěná cena:		101 284,61 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: Kojetín
Název okresu: Přerov

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
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 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: $ZC_v = 550,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 374,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $v_p = 522 \text{ m}^2$

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

Index trhu: $I_T = 0,900$

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: $I_P = 0,690$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,621$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 232,2540 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
110	Zastavěná plocha a nádvoří	199	46 218,55
111	Zahrada	323	75 018,04
	Součet:	522	121 236,59

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$\times$	$1 / 2$
$=$	60 618,30 Kč

Pozemky – zjištěná cena:

60 618,30 Kč

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

3.1.a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) užívání společné zdi dle tržové smlouvy ze dne 25.4.1903 čd 972/3, které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha vložka 14/. k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 110

a vázne na:

- parcela: 107

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona č. 151/1997 Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:

10 000,- Kč

Věcné břemeno jako užitek oprávněného

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

$\times \frac{1}{2}$

Cena po úpravě:

= 5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene:

= 5 000,- Kč

3.1.b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) užívání společné zdi dle tržové smlouvy ze dne 25.4.1903 čd 972/3, které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha vložka 139/. k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 107

a vázne na:

- parcela: 110

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona č. 151/1997 Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	-5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene:	=	-5 000,- Kč
--------------------------	---	-------------

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění	5 000,- Kč
b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění	-5 000,- Kč
Cena věcných práv činí celkem:	0,- Kč
Cena po zaokrouhlení:	0,- 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, 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 Kojetín - Kojetín I-Město, okres Přerov

Jednopodlažní řadový rodinný dům s pozemky v Kojetíně, u Exitu 253 Km na dálnici D1, cca 10 Km jihozápadně od Přerova, v ulici Olomoucká č.p. 1057, 752 01 Kojetín. Rodinný dům o dispozici 3+1 a užitné ploše cca 112 m², na pozemku o výměře 879 m², z toho je 426 m² zahrada. Odhadem byl objekt postaven v roce 1920 a prošel pravděpodobně rozsáhlejší rekonstrukcí. Základy má pravděpodobně smíšené, objekt je cihlové konstrukce. Rodinný dům má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště (pravděpodobně) ze západní strany polystyrenem. Okna jsou v objektu ze západní strany plastová s dvojsklem, v části objektu se žaluziemi. Obytné prostory jsou

orientovány na jihozápad. Vchodové dveře jsou plastové. V domě je zavedena elektřina o napětí 230V. Objekt je připojen na vodovodní řad, na veřejnou kanalizaci a na rozvod zemního plynu. Vytápění domu (pravděpodobně) je lokální kotlem na tuhá paliva. Stěny objektu, střecha a okna jsou bez vad. Rodinný dům je dle vnější prohlídky v dobrém stavu. Pozemky (879 m²) jsou rovinaté. K objektu je bezproblémový přístup z veřejné komunikace. Možnost parkování je v garáži i na vlastním pozemku.

Nabídková CENA: 670 000,- Kč

2) RD Morkovice-Slížany - Morkovice, okres Kroměříž

RD Morkovice-Slížany o užitné ploše 80 m². Dispozičně je řešen jako 3+1. Ve 2 místnostech je dřevěná podlaha, v ostatních částech domu je položena keramická dlažba. V září 2019 byl instalován nový plynový kotel. V obvodových stěnách jsou plastová okna. Střecha je původní z eternitu. K dispozici je malý dvůr s dílnou.

Nabídková CENA: 699 000,- Kč

3) RD Kyselovice, okres Kroměříž

RD s pozemkem o celkové ploše 1.374 m². Veškerá občanská vybavenost v Kroměříži vzdálené 14 km. V obci veškeré inženýrské sítě, na které je možnost nemovitost napojit, obecní vodovod, kanalizace, plyn.

Nabídková CENA: 700 000,- 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 porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

Kladné stránky předmětu ocenění:

- možnost parkování ve vlastním průjezdu
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky předmětu ocenění:

- 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 (bez zohlednění váznoucích věcných břemen).**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Kojetín - Kojetín I-Město, okres Přerov	
Výchozí cena (VC):	670 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,15
Jednotková cena (JC):	504 423,11 Kč
Váha (V):	1,0
RD Morkovice-Slížany - Morkovice, okres Kroměříž	
Výchozí cena (VC):	699 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,98
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	620 500,48 Kč
Váha (V):	1,0

RD Kyselovice, okres Kroměříž	
Výchozí cena (VC):	700 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,98
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	621 388,18 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: 504 423,11 Kč
 Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 582 103,92 Kč
 Maximální jednotková cena: 621 388,18 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	580 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	580 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	290 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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:	=	232 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 232 000,- Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 217, v k.ú. Kovalovice u Kojetína**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 6, 9****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – vlastní území	+	80 %	
Úprava celkem:	+	80 %	× 1,800

		Zákl. cena [Kč/m ²]		
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
318/1	Trvalý travní porost	31010	5	148,68
			základní	16,52
			upravená	29,7360

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

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – vlastní území	+	80 %	$k_u = 1,800$
--	---	------	---------------

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 15,86 \text{ Kč/m}^2$ **§ 9 odst. 5 – Jiné hospodářsky nevyužitelné pozemky**Základní cena upravená: $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times k_u$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
177/6	Ostatní plocha	52		7,1370	371,12
178/18	Ostatní plocha	210		7,1370	1 498,77
Součet:		262			1 869,89

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 8
Cena po úpravě:	=	252,32 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 252,32 Kč

2) 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 Zdounky, okres Kroměříž

Pozemky o celkové výměře 291 m² v katastru obce Zdounky. Jedná se o ostatní plochu, pozemek je porostlý stromy.

Nabídková CENA: 50 000,- Kč

2) Pozemek Kudlovice, okres Uherské Hradiště

Dva pozemky o výměře 55 m². Pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí jako orná půda a ostatní plocha. Kudlovice je také název katastrálního území.

Nabídková CENA: 10 000,- Kč

3) Pozemek Komárov, okres Zlín

Pozemek v katastru obce Komárov u Napajedel. Pozemek leží na okraji obce, jedná se o ostatní plochu, na pozemku jsou náletové stromy.

Nabídková CENA: 106 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m^2 .

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 porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávány (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 90,- do 170,- Kč/ m^2 . 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 **135,- Kč/ m^2** .

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Zdounky, okres Kroměříž		50 000,- Kč	291,00 m^2
1,00	1,05	163,64 Kč	1,0
Pozemek Kudlovice, okres Uherské Hradiště		10 000,- Kč	55,00 m^2
1,00	1,05	173,16 Kč	1,0
Pozemek Komárov, okres Zlín		106 000,- Kč	905,00 m^2
1,00	1,05	111,55 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	111,55 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	149,45 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	173,16 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	135,- Kč
Jednotkové množství:	× 267,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 36 045,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 8
Cena po úpravě:	= 4 505,63 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 4 505,63 Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 277, v k.ú. Popůvky u Kojetína**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – vlastní území	+	80 %	
Úprava celkem:	+	80 %	× 1,800

				Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	
231/83	Orná půda	30810	218	12,88	23,1840	5 054,11
231/84	Orná půda	30810	235	12,88	23,1840	5 448,24
231/91	Orná půda	30810	100	12,88	23,1840	2 318,40
231/94	Orná půda	30810	181	12,88	23,1840	4 196,30
231/97	Orná půda	30810	1 228	12,88	23,1840	28 469,95
Součet:			1 962			45 487,-

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 8
Cena po úpravě:	= 5 685,88 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 5 685,88 Kč

2) 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 Kojetín - Kojetín I-Město, okres Přerov

Zemědělské pozemky o velikosti 22.448 m² v KÚ Kovalovice u Kojetína, Bojanovice u Zlobic a Věžky.

Nabídková CENA: 561 200,- Kč

2) Pozemek Chropyně, okres Kroměříž

Pozemek v katastrálním území Chropyně, v okrese Kroměříž, LV 1385 klasifikován jako orná půda. Pozemek se nachází v rozlehlé zemědělské oblasti. Od obce Chropyně se pozemek nachází cca 2 km.

Nabídková CENA: 16 832,- Kč

3) Pozemek Stříbrnice, okres Přerov

Pozemek orné půdy o výměře 876 m² v katastrálním území Stříbrnice nad Hanou. Bonita půdy 9,67. Jedná se o obec ležící v okrese Přerov, Olomoucký kraj. Leží na mírném pahorku - výběžcích hor Chřípečích asi 10 minut od pravého břehu řeky Hané, při silnici vedoucí z Kroměříže do Vyškova.

Nabídková CENA: 31 536,- Kč

4) Pozemek Záříč, okres Kroměříž

Dva pozemky o celkové rozloze 11.309 m², nacházející se v blízkosti obce Záříč.

Nabídková CENA: 441 051,- Kč

5) Pozemek Záříč, okres Kroměříž

Zemědělských pozemků o celkové výměře 12.150 m² nacházející se v katastrálním území Záříč okres Kroměříž. Jedná se o celek pozemků tvořený 2 parcelami orné půdy a jednou parcelou ostatní plochy. Parcely jsou obhospodařovány a přihlášeny v LPIS.

Nabídková CENA: 461 700,- 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 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 porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávány (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 20,- do 40,- 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 **32,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Kojetín - Kojetín I-Město, okres Přerov		561 200,- Kč	22 448,00 m ²
1,00	1,05	23,81 Kč	1,0
Pozemek Chropyně, okres Kroměříž		16 832,- Kč	526,00 m ²
1,00	1,05	30,48 Kč	1,0
Pozemek Stříbrnice, okres Přerov		31 536,- Kč	876,00 m ²
1,00	1,05	34,29 Kč	1,0
Pozemek Záříčí, okres Kroměříž		441 051,- Kč	11 309,00 m ²
1,00	1,05	37,14 Kč	1,0
Pozemek Záříčí, okres Kroměříž		461 700,- Kč	12 150,00 m ²
1,00	1,05	36,19 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 23,81 Kč
Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 32,38 Kč
Maximální jednotková cena za m²: 37,14 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 32,- Kč
Jednotkové množství: × 1 962,00 m²
Porovnávací hodnota: = 62 784,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 8
Cena po úpravě: = 7 848,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 7 848,- 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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 80, v k.ú. Kovalovice u Kojetína

Obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 80, v k.ú. Kovalovice u Kojetína činí:
232 000,- Kč

Závady vážnouce (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 5 000,- Kč
--	---------------------

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

227 000,-Kč (Obvyklá hodnota se zohledněním vážnoucích práv a závad)

II) Nemovité věci evidované na LV č. 217, v k.ú. Kovalovice u Kojetína

Obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 217, v k.ú. Kovalovice u Kojetína činí:
5 000,- Kč (zaokrouhleno)

III) Nemovité věci evidované na LV č. 277, v k.ú. Popůvky u Kojetína

Obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 277, v k.ú. Popůvky u Kojetína činí:
8 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
232 000,- + 5 000,- + 8 000,- = **245 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	101 285,- Kč
Cena pozemků	66 557,- Kč
Cena věcných práv	0,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	167 842,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad	245 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 5 000,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna.*	+ 5 000,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Věcné břemeno, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 80, pro k.ú. Kovalovice u Kojetína bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

245 000,– Kč (Obvyklá hodnota **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvěštyřicetpět tisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

240 000,-Kč (Obvyklá hodnota **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvěštyřicet 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 30.9.2020

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. 21780-1169/2020 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

Náhledy katastrálních map