

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 19471-506/2019

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci sestávající z:

- I) pozemku p.č. 212/9 - ostatní plocha, v k.ú. Řeznovice, obec Ivančice, okres Brno-venkov.
- II) pozemku p.č. 238 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Řeznovice, č.p. 87, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 238), v k.ú. Řeznovice, obec Ivančice, okres Brno-venkov.
- III) pozemku p.č. 628/3 - ostatní plocha, v k.ú. Řeznovice, obec Ivančice, okres Brno-venkov.

Objednavatel posudku:

JUDr. Jiří Tomek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Třebíč
Bráfova 471/58
674 01 Třebíč
IČ: 14678179
DIČ: CZ6105050534

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 093 EX 562/16-76

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 28.3.2019 posudek vypracoval:

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

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 34 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 7.5.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 18.3.2019 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 EX 562/16-76**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci sestávající z:

I) pozemku **p.č. 212/9** - ostatní plocha, v k.ú. Řeznovice, obec Ivančice, okres Brno-venkov.

II) pozemku **p.č. 238** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Řeznovice, č.p. 87, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 238), v k.ú. Řeznovice, obec Ivančice, okres Brno-venkov.

III) pozemku **p.č. 628/3** - ostatní plocha, v k.ú. Řeznovice, obec Ivančice, okres Brno-venkov.

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 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 obloubou 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 28.3.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 28.3.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

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

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

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 55, pro k.ú. Řeznovice, obec Ivančice, okres Brno-venkov, vyhotovený objednavatelem dne 18.3.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Řeznovice, obec Ivančice, okres Brno-venkov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 28.3.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plán obce Ivančice.

Notářský zápis ze dne 20.5.1988.

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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou publikovány na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz.

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: Jihomoravský
Okres: Brno-venkov
Obec: Ivančice
Katastrální území: Řeznovice (745421)

List vlastnictví číslo: 55

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Bisová Andrea Řeznovice 87, 66491 Ivančice | Podíl: 1/2 |
| 2. Havelka Jaromír č. p. 68, 66491 Biskoupky | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Objekt garáže neevidované v KN na pozemku p.č. 219/9, k.ú. Řeznovice

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k nemovité věci sestávající z pozemku p.č. 212/9 - ostatní plocha, vše v k.ú. Řeznovice, obec Ivančice, okres Brno-venkov.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na výše uvedeném pozemku se nachází objekt garáže, který není předmětem evidence v KN. Ke dni ocenění nebylo předloženo Kolaudační rozhodnutí, či jiný doklad, na základě kterého by bylo povoleno užívání objektu. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný v zastavěné, odlehle části města Ivančice, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 677/6 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 212/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Ivančice, Palackého náměstí 196/6, 66491 Ivančice.

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

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle účastníka místního šetření z roku 1970. 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 stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

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

II) Rodinný dům č.p. 87 s příluženstvím a pozemkem p.č. 238, k.ú. Řeznovice

Jedná se o přízemní, zděný, zřejmě nepodsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, odlehlé části obce Ivančice, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese Řeznovice č.p. 87, 664 91 Ivančice. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v rovinném až sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 680/1 - ostatní plocha a p.č. 697/5 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví státu a přes pozemek p.č. 682/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Ivančice, Palackého náměstí 196/6, 66491 Ivančice.

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

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

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

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

- oplocení - betonová podezdívka
- přístupový chodník betonová dlažba
- přípojky IS

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

III) Pozemek p.č. 628/3, k.ú. Řeznovice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 628/3** - ostatní plocha, v k.ú. Řeznovice, obec Ivančice, okres Brno-venkov, který je situován v západní části katastrálního území s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 696/12 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu města, obce Ivančice je pozemek veden takto:

- p.č. 628/3 - „plochy přírodní“

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Objekt garáže neevidované v KN na pozemku p.č. 219/9, k.ú. Řeznovice

- 1) Objekty
 - a) Garáž - neevidována v KN
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Rodinný dům č.p. 87 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 238, k.ú. Řeznovice

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 87
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 4) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek p.č. 628/3, k.ú. Řeznovice

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

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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 samoty) | -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 | VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | 0,00 |
| 7 Osobní hromadná doprava | II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | -0,02 |
| 8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti | II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 0,00 |
| 9 Obyvatelstvo | II. Bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10 Nezaměstnanost | II. Průměrná nezaměstnanost | 0,00 |
| 11 Vlivy ostatní neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,940$$

Objekt garáže nevidované v KN na pozemku p.č. 219/9, k.ú. Řeznovice**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 (viz. odhad obvyklé ceny).

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

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

Rodinný dům č.p. 87 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 238, k.ú. Řeznovice**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 |

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

Ocenění**Objekt garáže neevidované v KN na pozemku p.č. 219/9, k.ú. Řeznovice****1) Objekty****1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****1.1.a) Garáž - neevidována v KN – § 37****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 3,27×6,10 = 19,95 m²**Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba 3,27×6,10×2,29 = 45,68 m³**Zatřídění garáže****Svislá nosná konstrukce:** zděná v tl. nad 15 cm, montovaná**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Krov:** neumožňující zřízení podkroví**Typ garáže:** B**Vybavení:**

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|--|------------|----------------|
| 1. Základy – betonové s částečnou izolací | 6,20 % | Podstandardní |
| 2. Obvodové stěny – zděné | 30,10 % | Standardní |
| 3. Stropy – betonové | 26,20 % | Standardní |
| 4. Krov | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 5. Krytina – standardní povlaková krytina IPA | 5,70 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody) | 2,90 % | Standardní |
| 7. Úprava povrchů – vápenné hladké (poškozené) | 4,80 % | Podstandardní |
| 8. Dveře | 2,70 % | Nevyskytuje se |
| 9. Okna | 1,40 % | Nevyskytuje se |
| 10. Vrata – plechová | 6,80 % | Standardní |
| 11. Podlahy – betonové | 7,20 % | Standardní |
| 12. Elektroinstalace | 6,00 % | Nevyskytuje se |

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Jihomoravský
Obec: Ivančice
Počet obyvatel: 9 697
Základní cena (ZC): 1 528,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, 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. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví | B |
| 1 Druh stavby | I. Řadová | -0,01 |
| 2 Konstrukce | II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm | 0,00 |
| 3 Technické vybavení | I. Bez vybavení | -0,05 |
| 4 Příslušenství - venk. úpravy | III. Bez výrazného vlivu na cenu | 0,00 |
| 5 Kriterium jinde neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 6 Stavebně-technický stav | IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) | 0,65* |

* Rok výstavby / kolaudace: 1970
 Stáří stavby (y): 49
 Koeficient pro úpravu (s): 0,755

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$): 0,461

Základní cena upravená (ZCU = ZC \times I_V): 704,41 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 0,940

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 45,68 \times 704,41 \times 0,930 \times 0,940 = 28\,129,53$ Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{2}$
 Cena po úpravě: = 14 064,77 Kč

Garáž - neevidována v KN – zjištěná cena: 14 064,77 Kč

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Ivančice
 Název okresu: Brno-venkov

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

| Popis znaku | Hodnocení znaku | O_i |
|-----------------------------------|---|-------|
| 1 Velikost obce | I. Nad 5000 obyvatel | 0,95 |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, | 0,85 |

| | | |
|-----------------------------------|--|------|
| | Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D | |
| 3 Poloha obce | III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně | 1,02 |
| 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 | I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | 1,00 |
| Základní cena výchozí: | $ZC_v = 1\,352,-$ Kč/m ² | |
| Základní cena pozemku: | $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,058,-$ Kč/m² (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.) | |

Index trhu: $I_T = 0,930$

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

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|---|---|----------------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití | 0,00 |
| 2 Svažitost pozemku a expozice | IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 0,00 |
| 3 Ztížené základové podmínky | III. Neztížené základové podmínky | 0,00 |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma | I. Mimo chráněná území a ochranné pásma | 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: $I_P = 0,940$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,874$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 924,6920$ Kč/m²

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------|--------------------------|-----------|
| 212/9 | Ostatní plocha | 20 | 18 493,84 |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|--------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 2 |
| Cena po úpravě: | = | 9 246,92 Kč |

Pozemky – zjištěná cena: **9 246,92 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, 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) Garáž Alexovice, okres Brno-venkov

Objekt obchodován kupní smlouvou (V-24903/2016-703), právní účinky vkladu ke dni 14.1.2016.
Nabídková CENA: 100 000,- Kč

2) Garáž Alexovice, okres Brno-venkov

Objekt obchodován kupní smlouvou (V-14412/2017-703), právní účinky vkladu ke dni 20.7.2017.
Nabídková CENA: 100 000,- Kč

3) Garáž Alexovice, okres Brno-venkov

Objekt obchodován kupní smlouvou (V-14637/2016-703), právní účinky vkladu ke dni 25.7.2016.
Nabídková CENA: 110 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do správního centra oblasti města Brno
- dopravní dostupnost do obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt garáže**, 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:

| | |
|---|--------------|
| Garáž Alexovice, okres Brno-venkov | |
| Výchozí cena (VC): | 100 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,00 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 100 000,- Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| Garáž Alexovice, okres Brno-venkov | |
| Výchozí cena (VC): | 100 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,00 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 100 000,- Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| Garáž Alexovice, okres Brno-venkov | |
| Výchozí cena (VC): | 110 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,00 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 110 000,- Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

| | |
|--|---------------|
| Minimální jednotková cena: | 100 000,- Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$): | 103 333,33 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 110 000,- Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|----------------------------|----------------|
| Stanovená jednotková cena: | 100 000,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 1,00 |
| Porovnávací hodnota: | = 100 000,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|--------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 2 |
| Cena po úpravě: | = | 50 000,- 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 nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

| | | |
|------------------------|---|--------------------|
| Vliv spoluvlastnictví | × | 0,800 |
| Cena po úpravě: | = | 40 000,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: 40 000,- Kč

Rodinný dům č.p. 87 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 238, k.ú. Řeznovice

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 87 – § 35

Podlaží:

I.NP

| | | | |
|-------------------|----------------------|---|-----------------------|
| Zastavěná plocha: | 8,00×6,02+8,00×10,91 | = | 135,44 m ² |
|-------------------|----------------------|---|-----------------------|

| | | | |
|-------------|-----------------|---|------|
| Podlažnost: | 135,44 / 135,44 | = | 1,00 |
|-------------|-----------------|---|------|

Obestavěný prostor (OP):

| | | | |
|---------------|--------------------------------|---|-----------------------|
| Vrchní stavba | 8,00×6,02×3,06+8,00×10,91×3,06 | = | 414,45 m ³ |
|---------------|--------------------------------|---|-----------------------|

| | | | |
|------------|---------------------|---|----------------------|
| Zastřešení | 8,00×6,02×3,00×0,50 | = | 72,24 m ³ |
|------------|---------------------|---|----------------------|

| | | | |
|------------------------------|--|---|-----------------------|
| Obestavěný prostor – celkem: | | = | 486,69 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 – zděné | 21,20 % | Standardní | |

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení | Podíl |
|---|------------|----------------|-------|
| 3. Stropy | 7,90 % | Standardní | |
| 4. Střecha – vaznicová sedlová – plochá | 7,30 % | Standardní | 36 % |
| 5. Krytina – taška pálená – standardní povlaková krytina IPA | 3,40 % | Standardní | 36 % |
| 6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody, parapety) | 0,90 % | Standardní | |
| 7. Vnitřní omítky | 5,80 % | Standardní | |
| 8. Fasádní omítky – vápenné hladké | 2,80 % | Standardní | |
| 9. Vnější obklady – dřevěné latě | 0,50 % | Standardní | |
| 10. Vnitřní obklady | 2,30 % | Standardní | |
| 11. Schody | 1,00 % | Standardní | |
| 12. Dveře | 3,20 % | Standardní | |
| 13. Okna – dřevěná zdvojená | 5,20 % | Standardní | |
| 14. Podlahy obytných místností | 2,20 % | Standardní | |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,00 % | Standardní | |
| 16. Vytápění | 5,20 % | Standardní | |
| 17. Elektroinstalace | 4,30 % | Standardní | |
| 18. Bleskosvod | 0,60 % | Nevyskytuje se | |
| 19. Rozvod vody | 3,20 % | Standardní | |
| 20. Zdroj teplé vody | 1,90 % | Standardní | |
| 21. Instalace plynu | 0,50 % | Standardní | |
| 22. Kanalizace | 3,10 % | Standardní | |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 % | Standardní | |
| 24. Vnitřní vybavení | 4,10 % | Standardní | |
| 25. Záchod | 0,30 % | Standardní | |
| 26. Ostatní | 3,40 % | Standardní | |

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

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Kraj: | Jihomoravský |
| Obec: | Ivančice |
| Počet obyvatel: | 9 697 |
| Základní cena (ZC): | 2 087,- Kč/m ³ |

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

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

| Popis znaku | Hodnocení znaku | V_i |
|---------------------------------------|---|-------|
| 0 Typ stavby | 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 | 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 sítě (přípojky) | III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku | 0,00 |

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

* Rok výstavby / kolaudace: 1959
 Stáří stavby (y): 60
 Koeficient pro úpravu (s): 0,700
 12

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,583

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 216,72 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,900

Index polohy (I_P): 0,940

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 486,69 × 1 216,72 × 0,900 × 0,940 = 500 971,98 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|-------------------|---|---------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 2 |
| Cena po úpravě: | = | 250 485,99 Kč |

Rodinný dům č.p. 87 – zjištěná cena: 250 485,99 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Ivančice
 Název okresu: Brno-venkov

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

| Popis znaku | Hodnocení znaku | O _i |
|-----------------------------------|--|----------------|
| 1 Velikost obce | I. Nad 5000 obyvatel | 0,95 |
| 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 | III. Obec vzdálená od hranice zastavěného | 1,02 |

| | | |
|---|---|---|
| | území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně | |
| 4 | Technická infrastruktura v obci | I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn 1,00 |
| 5 | Dopravní obslužnost obce | II. Železniční zastávka a autobusová zastávka 0,95 |
| 6 | Občanská vybavenost v obci | I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) 1,00 |
| Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,352,-$ Kč/m ² | | |
| Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,058,-$ 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: $vp = 154$ m²

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

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: $I_P = 0,940$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,846$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 895,0680$ Kč/m²

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------|
| 238 | Zastavěná plocha a nádvoří | 154 | 137 840,47 |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|---------------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 2 |
| Cena po úpravě: | = | 68 920,24 Kč |

Pozemky – zjištěná cena: 68 920,24 Kč

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

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

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání o zřízení věc.břemene zde dne 4.6.1987 re.dne 4.11.1987, které bylo zřízeno listinou: Smlouva RV 2758/1987. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch pana Antonína Procházky a paní Emílie Procházkové.

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se právo odpovídající věcnému břemenu 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 obvyklého nájemného.

Pro stanovení užítku z věcného břemene, v daném místě a čase, zpracovatel vychází z obvyklého nájemného získaného z vlastní databáze, databáze spolupracujících realitních kanceláří, znalců, odhadců a internetových realitních serverů (Sreality.cz, reality.cz., nemovitosti.cz, realitycechy.cz, realitymorava.cz).

V dané lokalitě se běžně pronajímají srovnatelné nemovitosti, případně jejich části v rozmezí od 7 000,- Kč do 9 000,- Kč/měsíc. Na základě odborného odhadu zpracovatele odhadujeme měsíční užitek při středu uvedeného rozpětí a to ve výši 8 000,- Kč/měsíc.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

$$U = 8000 \times 12 = 96\,000,- \text{ Kč}$$

Doba trvání břemene na doživotí

(ocení se desetinásobkem ročního užítku)

$$\text{Hodnota věcného břemene: } U \times 10 = 960\,000,- \text{ Kč}$$

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,

$$\times -1$$

Hodnota věcného břemene:

$$= -960\,000,- \text{ Kč}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

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

Cena po úpravě:

$$= -480\,000,- \text{ Kč}$$

Hodnota věcného břemene:

$$= -480\,000,- \text{ Kč}$$

4) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

1) RD Dolní Dubňany, okres Znojmo

Rodinný dům v obci Dolní Dubňany. Dům je rohový přímo u hlavní silnice. Dispozičně řešený jako 2+1, obytná plocha 80 m². Jedná se o nemovitost se 2 čísly popisnými. Celková plocha pozemku 615 m². RD je určen ke kompletní rekonstrukci, možno zřídit 2 samostatné jednotky. Dům má novou přípojku vody a elektřiny, vlastní studna je na pozemku a plastová okna.

Nabídková CENA: 599 000,- Kč

2) RD Vémyslice, okres Znojmo

Rodinný dům 2+kk vhodný k rekonstrukci v městysu Vémyslice, okr. Znojmo. Dům má zastřešený průjezd na dvůr. Pod domem je menší sklep cca 15 m². Dům měl vytápění elektrickými přímotopy, ty v současnosti nejsou nainstalovány. Přímo před domem je veden plynovod, je tak možné zajistit vytápění plynovým kotlem. Dům je napojen na elektřinu. Odpady jsou řešeny septikem, je možné napojení na kanalizaci vedoucí v obecní cestě u domu. Má vlastní studnu, před domem je vodovod s možností připojení.

Nabídková CENA: 650 000,- Kč

3) RD Ketkovice, okres Brno-venkov

Rodinný dům v Ketkovicích. Jedná se o dům ze smíšeného zspana, určený k rekonstrukci dle vlastních představ. Dispozice domu je kuchyně, WC, koupelna, dva pokoje, technická místnost a skladovací prostory. Za domem je prostorná garáž, před domem menší zahrádka. Obec plánuje připojení obecního vodovodu a kanalizace na přelom roku 2018/2019.

Nabídková CENA: 690 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do správního centra oblasti města Brno
- dopravní dostupnost do obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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

Seznam porovnávaných objektů:

| RD Dolní Dubňany, okres Znojmo | |
|---------------------------------------|---------------|
| Výchozí cena (VC): | 599 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 0,95 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,05 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 545 910,23 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| RD Vémyslice, okres Znojmo | |
| Výchozí cena (VC): | 650 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 0,95 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 622 009,57 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

| RD Ketkovice, okres Brno-venkov | |
|----------------------------------|---------------|
| Výchozí cena (VC): | 690 000,- Kč |
| Množství (M): | 0,95 |
| K _{polohy} : | 0,95 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{objektivizační} : | 1,10 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| Jednotková cena (JC): | 695 039,03 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

| | |
|--|---------------|
| Minimální jednotková cena: | 545 910,23 Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$): | 620 986,28 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 695 039,03 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|----------------------------|----------------|
| Stanovená jednotková cena: | 620 000,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 1,00 |
| Porovnávací hodnota: | = 620 000,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Vlastnický podíl: | × 1 / 2 |
| Cena po úpravě: | = 310 000,- 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 nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Vliv spoluvlastnictví | × 0,800 |
| Cena po úpravě: | = 248 000,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota (bez zohlednění váznoucích práv a závad):

248 000,- Kč

Pozemek p.č. 628/3, k.ú. Řeznovice**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 6****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: $ZC_{pz} = 11,11 \text{ Kč/m}^2$** **§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované**Základní cena upravená: $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times 0,65 \times k_u$

| Parc. č. | Název | Výměra [m^2] snížení | ZCU [Kč/m^2] | Cena [Kč] |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------|
| 628/3 | Ostatní plocha - neplodná půda | 109 | 3,2497 | 354,22 |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------------|---|------------------|
| Vlastnický podíl: | × | $\frac{1}{2}$ |
| Cena po úpravě: | = | 177,11 Kč |

Pozemky – zjištěná cena: 177,11 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 Moravský Krumlov, okres Znojmo

Louka o výměře 6 823 m² v katastru obce Moravský Krumlov. Jedná se o pozemek s porostem různých stromů, který je dostupný z cesty u železniční stanice Rakšice.

Nabídková CENA: 177 398,- Kč

2) Pozemek Moravský Krumlov, okres Znojmo

Pozemky o celkové ploše 20 788 m² v Moravském Krumlově katastrální území Rokytná. Pozemky jsou různého druhu: orná půda, ostatní plocha, lesní pozemek, trvalý travní porost, zahrada. Pozemky na sebe navazují a některé má v užívání družstvo.

Nabídková CENA: 450 000,- Kč

3) Pozemek Silůvky, okres Brno-venkov

Velký soubor pozemků o celkové rozloze 57 288 m². Silůvky jsou obec v okrese Brno-venkov v Jihomoravském kraji. Rozkládají se v Bobravské vrchovině, na okraji přírodního parku Bobrava. Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány většinou jako orná půda, lesní pozemky a ostatní plocha.

Nabídková CENA: 1 600 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup po zpevněné komunikaci

Záporné stránky předmětu ocenění:

- nebyly zjištěny

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 21,- do 27,- 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 **24,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | | Výchozí cena (VC) | Množství (M) |
|--|----------------------|----------------------|--------------|
| K_{polohy} | $K_{objektivizační}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| Pozemek Moravský Krumlov, okres Znojmo | | 177 398,- Kč | 6 823,00 |
| 1,00 | 1,05 | 24,76 Kč | 1,0 |
| Pozemek Moravský Krumlov, okres Znojmo | | 450 000,- Kč | 20 788,00 |
| 1,00 | 1,05 | 20,62 Kč | 1,0 |
| Pozemek Sílůvky, okres Brno-venkov | | 1 600 000,- Kč | 57 288,00 |
| 1,00 | 1,05 | 26,60 Kč | 1,0 |

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

| | |
|---|----------|
| Minimální jednotková cena: | 20,62 Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 23,99 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 26,60 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | | |
|----------------------------|---------|------------|
| Stanovená jednotková cena: | 24,- Kč | |
| Jednotkové množství: | × | 109,00 |
| Porovnávací hodnota: | = | 2 616,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|-------------------|---|-------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 2 |
|-------------------|---|-------|

Cena po úpravě: = 1 308,- 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 nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví × 0,800
Cena po úpravě: = 1 046,40 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **1 046,40 Kč**

C. REKAPITULACE

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

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

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká 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 předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

I) Objekt garáže neevidované v KN na pozemku p.č. 219/9, k.ú. Řeznovice

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

40 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Rodinný dům č.p. 87 na pozemku p.č. 238, k.ú. Řeznovice

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

248 000,- Kč (zaokrouhleno)

| | |
|--|-----------------------|
| Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.* | - 480 000,- Kč |
|--|-----------------------|

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

Při porovnání hodnoty váznoucích práv a závad (věcné břemeno užívání) na oceňovaných nemovitých věcech s výše uvedenou obvyklou hodnotou předmětu ocenění se při odpočtu dostáváme do záporných hodnot. S ohledem na tuto skutečnost přiměřeně využijeme ustanovení § 49, platné vyhlášky ministerstva financí.

§49

cena nemovité věci se sníží o cenu věcného břemena na ní váznoucího, určenou podle § 16b zákona o oceňování majetku, nejvýše však o 80% určené ceny nemovité věci.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění, se zohledněním váznoucích práv a závad, činí:

248 000,- Kč * 0,20 = **50 000,- Kč** (zaokrouhleno)

III) Pozemek p.č. 628/3, k.ú. Řeznovice**Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:****1 000,- Kč (zaokrouhleno)****Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:****40 000,- + 248 000,- + 1 000,- = 289 000,- Kč****REKAPITULACE**

| | |
|---|-----------------------|
| Ceny podle cenového předpisu | |
| Cena objektů | 264 551,- Kč |
| Cena pozemků | 78 344,- Kč |
| Cena věcných práv | -480 000,- Kč |
| Celková cena podle cenového předpisu (dle §49) | 68 580,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad) | 289 000,- 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.* | - 480 000,- Kč |

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**289 000,- Kč** (Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)**Cena slovy: dvěstěosmdesátdevěttisíc Kč**

Obvyklá hodnota předmětu ocenění, se zohledněním váznoucích práv a závad, činí:

40 000,- + 50 000,- + 1 000,- = **91 000,- Kč**

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

91 000,-Kč (Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: devadesátjeden 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 7.5.2019

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

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19471-506/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Notářský zápis ze dne 20.5.1988