

## Znalecká společnost s.r.o.

### -znalecký ústav-

Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

## Znalecký posudek č. 19191

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 47/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 68 - rod. rekr, pozemků p.č. st. 46 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. st. 47/3 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 79/2 - zahrada a p.č. 80/1 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 18, pro k.ú. Hrozová, obec Rusín, okres Bruntál.

**Objednatel posudku:**

JUDr. Miloslav Zwiefelhofer  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 3  
Ringhofferova 115/1  
155 21 Praha 5 - Zličín  
IČ: 72065699  
DIČ: CZ7912311979

**Účel posudku:**

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí ke stanovení  
nejnižšího podání.

**Vypracoval:**

Znalecký ústav  
Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

Posudek obsahuje 18 stran a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 1 vyhotovení.

V Praze, dne 21. 1. 2020

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Dle usnesení, ze dne 3. 12. 2019 vydané Exekutorským úřadem Praha 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, č.j. 144 EX 1217/13-73, byla pověřena Znalecká společnost s.r.o., se sídlem Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město k ocenění těchto nemovitých věcí:

- pozemek parcelní číslo st. 47/2, o výměře 200 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří
  - o součástí je stavba č.p. 68, rod. rekr, stojící na pozemku parc. č. st. 47/2
- pozemek parcelní číslo st. 46, o výměře 29 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště
- pozemek parcelní číslo st. 47/3, o výměře 560 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr
- pozemek parcelní číslo 79/2, o výměře 1 525 m<sup>2</sup>, druh: zahrada
- pozemek parcelní číslo 80/1, o výměře 3 m<sup>2</sup>, druh: zahrada

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, pro obec Rusín, katastrální území Hrozová, okres Bruntál, na listu vlastnictví č. 18, podíl 1/2.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

## 2. Informace o nemovité věci

Jedná se o nemovité věci - pozemek p.č. st. 47/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 68 - rod. rekr, pozemky p.č. st. 46 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. st. 47/3 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 79/2 - zahrada a p.č. 80/1 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 18, pro k.ú. Hrozová, obec Rusín, okres Bruntál. Předmět ocenění je situovaný na adrese Hrozová č.p. 68, 793 97 Rusín - Hrozová. Rodinný dům se nachází v okrajové, zastavěné části obce Hrozová, která není stavebně srostlá s obcí Rusín, v řadové rezidenční zástavbě rodinných domů, jako řadový vnitřní, samostatně stojící. Dle informací ČSÚ má obec Rusín 153 počet obyvatel, občanská vybavenost v obci Rusín je neúplná.

## 3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 14. 1. 2020. Povinná, paní Kateřina Rezgui, se i přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila. Z tohoto důvodu bylo pro potřeby vyhotovení znaleckého posudku provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí především zvenčí. Informace, týkající se oceňovaných nemovitých věcí, byly částečně sděleny sousedy, pouze ústně. Prvky, především vnitřního vybavení objektu rodinné rekreace, nebyly zjištěny, pro potřeby znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, a to v části „Objekty - vybavení“.

## 4. Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j. 144 EX 1217/13-73, ze dne 3. 12. 2019.

- Výpis z katastru nemovitostí č. 18, vyhotovený objednavatelem, dne 2. 12. 2019.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený Znaleckou společností s.r.o., dne 14. 1. 2020.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený Znaleckou společností s.r.o., dne 14. 1. 2020.
- Mapa širších vztahů.
- Nabídky realitních společností.
- Informace z katastru nemovitostí.
- Informace z veřejně dostupných zdrojů.
- Zjištění míry rizik povodní, kriminality a vloupání předmětu ocenění.
- Náhled platného územního plánu obce Rusín, získaný prostřednictvím oficiálních webových stránek obce.
- Kopie Kupní smlouvy V11 731/1997, vklad ke dni 28. 5. 1997, dodaná objednavatelem.
- Kopie znaleckého posudku č. 16879 ze dne 6. 9. 2018.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace), ze dne 14. 1. 2020.

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

**Kraj:** Moravskoslezský  
**Okres:** Bruntál  
**Obec:** Rusín  
**Katastrální území:** Hrozová (648558)

**List vlastnictví číslo:** 18

### Vlastníci:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Rezgui Kateřina<br>Dělnická 303/52, Poruba, 708 00 Ostrava | Podíl: 1/2 |
| 2. Šípek Petr<br>Klimkovická 57/21, Poruba, 708 00 Ostrava    | Podíl: 1/2 |

## 6. Dokumentace a skutečnost

- Dle sdělení objednavatele oprávnění z věcného břemene již nežijí. Jedná se o „*Věcné břemeno užívání*“, které bylo zřízeno na základě listiny: Smlouva RV 33/1985, ve prospěch: 1) Jaromír Holinka, Velflíkova 284/5, Hrabůvka, 700 30 Ostrava, RČ/IČO: 340924/401, 2) Anděla Holinková, Velflíkova 284/5, Hrabůvka, 700 30 Ostrava, RČ/IČO: 346018/428, s povinností: nemovitých věcí - pozemků p.č. st. 47/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 68 - rod. rekr, p.č. st. 46 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. st. 47/3 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 80/1 - zahrada. Z výše uvedených důvodů není věcné břemeno užívání oceněno, přestože je evidováno ve výpisu z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 18, pro obec Rusín, k.ú. Hrozová a okres Bruntál. Dále s ním není uvažováno.
- Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitých věcí jsou některé rozměry převzaty ze satelitních foto snímků (zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)).
- Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovité věci k užívání třetí osobou.

## 7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o přízemní, zděnou, částečně podsklepenou (z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné přesně fyzicky zaměřit), rekreační chalupu s využitým podkrovím, se sedlovou střechou s polovalbou krytou osinkocementovými šablonami. Půdorys chalupy je obdélníkový. Původní stáří chalupy je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení účastníků místního šetření 82 roků. Vytápění chalupy je uvažováno jako standardní. Chalupa je v původním stavu, po rekonstrukci z roku 1997. Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitých věcí nebylo možné jednoznačně identifikovat případné prvky vnější a především vnitřní rekonstrukce. Oceňované nemovité věci se nachází v prvním stupni rizika povodní, ve druhém stupni rizika kriminality a ve druhém stupni rizika vloupání. Celkový stavebně-technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako - stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav). Dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení účastníků místního šetření je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) uvažováno rokem výstavby/kolaudace chalupy 1938. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rekreační chalupy:

Vnitřní dispozice chalupy nebyla zjištěna, neboť povinnou nebyl předmět ocenění zpřístupněn.

Parkování je možné ve vlastní garáži, na vlastním pozemku a na veřejném negarantovaném místě (komunikace/pozemek před chalupou). Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1032/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

**Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí, stavebně technické vybavení stavby a trvalé porosty. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.**

Dle sdělení účastníků místního šetření, místního šetření a informací ČSÚ je v místě možné napojení na přípojky elektřiny a obecního/veřejného vodovodu. Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitých věcí nebylo možné v místě jednotlivé přípojky inženýrských sítí ověřit.

**Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou vedlejší stavby a venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.**

Na obytnou část chalupy, při její horní hranici (pohled z přístupové komunikace) navazuje část technická (kotelna, dílna) a garáž. Za chalupou, na pozemku p.č. st. 47/3 - zastavěná plocha a nádvoří, při jeho horní, levé hranici (pohled z přístupové komunikace) je situována přízemní vedlejší stavba „venkovního posezení“ ze smíšeného zdiva, s mírnou pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitých věcí nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a jednoznačně identifikovat případné další vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství oceňovaných nemovitých věcí.

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (oplocení - dřevěné laťové na ocelových sloupcích s podezdívkou, oplocení - zděné, dřevěná vrátka s výplní dřevěných latí, dřevěná vrata s výplní dřevěných latí - dvoukřídlá (2x), venkovní schody betonové, dlážděné, betonové

a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

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

## **8. Obsah posudku**

- a) Objekty
  - 1) Stavba č.p. 68 - rod. rekr, na p.č. st. 47/2
- b) Pozemky
  - 1) Pozemky na LV číslo 18
- c) Ocenění porovnávací metodou

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

U znaku „4.“ (Vliv právních vztahů na prodejnost) je uvažováno snížením v pásmu znaku „I. Negativní“ konkrétně pak o hodnotu „-0,04“, neboť předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	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	0,00
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	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,010$$

## Popisy objektů

### a) Objekty

1) Stavba č.p. 68 - rod. rekr, na p.č. st. 47/2

### b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 18

## Ocenění

### a) Objekty

a.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

a.1.1) Stavba č.p. 68 - rod. rekr, na p.č. st. 47/2 – § 35

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I. NP	8,00×13,90	=	111,20 m <sup>2</sup>
Podkroví	8,00×13,90+8,00×10,00	=	191,20 m <sup>2</sup>
Součet:		=	302,40 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:** 302,40 / 111,20 = 2,72

#### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	8,00×13,90×4,43	=	492,62 m <sup>3</sup>
Zastřešení	8,00×13,90×3,20×0,5+8,00×10,00×3,20×0,5	=	305,92 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	798,54 m <sup>3</sup>

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

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

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Střecha – sedlová s polovalbou	7,30 %	Standardní
5. Krytina – osinkocementové šablony	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké, částečně opadané	2,80 %	Podstandardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
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 %	Nevyskytuje se
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 m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

**Kraj:** Moravskoslezský  
**Obec:** Rusín  
**Počet obyvatel:** 153  
**Základní cena (ZC):** 1 631,- Kč/m<sup>3</sup>

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	I. Rekreační chalupa a rekreační domek	-0,02
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	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 <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01



12	Kritérium 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:	1938
Stáří stavby (y):	82
Koeficient pro úpravu (s):	0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,515

Základní cena upravená ( $ZCU = ZC \times I_V$ ): 839,97 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu ( $I_T$ ): 0,950

Index polohy ( $I_P$ ): 1,010

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 798,54 \times 839,97 \times 0,950 \times 1,010 = 643\,584,28$  Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	<u>321 792,14 Kč</u>

Stavba č.p. 68 - rod. rekr, na p.č. st. 47/2 – zjištěná  
cena:

321 792,14 Kč

## b) Pozemky

### b.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

#### b.1.1) Pozemky na LV číslo 18 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Rusín  
Název okresu: Bruntál

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

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

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 501,-$  Kč/m<sup>2</sup>

Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 61,-$  Kč/m<sup>2</sup>  
(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:  $v_p = 2\,317\text{ m}^2$

Redukční koeficient:  $R = (200 + 0,8 \times v_p) \div v_p = 0,886$

Index trhu:  $I_T = 0,950$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy:  $I_P = 1,010$

Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,959$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 51,8301\text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st. 46	zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště	29	1 503,07
st. 47/2	zastavěná plocha a nádvoří	200	10 366,02
st. 47/3	zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr	560	29 024,86
79/2	zahrada	1 525	79 040,90
80/1	zahrada	3	155,49
	Součet:	2 317	120 090,34

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	<b>60 045,17 Kč</b>

Pozemky na LV číslo 18 – zjištěná cena: **60 045,17 Kč**

### c) Ocenění porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobu oceňování je porovnávací způsob. Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávaná nemovitá věc oceňována. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejích nemovitých věcí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovité věci.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „*Teorie oceňování nemovitostí*“ vydaná *Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, Dr.Sc. a kol.*, ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věcí,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitých věcí obchodních, jen o něco méně u nemovitých věcí obytných a poměrně málo u nemovitých věcí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikostí pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovité věci bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

### **1) RD, Bartultovice-Vysoká, okres Bruntál**

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, zděný, částečně podsklepený dům s garáží, který je situován v klidné části obce. Do domu je přivedena voda z vodovodního řádu a elektrická energie (světelný i motorový proud). Odpady jsou odváděny do jímky. Vnitřní hygienické zařízení tvoří koupelna s vanou a splachovacím WC. V kuchyni je sporák na PB láhve. Topení je pouze lokální pomocí kamen na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, zděný a dřevěný sklad. V obci je omezená občanská vybavenost. Dopravní dostupnost je zajištěna prostřednictvím autobusové dopravy.

*Nabídková CENA: 540 000,- Kč*

### **2) RD, Slezské Pavlovice, okres Bruntál**

Jedná se o samostatně stojící dům s pozemkem o výměře 2 169 m<sup>2</sup>. Dům je vhodný nejen k trvalému bydlení, ale také k rekreaci. Je situován v klidném údolí, přímo u místního rybníku. V přízemí domu se nachází kotelna, chodba se schodištěm, koupelna, splachovací WC, kuchyň, obývací pokoj a ložnice. V podkroví je jeden obytný pokoj. Topení je řešeno jako ústřední na tuhá paliva. Odpad je veden do jímky. K domu náleží zahrada a hospodářská budova s garáží, kůlnou a sklepem. Dům se nachází v klidném prostředí s turistickým vyžitím. V blízkosti domu je autobusová zastávka.

*Nabídková CENA: 600 000,- Kč*

### 3) RD, Bohušov, okres Bruntál

Jedná se o zděný, samostatně stojící dům situovaný v klidném prostředí. Rodinný dům má sedlovou střechu s plechovou krytinou a je v původním stavu, určený k rekonstrukci. V přízemí domu se nachází celkem pět místností. Rodinný dům je napojen na elektřinu (světelný i motorový proud) a odpad je sveden do septiku. K domu náleží oplocená zahrada. Občanská vybavenost a dopravní dostupnost (autobusová i vlaková doprava) je zajištěna v místě.

Nabídková CENA: 890 000,- Kč

### 4) RD, Karlov-Bohušov, okres Bruntál

Jedná se o samostatně stojící dům s vnitřní dispozicí 3+1, situovaný na polosamotě, který je vhodný především k rekreaci. V domě jsou dřevěné prkenné podlahy a PVC. V koupelně a na WC je keramická dlažba. Půdní prostor nabízí dostatek místa k vestavbě. Střecha domu je sedlová krytá eternitem. Voda v domě je z vlastní studny, obecní vodovodní řád je u pozemku s možností napojení. Odpady jsou svedeny do septiku. Elektřina je světelná i motorová. Vytápění zajišťují elektrické přímotopy. Plyn zde není zaveden. Příjezd k domu je zajištěn po obecní asfaltové komunikaci. Dům je možno využít i ke komerčním účelům.

Nabídková CENA: 900 000,- Kč

### 5) RD, Bučávka-Liptaň, okres Bruntál

Jedná se o samostatně stojící dům s vnitřní dispozicí 4+1, který je v rekonstrukci. Původně se jednalo o dřevěnou chalupu, která byla v roce 2010 vyzděna. Rekonstrukce je před dokončením. V přízemí je předsíň, komora, jídelna s kuchyňským koutem, dřevěná krytá terasa, koupelna a WC, společenská místnost a kotelná s dílnou. V podkroví je ložnice a další nevyužité prostory. V domě je provedena tepelná izolace od střechy. Rozvody vody jsou v plastu (obecní vodovod i vlastní studna). Odpady jsou svedeny do žumpy. Elektřina je původní. Pozemky kolem domu jsou z větší části oplocené a využitelné na zahradničení. Na pozemku je vybudované travnaté hřiště ke sportovním účelům. V okolí objektu jsou cyklistické stezky, rybníky a lesy na houbaření.

Nabídková CENA: 970 000,- Kč

### Seznam porovnávaných objektů:

<b>1) RD, Bartultovice-Vysoká, okres Bruntál</b>	
Výchozí cena (VC):	540 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	0,98
K <sub>výměry pozemku</sub> :	0,90
K <sub>polohový</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	556 586,27 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) RD, Slezské Pavlovice, okres Bruntál</b>	
Výchozí cena (VC):	600 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>výměry pozemku</sub> :	1,00

K <sub>polohový</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	545 454,55 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) RD, Bohušov, okres Bruntál</b>	
Výchozí cena (VC):	890 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	0,95
K <sub>vybavení</sub> :	0,95
K <sub>výměry pozemku</sub> :	1,00
K <sub>polohový</sub> :	1,02
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	878 921,20 Kč
Váha (V):	1,0
<b>4) RD, Karlov-Bohušov, okres Bruntál</b>	
Výchozí cena (VC):	900 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	0,98
K <sub>výměry pozemku</sub> :	0,95
K <sub>polohový</sub> :	1,02
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	861 588,65 Kč
Váha (V):	1,0
<b>5) RD, Bučávka-Liptaň, okres Bruntál</b>	
Výchozí cena (VC):	970 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	1,05
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>výměry pozemku</sub> :	1,05
K <sub>polohový</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	799 835,09 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{\text{stavební konstrukce}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{výměry pozemku}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena za celek:	545 454,55 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	728 477,15 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	878 921,20 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek (po zaokrouhlení):	730 000,- Kč
Jednotkové množství:	1,00 celek
Porovnávací hodnota:	<u>730 000,- Kč</u>

### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

1 / 2

Cena po úpravě:

365 000,- Kč

### Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ ovlivňuje především skutečnost, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem, neboť na realitním trhu je takřka **mizivá poptávka** po takovýchto částech nemovitých věcí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou tedy obecně **obtížně obchodovatelné**. S ohledem na prodejnost nelze tedy výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné cenu dále upravit, a to v našem případě **ponížením** spoluvlastnického podílu o 1/5, tedy 20%.

Vliv spoluvlastnictví

0,800

Cena po úpravě:

292 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota** (po zaokrouhlení):

**290 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Cena a hodnota** ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:  
- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

**Cena zjištěná** - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

**Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda** - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

**Obvyklá cena** (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

### **Vztah administrativní a obvyklé ceny**

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:**

- možnost privátního parkování ve vlastní garáži

**Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:**

- v místě je neúplná občanská vybavenost
- v místě není možnost napojení na kompletní IS
- údržba a stavebně-technický stav oceňovaných nemovitých věcí na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí
- předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech (*jako celku*) srovnatelná s nabídkou. 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 (*ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2*) považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a po použití korekčních koeficientů.

Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (se Zástavním právem exekutorským se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jeho aktuální hodnotu, stejně tak se neuvažuje i s exekucemi).	0,- Kč
Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které v dražbě prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady).	0,- Kč

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektu	321 790,- Kč
Cena pozemků	60 050,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>381 840,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>290 000,- Kč</b>
Věcná břemena	0,- Kč
Movité věci	0,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:**

**290 000,- Kč**

**Cena slovy: dvě stě devadesát tisíc korun českých**



V Praze, dne 21. 1. 2020

Znalecký ústav

**Znalecká společnost s.r.o.**

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 – Nové Město

Posudek podává **Znalecká společnost s.r.o.**, se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Za Znalecká společnost s.r.o. JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

(§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Znalecký posudek je zapsán v deníku znaleckých posudků pod č. 19191.

## D. SEZNAM PŘÍLOH

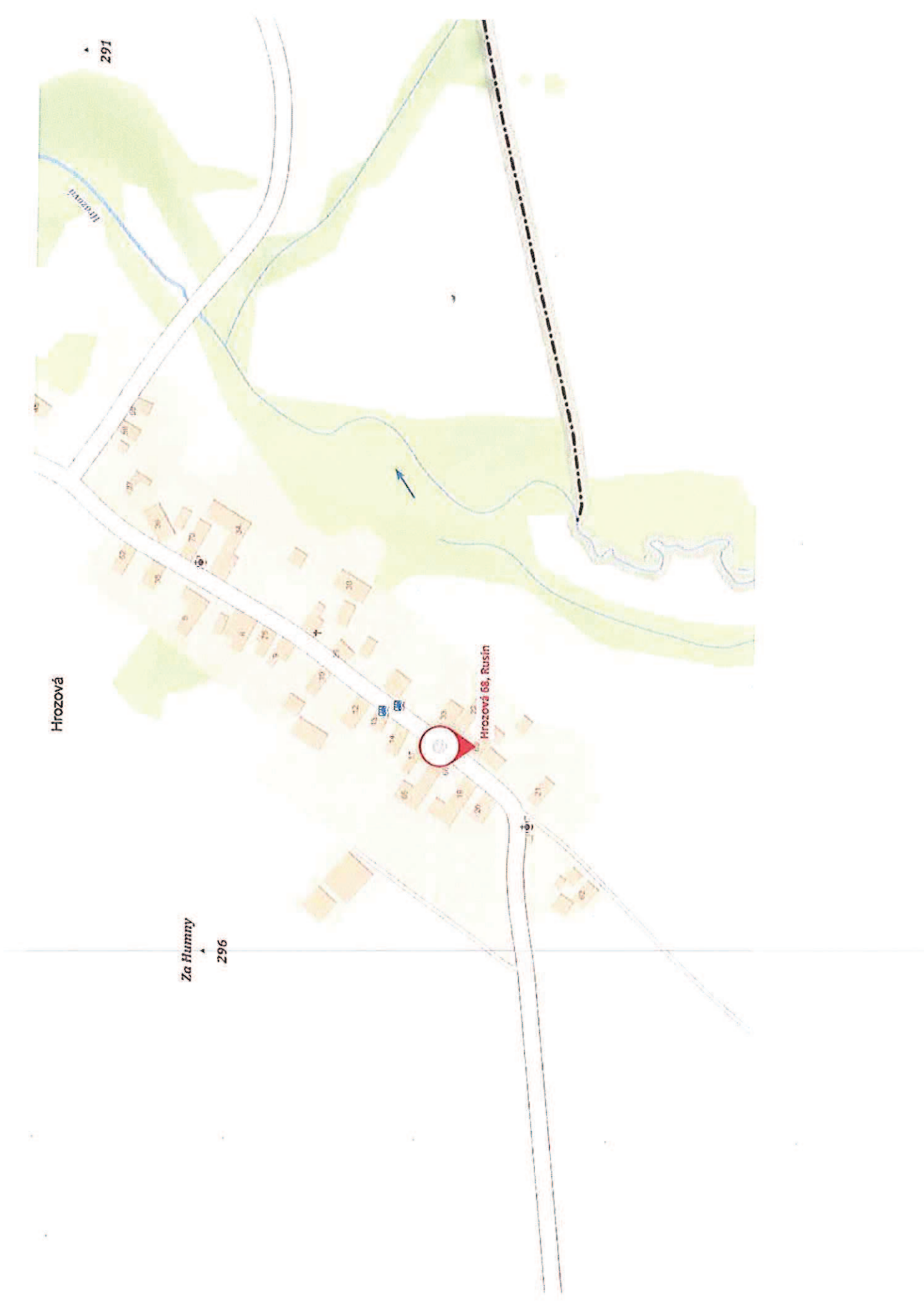
Přílohy	počet stran A4 příloze
- fotodokumentace	1
- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 18	3
- kopie katastrální mapy	1
- kopie ortofoto mapy	1
- mapa širších vztahů	1

## Fotodokumentace









291

Hrozová

Hrozová 68, Rusín

Za Humny

296