

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 15324-192/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 987** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Moravský Beroun, č.p. 96, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 987), a dále pozemku **p.č. 988** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Moravský Beroun, č.p. 123, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 988), vše v k.ú. Moravský Beroun, obec Moravský Beroun, okres Olomouc.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Lukáš Jícha  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov  
Komenského 38  
750 02 Přerov  
IČ: 04886674  
DIČ: CZ 8310214935

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 203 Ex 16389/10-112**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 12.1.2017 posudek vypracoval:**

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

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 20 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 31.1.2017

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 29.12.2016 vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 16389/10-112**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 987** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Moravský Beroun, č.p. 96, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 987), a dále pozemku **p.č. 988** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Moravský Beroun, č.p. 123, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 988), vše v k.ú. Moravský Beroun, obec Moravský Beroun, okres Olomouc.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

**Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 12.1.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

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

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 12.1.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a uživatele předmětu ocenění pana Marka Mirgy, který umožnil pouze částečnou prohlídku předmětu ocenění.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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

## **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 292, pro k.ú. Moravský Beroun, obec Moravský Beroun, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem dne 28.12.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Moravský Beroun, obec Moravský Beroun, okres Olomouc, vyhotovená objednavatelem dne 29.12.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Olomoucký  
**Okres:** Olomouc  
**Obec:** Moravský Beroun  
**Katastrální území:** Moravský Beroun (699080)

**List vlastnictví číslo:** 292

**Vlastníci:**

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Mirga Marek<br>náměstí 9. května 4, 79305 Moravský Beroun             | Podíl: 7/9 |
| 2. Půčková Božena<br>č. p. 69, 69648 Skalka                              | Podíl: 1/9 |
| 3. Soldán Emil<br>náměstí Vítězslava Nováka 546/9, Poruba, 70800 Ostrava | Podíl: 1/9 |

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s valbou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Moravský Beroun, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Opavská 96, 793 05 Moravský Beroun. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1779/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod. Dle sdělení účastníka místního šetření, ve městě Moravský Beroun je dále možné napojení na plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt

procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2010 byla započata modernizace vnitřního vybavení objektu. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

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

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

**a) vedlejší stavby:**

Na pozemku p.č. 988 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt č.p. 123 - jiná st. Jedná se o přízemní vedlejší stavbu pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- kovová vrata
- kovová vrátka
- přípojky IS

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

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

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 96
  - b) Objekt č.p. 123 - jiná st.
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

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

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/9 (viz. odhad obvyklé ceny).

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

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

#### 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	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	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

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

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

##### 1.1.a) Rodinný dům č.p. 96 – § 35

#### Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 19,55 \times 8,70 + 5,15 \times 2,37 + 4,75 \times 2,37 = 193,55 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 193,55 / 193,55 = 1,00$$

#### Obestavěný prostor (OP):

$$\text{Vrchní stavba } 19,55 \times 8,70 \times 3,58 + 5,15 \times 2,37 \times 3,10 + 4,75 \times 2,37 \times 2,81 = 678,37 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení } 19,55 \times 8,70 \times 3,32 \times 0,50 + 5,15 \times 2,37 \times 2,40 \times 0,50 + 7,05 \times 3,3 \times 2 \times 4,35 \times 0,50 = 347,90 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem: } = 1\,026,27 \text{ m}^3$$

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

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

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová s valbou	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – eternitové šablony	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, parapety), plastované (svody)	0,90 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké – kontaktní zateplovací systém	2,80 %	Standardní Standardní	50 % 50 %
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyně, koupelna, WC)	2,30 %	Standardní	
11. Schody – betonové bez zábradlí	1,00 %	Podstandardní	
12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – plovoucí podlahy	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba, plovoucí podlahy	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – lokální (kamna na TP)	5,20 %	Podstandardní	
17. Elektroinstalace – 240V	4,30 %	Podstandardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody	3,20 %	Nevyskytuje se	
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Nevyskytuje se	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – kamna na TP	0,50 %	Podstandardní	
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,10 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní	3,40 %	Standardní	

#### Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

<b>Kraj:</b>	Olomoucký
<b>Obec:</b>	Moravský Beroun
<b>Počet obyvatel:</b>	3 048
<b>Základní cena (ZC):</b>	1 772,- Kč/m <sup>3</sup>

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
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	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00
12	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1917  
 Stáří stavby (y): 100  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,444

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 786,77 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 0,930

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,010

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>p</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 1 026,27 × 786,77 × 0,930 × 1,010 = 758 426,93 Kč**

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 9  
**Cena po úpravě: = 84 269,66 Kč**

**Rodinný dům č.p. 96 – zjištěná cena: 84 269,66 Kč**

### 1.1.b) Objekt č.p. 123 - jiná st. – § 16

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Vedlejší stavba:** typ I–B

**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm

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

**Podkroví:** nemá podkroví

**Krov:** neumožňující zřízení podkroví

**Koeficient vybavení stavby:** 0,800

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,088

#### Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 6,95×5,40 = 37,53 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor OP:**

Vrchní stavba	6,95×5,40×3,50	=	131,36 m <sup>3</sup>
Zastřešení	6,95×5,40×3,00×0,50	=	56,30 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	187,66 m <sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené	7,10 %	Podstandardní	
2. Obvodové stěny – smíšené	31,80 %	Podstandardní	
3. Stropy – klenbové	19,80 %	Standardní	
4. Krov – vaznicový sedlový	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – plechová	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů – vnitřní omítky - vápenné hladké	6,10 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné náplňové – svlaková vrata	3,00 %	Standardní	50 %
		Podstandardní	50 %
10. Okna	1,10 %	Nevyskytuje se	
11. Podlahy	8,20 %	Nevyskytuje se	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje 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	-0,54 × 7,10 %	- 0,0383
2. Obvodové stěny	-0,54 × 31,80 %	- 0,1717
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 1,70 %	- 0,0170
9. Dveře	-0,54 × 3,00 % × 50 %	- 0,0081
10. Okna	-0,54 × 1,852 × 1,10 %	- 0,0110
11. Podlahy	-0,54 × 1,852 × 8,20 %	- 0,0820
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	- 0,0580
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,6139</b>

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** **0,8000**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena	1 250,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,0000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,0880	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 2 088,- Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 187,66 m <sup>3</sup> × 2 088,- Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>391 834,08 Kč</b>

**Určení opotřebením odborným odhadem:**

<b>Opotřebením:</b> 80,000 %		
Odpočet opotřebením: 391 834,08 Kč × 80,000 %	-	313 467,26 Kč

<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>78 366,82 Kč</b>
---	---	---------------------

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 0,930$ Index polohy:  $I_P = 1,010$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 78\,366,82\text{ Kč}$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 0,939$ **Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp = 73\,586,44\text{ Kč}$** **Úprava ceny vlastnickým podílem**Vlastnický podíl:  $\times \frac{1}{9}$ **Cena po úpravě: = 8 176,27 Kč****Objekt č.p. 123 - jiná st. – zjištěná cena: 8 176,27 Kč****Ceny objektů včetně opotřebení:**

a) Rodinný dům č.p. 96 84 269,66 Kč

b) Objekt č.p. 123 - jiná st. 8 176,27 Kč

**Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 92 445,93 Kč****Cena po zaokrouhlení: 92 450,- Kč****2) Pozemky****2.1) Vyhláška 53/2016 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Moravský Beroun

Název okresu: Olomouc

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
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	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 2\,480,-\text{ Kč/m}^2$ **Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 887,-\text{ Kč/m}^2$**   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $v_p = 463 \text{ m}^2$ Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000  $\text{m}^2$ .**Index trhu:**  $I_T = 0,930$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

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

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$ **Index polohy:**  $I_P = 1,010$ **Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,939$ **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 832,8930 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ]	Cena [Kč]
987	Zastavěná plocha a nádvoří	421	350 647,95
988	Zastavěná plocha a nádvoří	42	34 981,51
	Součet:	463	385 629,46

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 9
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>42 847,72 Kč</b>

**Pozemky – zjištěná cena:** **42 847,72 Kč**

### 3) Ocenění porovnávací metodou

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

#### Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

#### 1) RD Moravský Beroun, okres Olomouc

Podsklepený cihlový dům v centru města, po kompletní vnitřní rekonstrukci. Zastavěná plocha a nádvoří 243 m<sup>2</sup>, zahrádka. Střecha sedlová - pálená taška, eternit. Voda a kanalizace městská. Plyn zavedený k domu. Rozvody elektřiny v mědi, rozvody vody a odpadů v plastu. Plastová okna. Topení lokální - TP, krbová kamna. Dodělaná příprava na elektrické přímotopy. Podlahy betonové - dlažba, plovoucí podlaha.

Nabídková CENA: 550 000,- Kč

## 2) RD Moravský Beroun, okres Olomouc

Rodinný dům v Moravském Berouně, ulice Křížová. Jedná se o starší rodinný dům se zastavěnou plochou 230 m<sup>2</sup> a zahradou o velikosti 159 m<sup>2</sup>. Dům je dispozičně řešen jako 3+1 s velkou pěknou a vysokou půdou, ve které je možno vybudovat další pokoje. Za domem je plechová přístavba, která slouží ke skladování dřeva a uhlí. Dům má malý klenutý kamenný sklípek. Zahrada se nachází z boku domu a stojí na ní velká dřevěná dvojgaráž. Střecha včetně krovu je v dobrém stavu, přízemí domu je nutno zrekonstruovat. Napojeno na kanalizaci, obecní vodu, 220/380V, plynová přípojka u paty domu, dovnitř plyn nezaveden.

Nabídková CENA: 499 000,- Kč

## 3) RD Moravský Beroun, okres Olomouc

Řadový koncový rodinný dům na ulici Tkalcovská v okrajové klidné části města Moravský Beroun. Dům je částečně podsklepen. Zastavěná plocha domu činí 189 m<sup>2</sup>, pozemek 224 m<sup>2</sup>. Dispozičně je dům řešen jako 4+1. V přízemí se nachází vstupní veranda cca 13 m<sup>2</sup>, chodba, spíž, koupelna se sprchovacím koutem, WC, prostorný obývací pokoj - cca 35 m<sup>2</sup> a kuchyň - cca 12 m<sup>2</sup>. V podkroví jsou dva pokoje - cca 12 m<sup>2</sup> a 30 m<sup>2</sup>. Dům je zastřešen sedlovou střechou - krytina hliník. Vytápění objektu je kotlem na TP, vodovod je napojen na místní vodovodní řád, kanalizace svedena do jímky a následně do obecní kanalizace. Plyn zaveden k hranici domu. K domu náleží dvorek a kůlna.

Nabídková CENA: 300 000,- Kč

## Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

## Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- kompletní občanská vybavenost města
- možnost napojení na kompletní IS
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- objekt je situován u rušné komunikace
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- pouze lokální vytápění objektu
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Moravský Beroun, okres Olomouc</b>	
Výchozí cena (VC):	550 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,05
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	477 383,94 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Moravský Beroun, okres Olomouc</b>	
Výchozí cena (VC):	499 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,05
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	411 461,55 Kč
Váha (V):	1,0

RD Moravský Beroun, okres Olomouc	
Výchozí cena (VC):	300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,05
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	260 391,24 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	260 391,24 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	383 078,91 Kč
Maximální jednotková cena:	477 383,94 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	380 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 380 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	× 1 / 9
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>42 222,22 Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/9 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>33 777,78 Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 35 000,- Kč**



## C. REKAPITULACE

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

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

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	92 450,- Kč
Cena pozemků	42 850,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>135 300,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>35 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou</b>	<b>0,- Kč</b>

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

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**35 000,– Kč**

**Cena slovy: třicetpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Vítězslav Kožušník  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Hana Hrnčiarová

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 31.1.2017

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

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15324-192/2017 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

