

Znalecký posudek č. 18/09/162

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 85/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 91 - bydlení, pozemků p.č. 82/1 - ostatní plocha, p.č. 82/2 - zahrada a p.č. 3507 - ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 420, pro k.ú. Šanov, obec Šanov, okres Zlín.

Objednatel posudku:

JUDr. Dana Hanáková
Insolvenční správce
Hurbanova 1279/6
142 00, Praha 4 - Krč
IČ: 71471502

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

Vypracoval:

Ivo Trst'án
Sadová 882/2
790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 23 stran a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

V Jeseníku, dne 29. 9. 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku jsou níže uvedené nemovité věci:

- pozemek parcelní číslo st. 85/1, o výměře 70 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - součástí je stavba č.p. 91, bydlení, stojící na pozemku parc. č. st. 85/1
- pozemek parcelní číslo 82/1, o výměře 244 m², druh: ostatní plocha-manipulační plocha
- pozemek parcelní číslo 82/2, o výměře 140 m², druh: zahrada
- pozemek parcelní číslo 3507, o výměře 54 m², druh: ostatní plocha-jiná plocha

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, pro obec Šanov, katastrální území Šanov, okres Zlín, na listu vlastnictví č. 420, 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. 85/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 91 - bydlení, pozemky p.č. 82/1 - ostatní plocha, p.č. 82/2 - zahrada a p.č. 3507 - ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 420, pro k.ú. Šanov, obec Šanov, okres Zlín. Předmět ocenění je situovaný na adrese Šanov č.p. 91, 763 21 Šanov. Rodinný dům se nachází v centrální, zastavěné části obce Šanov, v řadové zástavbě rodinných domů jako samostatně stojící. Dle informací ČSÚ má obec Šanov 467 počet obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se v obci Šanov nachází škola (1. st.).

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 16. 8. 2018, za přítomnosti spoluvlastníka, paní Marty Matulíkové. Povinný, pan Miroslav Matulík, i přes opětovné vyrozumění, neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla umožněna pouze vnitřní prohlídka I. nadzemního podlaží rodinného domu. Z tohoto důvodu bylo pro potřeby vyhotovení znaleckého posudku provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí dále pouze zvenčí. Informace, týkající se oceňovaných nemovitých věcí, byly částečně sděleny spoluvlastníkem, paní Martou Matulíkovou, pouze ústně. Prvky, především vnitřního vybavení rodinného domu nebyly kompletně zjištěny, pro potřeby znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, a to v části „Objekty - vybavení“.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka ocenění, ze dne 3. 8. 2018.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 420, ze dne 18. 1. 2018, dodaný objednavatelem.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 16. 8. 2018.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený znalcem, dne 16. 8. 2018.

- Mapy širších vztahů I a II.
- 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 Šanov, získaný prostřednictvím oficiálních webových stránek obce.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace), ze dne 16. 8. 2018.

5. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Šanov
Katastrální území: Šanov (761966)

List vlastnictví číslo: 420

Vlastníci:

1. Matulík Miroslav Podíl: 1/2
č.p. 91, 763 21 Šanov
2. Matulíková Marta Podíl: 1/2
č.p. 91, 763 21 Šanov

6. Dokumentace a skutečnost

- Nabývací tituly nebyly předloženy.
- Z důvodu neumožnění kompletní prohlídky oceňovaných nemovitých věcí jsou některé rozměry převzaty ze satelitních foto snímků (zdroj: www.cuzk.cz, www.maps.google.com, 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, částečně podsklepený (z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných věcí nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům ze smíšeného zdiva, s využitým podkrovím, se sedlovou a pultovou střechou krytou taškou pálenou. Rodinný dům je nepravidelného půdorysného tvaru. Původní stáří rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení spoluvlastníka 63 roků. Vytápění rodinného domu je provedeno jako ústřední pomocí plynového kotle (při místním šetření bylo zjištěno, že tento plynový kotel vytápí pouze I. nadzemní podlaží rodinného domu a nachází se na chodbě) a kotle na tuhá paliva (při místním šetření bylo zjištěno, že tento kotel na tuhá paliva vytápí pouze podkroví rodinného domu a nachází v podsklepení). V roce 2005 byla položena střešní krytina a byla osazena plastová okna. V roce 2005 byla instalována kuchyňská linka a byly částečně položeny podlahy v I. nadzemním podlaží rodinného domu. Z důvodu neumožnění kompletní prohlídky oceňovaných nemovitých věcí nebylo možné jednoznačně identifikovat případné další prvky vnější a vnitřní rekonstrukce. Dále v průběhu životnosti rodinný dům

zřejmě procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech mírně zanedbána. Oceňované nemovité věci se nachází v prvním stupni rizika povodní, ve druhém stupni rizika kriminality a ve třetím 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 spoluvlastníka je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) uvažováno rokem výstavby/kolaudace rodinného domu 1955. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení rodinného domu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rodinného domu:

I. podzemní podlaží - schodiště a kotelna (dle sdělení a nebyla umožněna prohlídka)

I. nadzemní podlaží - vstupní část, veranda, WC, chodba, vstup do sklepa, vstup do podkroví, koupelna, ložnice, komora (2x), kuchyně s jídelnou a obývací pokoj

Podkroví - bytový prostor s dispozicí 2+1 (dle sdělení a nebyla umožněna prohlídka)

Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky se nachází v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 3484/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Šanov, č.p. 77, 763 21 Šanov a přes p.č. 3484/19 - ostatní plocha a p.č. 82/4 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví spoluvlastníka (Marta Matulíková), jedná se o východní část, **právně není přístup zajištěn** a dále na pozemcích p.č. 3484/3 - ostatní plocha a p.č. 3484/14 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Šanov, č.p. 77, 763 21 Šanov přes p.č. 3484/13 - ostatní plocha a p.č. 3484/15 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu, jedná se o západní část, **právně i zde není přístup zajištěn**. Tato negativní skutečnost je v určení obvyklé hodnoty předmětu ocenění zohledněna prostřednictvím cenotvorného koeficientu - „*přístupu*“.

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

Rodinný dům je napojen na kompletní rozvod inženýrských sítí: elektro, obecní vodovod, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Z důvodu neumožnění kompletní 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.

Při spodní hranici pozemku p.č. 82/1 - ostatní plocha (pohled z přístupové komunikace, na pozemku p.č. 3484/1 - ostatní plocha) je situována přízemní, stavba „stodoly“ ze smíšeného zdiva, se sedlovou střechou krytou vlnitým plechem a taškou pálenou. Při místním šetření bylo spoluvlastníkem sděleno, že tato stavba „stodoly“ je v užívání sousedů z rodinného domu č.p. 79. Při místním šetření bylo dále zjištěno, že venkovní vstup do podkroví rodinného domu je situován na pozemku p.č. 3484/14 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu, obce. Tyto negativní skutečnosti jsou v určení obvyklé hodnoty předmětu ocenění zohledněny prostřednictvím cenotvorného koeficientu - „*vliv právních vztahů*“. Při spodní hranici pozemku p.č. 82/2 - zahrada (pohled z přístupové komunikace, na pozemku p.č. 3484/1 - ostatní plocha) je situována přízemní, zděná stavba „garáže“ se sedlovou střechou krytou vlnitým plechem. Na

pozemku p.č. 82/1 - ostatní plocha, uprostřed (pohled z přístupové komunikace, na pozemku p.č. 3484/1 - ostatní plocha) je situován přístřešek. Z důvodu neumožnění kompletní 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 včetně podezdívky, oplocení - ocelové pletivo v ocelových sloupcích, ocelová vrátka s výplní dřevěných latí, betonové, kamenné a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

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

8. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Stavba č.p. 91 - bydlení, na p.č. st. 85/1
 - 2) Stavba „stodoly“, na p.č. 82/1
 - 3) Stavba „garáže“, na p.č. 82/2
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 420
- 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 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 _i
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 _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,01
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	I. Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

Popisy objektů

a) Objekty

- 1) Stavba č.p. 91 - bydlení, na p.č. st. 85/1
- 2) Stavba „stodoly“, na p.č. 82/1
- 3) Stavba „garáže“, na p.č. 82/2

b) Pozemky

- 1) Pozemky na LV číslo 420

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

a.1.1) Stavba č.p. 91 - bydlení, na p.č. st. 85/1 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	=	70,00 m ²
I. NP	64,00+6,00		
Podkroví			64,00 m ²
Součet:		=	134,00 m ²

Podlažnost: 134,00 / 70,00 = 1,91

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	64,00×5,00+6,00×3,00	=	338,00 m ³
Zastřešení	64,00×5,00×0,5+6,00×2,00×0,5	=	166,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	504,00 m ³

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – kamenné bez izolací	8,20 %	Podstandardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní	
3. Stropy – betonové s rovným podhledem	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová, pultová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – břizolitové	2,80 %	Standardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
9. Vnější obklady – kamenné	0,50 %	Standardní	
10. Vnitřní obklady – keramický obklad (kuchyně, koupelna) - I. NP	2,30 %	Podstandardní Standardní	50 % 50 %
11. Schody	1,00 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné náplňové a plné do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – betonové, plovoucí podlahy	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, plovoucí podlahy, keramická dlažba	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední vytápění pomocí plynového kotle (vytápí I. NP) a kotle na tuhá paliva (vytápí podkroví)	5,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – je provedena	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod – je proveden	0,60 %	Standardní	
19. Rozvod vody – studená i teplá	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu – je provedena - zemní plyn	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování do hloubkové kanalizace	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – kuchyňská linka, dřez, sporák - I. NP	0,50 %	Standardní Standardní	50 % 50 %
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo - I. NP	4,10 %	Standardní Standardní	50 % 50 %
25. Záchod – splachovací WC - I. NP	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	3,40 %	Standardní	

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

Kraj: Zlínský
Obec: Šanov
Počet obyvatel: 467
Základní cena (ZC): 1 377,- Kč/m³

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08

3	Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4	Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7	Zákl. příslušenství v RD	IV. Úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., prádelna	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12	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: 1955
 Stáří stavby (y): 63
 Koeficient pro úpravu (s): 0,685

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,617

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 849,61 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,950

Index polohy (I_P): 0,990

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 504,00 × 849,61 × 0,950 × 0,990 = 402 725,34 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × $\frac{1}{2}$
Cena po úpravě: = **201 362,67 Kč**

Stavba č.p. 91 - bydlení, na p.č. st. 85/1 – zjištěná cena: **201 362,67 Kč**

a.2) Stavba „stodoly“, na p.č. 82/1 – § 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: 2,116

Podlaží:

I. NP

Výška: 3,50 m

Zastavěná plocha: 9,80×6,65 = 65,17 m²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	3,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	65,17 m ²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	9,80×6,65×3,50	=	228,10 m ³
Zastřešení	9,80×6,65×4,00×0,5	=	130,34 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	358,44 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – smíšené	30,40 %	Podstandardní
3. Stropy	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová (vlnitý plech), taška pálená	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké - z části	2,90 %	Podstandardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Standardní
11. Dveře	2,40 %	Standardní
12. Vrata	3,00 %	Standardní
13. Okna	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
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 K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 30,40 %	- 0,1642
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 2,90 %	- 0,0157
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8201

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 231,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,0213
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9000

Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8201	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1160	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 673,21 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 358,44 m ³ × 2 673,21 Kč/m ³	=		958 185,39 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 63 roků

Předpokládaná další životnost: 37 roků

Opotřebení: $100 \times 63 / (63 + 37) = 63,000 \%$

Odpočet opotřebení: 958 185,39 Kč × 63,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 603 656,80 Kč**Cena objektu po odečtení opotřebení: = 354 528,59 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu: $I_T = 0,950$ Index polohy: $I_P = 0,990$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 354 528,59 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,941**Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 333 611,40 Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 2

Cena po úpravě: = 166 805,70 Kč**Stavba „stodoly“, na p.č. 82/1 – zjištěná cena: 166 805,70 Kč****a.2.1) Stavba „garáže“, na p.č. 82/2 – § 15****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Garáž: typ A

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

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

Podkroví: nemá podkroví

Krov: umožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,977

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

I. NP

Zastavěná plocha: 3,30×6,50 = 21,45 m²**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba 3,30×6,50×3,00 = 64,35 m³Zastřešení 3,30×6,50×1,80×0,5 = 19,31 m³Obestavěný prostor – celkem: = 83,66 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy	6,00 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	28,90 %	Standardní	
3. Stropy	19,10 %	Standardní	
4. Krov – vaznicový sedlový	10,00 %	Standardní	
5. Krytina – plechová (vlnitý plech)	6,80 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	1,90 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – fasádní omítky - vápenné hladké, běžný nátěr	5,10 %	Standardní	50 %
8. Dveře	2,30 %	Nevyskytuje se	
9. Okna – dřevěná jednoduchá (1x)	1,30 %	Standardní	
10. Vrata – dřevěná - dvoukřídlá	6,00 %	Standardní	
11. Podlahy	6,80 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
8. Dveře	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	- 0,0230
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9770

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 375,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9770
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1420
Základní jednotková cena upravená:	=	2 302,01 Kč/m³
Základní cena upravená: 83,66 m ³ × 2 302,01 Kč/m ³	=	192 586,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 63 roků		
Předpokládaná další životnost: 37 roků		
Opotřebení: 100 × 63 / (63 + 37) = 63,000 %		
Odpočet opotřebení: 192 586,16 Kč × 63,000 %	-	121 329,28 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	71 256,88 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 0,950		
Index polohy: I _P = 0,990		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	71 256,88 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,941
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	67 052,72 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	33 526,36 Kč

Stavba „garáže“, na p.č. 82/2 – zjištěná cena: **33 526,36 Kč**

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Stavba č.p. 91 - bydlení, na p.č. st. 85/1	201 362,67 Kč
2) Stavba „stodoly“, na p.č. 82/1	166 805,70 Kč
3) Stavba „garáže“, na p.č. 82/2	33 526,36 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 401 694,73 Kč

Cena po zaokrouhlení: 401 690,- Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 420 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Šanov

Název okresu: Zlín

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,60
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezenou vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,312,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 357,- \text{ Kč/m}^2$
(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 _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	III. Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	-0,01
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,01
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Index polohy: $I_p = 0,990$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,922$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 329,1540 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 85/1	zastavěná plocha a nádvoří	70	23 040,78
82/1	ostatní plocha - manipulační plocha	244	80 313,58
82/2	zahrada	140	46 081,56
3507	ostatní plocha - jiná plocha	54	17 774,32
	Součet:	508	167 210,24

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	83 605,12 Kč

Pozemky na LV číslo 420 – zjištěná cena: **83 605,12 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů 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 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, Rudimov, okres Zlín

Jedná se o rodinný dům s dispozicí 3+1 a 4+1 s balkónem, terasou, garáží a zahradou. Polosamota s výhledem v prostředí Bílých Karpat. Dům je dvoupatrový, po částečné rekonstrukci (částečně nová plastová okna, rekonstrukce střechy, nová krytina). V přízemí se nachází hlavní obytná část 3+1 - obývací pokoj s výstupem na terasu, jídelní částí a krbem, samostatná kuchyň a dva menší pokoje s koupelnou a WC. V patře poté čtyři samostatné obytné podkrovní místnosti. K domu náleží garáž pod domem s dílnou a vinným sklípkem. Pozemek u domu je o výměře 1 800 m². Voda z vlastní studny. Ústřední topení na dřevo a plyn, dále záložní elektrický kotel. Dům je vhodný k trvalému bydlení, tak i k rekreaci.

Nabídková CENA: 3 500 000,- Kč

2) RD, Slavičín, okres Zlín

Jedná se o dvougenerační dům s dvougaráží. Zastavěná plocha a nádvoří je o výměře 288 m² se zahradou o výměře 325 m². Jedná se o cihlový dům s betonovými stropy ve velmi dobrém technickém stavu. V roce 1996 proběhla kompletní rekonstrukce celého druhého nadzemního podlaží včetně kompletní výměny střechy, a to včetně trámů, okapů a tašky. Dvougenerační dům nabízí několik možností využití. Vzhledem k jeho lukrativní poloze nabízí možnost využití části prostor k podnikání, případně rekolaudace na penzion, bydlení pro vícečetnou rodinu. V suterénu, který má dva samostatné vstupy, se nachází dvě místnosti, kuchyň, WC a koupelna, spíž a technická místnost. V I. nadzemním podlaží se nachází dvě místnosti, které nyní sloužily jako ložnice a obývací pokoj, dále kuchyň, koupelna a WC. Ve II. nadzemním podlaží se poté nachází tři obytné pokoje, přičemž dva pokoje mají vstup na balkón. Dále chodba, WC a koupelna s vanou. Ze druhého patra vedou vyklápěcí schody do podkroví, kde se nachází dva podkrovní pokoje. Celý dům je vytápěný plynovým kotlem, případně spodní část domu lze vytopit samostatně krbovými kamny. Dále je zde napojení na 230/400 V, část elektřiny je v hliníku a část již v mědi. V suterénu a v I. nadzemním podlaží jsou kastlová okna, ve II. nadzemním podlaží a podkroví okna již plastová. Na pozemku domu se nachází vrt s užitkovou vodou, krytý bazén s ohřevem, k jehož napuštění byl vždy využíván vrt, dále dvougaráž, pergola k odpočinku a sklípek. Město Slavičín disponuje kompletní občanskou vybaveností, jako je škola, školka, síť obchodů, poliklinika, letní kino a koupaliště.

Nabídková CENA: 3 200 000,- Kč

3) RD, ul. Nádražní, Hrádek na Vlárské dráze-Slavičín, okres Zlín

Jedná se o rodinný dům s dispozicí 5+1 o celkové podlahové výměře 190 m² s garáží a zahradou s ovocným sadem. Dispozice domu: v přízemí se nachází vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň, samostatné WC a koupelna s vanou, technická místnost a spíž. V prvním patře je ložnice, pokoj a šatna. Ve výměnku o velikosti 2+kk je vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, WC. V této části domu je odpočtový elektroměr, vodoměr a plynoměr. Vytápění domu je plynovým kondenzačním kotlem s ohřevem vody (instalován v roce 2014) případně na tuhá paliva. K domu náleží průjezd, zděné přístavky (dílna),

dvě garáže, stodola, zahrada a sklep. Na domě proběhla rekonstrukce v roce 2015 - výměna plastových tříkomorových oken, rekonstrukce podkroví a výměna části elektroinstalace a vodoinstalace. Občanská vybavenost a dopravní dostupnost v místě.

Nabídková CENA: 2 800 000,- Kč

4) RD, Jestřabí, okres Zlín

Jedná se o novostavbu z roku 2013 + stavební pozemek v obci Jestřabí. K domu náleží pozemek o výměře 3 700 m², z toho 1 000 m² je další stavební místo (příjezd z druhé ulice po asfaltové cestě). Jedná se o klidné místo, dostatek soukromí. Příjezd na pozemek je ze dvou ulic. Jedná se o samostatně stojící cihlový dům s dispozicí 4+kk. V přízemí se nachází kuchyně spojená s obývacím pokojem s výstupem na terasu, koupelna se sprchovým koutem a WC. V patře se nachází koupelna a tři samostatné neprůchozí pokoje. Vytápění je řešeno tepelným čerpadlem. V místě dostatečná občanská vybavenost a dopravní dostupnost.

Nabídková CENA: 2 600 000,- Kč

5) RD, Hrádek na Vlárské dráze-Slavičín, okres Zlín

Jedná se o rodinný dům s dispozicí 5+2. Rodinný dům je situován na pozemku o rozloze 962 m², v blízkém dosahu do centra města. Dům má celkovou plochu o výměře 300 m² a je ve velmi dobrém, udržovaném stavu. Dům je podsklepený, patří k němu garážové stání, hospodářská budova a kryté posezení. Inženýrské sítě: plyn, veřejná kanalizace, veřejný vodovod, elektřina (220/380V). Vytápění je řešeno plynovým kotlem s ústředním rozvodem. Občanská vybavenost a dopravní dostupnost v místě.

Nabídková CENA: 2 380 000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

1) RD, Rudimov, okres Zlín	
Výchozí cena (VC):	3 500 000,- Kč
Množství (M):	1,02 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,15
K _{vybavení} :	1,05
K _{výměry pozemku} :	1,15
K _{polohový} :	1,00
K _{přístupu} :	1,20
K _{vliv právních vztahů} :	1,05
K _{objektivační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 867 768,51 Kč
Váha (V):	1,0
2) RD, Slavičín, okres Zlín	
Výchozí cena (VC):	3 200 000,- Kč
Množství (M):	1,02 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,10
K _{vybavení} :	1,10
K _{výměry pozemku} :	1,05
K _{polohový} :	1,15
K _{přístupu} :	1,20
K _{vliv právních vztahů} :	1,05
K _{objektivační} :	1,05

Jednotková cena (JC):	1 622 996,01 Kč
Váha (V):	1,0
3) RD, ul. Nádražní, Hrádek na Vlárské dráze-Slavičín, okres Zlín	
Výchozí cena (VC):	2 800 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,10
K _{vybavení} :	1,02
K _{výměry pozemku} :	1,15
K _{polohový} :	1,10
K _{přístupu} :	1,20
K _{vliv právních vztahů} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 491 127,59 Kč
Váha (V):	1,0
4) RD, Jestřabí, okres Zlín	
Výchozí cena (VC):	2 600 000,- Kč
Množství (M):	0,98 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,15
K _{vybavení} :	1,05
K _{výměry pozemku} :	1,20
K _{polohový} :	1,05
K _{přístupu} :	1,20
K _{vliv právních vztahů} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 318 043,50 Kč
Váha (V):	1,0
5) RD, Hrádek na Vlárské dráze-Slavičín, okres Zlín	
Výchozí cena (VC):	2 380 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,05
K _{vybavení} :	1,05
K _{výměry pozemku} :	1,05
K _{polohový} :	1,10
K _{přístupu} :	1,20
K _{vliv právních vztahů} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,02
Jednotková cena (JC):	1 454 272,05 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za celek:	1 318 043,50 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 550 841,53 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	1 867 768,51 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek (po zaokrouhlení):	1 550 000,- Kč
Jednotkové množství:	1,00 celek
Porovnávací hodnota:	<u>1 550 000,- Kč</u>

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	1 / 2
Cena po úpravě:	<u>775 000,- Kč</u>

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:	<u>620 000,- Kč</u>

Výsledná porovnávací hodnota: **620 000,- 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 přikládána 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:

- rodinný dům je napojen na kompletní IS
- rodinný dům je situován v centrální části obce
- možnost privátního parkování ve vlastní garáži
- severně je dobrá dopravní spádovost do okolních obcí

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- stavba „stodoly“ je užívána sousedy
- omezená občanská vybavenost obce
- obtížná možnost rozšíření rodinného domu
- předmět ocenění bez právně zajištěného přístupu
- rodinný dům částečně bez provedení fasádních omítek
- předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí

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 smluvním 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 prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady).	0,- Kč

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	401 690,- Kč
Cena pozemků	83 610,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	485 300,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	620 000,- Kč
Věcná břemena	0,- Kč
Movité věci	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:

620 000,- Kč

Cena slovy: šest set dvacet tisíc korun českých

Znalecký posudek vyhotovil:

Ivo Trst'án, soudní znalec
Jaroslav Suchánek, asistent soudního znalce

Odpovědná osoba:

Ivo Trst'án, soudní znalec

V Jeseníku, dne 29. 9. 2018

.....
Odpovědná osoba: Ivo Trst'án, soudní znalec

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988, č.j. Spr.2143/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18/09/162 znaleckého deníku.

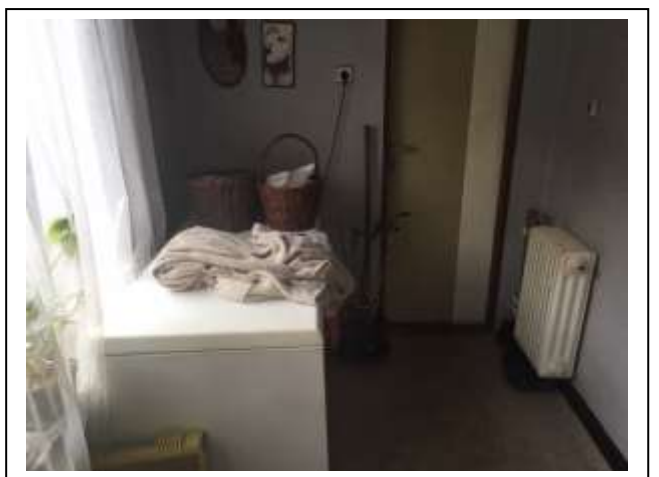
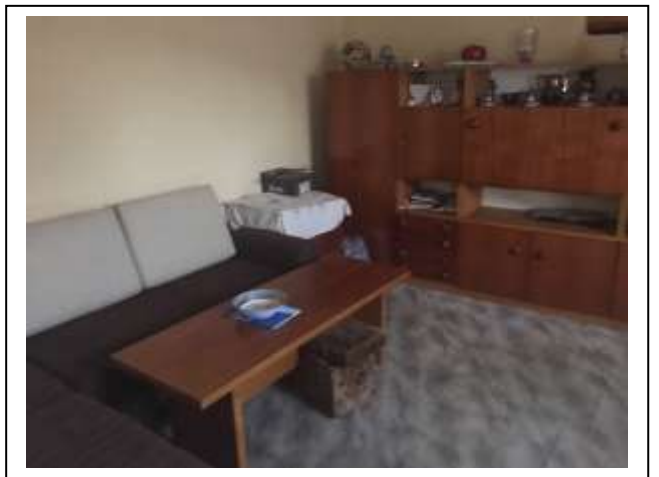
.....
Ivo Trst'án, soudní znalec

E. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
- fotodokumentace	3
- výpis z katastru nemovitostí	4
- kopie katastrální mapy	1
- kopie ortofoto mapy	1
- mapy širších vztahů I a II	2

Fotodokumentace







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2018 15:55:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585807 Šanov

Kat.území: 761966 Šanov

List vlastnictví: 420

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Matulík Miroslav, č.p. 91, 76321 Šanov	810627/4154	1/2
Matulíková Marta, č.p. 91, 76321 Šanov	555215/1616	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
85/1	70	zastavěná plocha a nádvoří			rozsáhlé chráněné území
<i>Součástí je stavba: Šanov, č.p. 91, bydlení</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 85/1</i>					
82/1	244	ostatní plocha		manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
82/2	140	zahrada			rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3507	54	ostatní plocha		jiná plocha	rozsáhlé chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

ve výši 400 000,-Kč s příslušenstvím
i budoucí pohledávky do 25.9.2035

Komerční banka, a.s., Na příkopě Parcela: St. 85/1 V-1748/2005-737
969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, Parcela: 82/1 V-1748/2005-737
RČ/IČO: 45317054 Parcela: 82/2 V-1748/2005-737

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2005.

V-1748/2005-737

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Martin Růžička se sídlem ve Zlíně

Matulík Miroslav, č.p. 91, 76321 Šanov, RČ/IČO:
810627/4154

Z-6175/2015-705

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 77 Ex-6813/2015 -8 ze dne 07.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2015. Zápis proveden dne 14.10.2015; uloženo na prac. Zlín

Z-6175/2015-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Miroslav Matulík, r.č. 810627/4154
- na spoluvlastnický podíl id. 1/2

Matulík Miroslav, č.p. 91, 76321 Šanov, RČ/IČO:
810627/4154

Parcela: St. 85/1 Z-6174/2015-705

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2018 15:55:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585807 Šanov

Kat.území: 761966 Šanov

List vlastnictví: 420

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 3507 Z-6174/2015-705

Parcela: 82/1 Z-6174/2015-705

Parcela: 82/2 Z-6174/2015-705

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 077 EX-6813/2015 -12 vydaný soudním exekutorem JUDr. Martinem Růžičkou se sídlem ve Zlíně ze dne 12.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2015. Zápis proveden dne 27.10.2015; uloženo na prac. Zlín

Z-6174/2015-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Martin Růžička se sídlem ve Zlíně

Matulík Miroslav, č.p. 91, 76321 Šanov, RČ/IČO:
810627/4154

Z-6177/2015-705

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 77 Ex-6814/2015 -7 ze dne 08.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2015. Zápis proveden dne 14.10.2015; uloženo na prac. Zlín

Z-6177/2015-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Miroslav Matulík, r.č. 810627/4154
- na spoluvlastnický podíl id. 1/2

Matulík Miroslav, č.p. 91, 76321 Šanov, RČ/IČO:
810627/4154

Parcela: St. 85/1 Z-6176/2015-705

Parcela: 3507 Z-6176/2015-705

Parcela: 82/1 Z-6176/2015-705

Parcela: 82/2 Z-6176/2015-705

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 077 EX-6814/2015 -10 vydaný soudním exekutorem JUDr. Martinem Růžičkou se sídlem ve Zlíně ze dne 12.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2015. Zápis proveden dne 27.10.2015; uloženo na prac. Zlín

Z-6176/2015-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,
155 21 Praha 5Matulík Miroslav, č.p. 91, 76321 Šanov, RČ/IČO:
810627/4154

Z-33773/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 6577/2016-11 k 24 EXE-2005/2016 16 ze dne 29.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.08.2016. Zápis proveden dne 04.08.2016; uloženo na prac. Praha

Z-33773/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Miroslav Matulík, r.č. 810627/4154
- na spoluvlastnický podíl id. 1/2

Matulík Miroslav, č.p. 91, 76321 Šanov, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2018 15:55:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585807 Šanov

Kat.území: 761966 Šanov

List vlastnictví: 420

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

810627/4154

Parcela: St. 85/1

Z-4395/2016-705

Parcela: 3507

Z-4395/2016-705

Parcela: 82/1

Z-4395/2016-705

Parcela: 82/2

Z-4395/2016-705

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-6577/2016 -19 vydaný soudním exekutorem JUDr. Miloslavem Zwiefelhoferem se sídlem v Praze ze dne 17.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.08.2016. Zápis proveden dne 26.08.2016; uloženo na prac. Zlín

Z-4395/2016-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Matulík Miroslav, č.p. 91, 76321 Šanov, RČ/IČO:
810627/4154

Z-12081/2016-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-25050/2016 -7 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 15.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.09.2016. Zápis proveden dne 22.09.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-12081/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2
- povinný: Matulík Miroslav, r.č. 810627/4154

Parcela: St. 85/1

Z-1634/2016-737

Parcela: 3507

Z-1634/2016-737

Parcela: 82/1

Z-1634/2016-737

Parcela: 82/2

Z-1634/2016-737

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-25050/2016 -19 , vydal soudní exekutor Mgr. Jaroslav Homola, ze dne 20.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.09.2016. Zápis proveden dne 23.09.2016; uloženo na prac. Valašské Klobouky

Z-1634/2016-737

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/2

Matulík Miroslav, č.p. 91, 76321 Šanov, RČ/IČO:
810627/4154

Parcela: St. 85/1

Z-746/2017-737

Parcela: 3507

Z-746/2017-737

Parcela: 82/1

Z-746/2017-737

Parcela: 82/2

Z-746/2017-737

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-7477/2017 -13 , vydal soudní exekutor Mgr. Jaroslav Homola, ze dne 18.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.04.2017. Zápis proveden dne 20.04.2017.

Z-746/2017-737

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2018 15:55:02

Okres: CZ0724 Zlín

Obec: 585807 Šanov

Kat.území: 761966 Šanov

List vlastnictví: 420

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Matulík Miroslav, č.p. 91, 76321 Šanov, RČ/IČO:
810627/4154

Z-5056/2017-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-7477/2017 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 11.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.04.2017. Zápis proveden dne 20.04.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-5056/2017-702

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDR-12/2016-737

Parcela:

82/1

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 587/1980 postupní ze dne 29.4.1980, reg.dne 9.7.1980.

POLVZ:8/1981

Z-9800008/1981-737

Pro: Matulíková Marta, č.p. 91, 76321 Šanov

RČ/IČO: 555215/1616

o Smlouva darovací ze dne 03.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.08.2005.

V-1216/2005-737

Pro: Matulík Miroslav, č.p. 91, 76321 Šanov

RČ/IČO: 810627/4154

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

82/2

72041

68

72441

72

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

Vyhotovil:

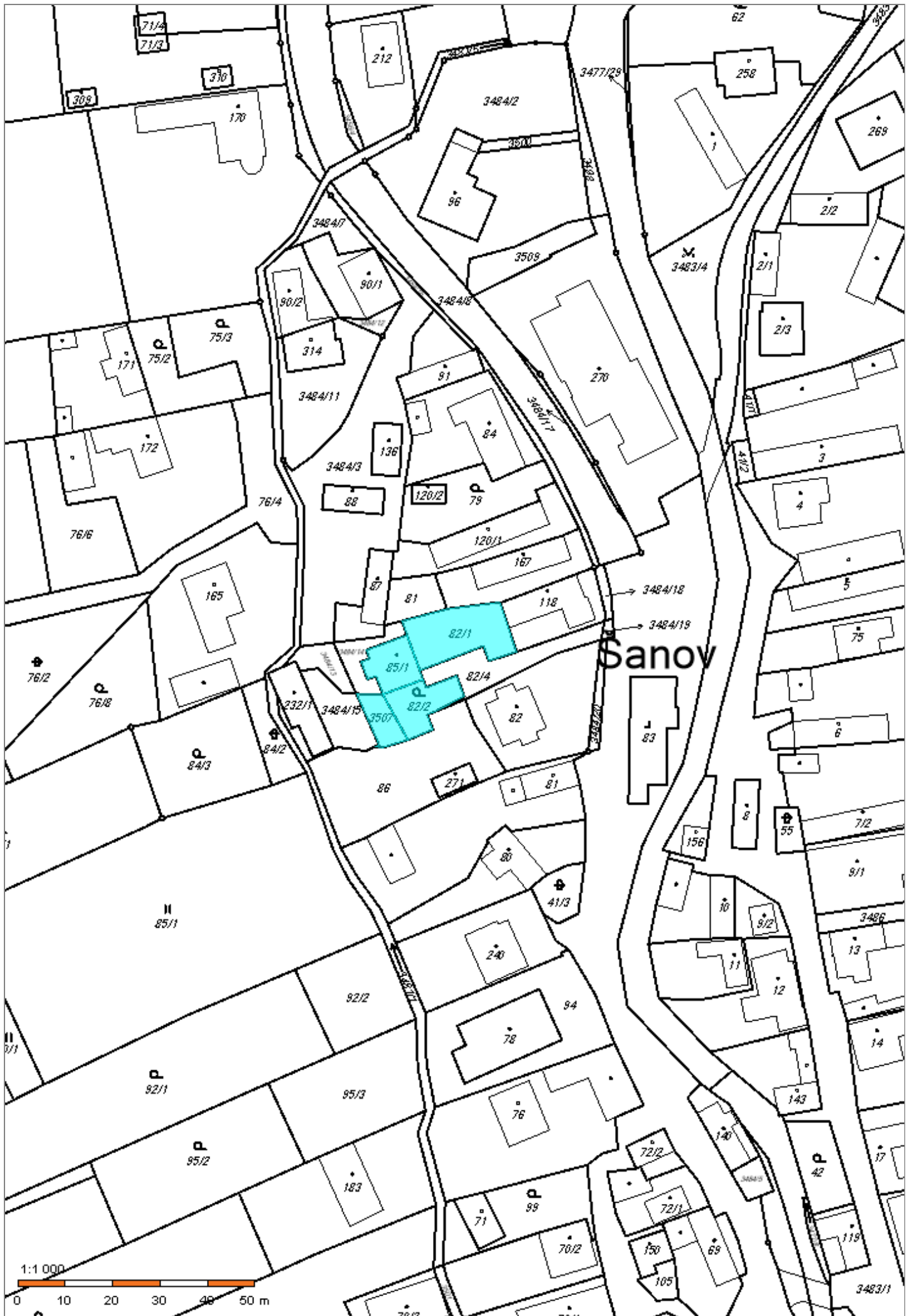
Vyhotoveno: 18.01.2018 16:09:49

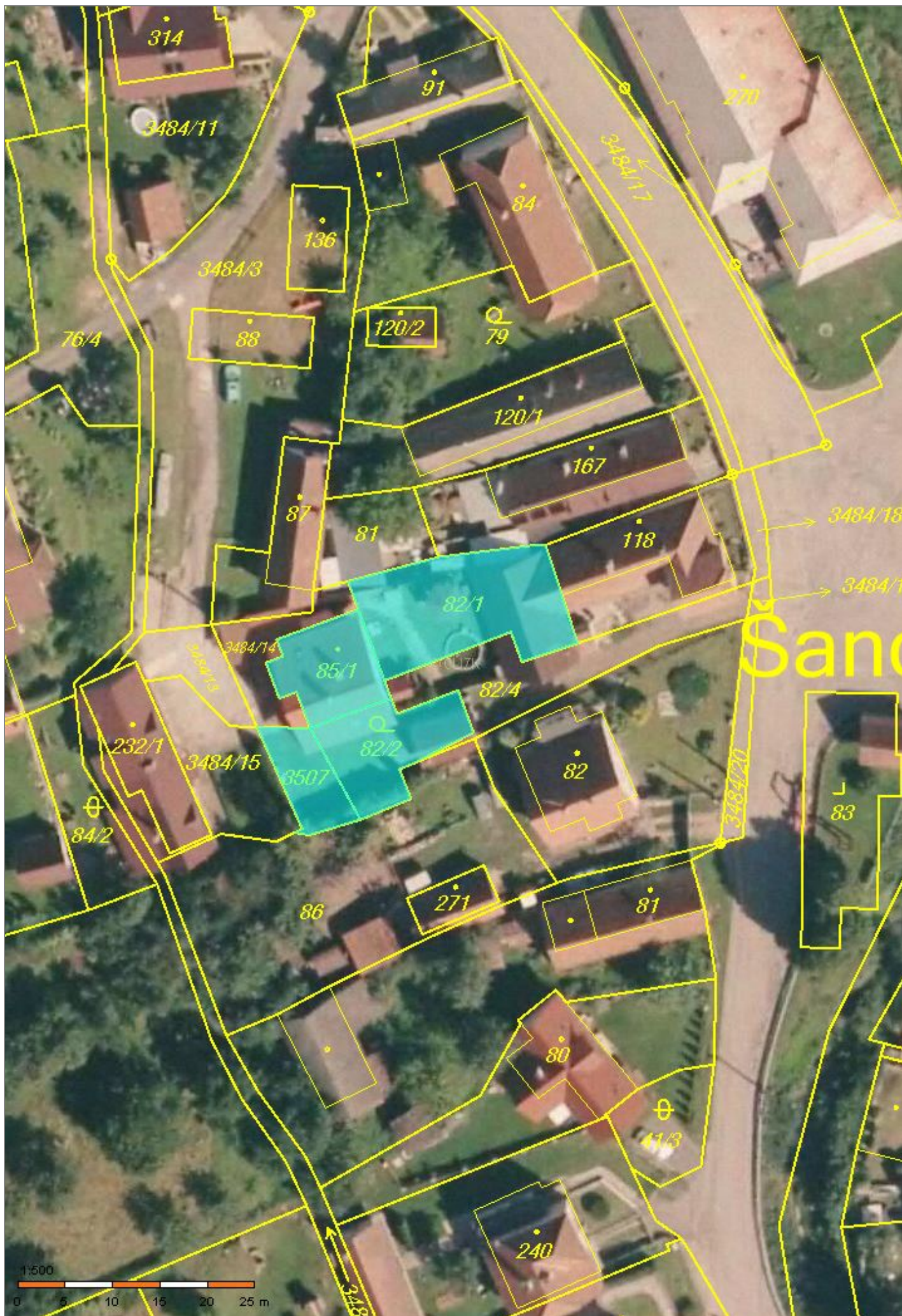
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

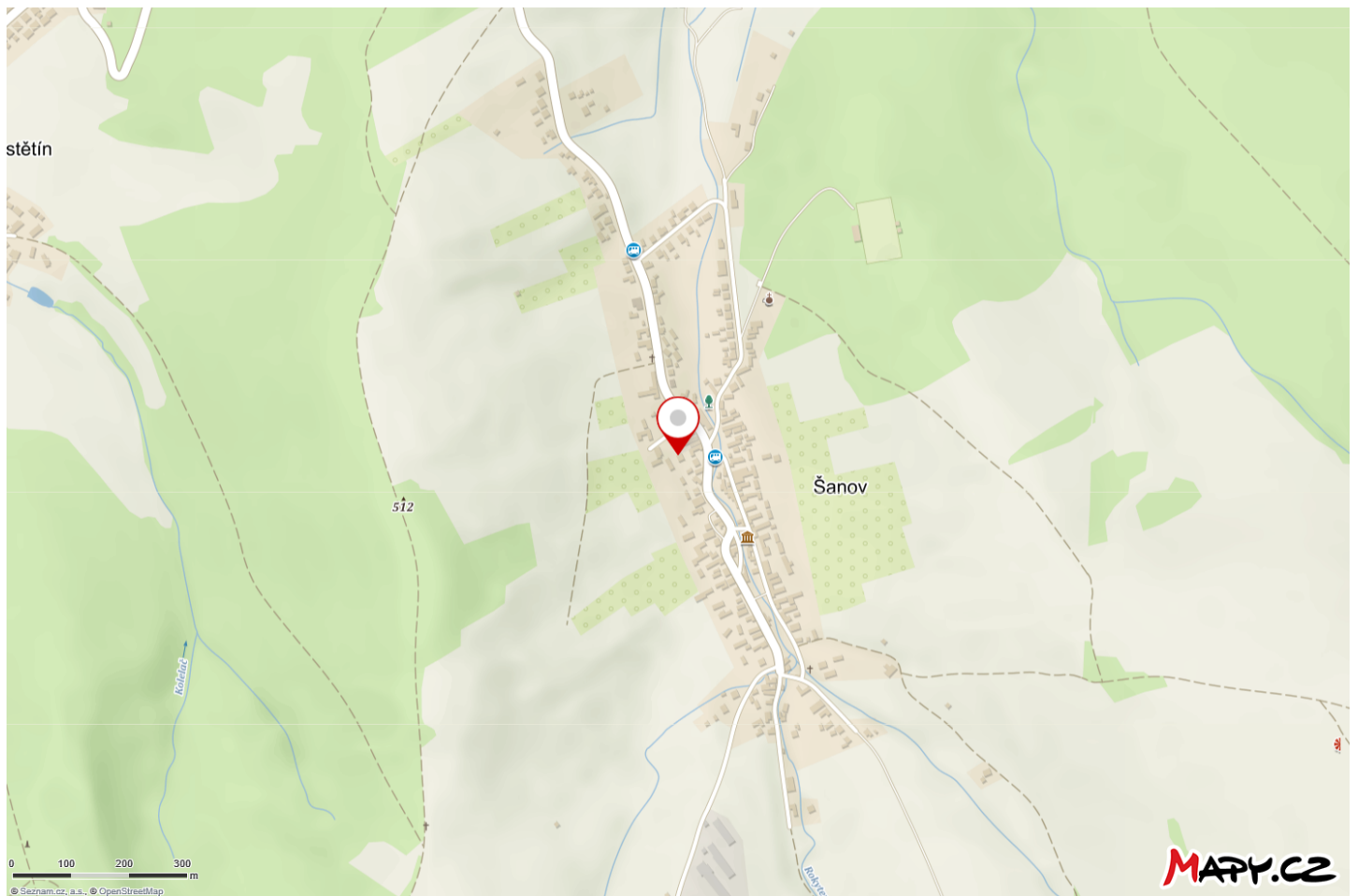
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:







část obce Šanov 91, Šanov

část obce Šanov 91
763 21 Šanov – část obce Šanov
okres Zlín, Zlínský kraj, Česko



Do
plánování



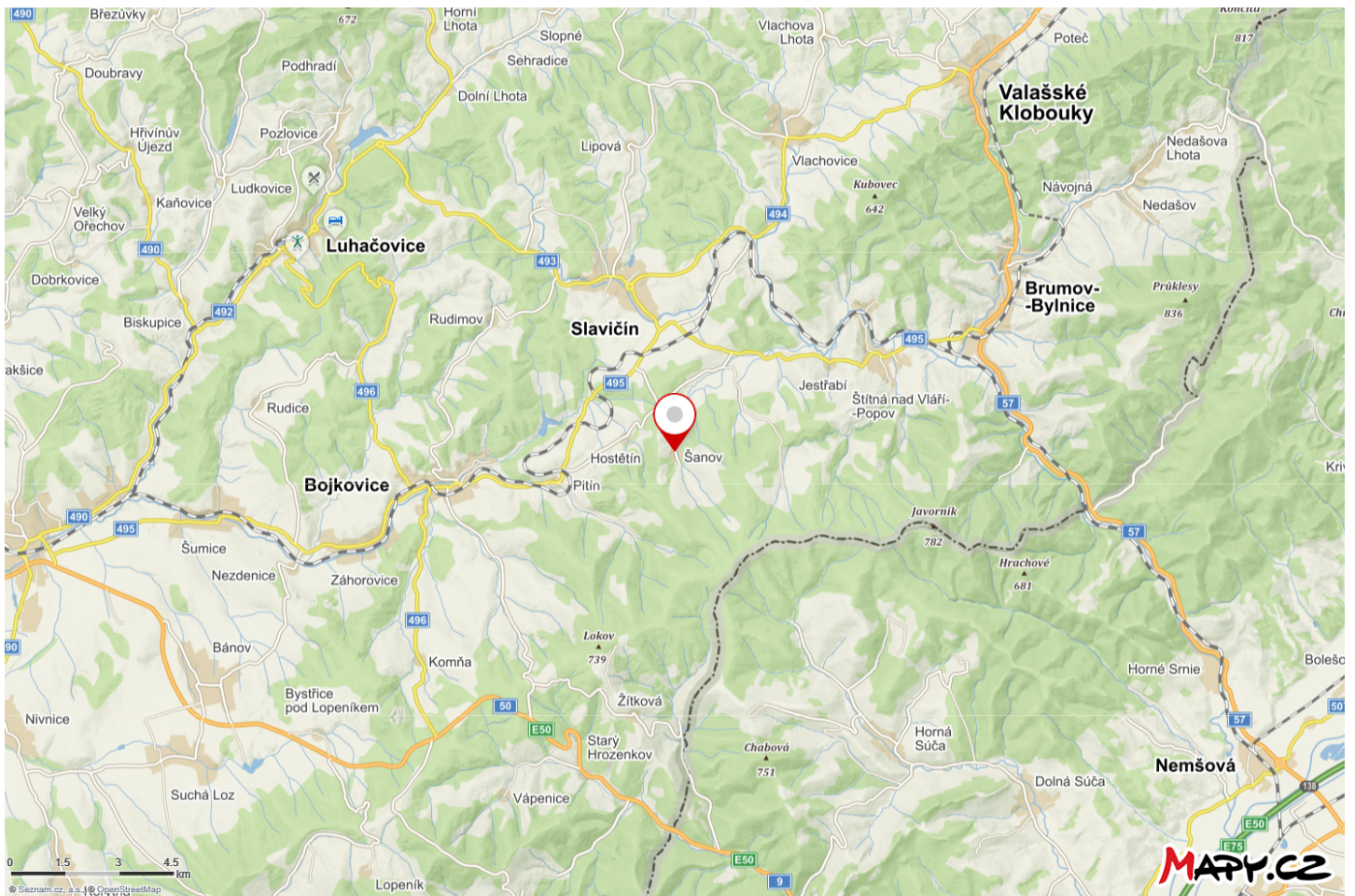
Tipy na
výlet

Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)

 [GPS](#)

49.0456344N, 17.8971514E



část obce Šanov 91, Šanov

část obce Šanov 91
763 21 Šanov – část obce Šanov
okres Zlín, Zlínský kraj, Česko



Do
plánování



Tipy na
výlet

Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)



49.0456344N, 17.8971514E