

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, 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: 21874-1263/2020

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 1414/20 - trvalý travní porost, LV č. 533, v k.ú. Rajnochovice, obec Rajnochovice, okres Kroměříž.

II) pozemku p.č. 1414/7 - trvalý travní porost, LV č. 1217, v k.ú. Rajnochovice, obec Rajnochovice, okres Kroměříž.

**Objednatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202  
DIČ: CZ7803135681

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 139 EX 00705/13-155

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22.9.2020 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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 16 stran a 18 stran příloh.

V Praze, dne 21.10.2020

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 9.9.2020 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 00705/13-155**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 1414/20** - trvalý travní porost, LV č. 533, v k.ú. Rajnochovice, obec Rajnochovice, okres Kroměříž.

II) pozemku **p.č. 1414/7** - trvalý travní porost, LV č. 1217, v k.ú. Rajnochovice, obec Rajnochovice, okres Kroměříž.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí 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 22.9.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

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

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22.9.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

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

Výpis z katastru nemovitostí č. 533, pro k.ú. Rajnochovice, obec Rajnochovice, okres Kroměříž, vyhotovený objednavatelem dne 9.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 1271, pro k.ú. Rajnochovice, obec Rajnochovice, okres Kroměříž, vyhotovený objednavatelem dne 9.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Rajnochovice, obec Rajnochovice, okres Kroměříž, vyhotovená znaleckým ústavem dne 22.9.2020, 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.

Územní plán obce Rajnochovice.

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:** Zlínský  
**Okres:** Kroměříž  
**Obec:** Rajnochovice  
**Katastrální území:** Rajnochovice (739006)

##### **Nemovité věci evidované na LV č. 533, v k.ú. Rajnochovice**

**List vlastnictví číslo:** 533

**Vlastník:**

Polách Petr Podíl: 1/12  
8.května 74, 783 53 Velká Bystřice

##### **Nemovité věci evidované na LV č. 1271, v k.ú. Rajnochovice**

**List vlastnictví číslo:** 1271

**Vlastník:**

Polách Petr Podíl: 1/12  
8.května 74, 783 53 Velká Bystřice

## 5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 1414/20** - trvalý travní porost, LV č. 533, v k.ú. Rajnochovice, obec Rajnochovice, okres Kroměříž.

II) pozemku **p.č. 1414/7** - trvalý travní porost, LV č. 1217, v k.ú. Rajnochovice, obec Rajnochovice, okres Kroměříž.

Pozemek p.č. 1414/7 je situován ve sklonitém terénu s přístupem přes pozemek p.č. 1414/11 - lesní pozemek, který je ve vlastnictví: Arcibiskupství olomoucké, Wurmova 562/9, 779 00 Olomouc. **Přístup není po právní stránce zajištěn.**

Pozemek p.č. 1414/20 je situován v mírně sklonitém až sklonitém terénu s přístupem přes pozemek p.č. 1414/5 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Rajnochovice, č. p. 144, 768 71 Rajnochovice a přes pozemek p.č. 1414/41 - trvalý travní porost, který je ve vlastnictví jiných vlastníků. **Přístup není po právní stránce zajištěn.**

Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru a jehličnaté stromy. Dle platného územního plánu obce Rajnochovice jsou pozemky vedeny takto:

- pozemek p.č. 1414/7: „ K - plochy krajinné zeleně“
- pozemek p.č. 1414/20: „ RI - plochy rodinné rekreace“

Informace získány z internetových stránek obce Rajnochovice.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

## 6. Obsah posudku

### Nemovité věci evidované na LV č. 533, v k.ú. Rajnochovice

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

### Nemovité věci evidované na LV č. 1271, v k.ú. Rajnochovice

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

### Ocenění celé nemovitosti

- 1) 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 1/12 (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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

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

U znaku 11. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění není po právní stránce zajištěn přístup, okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (soukromých osob).

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,02
7 Osobní hromadná doprava	I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,01
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	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,612$$

## Ocenění

### Nemovitě věci evidované na LV č. 533, v k.ú. Rajnochovice

#### 1) Pozemky

##### 1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.1.a) Pozemky – § 9

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

Název obce: Rajnochovice

Název okresu: Kroměříž

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,085,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 246,-$  Kč/m<sup>2</sup>**  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 0,930$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <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:**  $I_p = 0,612$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,569$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 41,9922 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1414/20	Trvalý travní porost	322	13 521,49

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 12
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>1 126,79 Kč</b>

**Pozemky – zjištěná cena: 1 126,79 Kč**

**Nemovitě věci evidované na LV č. 1271, v k.ú. Rajnochovice**

**1) Pozemky**

**1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.**

**1.1.a) Pozemky – § 6**

**§ 6 – Zemědělské pozemky**

**Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	×
			1,200

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] základní	upravená	Cena [Kč]
1414/7	Trvalý travní porost	83541	687	2,86	3,4320	2 357,78

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 12
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>196,48 Kč</b>

**Pozemky – zjištěná cena: 196,48 Kč**

## Ocenění celé nemovitosti

### 2) Ocenění porovnávací metodou

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

#### Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

#### 1) Pozemek Trnava, okres Zlín

Pozemky o rozloze 9.736 m<sup>2</sup> jsou součástí Hostýnsko-vsetínské hornatiny poblíž města Vsetín. Celková rozloha těchto pozemků je 9.736 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 1 250 000,- Kč

## 2) Pozemek Vsetín, okres Vsetín

Pozemky s trvalým travním porostem o výměře 23.355 m<sup>2</sup> v k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín. Jedná se o parcely č. 591/2 a 597/1. Pozemky jsou rovinaté a nacházejí se na jihu obce.

Nabídková CENA: 1 836 404,- Kč

## 3) Pozemek Vsetín, okres Vsetín

Svažitý pozemek orientovaný na jih, na kterém se nachází ovocný sad, starší dřevěná chata s přivedenou elektřinou a kůlnou. Příjezd k pozemku po zpevněné obecní komunikaci.

Nabídková CENA: 400 000,- Kč

## 4) Pozemek Klobouky, okres Zlín

Pozemek o výměře 883 m<sup>2</sup> v katastru obce Valašské Klobouky. Jedná se o louku s porostem stromů.

Nabídková CENA: 68 000,- Kč

## 5) Pozemek Kudlovice, okres Uherské Hradiště

Pozemek o výměře 1.708 m<sup>2</sup> v Kudlovicích v části Paňháje. Na pozemku se nachází ovocné stromy. Je zde i možnost vystavění chaty. Pozemek se nachází dle územního plánu v plochách určených k rekreaci - zahrádkářské osady a kolonie. K pozemku vede přístupová cesta.

Nabídková CENA: 140 000,- Kč

## Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

## 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 předmětu ocenění:

- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

**Záporné stránky předmětu ocenění:**

- přístup je po částečně zpevněné komunikaci
- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- v obci není veřejné plynové vedení

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 56,- do 94,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **72,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K<sub>polohy</sub></i>	<i>K<sub>objektivizační</sub></i>	<i>K<sub>přístupu</sub></i>	<i>K<sub>stavební připravenost</sub></i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Pozemek Trnava, okres Zlín</b>				1 250 000,- Kč	9 736,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,30	1,00	94,06 Kč	1,0
<b>Pozemek Vsetín, okres Vsetín</b>				1 836 404,- Kč	23 355,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,30	1,00	57,60 Kč	1,0
<b>Pozemek Vsetín, okres Vsetín</b>				400 000,- Kč	3 227,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,30	1,00	90,81 Kč	1,0
<b>Pozemek Klobouky, okres Zlín</b>				68 000,- Kč	883,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,30	1,00	56,42 Kč	1,0
<b>Pozemek Kudlovice, okres Uherské Hradiště</b>				140 000,- Kč	1 708,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,30	1,00	60,05 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	56,42 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	71,79 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	94,06 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	72,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 72,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 72,- 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 nemovité věci, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi 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 minimální nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 533, v k.ú. Rajnochovice

<b>Pozemek p.č. 1414/20</b>	
Výměra pozemku	322 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	72,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	23 184,- Kč
<b>Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k pozemku (zaokrouhleno)</b>	<b>2 000,- Kč</b>

### II) Nemovité věci evidované na LV č. 1271, v k.ú. Rajnochovice

<b>Pozemek p.č. 1414/7</b>	
Výměra pozemku	687 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	72,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	49 464,- Kč
<b>Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k pozemku (zaokrouhleno)</b>	<b>4 000,- Kč</b>

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

**2 000,- + 4 000,- = 6 000,- Kč**

## REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	1 323,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	6 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

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

**6 000,- Kč**

Cena slovy: šesttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 21.10.2020

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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21874-1263/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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

Náhled katastrální mapy