

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: 21666-1055/2020

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 nemovité věci - **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. 2031/21 (LV č. 6994), evidováno na LV č. 1028, v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 2031/21** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV č. 1028) a pozemku **p.č. 2031/25** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 2031/25), vše evidováno na LV č. 6994, vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Objednavatel 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 nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. **139 EX 00470/20-036**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 26.8.2020 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
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 25 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 3.9.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 4.8.2020 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 00470/20-036**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 nemovité věci - **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. 2031/21 (LV č. 6994), evidováno na LV č. 1028, v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 2031/21** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV č. 1028) a pozemku **p.č. 2031/25** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 2031/25), vše evidováno na LV č. 6994, vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí 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 a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. 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 prodejkách 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 přikládána 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 26.8.2020, 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 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. 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 26.8.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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. 1028, pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovený objednavatelem, dne 4.8.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 6994, pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovený objednavatelem, dne 4.8.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 26.8.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Cenová mapa Statutárního města Ostrava.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, 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 vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Ostrava
Katastrální území: Moravská Ostrava (713520)

List vlastnictví číslo: 1028

Vlastník:

Mol Aleš Podíl: 1/8
Mírové náměstí 24/23, 74801 Hlučín

Nemovitě věci evidované na LV č. 6994, k.ú. Moravská Ostrava

List vlastnictví číslo: 6994

Vlastník:

Mol Aleš Podíl: 1/4
Mírové náměstí 24/23, 74801 Hlučín

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 1028, k.ú. Moravská Ostrava

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou sedlovou střechou krytou plechovou a standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný v zastavěné, vnitřní části města Ostrava, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Objekt je situován v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2035/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky a dále po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 2031/10 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2031/11 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2031/13 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2031/14 - zahrada a p.č. 2031/22 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

Dle informací ČSÚ je ve městě Ostrava možnost napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro dvě osobní vozidla.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbána. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

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

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 6994, k.ú. Moravská Ostrava**a) Pozemek p.č. 2031/21**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k pozemku p.č. 2031/21 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž (LV č. 1028), v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město, který je situován zastavěné, vnitřní části města Ostrava. Pozemek je situován v rovinném terénu s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2035/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky a dále po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 2031/10 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2031/11 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2031/13 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2031/14 - zahrada a p.č. 2031/22 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

Na pozemku se nachází objekt bez čp/če - garáž, který je předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku a je oceněn samostatně.

b) Objekt bez čp/če - garáž, včetně příslušenství a pozemku p.č. 2031/25

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž s plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný v zastavěné, vnitřní části města Ostrava, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2035/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky a dále po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 2031/10 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2031/11 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2031/13 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2031/14 - zahrada a p.č. 2031/22 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

Dle informací ČSÚ je ve městě Ostrava možnost napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbána. 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.

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovité věci evidované na LV č. 1028, k.ú. Moravská Ostrava

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2031/21 (LV 6994)

Nemovité věci evidované na LV č. 6994, k.ú. Moravská Ostrava

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2031/25
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky

Komparativní metoda - objekt garáže

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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	0,80
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,832$$

Nemovité věci evidované na LV č. 1028, k.ú. Moravská Ostrava

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 1/8 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
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	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,973$$

Nemovité věci evidované na LV č. 6994, k.ú. Moravská Ostrava**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 1/4 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
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

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

Ocenění**Nemovité věci evidované na LV č. 1028, k.ú. Moravská Ostrava****1) Objekty****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2031/21 (LV 6994) – § 37****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 7,70×5,62 = 43,27 m²**Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba 7,70×5,62×2,32 = 100,40 m³Zastřešení 7,70×5,62×0,78×0,50 = 16,88 m³Obestavěný prostor – celkem: = 117,28 m³**Zatřídění garáže****Svislá nosná konstrukce:** zděná v tl. nad 15 cm, montovaná**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Krov:** umožňující zřízení podkroví**Typ garáže:** A**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové s částečnou izolací	6,00 %	Podstandardní	
2. Obvodové stěny – zděné	28,90 %	Standardní	
3. Stropy	19,10 %	Standardní	
4. Krov – vaznicový sedlový	10,00 %	Standardní	
5. Krytina – plechová, standardní povlaková krytina IPA (horší stav)	6,80 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody)	1,90 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – fasádní omítky - vápenné hladké a břizolitové, keramický obklad soklu	5,10 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
8. Dveře	2,30 %	Nevyskytuje se	
9. Okna – kovová jednoduchá	1,30 %	Standardní	
10. Vrata – 2x dřevěná	6,00 %	Standardní	
11. Podlahy	6,80 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Ostrava
Počet obyvatel: 289 128
Základní cena (ZC): 1 490,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se střechou - krovem umožňující zřízení podkroví	A
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	II. Bez příslušenství	-0,01
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1980
 Stáří stavby (y): 40
 Koeficient pro úpravu (s): 0,800

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6)$: 0,673

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 002,77 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,973

Index polohy (I_P): 0,832

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p = 117,28 \times 1\,002,77 \times 0,973 \times 0,832 = 95\,205,37 \text{ Kč}$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × $\frac{1}{8}$
Cena po úpravě: = **11 900,67 Kč**

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2031/21 (LV 6994) – zjištěná cena:

11 900,67 Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 6994, k.ú. Moravská Ostrava**1) Objekty****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2031/25 – § 37****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 3,10×5,80 = 17,98 m²**Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba 3,10×5,80×2,50 = 44,95 m³**Zatřídění garáže****Svislá nosná konstrukce:** zděná v tl. nad 15 cm, montovaná**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Krov:** neumožňující zřízení podkroví**Typ garáže:** B**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové s částečnou izolací	6,20 %	Podstandardní	
2. Obvodové stěny – zděné	30,10 %	Standardní	
3. Stropy	26,20 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	
5. Krytina – standardní povlaková krytina IPA	5,70 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody)	2,90 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – fasádní bříazolitové omítky, keramický obklad soklu	4,80 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
8. Dveře	2,70 %	Nevyskytuje se	
9. Okna – kovová jednoduchá	1,40 %	Standardní	
10. Vrata – plechová	6,80 %	Standardní	
11. Podlahy	7,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	6,00 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:**Kraj:** Moravskoslezský**Obec:** Ostrava**Počet obyvatel:** 289 128**Základní cena (ZC):** 1 490,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	II. Bez příslušenství	-0,01
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1980
 Stáří stavby (y): 40
 Koeficient pro úpravu (s): 0,800

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$): 0,666

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 992,34 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,930

Index polohy (I_P): 0,832

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 44,95 \times 992,34 \times 0,930 \times 0,832 = 34\,514,09$ Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × $\frac{1}{4}$
 Cena po úpravě: = 8 628,52 Kč

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2031/25 – zjištěná cena:

8 628,52 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
2031/21	Zastavěná plocha a nádvoří	43	630,-	27 090,-
2031/25	Zastavěná plocha a nádvoří	18	630,-	11 340,-
	Součet:	61		38 430,-

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	=	9 607,50 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 9 607,50 Kč

Komparativní metoda - objekt garáže

1) 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:

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, přihraničí, 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) Garáž, k.ú. Moravská Ostrava, okres Ostrava-město

Objekt garáže (bez pozemku) obchodován kupní smlouvou (V-2141/2019-807), právní účinky vkladu ke dni 12.2.2019.

Kupní CENA: 49 000,- Kč

2) Garáž, k.ú. Moravská Ostrava, okres Ostrava-město

Objekt garáže (bez pozemku) obchodován kupní smlouvou (V-12179/2019-807), právní účinky vkladu ke dni 5.8.2019.

Kupní CENA: 60 000,- Kč

3) Garáž, k.ú. Moravská Ostrava, okres Ostrava-město

Objekt garáže (bez pozemku) obchodován kupní smlouvou (V-16550/2019-807), právní účinky vkladu ke dni 18.10.2019.

Kupní CENA: 35 000,- 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)

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt garáže**, 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 (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{konstrukce}$	$K_{technického\ stavu}$	$K_{datum\ realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Garáž, k.ú. Moravská Ostrava, okres Ostrava-město				49 000,- Kč	1,00
1,00	1,00	1,00	0,90	54 444,44 Kč	1,0
Garáž, k.ú. Moravská Ostrava, okres Ostrava-město				60 000,- Kč	1,00
1,00	1,00	1,00	0,95	63 157,89 Kč	1,0
Garáž, k.ú. Moravská Ostrava, okres Ostrava-město				35 000,- Kč	1,00
1,00	1,00	1,00	0,95	36 842,11 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{technického\ stavu} \times K_{datum\ realizace})$$

Minimální jednotková cena:	36 842,11 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	51 481,48 Kč
Maximální jednotková cena:	63 157,89 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	50 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 50 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 50 000,- Kč

Komparativní metoda - pozemky

1) 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:

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, k.ú. Moravská Ostrava, okres Ostrava-město

Pozemek p.č. 1242/48 o výměře 154 m². Prodej pozemku realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-11190/2020-807, zápis proveden dne 20.8.2020.

Kupní CENA: 127 168,- Kč

2) Pozemek, k.ú. Moravská Ostrava, okres Ostrava-město

Pozemek p.č. 1581/72 o výměře 524 m². Prodej pozemku realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-2306/2020-807, zápis proveden dne 10.3.2020.

Kupní CENA: 20 000,- EUR / 496 000,- Kč

3) Pozemky, k.ú. Moravská Ostrava, okres Ostrava-město

Pozemky p.č. 2110/2 a p.č. 2111/1 o celkové výměře 224 m². Prodej pozemků realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-11999/2019-807, zápis proveden dne 23.8.2019.

Kupní CENA: 94 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference 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)

Dle aktuálních cenových údajů zjištěných prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí se v současné době srovnatelná (již upravená jednotlivými vlivy) cena oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 365,- do 715,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi určujeme obvyklou cenu oceňovaných pozemků jako průměr cen adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **590,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{celkové\ výměry}$	$K_{využitelnosti}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek, k.ú. Moravská Ostrava, okres Ostrava-město				127 168,- Kč	154,00 m ²
1,00	1,00	1,05	1,15	683,86 Kč	1,0
Pozemek, k.ú. Moravská Ostrava, okres Ostrava-město				496 000,- Kč	524,00 m ²
1,00	1,00	1,15	1,15	715,74 Kč	1,0
Pozemky, k.ú. Moravská Ostrava, okres Ostrava-město				94 000,- Kč	224,00 m ²
1,00	0,95	1,05	1,15	365,82 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{celkové\ výměry} \times K_{využitelnosti})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	365,82 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	588,47 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	715,74 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	590,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 590,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 590,- 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 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 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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 1028, k.ú. Moravská Ostrava

Objekt bez čp/če - garáž (LV č. 1028)	
Obvyklá hodnota objektu bez čp/če - garáž (určená pro dvě osobní vozidla - jednotková cena x 2) (2x 50 000,- Kč = 100 000,- Kč)	100 000,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 1/8 k objektu bez čp/če - garáž (LV č. 1028) „Obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 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%. (100 000,- Kč / 8 * 0,80 = 10 000,- Kč)	
Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění	10 000,- Kč

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 6994, k.ú. Moravská Ostrava**a) Pozemek p.č. 2031/21**

Pozemek p.č. 2031/21	
Výměra pozemku	43 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	590,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	25 370,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 1/4 k pozemku „Obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. (25 370,- Kč / 4 * 0,80 = 5 074,- Kč)	
Výsledná obvyklá hodnota pozemku činí: (zaokrouhleno)	5 000,- Kč

b) Objekt bez čp/če - garáž, včetně příslušenství a pozemku p.č. 2031/25

Objekt bez čp/če - garáž, včetně příslušenství a pozemku p.č. 2031/25 (LV č. 6994)	
Obvyklá hodnota objektu bez čp/če - garáž (1x 50 000,- Kč = 50 000,- Kč)	50 000,- Kč
Výměra pozemku p.č. 2031/25	18 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	590,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku p.č. 2031/25	10 620,- Kč
Obvyklá hodnota objektu bez čp/če - garáž po přičtení hodnoty pozemku (50 000,- Kč + 10 620,- Kč = 60 620,- Kč)	60 620,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 1/4 k objektu bez čp/če - garáž, včetně příslušenství a pozemku p.č. 2031/25 (LV č. 6994) „Obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. (60 620,- Kč / 4 * 0,80 = 12 124,- Kč)	
Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhleno)	12 000,- Kč

Obvyklá hodnota nemovitých věcí evidovaných na LV č. 6994 činí:

5 000,- + 12 000,- = **17 000,- Kč**

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

10 000,- + 17 000,- = **27 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	20 529,- Kč
Cena pozemků	9 608,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	30 137,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	27 000,- 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

27 000,- Kč

Cena slovy: dvacetsedmtisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 3.9.2020

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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21666-1055/2020 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
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1028 a LV č. 6994

Náhled katastrální mapy