

# **Znalecká společnost s.r.o.**

## **-znalecký ústav-**

Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

## **Znalecký posudek č. 19826**

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 73 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 46 - rod. dům, pozemků p.č. st. 60/1 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 136 - zahrada, p.č. 745/2 - zahrada, p.č. 745/3 - zahrada a p.č. 748/2 - trvalý travní porost, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 24, pro k.ú. Vojtovice, obec Vlčice, okres Jeseník.

### **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 27 stran a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 1 vyhotovení.

V Praze, dne 28. 5. 2020

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Dle usnesení, ze dne 16. 3. 2020 vydané Exekutorským úřadem Praha 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, č.j. 144 EX 2192/15-80, 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. 73, o výměře 1 206 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří
  - o součástí je stavba č.p. 46, rod. dům, stojící na pozemku parc. č. st. 73
- pozemek parcelní číslo st. 60/1, o výměře 266 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště
- pozemek parcelní číslo 136, o výměře 777 m<sup>2</sup>, druh: zahrada
- pozemek parcelní číslo 745/2, o výměře 174 m<sup>2</sup>, druh: zahrada
- pozemek parcelní číslo 745/3, o výměře 130 m<sup>2</sup>, druh: zahrada
- pozemek parcelní číslo 748/2, o výměře 457 m<sup>2</sup>, druh: trvalý travní porost

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, pro obec Vlčice, katastrální území Vojtovice, okres Jeseník, na listu vlastnictví č. 24, 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. 73 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 46 - rod. dům, pozemky p.č. st. 60/1 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 136 - zahrada, p.č. 745/2 - zahrada, p.č. 745/3 - zahrada a p.č. 748/2 - trvalý travní porost, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 24, pro k.ú. Vojtovice, obec Vlčice, okres Jeseník. Rodinný dům je situovaný na adrese Vojtovice č.p. 46, 790 65 Vojtovice - Vlčice. Rodinný dům se nachází v částečně zastavěné části obce Vojtovice, která není stavebně srostlá s obcí Vlčice, v řadové rezidenční zástavbě rodinných domů, jako samostatně stojící. Nemovité věci - pozemky p.č. st. 60/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 136 - zahrada se nachází cca 70 metrů jihozápadně od rodinného domu č.p. 46, mezi objekty č.e. 7 a č.e. 4. Dle informací ČSÚ má obec Vlčice 400 počet obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se v obci Vlčice nachází pošta.

## 3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 17. 4. 2020. Povinný, pan Josef Vagrčka, se i přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Z tohoto důvodu bylo pro potřeby vyhotovení znaleckého posudku provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí pouze zvenčí. Prvky, především vnitřního vybavení rodinného domu, 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 2192/15-80, ze dne 16. 3. 2020.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 24, pro k.ú. Vojtovice, obec Vlčice, okres Jeseník, vyhotovený objednavatelem, ze dne 13. 3. 2020.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený Znaleckou společností s.r.o., dne 17. 4. 2020.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený Znaleckou společností s.r.o., dne 17. 4. 2020.
- Mapa širších vztahů, vyhotovena Znaleckou společností s.r.o., dne 17. 4. 2020.
- 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 Vlčice, získaný prostřednictvím oficiálních webových stránek města Jeseník.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace), ze dne 17. 4. 2020.

#### 5. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Olomoucký  
**Okres:** Jeseník  
**Obec:** Vlčice  
**Katastrální území:** Vojtovice (783820)

**List vlastnictví číslo:** 24

**Vlastníci:**

1. Tábořský Petr Ing. Podíl: 1/2  
Hřbitovní 2146/2, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov
2. Vagrčka Josef Podíl: 1/2  
Porubská 708/16, Poruba, 708 00 Ostrava

#### 6. Dokumentace a skutečnost

- Nabývací tituly nebyly předloženy.
- 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

**I) Nemovité věci - pozemky p.č. st. 73, součástí je stavba č.p. 46 - rod. dům, p.č. 745/2, p.č. 745/3 a p.č. 748/2, vše dle LV č. 24, pro k.ú. Vojtovice**

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený (z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné přesně fyzicky zaměřit), rodinný dům ze smíšeného zdiva, zřejmě bez využitého podkroví, se sedlovou střechou krytou taškou. Půdorys rodinného domu je obdélníkový. Původní stáří

rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a odborného odhadu zpracovatele cca 80 roků. Vytápění rodinného domu je uvažováno jako standardní. 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, v prvním stupni rizika kriminality a v prvním 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 odborného odhadu zpracovatele je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) uvažováno rokem výstavby/kolaudace rodinného domu 1940. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rodinného domu:

Vnitřní dispozice rodinného domu nebyla zjištěna, neboť povinným nebyl předmět ocenění zpřístupněn.

Parkování je možné na vlastním pozemku a na veřejném negarantovaném místě (komunikace/pozemek před rodinným domem). Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 838 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 779 00 Olomouc.

**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 informací ČSÚ je v místě možné napojení na přípojky elektrické energie 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.**

Za rodinným domem, na pozemku p.č. st. 73 - zastavěná plocha a nádvoří, při jeho horní hranici (pohled z přístupové komunikace) je situována přízemní stavba „stodoly“ ze smíšeného zdiva, se sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Za rodinným domem, na pozemku p.č. st. 73 - zastavěná plocha a nádvoří, při jeho levé hranici, uprostřed (pohled z přístupové komunikace) je situována pergola z dřevěné konstrukce, s pultovou střechou krytou standardní 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 (venkovní schody, betonové sloupce, betonové, kamenné a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

## **II) Nemovité věci - pozemky p.č. st. 60/1 a p.č. 136, vše dle LV č. 24, pro k.ú. Vojtovice**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí - pozemků p.č. st. 60/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 136 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 24, pro k.ú. Vojtovice, obec Vlčice, okres Jeseník. Nemovité věci - pozemky p.č. st. 60/1 -

zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 136 - zahrada se nachází cca 70 metrů jihozápadně od rodinného domu č.p. 46, mezi objekty č.e. 7 a č.e. 4. Nemovité věci - pozemky st. 60/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 136 - zahrada se nachází v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 838 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 779 00 Olomouc, dále přes pozemek p.č. 859 - vodní plocha, který je vlastnictví: Obec Vlčice, č.p. 95, 790 65 Vlčice a přes pozemek p.č. 837/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 779 00 Olomouc. Nemovité věci - pozemky p.č. st. 60/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 136 - zahrada se nachází v prvním stupni rizika povodní, v prvním stupni rizika kriminality a v prvním stupni rizika vloupání. Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

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

Dle informací ČSÚ je v místě možné napojení na přípojky elektrické energie a obecního/veřejného vodovodu. Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitých věcí nebylo možné v místě jednotlivé přípojky inženýrských sítí ověřit. Na nemovitých věcech - pozemcích p.č. st. 60/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 136 - zahrada se nachází trvalý porost smíšeného charakteru.

**Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.** Při místním šetření nebyly zjištěny venkovní úpravy. Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Dle platného územního plánu obce Vlčice jsou oceňované nemovité věci - pozemky p.č. st. 60/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 136 - zahrada zahrnuty v níže uvedené ploše:

- nemovité věci - pozemky p.č. st. 60/1 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 136 - zahrada - PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - PLOCHY ZMĚN - OZNAČENÍ P20 - „SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ“.

### **Charakteristika - „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ - SV“**

#### **Hlavní využití**

- stavby pro bydlení

#### **Přípustné využití:**

- stavby rodinných domů
- stavby bytových domů
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, pro sociální služby, pro zdravotní služby, pro kulturu a církev, pro veřejnou správu a administrativu, pro obchodní prodej, pro tělovýchovu a sport, pro ubytování, pro stravování a pro nevýrobní služby
- stavby a zařízení pro nerušící výrobní služby a pro drobnou nerušící výrobu
- stavby a zařízení pro zajištění chodu drobného domácího hospodářství (drobné chovatelství, pěstební a skladovací činnost)
- stavby a zařízení zahradnictví
- stavby a zařízení veřejných prostranství
- stavby místních a účelových komunikací, stavby chodníků, stezek pro pěší a cyklostezek, stavby parkovacích a manipulačních ploch, autobusové zastávky

- stavby garáží a přístřešků pro odstavení vozidel
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury, např. vodovody, vodojemy, kanalizace, domovní ČOV, trafostanice, energetická vedení, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě
- zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (fotovoltaické panely) pouze umístěné na objektech a určené pro přímou spotřebu staveb a zařízení v příslušné ploše, s možností prodeje případných přebytků do distribuční sítě
- stavby malých vodních elektráren
- stavby a úpravy na vodních tocích, stavby vodních nádrží

*Nepřípustné využití:*

- zřizování zahrádkářských osad, stavby zahrádkářských chat
- stavby a zařízení pro výrobu a skladování včetně zemědělských výrobních areálů
- stavby a zařízení pro energetiku a pro komerční výrobu energie z obnovitelných zdrojů
- stavby a zařízení pro výrobní a opravárenské služby neslučitelné s bydlením
- stavby čerpacích stanic pohonných hmot, myček, autoservisů, autobazarů a pneuservisů

*Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:*

- max. podlažnost 2NP a podkroví
- koeficient zastavění pozemku (KZP) - max. 0,40

Územní plán Vlčice byl vydán opatřením obecné povahy s účinností k 5. 2. 2014. Tyto skutečnosti byly zjištěny náhledem platného územního plánu obce Vlčice, získaný prostřednictvím oficiálních webových stránek města Jeseník. Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

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

## 8. Obsah posudku

**I) Nemovité věci - pozemky p.č. st. 73, součástí je stavba č.p. 46 - rod. dům, p.č. 745/2, p.č. 745/3 a p.č. 748/2, vše dle LV č. 24, pro k.ú.**

**Vojtovice**

- a) Objekty
  - 1) Stavba č.p. 46 - rod. dům, na p.č. st. 73
  - 2) Stavba „stodoly“, na p.č. st. 73
- b) Pozemky
  - 1) Pozemky na LV číslo 24
- c) Ocenění porovnávací metodou

**II) Nemovité věci - pozemky p.č. st. 60/1 a p.č. 136, vše dle LV č. 24, pro k.ú. Vojtovice**

- a) Pozemky
  - 1) Pozemky na LV číslo 24
- b) 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 ponížením 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 samoty)                             | -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                            | III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | -0,05          |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku                                  | VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku      | 0,01           |

|    |                                                              |                                                                  |       |
|----|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------|
| 7  | Osobní hromadná doprava                                      | II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | -0,03 |
| 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  |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,929$$

**I) Nemovité věci - pozemky p.č. st. 73, součástí je stavba č.p. 46 - rod. dům, p.č. 745/2, p.č. 745/3 a p.č. 748/2, vše dle LV č. 24, pro k.ú. Vojtovice**

### **Popisy objektů**

#### **a) Objekty**

- 1) Stavba č.p. 46 - rod. dům, na p.č. st. 73
- 2) Stavba „stodoly“, na p.č. st. 73

#### **b) Pozemky**

- 1) Pozemky na LV číslo 24

**II) Nemovité věci - pozemky p.č. st. 60/1 a p.č. 136, vše dle LV č. 24, pro k.ú. Vojtovice**

### **Popisy objektů**

#### **a) Pozemky**

- 1) Pozemky na LV číslo 24

### **Ocenění**

**I) Nemovité věci - pozemky p.č. st. 73, součástí je stavba č.p. 46 - rod. dům, p.č. 745/2, p.č. 745/3 a p.č. 748/2, vše dle LV č. 24, pro k.ú. Vojtovice**

#### **a) Objekty**

##### **a.1) Vyhláška 188/2019 Sb.**

##### **a.1.1) Stavba č.p. 46 - rod. dům, na p.č. st. 73 – § 35**

#### **Podlaží:**

1.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 14,00 \times 7,90 + 14,00 \times 2,50 = 145,60 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 145,60 / 145,60 = 1,00$$

#### Obestavěný prostor (OP):

|                              |                                                                                       |   |                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------|
| Vrchní stavba                | $14,00 \times 7,90 \times 3,85 + 14,00 \times 2,50 \times 1,60$                       | = | 481,81 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení                   | $14,00 \times 7,90 \times 3,90 \times 0,5 + 14,00 \times 2,50 \times 2,25 \times 0,5$ | = | 255,05 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor – celkem: |                                                                                       | = | 736,86 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 – kamenné s částečnou izolací                                | 8,20 %     | Standardní     |
| 2. Zdivo – smíšené                                                      | 21,20 %    | Podstandardní  |
| 3. Stropy                                                               | 7,90 %     | Standardní     |
| 4. Střecha – sedlová                                                    | 7,30 %     | Standardní     |
| 5. Krytina – taška                                                      | 3,40 %     | Standardní     |
| 6. Klempířské konstrukce – úplné - 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 dvojí a jednoduchá                                   | 5,20 %     | Standardní     |
| 14. Podlahy obytných místností                                          | 2,20 %     | Standardní     |
| 15. Podlahy ostatních místností                                         | 1,00 %     | Standardní     |
| 16. Vytápění                                                            | 5,20 %     | Standardní     |
| 17. Elektroinstalace – světelný i motorový proud                        | 4,30 %     | Standardní     |
| 18. Bleskosvod – je proveden                                            | 0,60 %     | Standardní     |
| 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:** Olomoucký

**Obec:** Vlčice

**Počet obyvatel:** 400

**Základní cena (ZC):** 1 635,- Kč/m<sup>3</sup>

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

| <b>Popis znaku</b>                            | <b>Hodnocení znaku</b>                                                                               | <b>V<sub>i</sub></b> |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 0 Typ stavby                                  | I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | A                    |
| 1 Druh stavby                                 | III. Samostatný rodinný dům                                                                          | 0,00                 |
| 2 Provedení obvodových stěn                   | III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové                                                                   | 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 <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: 1940  
 Stáří stavby (v): 80  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600  
 12

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

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>v</sub>):** 842,03 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 0,950

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 0,929

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 736,86 × 842,03 × 0,950 × 0,929 = 547 585,41 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

|                        |   |                      |
|------------------------|---|----------------------|
| Vlastnický podíl:      | × | 1 / 2                |
| <b>Cena po úpravě:</b> | = | <b>273 792,71 Kč</b> |

**Stavba č.p. 46 - rod. dům, na p.č. st. 73 – zjištěná cena: 273 792,71 Kč**

## **a.2) Stavba „stodoly“, na p.č. st. 73 – § 12**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Budova:** S. skladování a manipulace

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

**Koeficient změny ceny stavby: 2,170**

**Podlaží:**

1.NP

Výška: 3,50 m  
Zastavěná plocha: 15,00×9,00 = 135,00 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,50 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 135,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor OP:**

Vrchní stavba 15,00×9,00×3,50 = 472,50 m<sup>3</sup>

Zastřešení 15,00×9,00×3,50×0,5 = 236,25 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 708,75 m<sup>3</sup>

**Vybavení:**

| Název, popis                                       | Obj. podíl | Hodnocení      |
|----------------------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací – kamenné, smíšené | 13,20 %    | Podstandardní  |
| 2. Svislé konstrukce – zděné                       | 30,40 %    | Standardní     |
| 3. Stropy                                          | 13,80 %    | Standardní     |
| 4. Krov, střecha – sedlová                         | 7,00 %     | Standardní     |
| 5. Krytiny střech – eternitové šablony             | 2,90 %     | Standardní     |
| 6. Klempířské konstrukce                           | 0,70 %     | Nevyskytuje se |
| 7. Úprava vnitřních povrchů                        | 4,20 %     | Standardní     |
| 8. Úprava vnějších povrchů                         | 2,90 %     | Nevyskytuje se |
| 9. Vnitřní obklady keramické                       | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 10. Schody                                         | 1,80 %     | Standardní     |
| 11. Dveře                                          | 2,40 %     | Standardní     |
| 12. Vrata – dřevěná                                | 3,00 %     | Standardní     |
| 13. Okna                                           | 3,40 %     | Nevyskytuje se |
| 14. Povrchy podlah                                 | 2,90 %     | Standardní     |
| 15. Vytápění                                       | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 16. Elektroinstalace                               | 5,80 %     | Standardní     |
| 17. Bleskosvod                                     | 0,40 %     | Nevyskytuje se |
| 18. Vnitřní vodovod                                | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 19. Vnitřní kanalizace                             | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 20. Vnitřní plynovod                               | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 21. Ohřev vody                                     | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 22. Vybavení kuchyní                               | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení                    | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 24. Výtahy                                         | 0,00 %     | Neuvažuje se   |
| 25. Ostatní                                        | 5,20 %     | Standardní     |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra                | 0,00 %     | Neuvažuje se   |

**Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

|                                 |                        |          |
|---------------------------------|------------------------|----------|
| 1. Základy včetně zemních prací | -0,54 × 13,20 %        | - 0,0713 |
| 6. Klempířské konstrukce        | -0,54 × 1,852 × 0,70 % | - 0,0070 |
| 8. Úprava vnějších povrchů      | -0,54 × 1,852 × 2,90 % | - 0,0290 |

|                                                           |                                     |                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| 13. Okna                                                  | $-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$ | - 0,0340        |
| 17. Bleskosvod                                            | $-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$ | - 0,0040        |
| <b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b> |                                     | <b>= 0,8547</b> |

#### Ocenění:

|                                                                                   |                           |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Základní cena ZC:                                                                 | 2 231,- Kč/m <sup>3</sup> |                                  |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :                                            | ×                         | 0,9390                           |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :                                 | ×                         | 0,9689                           |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :                                 | ×                         | 0,9000                           |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :                                       | ×                         | 0,8547                           |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> :                                              | ×                         | 0,8000                           |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :                                      | ×                         | 2,1700                           |
| <b>Základní jednotková cena upravená:</b>                                         | =                         | <b>2 710,50 Kč/m<sup>3</sup></b> |
| <b>Základní cena upravená:</b> 708,75 m <sup>3</sup> × 2 710,50 Kč/m <sup>3</sup> | =                         | <b>1 921 066,88 Kč</b>           |

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

**Stáří:** 80 roků

**Opotřebení:** 70,000 %

|                                                |   |                      |
|------------------------------------------------|---|----------------------|
| Odpočet opotřebení: 1 921 066,88 Kč × 70,000 % | - | 1 344 746,82 Kč      |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>    | = | <b>576 320,06 Kč</b> |

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:** I<sub>T</sub> = 0,950

**Index polohy:** I<sub>P</sub> = 0,929

|                                                                                           |   |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS <sub>N</sub>                                   | = | 576 320,06 Kč        |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub> | × | 0,883                |
| <b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>                                              | = | <b>508 890,61 Kč</b> |

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

|                        |   |                      |
|------------------------|---|----------------------|
| Vlastnický podíl:      | × | 1 / 2                |
| <b>Cena po úpravě:</b> | = | <b>254 445,31 Kč</b> |

|                                                          |                             |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Stavba „stodoly“, na p.č. st. 73 – zjištěná cena:</b> | <b><u>254 445,31 Kč</u></b> |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|

#### Ceny objektů včetně opotřebení:

|                                              |               |
|----------------------------------------------|---------------|
| 1) Stavba č.p. 46 - rod. dům, na p.č. st. 73 | 273 792,71 Kč |
| 2) Stavba „stodoly“, na p.č. st. 73          | 254 445,31 Kč |

|                                                    |                            |
|----------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b> | <b>528 238,02 Kč</b>       |
| <b>Cena po zaokrouhlení:</b>                       | <b><u>528 240,- Kč</u></b> |

#### b) Pozemky

##### b.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### b.1.1) Pozemky na LV číslo 24 – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

|               |         |
|---------------|---------|
| Název obce:   | Vlčice  |
| Název okresu: | Jeseník |

**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      | IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) | 0,90           |

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 708,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 96,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 1\,967 \text{ m}^2$

**Redukční koeficient:**  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,902$

**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 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:**  $I_P = 0,929$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,883$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 76,4607 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název                      | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]  |
|----------|----------------------------|--------------------------|------------|
| st. 73   | zastavěná plocha a nádvoří | 1 206                    | 92 211,60  |
| 745/2    | zahrada                    | 174                      | 13 304,16  |
| 745/3    | zahrada                    | 130                      | 9 939,89   |
| 748/2    | trvalý travní porost       | 457                      | 34 942,54  |
|          | Součet:                    | 1 967                    | 150 398,19 |

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

**Cena po úpravě:**

$$\begin{array}{r} \times \\ \hline = \end{array} \quad \begin{array}{r} 1 / 2 \\ \hline 75\,199,10 \text{ Kč} \end{array}$$

**c) Ocenění porovnávací metodou****l) Nemovité věci - pozemky p.č. st. 73, součástí je stavba č.p. 46 - rod. dům, p.č. 745/2, p.č. 745/3 a p.č. 748/2, vše dle LV č. 24, pro k.ú. Vojtovice**

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 prodejkách 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, DrSc. 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 věci,
- 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, ul. Míru, Javorník, okres Jeseník**

Jedná se o samostatně stojící, cihlový, částečně podsklepený dům se zahradou. Dům je určen k rekonstrukci. Je vhodný nejen k trvalému bydlení, ale také k rekreaci. V přízemí se nachází veranda, chodba, kuchyň, dva pokoje, koupelna, WC a vstup přímo do dalších prostor domu, které byly dříve využívány jako hospodářské. V podkroví jsou další dva pokoje a půdní prostory.

Přístup k domu je zajištěn po obecní komunikaci. Dům se nachází v klidné části města Javorník. Ve městě je zajištěna občanská vybavenost (škola, školka, městský úřad, policie, lékař a služby). Dopravní dostupnost je zajištěna prostřednictvím autobusové a vlakové dopravy.  
*Nabídková CENA: 690 000,- Kč*

## **2) RD, Žulová, okres Jeseník**

Jedná se o samostatně stojící, zděný dům se sedlovou střechou a s pozemkem o výměře 1 100 m<sup>2</sup>. Dům je vhodný nejen k trvalému bydlení, ale také k rekreaci. Je situován v klidné části města. Dům v současnosti prochází rekonstrukcí. Dům je napojen na elektřinu, vodovod a odpady jsou svedeny do septiku. K domu náleží oplocená zahrada a vedlejší hospodářská stavba. Ve městě Žulová je zajištěna občanská vybavenost, autobusová a vlaková doprava.  
*Nabídková CENA: 980 000,- Kč*

## **3) RD, Travná-Javorník, okres Jeseník**

Jedná se o zděný, samostatně stojící dům situovaný v klidném rekreačním prostředí. V přízemí domu se nachází předstíň, kuchyň s jídelním koutem, dvě obytné místnosti, koupelna a WC. V patře je ložnice a další dosud nevyužité prostory, které lze přebudovat na obytné pokoje. Dům má dřevěná okna, podlahy v pokojích jsou z části betonové a z části prkenná, jedna místnost v přízemí má novou vinylovou podlahu, v kuchyni, předstíni a koupelně je keramická dlažba. Topení je zajišťováno kamny na tuhá paliva v každé místnosti. Dům je napojen na vlastní studnu a odpady jsou svedeny do septiku. Střecha je sedlová, krytina eternitová, zdivo cihlové. Dům je částečně podsklepen a náleží k němu stodola, zděný chlév a garáž. Dům, který je v původním stavu, nachází se uprostřed přírody Rychlebských hor 6 km od města Javorník, v blízkosti hranic s Polskem, chatové oblasti Zálesí a také lokality Račí Údolí. V místě je autobusová doprava.  
*Nabídková CENA: 1 100 000,- Kč*

## **4) RD, Zálesí-Javorník, okres Jeseník**

Jedná se o zděný, samostatně stojící dům, situovaný v klidném prostředí, který je vhodný především k rekreaci. Dům je napojen na elektřinu, obecní vodovod a odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění v domě zajišťuje elektrický kotel s rozvody v mědi do deskových radiátorů. Teplá voda z elektrického průtokového ohřívače. V domě je možné k topení používat i krbová kamna s rozvody v mědi do deskových radiátorů. Plyn v domě zavedený není. Vnitřní část domu prošla částečnou rekonstrukcí. V patře jsou dva obytné pokoje. V jednom z nich se nachází funkční kachlová kamna. Půdní prostory lze využít k rozšíření obytné části domu. K domu náleží venkovní terasa a pozemek o celkové výměře 1 726 m<sup>2</sup>. Dům je možné využít i ke komerčním účelům.

*Nabídková CENA: 1 190 000,- Kč*

## **5) RD, Kobylá nad Vidnavkou, okres Jeseník**

Jedná se o zděný, samostatně stojící dům se sedlovou střechou, situovaný v klidné části obce. K domu náleží rovinatý pozemek tvořící celek o celkové výměře 2 770 m<sup>2</sup>. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou a WC, prádelna, technická místnost a sklad/komora. V podkrovní jsou čtyři obytné pokoje a nachystaný prostor na kuchyňský kout. K domu náleží oplocená zahrada a vedlejší stavba sloužící k hospodářským účelům. Na zahradě je skleník a ovocný sad. Přístup k domu je zajištěn po zpevněné komunikaci. Dům je po částečné rekonstrukci.

*Nabídková CENA: 1 690 000,- Kč*

### **Seznam porovnávaných objektů:**

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>1) RD, ul. Míru, Javorník, okres Jeseník</b> |
|-------------------------------------------------|

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Výchozí cena (VC):                                 | 690 000,- Kč    |
| Množství (M):                                      | 1,00 celek      |
| K <sub>stavební konstrukce</sub> :                 | 1,00            |
| K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> : | 0,80            |
| K <sub>vybavení</sub> :                            | 0,90            |
| K <sub>výměry pozemku</sub> :                      | 0,95            |
| K <sub>polohový</sub> :                            | 1,02            |
| K <sub>objektivizační</sub> :                      | 1,10            |
| Jednotková cena (JC):                              | 899 083,72 Kč   |
| Váha (V):                                          | 1,0             |
| <b>2) RD, Žulová, okres Jeseník</b>                |                 |
| Výchozí cena (VC):                                 | 980 000,- Kč    |
| Množství (M):                                      | 1,00 celek      |
| K <sub>stavební konstrukce</sub> :                 | 1,00            |
| K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> : | 0,85            |
| K <sub>vybavení</sub> :                            | 0,95            |
| K <sub>výměry pozemku</sub> :                      | 0,95            |
| K <sub>polohový</sub> :                            | 1,02            |
| K <sub>objektivizační</sub> :                      | 1,10            |
| Jednotková cena (JC):                              | 1 138 589,26 Kč |
| Váha (V):                                          | 1,0             |
| <b>3) RD, Travná-Javorník, okres Jeseník</b>       |                 |
| Výchozí cena (VC):                                 | 1 100 000,- 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> :                      | 0,95            |
| K <sub>polohový</sub> :                            | 1,00            |
| K <sub>objektivizační</sub> :                      | 1,10            |
| Jednotková cena (JC):                              | 1 052 631,58 Kč |
| Váha (V):                                          | 1,0             |
| <b>4) RD, Zálesí-Javorník, okres Jeseník</b>       |                 |
| Výchozí cena (VC):                                 | 1 190 000,- Kč  |
| Množství (M):                                      | 1,00 celek      |
| K <sub>stavební konstrukce</sub> :                 | 1,00            |
| K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> : | 1,02            |
| 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):                              | 1 060 606,06 Kč |
| Váha (V):                                          | 1,0             |
| <b>5) RD, Kobylá nad Vidnavkou, okres Jeseník</b>  |                 |
| Výchozí cena (VC):                                 | 1 690 000,- Kč  |
| Množství (M):                                      | 1,05 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):         | 1 327 168,67 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: 899 083,72 Kč  
Průměrná jednotková cena za celek ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 1 095 615,86 Kč  
Maximální jednotková cena za celek: 1 327 168,67 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek (po zaokrouhlení): 1 095 000,- Kč  
Jednotkové množství: 1,00 celek  
Porovnávací hodnota: 1 095 000,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: 1 / 2  
Cena po úpravě: 547 500,- 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: 438 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota** (po zaokrouhlení, I) Nemovité věci - pozemky p.č. st. 73, součástí je stavba č.p. 46 - rod. dům, p.č. 745/2, p.č. 745/3 a p.č. 748/2, vše dle LV č. 24, pro k.ú. Vojtovice):

**440 000,- Kč**

## II) Nemovité věci - pozemky p.č. st. 60/1 a p.č. 136, vše dle LV č. 24, pro k.ú. Vojtovice

### a) Pozemky

#### a.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### a.1.1) Pozemky na LV číslo 24 – § 9

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Vlčice

Název okresu: Jeseník

**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      | IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) | 0,90           |

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 708,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 96,-$  Kč/m<sup>2</sup>  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**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 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:**  $I_P = 0,929$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,883$

**§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 25,4304$  Kč/m<sup>2</sup>

| Parc. č. | Název                      | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|-----------|
| st. 60/1 | zastavěná plocha a nádvoří | 266                      | 6 764,49  |
| 136      | zahrada                    | 777                      | 19 759,42 |
|          | Součet:                    | 1 043                    | 26 523,91 |

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

**Cena po úpravě:**

$$\begin{array}{r} \times \\ \hline = \end{array} \quad \begin{array}{r} 1 / 2 \\ \\ 13\,261,96 \text{ Kč} \end{array}$$

**Pozemky na LV číslo 24 – zjištěná cena:**

**13 261,96 Kč**

## b) Ocenění porovnávací metodou

### II) Nemovitě věci - pozemky p.č. st. 60/1 a p.č. 136, vše dle LV č. 24, pro k.ú. Vojtovice

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 prodejkách 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, DrSc. 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 věci,
- 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) Nemovitá věc - pozemek, Mikulovice, okres Jeseník**

Jedná se o stavební, mírně sklonitý pozemek o výměře 643 m<sup>2</sup>, který je situován v klidné části obce. Pozemek je vhodný pro menší stavbu k trvalému bydlení či rekreaci. Na pozemku se nachází studna. Na hranici pozemku je kanalizační přípojka a přes cestu další inženýrské sítě (elektřina, voda a plyn). V obci se nachází občanská vybavenost a dopravní obslužnost.

*Nabídková CENA:* 99 000,- Kč

**2) Nemovitá věc - pozemek, Kolnovice-Mikulovice, okres Jeseník**

Jedná se o stavební, rovinatý pozemek o celkové výměře 1 936 m<sup>2</sup>, které jsou situované v klidné části obce. Pozemky jsou vhodné pro stavbu k bydlení či rekreaci. V současné době jsou zatíženy torzem původní stavby. Na pozemku se nachází studna a přívod elektřiny. V obci se nachází občanská vybavenost a dopravní obslužnost.

*Nabídková CENA:* 248 700,- Kč

**3) Nemovitá věc - pozemek, Mikulovice, okres Jeseník**

Jedná se o stavební, rovinatý pozemek o výměře 1 176 m<sup>2</sup>, který je situován v klidné okrajové části obce. Pozemek je dle územního plánu obce určen k zastavění. V obci se nachází občanská vybavenost a dopravní obslužnost.

*Nabídková CENA:* 265 200,- Kč

**4) Nemovitá věc - pozemek, Kobylá nad Vidnavkou, okres Jeseník**

Jedná se o pozemky určené územním plánem obce k zástavbě. Celek o výměře 2 293 m<sup>2</sup> se nachází v klidné části obce vzdálené od hlavní komunikace. V obci je základní občanská vybavenost. Možnost napojení na obecní vodovod, kanalizaci a elektro. V blízkosti Rychlebské stezky.

*Nabídková CENA:* 330 000,- Kč

**5) Nemovitá věc - pozemek, ul. Za Elektrárnou, Mikulovice, okres Jeseník**

Jedná se o stavební, rovinatý pozemek určený dle územního plánu obce k bydlení. Pozemek o výměře 2 085 m<sup>2</sup> je přístupný z veřejné komunikace. Inženýrské sítě (elektro, voda a kanalizace) jsou v dosahu pozemku. V blízkosti pozemku je autobusová zastávka (50 metrů).

*Nabídková CENA:* 414 915,- Kč

**Seznam porovnávaných objektů:**

| <b>1) Nemovitá věc - pozemek, Mikulovice, okres Jeseník</b>           |                         |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Výchozí cena (VC):                                                    | 99 000,- Kč             |
| Množství (M):                                                         | 643,00 m <sup>2</sup>   |
| K <sub>polohy</sub> :                                                 | 1,05                    |
| K <sub>využitelnosti</sub> :                                          | 1,00                    |
| K <sub>vybavení/možnosti napojení na IS</sub> :                       | 1,00                    |
| K <sub>stavební připravenosti</sub> :                                 | 1,02                    |
| K <sub>možnosti přístupu</sub> :                                      | 1,05                    |
| K <sub>objektivizační</sub> :                                         | 1,05                    |
| Jednotková cena (JC):                                                 | 130,39 Kč               |
| Váha (V):                                                             | 1,0                     |
| <b>2) Nemovitá věc - pozemek, Kolnovice-Mikulovice, okres Jeseník</b> |                         |
| Výchozí cena (VC):                                                    | 248 700,- Kč            |
| Množství (M):                                                         | 1 936,00 m <sup>2</sup> |
| K <sub>polohy</sub> :                                                 | 1,00                    |
| K <sub>využitelnosti</sub> :                                          | 0,98                    |
| K <sub>vybavení/možnosti napojení na IS</sub> :                       | 1,05                    |
| K <sub>stavební připravenosti</sub> :                                 | 0,98                    |
| K <sub>možnosti přístupu</sub> :                                      | 1,05                    |
| K <sub>objektivizační</sub> :                                         | 1,10                    |
| Jednotková cena (JC):                                                 | 110,29 Kč               |
| Váha (V):                                                             | 1,0                     |

|                                                                                 |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>3) Nemovitá věc - pozemek, Mikulovice, okres Jeseník</b>                     |                         |
| Výchozí cena (VC):                                                              | 265 200,- Kč            |
| Množství (M):                                                                   | 1 176,00 m <sup>2</sup> |
| K <sub>polohy</sub> :                                                           | 1,05                    |
| K <sub>využitelnosti</sub> :                                                    | 1,02                    |
| K <sub>vybavení/možnosti napojení na IS</sub> :                                 | 1,00                    |
| K <sub>stavební připravenosti</sub> :                                           | 1,10                    |
| K <sub>možnosti přístupu</sub> :                                                | 1,05                    |
| K <sub>objektivizační</sub> :                                                   | 1,10                    |
| Jednotková cena (JC):                                                           | 165,73 Kč               |
| Váha (V):                                                                       | 1,0                     |
| <b>4) Nemovitá věc - pozemek, Kobylá nad Vidnavkou, okres Jeseník</b>           |                         |
| Výchozí cena (VC):                                                              | 330 000,- Kč            |
| Množství (M):                                                                   | 2 293,00 m <sup>2</sup> |
| K <sub>polohy</sub> :                                                           | 1,02                    |
| K <sub>využitelnosti</sub> :                                                    | 1,02                    |
| K <sub>vybavení/možnosti napojení na IS</sub> :                                 | 1,02                    |
| K <sub>stavební připravenosti</sub> :                                           | 1,20                    |
| K <sub>možnosti přístupu</sub> :                                                | 1,05                    |
| K <sub>objektivizační</sub> :                                                   | 1,10                    |
| Jednotková cena (JC):                                                           | 97,85 Kč                |
| Váha (V):                                                                       | 1,0                     |
| <b>5) Nemovitá věc - pozemek, ul. Za Elektrárnou, Mikulovice, okres Jeseník</b> |                         |
| Výchozí cena (VC):                                                              | 414 915,- Kč            |
| Množství (M):                                                                   | 2 085,00 m <sup>2</sup> |
| K <sub>polohy</sub> :                                                           | 1,05                    |
| K <sub>využitelnosti</sub> :                                                    | 1,02                    |
| K <sub>vybavení/možnosti napojení na IS</sub> :                                 | 1,02                    |
| K <sub>stavební připravenosti</sub> :                                           | 1,15                    |
| K <sub>možnosti přístupu</sub> :                                                | 1,05                    |
| K <sub>objektivizační</sub> :                                                   | 1,10                    |
| Jednotková cena (JC):                                                           | 137,15 Kč               |
| Váha (V):                                                                       | 1,0                     |

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{využitelnosti} \times K_{vybavení/možnosti napojení na IS} \times K_{stavební připravenosti} \times K_{možnosti přístupu} \times K_{objektivizační})$

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :                                     | 97,85 Kč  |
| Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$ ): | 128,28 Kč |
| Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :                                     | 165,73 Kč |

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

|                                                                |                         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> (po zaokrouhlení): | 130,- Kč                |
| Jednotkové množství (výměra pozemků):                          | 1 043,00 m <sup>2</sup> |
| Porovnávací hodnota:                                           | 135 590,- Kč            |

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

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

Cena po úpravě:

67 795,- 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:

54 236,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota** (po zaokrouhlení, II) Nemovité věci -

pozemky p.č. st. 60/1 a p.č. 136, vše dle LV č. 24, pro k.ú. Vojtovice):

55 000,- 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 přikládáná 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 rozšíření obytné plochy do podkroví

**Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:**

- omezená občanská vybavenost obce
- v místě není možnost napojení na kompletní IS
- údržba oceňovaných nemovitých věcí na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna 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**.

**I) Nemovité věci - pozemky p.č. st. 73, součástí je stavba č.p. 46 - rod. dům, p.č. 745/2, p.č. 745/3 a p.č. 748/2, vše dle LV č. 24, pro k.ú. Vojtovice**

*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.*

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

**440 000,- Kč**

Cena slovy: čtyři sta čtyřicet tisíc korun českých

**II) Nemovité věci - pozemky p.č. st. 60/1 a p.č. 136, vše dle LV č. 24, pro k.ú. Vojtovice**

*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.*

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

**55 000,- Kč**

Cena slovy: padesát pět tisíc korun českých

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

**440 000,- + 55 000,- = 495 000,- Kč**

|                                                                                                                                               |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (s exekucemi se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jejich aktuální hodnotu).  | 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 objektů                                | 528 240,- Kč        |
| Cena pozemků                                | 88 460,- Kč         |
| <b>Celková cena podle cenového předpisu</b> | <b>616 700,- Kč</b> |
| <b>Cena obvyklá (I)</b>                     | <b>440 000,- Kč</b> |
| <b>Cena obvyklá (II)</b>                    | <b>55 000,- Kč</b>  |
| <b>Cena obvyklá (celkem)</b>                | <b>495 000,- Kč</b> |
| <b>Věcná břemena</b>                        | <b>0,- Kč</b>       |
| <b>Movité věci</b>                          | <b>0,- Kč</b>       |

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

**495 000,- Kč**

**Cena slovy: čtyři sta devadesát pět tisíc korun českých**

V Praze, dne 28. 5. 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. 19826.

## D. SEZNAM PŘÍLOH

| Přílohy                                                | počet stran A4 příloze |
|--------------------------------------------------------|------------------------|
| - fotodokumentace                                      | 2                      |
| - výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 24 | 3                      |
| - kopie katastrální mapy                               | 1                      |
| - kopie ortofoto mapy                                  | 1                      |
| - mapa širších vztahů                                  | 1                      |

## Fotodokumentace









