

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 21/2023

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady / specializace nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 3 na st.p.č. 362, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 75 m<sup>2</sup>, s pozemkem par.č. 1600/1, trvalý travní porost o výměře 3 941 m<sup>2</sup> v okrese Vsetín, obci a katastrálním území Pozdětchov.

**Znalec:** Ing. Dalibor Vojkovský  
Seifertova 16  
794 01 Krnov

**Zadavatel:** INSOLVENČNÍ SPRÁVCE, JUDr. Ing. Daniela Majzlíková LL.M.  
Opavská 522/5  
79401 Krnov

**Číslo jednací:** KSOS 37 INS 7954/2022

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 170 000,- Kč</b>
---------------------	-----------------------

**Počet stran:** 31

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo :** 1

**Podle stavu ke dni:** 01.11.2023

**Vyhotoveno:** V Krnově 8.11.2023



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 55 pro okres Vsetín, obec a katastrální území Pozděchov.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro insolvenční řízení KSOS 37 INS 7954/2022

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zpracovateli/znalci nebyly zadavatelem sdělené žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.10.2023 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při oceňování majetku se prioritně vychází ze skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku. V § 1 odstavci 2 zák.č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů je pojem cena, určitá peněžní částka sjednána při nákupu a prodeji zboží, dalšího majetku a majetkových práv. Vždy je to dosažený či realizovaný fakt. Zásadním veřejnoprávním předpisem pro definici pojmu obvyklé ceny je zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Podle zákona o oceňování majetku právní pojem vystihuje jeho skutkovou (dějovou) podstatu (fakticidu), tj. skutečnost, za jakou konkrétní peněžitou částku došlo v místě a čase v minulosti k úplatnému převodu shodných, vzájemně zastupitelných nebo obdobných (srovnatelných) věcí. Úsudek o výši ceny obvyklé dané věci je tak odborným poznatkem (hlavně cenové povahy).



V prvním kroku jsem nejdříve vyhledal v databázi ČUZK cenové údaje o proběhlých řízeních v obci a katastrálním území Pozdřechov skutečně realizovaných prodejů stejného nebo obdobného majetku za období roku 2022 a 2023 ke dni zpracování znaleckého posudku. Vzhledem k tomu, že jsem nezískal vzorek v dostatečném množství s dostatečnou vypovídací schopností, provedl jsem další analýzy ve srovnatelných obcích okresu Vsetín, Podolí, Seninka, Malá Bystřice, Valašská Senice, Kladeruby, Oznice, Prlov, Velká Lhota, Zděchov, Střelná, Police, Lužná, Ústí, Pržno, Leskovec, Kunovice a Choryně. Touto analýzou jsem získal vzorek sedmi realizovaných prodejů. Na základě takto získaných údajů jsem prostřednictvím Katastrálního pracoviště Krnov objednal u Katastrálního pracoviště pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín „Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení“. Vzhledem k tomu, že u většině řízení nebyly v údajích o dosažených cenách uvedeny ceny za kterých se prodej uskutečnil, nebylo možné provést cenové analýzy realizovaných prodejů. Proto jsem v druhém kroku vyhledal a následně analyzoval aktuální nabídky prodeje stejného nebo obdobného majetku realitními kanceláři. Z aktuálních nabídek jsem získal vzorek celkem 24 nemovitostí stejného nebo obdobného majetku.

## **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

Objednávka znaleckého posudku.

Hypoteční banka, pokyny směřující ke správě zpeněžení zajištěného majetku.

Seznam nemovitostí na LV č. 55, informace o pozemku par.č. 362, informace o pozemku par.č. 1600/1, kopie katastrální mapy, vše získáno dálkovým přístupem.

Analýza cenových údajů skutečně realizovaných prodejů z databáze ČUZK.

Analýza aktuálních nabídek prodeje stejného nebo obdobného majetku realitními kanceláři ve způsobu využití, stavby pro rodinnou rekreaci, trvalý travní porost,

Analýza aktuálních nabídek prodeje chat a chalup realitními kanceláři v okrese Vsetín.

Vyjádření Města Vsetín k předmětným nemovitostem z hlediska územně plánovací dokumentace.

Fotodokumentace pořízena znalcem.

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zpracovatel/znalec vychází z toho, že informac a údaje získané z veřejných zdrojů, které jsou v tomto posudku použity jsou považovány za věrohodné, pravdivé a správné.



## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Oceňování

Je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.

### Cena

Pojem **cena** je užívaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. **Cena** je peněžní částka.

- a) Sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 zák.č. 526/1990 Sb. O cenách v platném znění

nebo

- b) Zjištěna podle zvláštního předpisu (zák. č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů) k jiným účelům než k prodeji.

### Hodnota

**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou, nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce **hodnota** vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad **hodnoty** provádí. Existuje řada **hodnot** podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod. – viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat jaká **hodnota** je stanovována.

### Věcná hodnota

Reprodukční cena věci, snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížena o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.



## Obvyklá cena

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standarty.

V zákoně č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a změně některých zákonů (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy) je tzv. obvyklá cena definována jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmětu prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.. Konkrétně je definována takto : *Obvyklou cenou pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. 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 či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věcí a určí se porovnáním.*

Zpravidla se tedy určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, je třeba použít náhradní metodiku.

## Tržní ekonomika

System hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

## Tržní cena

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. Koupí a může se od obvyklé hodnoty i výrazně odlišovat. Není možné ji přesně stanovit.

## Tržní hodnota

Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněni žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. **Definice tržní hodnoty (Market value definitiv)** podle evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standarty IVSC (The international Valuation Standards Committee)



## Definice EU

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě souhlasného smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

## Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU)

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle. Podle zákona o oceňování majetku se majetek a služba oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jiným který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, které lze z předmětu ocenění za daných smluvních podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), tento způsob ocenění rovněž směřuje k **obvyklé ceně**. Takto definovanou tržní cenu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího.

Z právních důvodů nemohou být součástí zástavy „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod..) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.)

Pokud není nemovitá věc prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to :

- a) **Ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo
- b) **Ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing, na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.)
- c) **Ze strany prodejce(či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitá věc nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízená na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovité věci, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potencionální kupce atd.

Dalším významným faktorem je **doba platnosti odhadu** – ta je za normálních okolností obvykle 6 měsíců. U velkých objektů nebo objektů s omezeným (ve smyslu okruhu zájemců) trhem je zpravidla nutná delší doba nabízení na trhu. Z uvedených důvodů se mezinárodní metodiky vyhýbají přesnému označení a hovoří pouze o „**obvyklé lhůtě, zohledňující povahu majetku**“. Cena, za kterou je nemovitá věc možné **bezpečně prodat v krátkém čase** (zpravidla do tří měsíců) se označuje jako FMV „**vynucená tržní cena**“ (Forcet Marke Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní. Vzhledem k tomu, že FMV **nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu** za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovité věci krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí



zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

## METODY OCENĚNÍ

přehled obvykle užívaných oceňovacích metod pro ocenění nemovitých věcí :

1. **Oceňování cenou zjištěnou dle předpisu**, tato metoda nebude v posudku použita
2. **Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)** tato metoda nebude v posudku použita
3. **Metoda stanovení výnosové hodnoty**, tato metoda nebude v posudku použita
4. **Metoda porovnávání obchodovatelných cen**, tato metoda bude v posudku použita

## NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel/znalec v prvním kroku provedl analýzu cenových údajů v databázi ČUZK za účelem získání vzorku skutečně realizovaných prodejů stejného nebo obdobného majetku za období jednoho roku zpětně ke dni zpracování znaleckého posudku. Touto analýzou jsem nezískal vzorek v dostatečném množství s dostatečnou vypovídací schopností. Obvyklá cena se určuje porovnáním na základě skutečně realizovaných cen prodejů na trhu mezi subjekty, které nejsou ani personálně ani ekonomicky ke dni ocenění propojeny. Porovnání se provádí pomocí zvolených kritérií, který daný majetek dostatečně charakterizují.

V případě, že nelze z objektivních důvodů „obvyklou cenu“ určit podle předchozího odstavce, lze při ocenění vycházet analogickým způsobem z analýzy dosud nerealizovaných nabídek srovnatelného majetku (nabídkových cen). Tato metoda je uplatněna v tomto znaleckém posudku.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Na základě provedených analýz, jejich porovnání s oceňovaným majetkem a provedených propočtů jsem dospěl k jednotkové ceně. Na základě takto ujištěné jednotkové ceny jsem propočtem se zjištěnými výměrami námi oceňované nemovitosti dospěl k obvyklé ceně.



### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Pozděchov, k.ú. Pozděchov  
Adresa nemovité věci: Pozděchov 3, 756 11 Pozděchov

### Vlastnické a evidenční údaje

Miroslav Dočkal, č. ev. 3, 756 11 Pozděchov, LV: 55, podíl 1 / 1

### Dokumentace a skutečnost

Od nemovitosti se nedochovala původní projektová dokumentace, proto znalec nemohl posoudit skutečný stav se stavem v projektové dokumentaci. Právní stav byl dokumentován informacemi o stavbě a pozemcích. Stavba je vedena ve způsobu využití jako stavba pro rodinnou rekreaci, k tomuto účelu je užívána a znalcem oceněna.

### Místopis

Obec Pozděchov se nachází cca 16 km jižně od okresního města Vsetín. Jde o obec s Obecním úřadem, pětsetosmedesátipěti obyvateli. V obci je situována základní škola prvního stupně, mateřská škola, kulturní objekt a obchod.

### Situace

- Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný
- Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné
- Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní
- Připojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn
- veř. / vl.  /  elektro  telefon
- Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus
- Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.
- Poloha v obci: okrajová část - samota
- Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je samostatně stojící stavba určena pro rodinnou rekreaci nepravidelného půdorysu, nepodsklepena, přízemní s obytným podkrovím. Je situována ve svahu. Nemovitost se sestává ze dvou částí, původní části se sedlovou střechou postavenou cca v roce 1965 a provedenou přístavbou v roce 1990 s pultovou střechou. Stavba je postavena na betonové podezdívce, původní část je provedena z trámové konstrukce oboustranně obité prkny, přístavba je vyzdívaná na tl. zdíva



30 cm. V místě je možnost napojení na veřejné rozvody elektrické energie, zdrojem pitné vody je vlastní studna. Jde o samotu bez přístupu ze zpevněné veřejné komunikace, pouze přes louky jiných vlastníků. Podrobný popis bude uveden v následující části posudku.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlých končinách
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## 3.4. Obsah

Obvyklá cena nemovitostí zapsaných na LV č. 55, k.ú. Pozděchov



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec/zpracovatel v prvním kroku analyzoval skutečně realizované prodeje stejného nebo obdobného majetku v databázi ČUZK. Vzhledem k tomu že v obci a k.ú. Pozdřechov nenalezl dostatečný vzorek s dostatečnou vypovídací schopností, provedl následně analýzy skutečně realizovaných prodejů v dalších 16 obcích okresu Vsetín obdobného charakteru. Ani touto analýzou jsem nezískal vzorek v dostatečném množství s dostatečnou vypovídací schopností. Proto jsem v druhém kroku analyzoval aktuální nabídky prodeje stejného nebo obdobného majetku v okrese Vsetín. Touto analýzou jsem získal vzorek 24 nabízených nemovitostí. Tyto jsem analyzoval, porovnával s námi oceňovanou nemovitostí. Z nich jsem pak podle stanovených kritérií vybral šest nemovitostí.

### 4.2. Ocenění

#### 4.2.1. Cena obvyklá

##### Použití metody ocenění - zdůvodnění

Cenu obvyklou definuje ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují veškeré okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivy zvláštní obliby.

K oceňování je nutno přistupovat komplexně s respektováním principu nezávislosti a nestrannosti se zohledněním všech známých relevantních skutečností, především cenotvorného charakteru.

Při oceňování majetku je nutné důsledně dodržovat princip kontrolovatelnosti, tj. následného srovnání s obdobným majetkem obchodovaným na trhu, případně zpětné ověření opodstatněnosti uplatněných cenových faktorů nebo jejich eventuální neakceptování. Dodržování tohoto principu musí být v souladu s právními předpisy.



Oceňování musí splňovat princip vnitřní konzistence, která vychází z volby takových informačních zdrojů a metodických postupů, které jsou v souladu s obecnými předpoklady a principy oceňování, na nichž je zvolená a použitá metoda založena. V případě, že nelze obvyklou cenu zjistit na základě skutečně dosažených sjednaných cen na trhu (tato metoda se používá prioritně), postupuje se v dalším kroku tzv. **porovnávací metodou**, pomocí zvolených kritérií z nabídek realitních kanceláří a z cen minimálně 5 obdobných prodávaných nebo nabízených nemovitostí za období max. 12 měsíců před dobou ocenění, popřípadě kombinací obou metod.

Za účelem zjištění skutečně realizovaných prodejů jsem provedl analýzu trhu v okrese Vsetín, obci Pozdřechov, katastrálním území Pozdřechov a následně v dalších 16 obcích stejného nebo obdobného charakteru. Vyhledal jsem v úvahu připadající uskutečněné prodeje stejného nebo obdobného majetku z databáze ČUZK Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Vsetín o proběhlých řízeních o vkladu do katastru nemovitostí v roce 2023 k datu zpracování znaleckého posudku. Tímto průzkumem jsem nenalezl minimální vzorek alespoň pěti stejných nebo obdobných nemovitostí s dostatečnou vypovídací schopností. Vzhledem k tomu, že z této analýzy nebylo možno sestavit vzorek v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, přistoupil jsem v druhém kroku k analýze trhu z aktuálních nabídek prodeje stejných, nebo obdobných nemovitostí nabízených realitními kanceláři.

### **Základní kritéria při oceňování staveb :**

- účel užití
- poloha v obci vzhledem k účelu užití, příjezd a přístup ke stavbě, okolní zástavba, záplavové území, věcná břemena, negativní účinky okolí)
- stavebně technický stav, (opotřebení)
- materiálová charakteristika
- vybavenost, (inženýrské sítě)
- velikost
- komerční využití
- vliv pozemku



## Míra shody

Podle míry shody při hodnocení základních kritérií porovnávaných nemovitostí jsou přiřazeny váhy k jednotlivým nabídkám s tímto rozložením vah :

0 – 10 bodů = váha 1

11 – 17 bodů = váha 2

18 – 21 bodů = váha 3

## POROVNÁVACÍ HODNOTA

Při zjišťování obvyklé ceny nemovitého majetku se prioritně vychází ze skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku na trhu mezi subjekty, které nejsou personálně ani ekonomicky propojeny, popřípadě nelze-li takovéto údaje získat, z obdobných nemovitostí připravených k prodeji.

Rozsah zkoumaného majetku se řídí charakterem majetku. Přitom vždy je volen trh odpovídající věcné podstatě tržního aktu.

Časový úsek, ze kterého jsou čerpány realizované ceny za účelem zjištění obvyklé ceny nesmí být vzhledem k vysoké variabilitě vztahu nabídky a poptávky, delší než předchozích 12 měsíců.

Převod, pronájem nebo nabídka obdobného majetku se zjistí metodou porovnávací. Porovnání se provádí pomocí zvolených kritérií, které dostatečně daný majetek charakterizují. Obecně platí, je-li více informací o převodech či pronájmu, stačí méně kritérií, je-li méně informací, použije se více kritérií. K naplnění definice obvyklé ceny nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovitosti ve vztahu k výši ceny.

### 4.2.2. Stavba pro rodinnou rekreaci

Předmětem ocenění je samostatně stojící rekreační objekt, nepravidelného půdorysu, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím, II. NP a podkrovím, sestávající se ze dvou částí, původní stavby s I. NP a podkrovím a provedenou přístavbou se dvěma nadzemními podlažními, pultovou střechou. Stavba je postavena na betonové podezdívce, původní stavba je konstrukčně provedena z obvodového zdiva, trémová konstrukce oboustranně obitá prkny, přístavba pak zděná, vyzdívaná na tl. 30 cm s pultovou střechou. Podezdívka je omítnuta břizolitem, vrchní část stavby má dřevěný obklad. Původní část má , okna dřevěná zdvojená. Střechy kryté pozinkovaným plechem, je provedeno oplechování střechy Na střeše je instalován satelit, je proveden bleskosvod.

Do objektu se vchází v I. NP, přístavby. Vstoupí se do zádveří s keramickou dlažbou. Z ní jsou samostatné vstupy do koupelny s keramickou dlažbou a obkladem stěn, umyvadlem a sprchovým koutem. V pravo se vchází do skladové místnosti s darlingem a přívodem el. energie 380 V. Ze zádveří se vstupuje na schodiště s keramickou dlažbou. Při vstupu do II. NP se vejde na chodbu z které je vlevo vstup do obývacího pokoje s krbem, u krbu keramická dlažba, ostatní podlaha textil. Z chodby je vstup do předsínky s umyvadlem, z ní do splachovacího WC. Z chodby je vstup do



kuchyň s elektrickým sporákem, keramickou dlažbou, kuchyňskou linkou. Z chodby jsou samostatné vstupy do tří ložnic. V každé jsou instalovaná kamna na tuhá paliva. V místnostech je proveden dřevěný obklad stěn a stropu.

## UŽITNÁ PLOCHA

### I. NP

zádveří	05,17 m <sup>2</sup>
koupelna	04,88 m <sup>2</sup>
sklad	07,06 m <sup>2</sup>
mezisoučet	17,11 m <sup>2</sup>

### II. NP, Podkroví

zádveří	01,32 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	15,95 m <sup>2</sup>
předsíň WC	01,43 m <sup>2</sup>
WC	00,94 m <sup>2</sup>
chodba	04,96 m <sup>2</sup>
kuchyň	08,15 m <sup>2</sup>
ložnice	07,58 m <sup>2</sup>
ložnice	10,63 m <sup>2</sup>
ložnice	09,69 m <sup>2</sup>
mezisoučet	60,65 m <sup>2</sup>

**UŽITNÁ PLOCHA CELKEM 77,76 m<sup>2</sup>**

## NABÍDKY PRODEJE REALITNÍMI KANCELÁŘEMI

1. Prodej chaty 105 m<sup>2</sup>, pozemek 530 m<sup>2</sup>. Zděchov, okres Vsetín.

Cena za nemovitost 2.975.000,- Kč

2. Prodej chaty 93 m<sup>2</sup>, pozemek 407 m<sup>2</sup>. Bystřička, okres Vsetín

Cena za nemovitost 2:900.000,- Kč

3. Prodej chalupy 158 m<sup>2</sup>, pozemek 39 275 m<sup>2</sup>. Liptál, okres Vsetín.

Cena za nemovitost 4.490.000,- Kč

4. Prodej chaty 185 m<sup>2</sup>, pozemek 4 200 m<sup>2</sup>. Lačnov, okres Vsetín.

Cena za nemovitost 6.490.000,- Kč

5. Prodej chaty 55 m<sup>2</sup>, pozemek 468 m<sup>2</sup>, Janová, okres Vsetín

Cena za nemovitost 1.550.000,- Kč

6. Prodej chalupy 46 m<sup>2</sup>, pozemek 188 m<sup>2</sup>, Huslenky, okres Vsetín.

Cena za nemovitost 1.390.000,- Kč



## MÍRA SHODY

KRITERIA	NABÍDKA 1		NABÍDKA 2		NABÍDKA 3		NABÍDKA 4		NABÍDKA 5		NABÍDKA 6	
	MS	PO	MS	PO	MS	PO	MS	PO	MS	PO	MS	PO
ÚČEL UŽITÍ	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S
POLOHA V REGIONU	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S	3	S
ÚROVEŇ ZASTAVĚNOSTI	3	S	3	S	3	S	3	S	1	CS	1	CS
PRÁVNÍ STAV	1	CS	1	CS	1	CS	1	CS	1	CS	1	CS
VYBAVENOST	3	S	1	CS	3	S	1	CS	1	CS	3	S
VELIKOST	2	105	3	93	1	158	1	185	2	55	1	46
KOMERČNÍ VYUŽITÍ	3	S	3	S	1	CS	0	N	3	S	1	CS
CELKOVÁ MÍRA SHODY	18		17		15		12		13		13	
NÁVRH VAH	3		2		2		2		2		2	

MS – míra shody, PO – popis, S – shodná 3, CS částečně shodná 1,2, N neshodná

## PŘEHLED POROVNÁVANÝCH OBJEKTŮ

NÁZEV	REALIZOVANÁ CENA V KČ	ZAPOČITATELNÁ PLOCHA	JEDNOTKOVÁ CENA V KČ	KO	VÁHA	OBJEKTIVIZOVANÁ CENA KČ za m <sup>2</sup>
NP 1	2 975 000,- Kč	105 m <sup>2</sup>	28 333,33 Kč	0,95	3	26 916,66 Kč
NP 2	2 900 000,- Kč	93 m <sup>2</sup>	31 182,79 Kč	0,95	2	29 623,65 Kč
NP 3	4 490 000,- Kč	158 m <sup>2</sup>	28 417,72 Kč	0,95	2	26 996,83 Kč
NP 4	6 490 000,- Kč	185 m <sup>2</sup>	35 081,08 Kč	0,95	2	33 327,02 Kč
NP 5	1 550 000,- Kč	55 m <sup>2</sup>	28 181,81 Kč	0,95	2	26 772,71 Kč
NP 6	1 390 000,- Kč	46 m <sup>2</sup>	30 217,39 Kč	0,95	2	28 706,52 Kč
Průměrná jednotková cena	475 602,- / 16					29 725,12
Minimální jednotková cena						26 772,71 Kč
Maximální jednotková cena						33 327,02 Kč
Relace cen						1,24

KO – objektivizační faktor, RP – realizovaný prodej



**OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI č.e. 3**  
**Úprava vypočtené základní ceny o vliv cenových faktorů**

CENOVÝ FAKTOR		ZDŮVODNĚNÍ	ÚPRAVA
1.	Poloha stavby v regionu		ZC se nemění
2.	Přísušensství stavby		ZC se nemění
3.	Pozemky tvořící funkční celek se stavbou	Průměrná výměra pozemků ve funkčním celku porovnávaných nemovitostí činí 7 511 m <sup>2</sup> což je o 3 495 m <sup>2</sup> více než celková výměra pozemků námi oceňované nemovitosti	-6%
4.	Technická vybavenost		ZC se nemění
5.	Právní vztahy		ZC se nemění
6.	Širší vztahy, životní prostředí.		ZC se nemění
<b>Cenový faktor upravující základní cenu celkem</b>			
<b>Obvyklá cena</b> 77,76 m <sup>2</sup> * 29 725,12 Kč * 0,94			<b>2 172 739,81 Kč</b>

**VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ CENA PO ZAOKROUHLĚNÍ ČINÍ**  
**2 170 000,- Kč**

Slovy : dvamilionyjednostosedmdesáttisíc Kč

#### 4.3. Výsledky analýzy dat

**Obvyklá cena**

**2 170 000,- Kč**

slovy: dvamilionyjednostosedmdesáttisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem zpracovatele/znalce bylo ocenit cenou obvyklou nemovitosti zapsaných na listu vlastnictví č. 55 pro okres Vsetín, obec a katastrální území Pozděchov a to stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 3 na st.p.č. 362, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 75 m<sup>2</sup> s pozemkem par.č. 1600/1, trvalý travní porost o výměře 3941 m<sup>2</sup>. Výsledná obvyklá cena byla stanovena na základě provedených analýz, porovnání a propočtů.

Dokumenty na které se v posudku odvolávám a nejsou v příloze tohoto posudku jsou uloženy v archivu znalce a na vyžádání oprávněné osoby budou vydány.



## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Zpracovatel/znalec nejdříve provedl analýzy skutečně realizovaných prodejů stejného nebo obdobného majetku za období roku 2023 v obcích a katastrálních územích obdobného charakteru. Na základě zjištění v databázi ČUZK a Údajů o dosažených cenách podle řízení jsem nezískal vzorek v dostatečném množství s dostatečnou vypovídací schopností. Proto jsem v druhém kroku přistoupil k analýze aktuálních nabídek prodeje stejného nebo obdobného majetku realitními kancelářemi. Všechny získané vzorky jsem následně analyzoval, vypočetl jednotkovou cenu za všechny nabízené nemovitosti a následně vybral šest, které jsem použil v tomto posudku. Zjištěné ceny jsem na základě informačního zdroje upravil objektivizačním koeficientem.

Při analýzách jsem vždy vycházel z informací a údajů z veřejných zdrojů které lze zpětně ověřit.

### 5.2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku byla vždy zpracovatelem prováděna zpětná kontrola jak údajů z veřejných zdrojů tak i jednotlivých výměr, cenových údajů a následně prováděných propočtů.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je obvyklá cena nemovitosti zapsaných na listu vlastnictví č. 55 pro okres Vsetín, obec Pozděchov, katastrální území Pozděchov.

**Obvyklá cena**

**2. 170.000,- Kč**

slovy: dvamilionyjednostosedmdesáttisíc

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Seznam nemovitostí na LV	1
Kopie katastrální mapy	1
Informace o pozemku st.p.č. 362	1
Informace o pozemku p.č. 1600/1	1
Fotodokumentace-exteriér	1
Fotodokumentace-interiér	1
Fotodokumentace-interiér	1



# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.12.1976 pod č.j.Spr.4511/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady(nemovitostí)

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 21/2023.

V Krmově 8.11.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

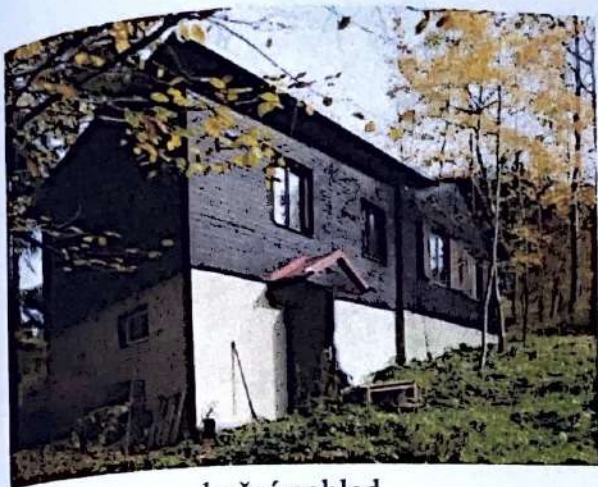
Ing. Dalibor Vojkovský  
Seifertova 16  
794 01 Krmov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.









boční pohled



příjezd



louka



čelní pohled



boční pohled



zadní pohled





zádveří



koupelna



technická místnost



schodiště



chodba



obývací pokoj





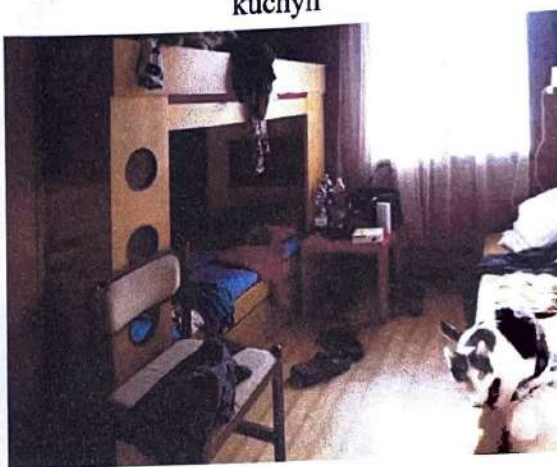
WC



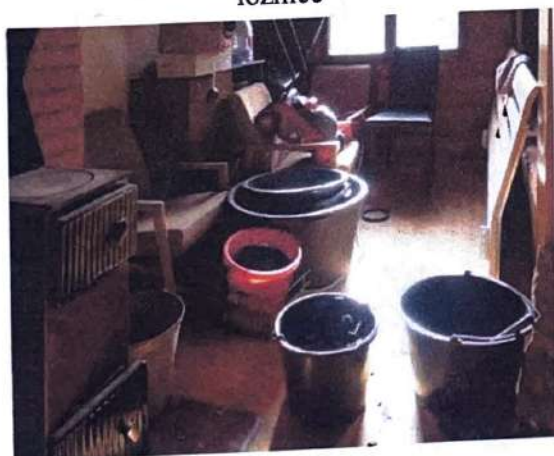
kuchyň



ložnice



ložnice



pokoj