

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 6099 – 271 / 2020

dle usnesení č.j. 160 EX 1033/19-55

Objednavatel:

Sídlo:
IČ:

Exekutorský úřad Břeclav

Mgr. Marcela Petrošová, soudní exekutor
17. listopadu 1a, 690 02 Břeclav
72987898

Zhotovitel:

Sídlo:
IČ:

Odhadci a znalci CZ, s.r.o.

Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové
2630 2047

mail:

Zpracovatelé:

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.
Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů
kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,
s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
info@znalci-cr.cz

Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák

Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně
stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb.
v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.

Účel posudku:

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení č.j. 160 EX
1033/19-55 vydaného Soudním exekutorem Mgr. Marcelou
Petrošovou dne 22.06.2020.

Posudek obsahuje:

30 stran včetně příloh

Posudek se předává:

ve dvojím vyhotovení

Výtisk číslo:

1

Zpracováno:

05.08.2020

Obsah posudku	strana
A NÁLEZ.....	3
1 Úkol a předmět ocenění	3
2 Místní šetření	3
3 Den ocenění	3
4 Podklady	3
B POSUDEK	4
1 Aplikovaná metoda ocenění.....	4
2 Ocenění	5
C REKAPITULACE	20
D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	21
E PŘÍLOHY	21

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu objednavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 160 EX 1033/19-55.

Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592048 Bojkovice
Kat.území: 606979 Bojkovice List vlastnictví: 1409

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

B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	350/2	16	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	rozsáhlé chráněné území
St.	355	392	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Bojkovice, č.p. 259, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 355					
	380/2	5	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	381	146	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

Součásti ocenění: kůlna (součástí pozemku parc.č. St. 355), sklad (součástí pozemků parc.č. St. 355, parc.č. 350/2) oplocení, branka, plechová dvoukřídlá vrata do zahrady, inženýrské sítě: přípojka el. energie, přípojka veřejného vodovodu, přípojka do veřejné kanalizace, přípojka plynovodu, studna na pozemku parc.č. 381 (nevyužívá se).

Součástí pozemku parc.č. 381 je rostlinstvo: ovocné stromy (5 kusů).

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Povinný si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření převzal dne 30.06.2020 - viz doručenska v příloze posudku, nijak však nereagoval. Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 19.07.2020 - na místě jsme zastihli povinného, který ovšem umožnil pouze částečnou vnitřní prohlídku.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 05.08.2020, což je den
ocenění.

4 PODKLADY

- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 1409, k.ú. Bojkovice, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 22.06.2020
- snímek katastrální mapy
- usnesení č.j. 160 EX 1033/19-55
- barevná fotodokumentace

- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.
- vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2019

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

2 OCENĚNÍ

Popis:

Dům se nachází nedaleko centra města Bojkovice. Je postaven ve tvaru písmena „L“, s průjezdem do dvora. Je řadový koncový, situovaný je na rovinatém terénu. Dům má dva byty se samostatnými vstupy. Přední z ulice a z menší části ve dvoře je jednopodlažní, neobývaný. Zadní byt je ve dvoře a je dvoupodlažní, obývané 2.NP. Za domem se nachází dvůr s kůlnou, skladem a za nimi zahrada. Okolní zástavbu tvoří hlavně rodinné a bytové domy. Centrum města Bojkovice je ve vzdálenosti 200 m, do Uherského Hradiště je vzdálenost 25 km. Přístup ke stavbě je možný z ulice „Mánesova“ vedoucí před domem, přes vrata, nebo brankou ze zadní strany zahrady, oplocení pletivem na kovových sloupcích je provedeno včetně zahrady. Nejbližší autobusová zastávka „Bojkovice, obchodní dům“ je ve vzdálenosti cca 150 m, vlaková stanice „Bojkovice město“ je ve vzdálenosti cca 300 m. Parkování je možné v průjezdu domu, nebo na vyhrazených parkovacích plochách do 200 m v okolí domu.

Konstrukční řešení a technické vybavení:

Doba výstavby:	dle odborného odhadu před cca 80 lety; údržba: zanedbaná		
Počet podlaží:	částečně podsklepeno, 2 nadzemní podlaží (z ulice a malé části dvora pouze 1 nadzemní podlaží), půda		
Základy:	betonové pasy bez izolací proti zemní vlhkosti		
Nosné konstrukce:	zděné v tl. 45 cm z nepálených a pálených cihel; podezdívka kamenná; nezatepleno		
Stropy:	dřevěné trámové; podbití rákosem a omítnutí		
Střecha:	tvar sedlový; krov je dřevěný	Krytina střechy:	pálená (tašky)
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, okenní parapety (ve 2.NP lakované s bočními krytkami), oplechování střešních prostupů; zčásti chybí, původně z pozinkovaného plechu, nyní opatřeno nátěry; částečně zkorodováno		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky; obklady keramické na WC, v koupelně, v kuchyni, dřevěné obklady (prkna, sololit) v kuchyni a na schodišti do výšky cca 120 cm		
Vnější povrchy:	břizolit (štíť neomítnutý); obklad soklu – páskový obklad (kabřinec)		
Schody:	nosná část železobetonová; povrch stupňů: nátěr; madlo kovové		
Dveře:	dřevěné hladké plné, prosklené, s kovovými zárubněmi a dřevěnými prahy, vstupní jsou dřevěné – prosklené a plné	Vrata:	dřevěná dvoukřídlá, nezateplená
Okna:	dřevěná s dvojitým jednoduchým zasklením, ve 2.NP jsou plastová s izolačním zasklením, na schodišti jsou sklobetonové tvárnice (luxfery), v kotelně je kovové s jednoduchým zasklením		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, PVC, betonová mazanina, původní dřevěná prkenná podlaha		
Vytápění:	v 1.NP bytu v části z ulice není provedeno; ve 2.NP ústřední do radiátorů, kotel je na plyn (karma)		

Ohřev teplé vody:	zajišťován lokálním plynovým ohřivačem; průtokovým		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody (kromě 1.NP bytu v části z ulice)	Hygienické vybavení:	WC splachovací oddělené od koupelny (průchozí); v koupelně umyvadlo, vana
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů (kromě 1.NP bytu v části z ulice)	Vnitřní plynovod:	rozvod je proveden
Elektroinstalace:	kompletní rozvod světelného proudu (230V), kromě 1.NP bytu v části z ulice; bleskosvod není instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	sporák (na plyn)
Ostatní:	nebylo zjištěno		

Upozornění: Detailní prohlídka byla provedena jen z části. Stejně tak byla provedena částečná identifikace součástí a příslušenství.

Pravděpodobná dispozice:

Byt (část z ulice)

1.NP: vstup, pokoj, kuchyně s obývacím pokojem

Půda: půdní prostor

Byt (část ze dvora)

1.PP: sklep, schodišťový prostor

1.NP: vstup, chodba, schodišťový prostor, 2x pokoj, kotelna (vstup ze dvora)

2.NP: schodišťový prostor, kuchyně, 2x pokoj, koupelna, WC, spíž

Konstrukční řešení a technické vybavení kůlny:

Kůlna je postavena na dvorku za rodinným domem. Jedná se o nepodsklepenou, jednopodlažní stavbu. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel, s mikro trhlami, vnější omítky vápenocementové. Střecha je pultová, krytina je živičná. Střešní žlab je z pozinkovaného plechu opatřený nátěry, jinak klempířské konstrukce chybí. Dvoje dveře kovové a laťkové, okno s provizorní výplní z polykarbonátu. Technické vybavení nebylo zjištěno. Stavba je v zanedbaném stavu.

Konstrukční řešení a technické vybavení skladu:

Sklad je postaven na dvorku za rodinným domem. Jedná se o nepodsklepenou, jednopodlažní stavbu s dřevěnou nástavbou. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel, vnější omítky vápenocementové, z části chybí, dřevěná nástavba je opláštěna z prken. Přístup do nástavby je z venku s využitím žebříku. Střecha je plochá provizorní, krytina chybí, je použita zakrývací plachta. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, z větší části chybí. Dveře dřevěné dvoukřídlé prosklené, okna dřevěná bez zasklení, nahrazené plnou výplní (sololit). Technické vybavení nebylo zjištěno. Stavba je v zanedbaném stavu.

Srovnávací parametry:

Název	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]
Rodinný dům	170,83	146,77
Kůlna	15,75	12,60
Sklad	26,13	20,90
Pozemky po zaokrouhlení	213	346

Závady technické povahy:

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v zachovalém technickém stavu, ovšem prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení, způsobeného zejména vlivem dlouhodobě zanedbané údržbě. To se projevuje na většině kovových konstrukcích, které jsou zčásti zkorodovány (dešťové žlaby a svody, oplechování), z části chybí, dřevěná okna, dveře jsou již také dosti nefunkční, dochází ke vzlínání zemní vlhkosti, což je patrné na venkovních omítkách. Dochází k zatékání u střechy, jsou viditelné mikrotrhliny ve zdivu. Chybí omítka na štítu. Pokud nedojde k opravě uvedených závad, bude zkrácena celková životnost stavby.

Další připomínky existují spíše v rovině estetické v oblasti obnovy maleb a nátěrů či výměně keramických obkladů, které přestože jsou funkční již neodpovídají nárokům současného standardu.

Kůlna, sklad a oplocení, které je z převážné části tvořeno drátěným pletivem na kovových sloupcích, jsou již na hranici životnosti.

Rizika ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit finanční prostředky na rekonstrukci a opravy. Stanovení jejich výše značně přesahuje rámec tohoto znaleckého posudku, navíc jsou závislé na představě o rozsahu a kvalitě rekonstrukce potenciálním novým vlastníkem vzešlým z dražby.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1409 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, nařízení exekuce, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovité věci (SN):**1) Rodinný dům**

Nabídková cena: 1 150 000 Kč

Lokalita: Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště

Užitná plocha: 200 m²

Plocha pozemku: 252 m²

Popis:

Rodinný dům se sedlovou střechou nabízí v prvním podlaží bytovou jednotku 2+1, další pokoj se nachází v podkroví. Součástí stavby je kotelna (s kotlem na dřevo) a oplocený dvůr. Budova je napojena na obecní vodovod, kanalizaci. Nová plastová okna. Dům stojí mimo hlavní cestu ve vesnické zástavbě rodinných domů.



Zdroj:

Databáze Profi Valuo

profi.valuo.cz

2) Rodinný dům

Nabídková cena: 990 000 Kč

Lokalita: Luhačovice – Kladná Žilín, okres Zlín

Užitná plocha: 160 m²

Plocha pozemku: 1 500 m²

Popis:

Rodinný dům je v původním udržovaném stavu, má kamenné základy. Nad nimi je betonový strop s ocelovými překlady. Další nadzemní podlaží je z kombinovaného zdiva, převážně z nepálených cihel. Dispozici nadzemního podlaží tvoří 4 pokoje s chodbou se vstupem do zahrady. Pozemek před domem je rovinatý, dům je však ve svahu. Voda je studniční z vlastní studny. Na hranici pozemku je veřejný vodovod. WC je suché, elektřina je zavedena, vytápění kamny na tuhá paliva. Dojezd po zpevněné obecní silnici, poté po částečně zpevněné šterkové komunikaci až k domu.



Zdroj:

Databáze Profi Valuo

profi.valuo.cz

3) Rodinný dům

Nabídková cena: 690 000 Kč

Lokalita: Komňa, Uherské Hradiště

Užitná plocha: 130 m²

Plocha pozemku: 169 m²

Popis:

Zděný rodinný dům o dispozici 3+1. Dispozice: po vstupu je vlevo koupelna s WC, dále chodba, ze které se dostaneme do kuchyně, obývacího a ložnice. Dále z chodby je dětský pokoj. Vedle domu je stodola na uskladnění dřeva a přístřešek. Topení je řešeno krbovými kamny. Je přiveden vodovod, kanalizace a plynovod před domem.



Zdroj:

Databáze Profi Valuo

profi.valuo.cz

4) Rodinný dům

Nabídková cena: 799 000 Kč

Lokalita: Bojkovice – Přechkovice, okres Uherské Hradiště

Užitná plocha: 129 m²

Plocha pozemku: 392 m²

Popis:

Rodinný dům o dispozici 3+1 v původním stavu.



Zdroj:

Databáze Profi Valuo

profi.valuo.cz

5) Rodinný dům

Nabídková cena: 1 060 500 Kč

Lokalita: Brumov-Bylnice – Sidonie, okres Zlín

Stavba: Kamenná

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 2 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 145 m²

Plocha pozemku: 1 460 m²

Sklep: Ano

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Septik

Elektrina: 230V

Vybavení: Částečně

Popis:

Částečně podsklepený rodinný dům s garáží v udržovaném stavu. Dispozice: vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, pokoj, samostatné WC, koupelna s vanou, místnost s krbem, kotelna. Udržovaná zahrada s ovocnými stromy. Součástí je sklad dřeva, stáje a chlévy.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

www.mmreality.cz

6) Rodinný dům

Nabídková cena: 1 100 000 Kč

Lokalita: Bánov, okres Uherské Hradiště

Stavba: Cihlová

Poloha domu: Řadový

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 173 m²

Plocha pozemku: 173 m²

Sklep: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální elektrické

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Popis:

Zděný, přízemní, částečně podsklepený rodinný dům. Dispozice: chodba, kuchyně, obývací pokoj, ložnice. Ve dvoře je WC a koupelna, technická místnost a hospodářská budova. Dům má nová plastová okna a novou fasádu. Inženýrské sítě: vodovod, kanalizace, vytápění elektrickými přímotopy. Plynová přípojka před domem.



Zdroj:

Realitní kancelář První realitní

Kaunicova 62, 68801 Uherský Brod

www.prvnirealitni.cz

7) Rodinný dům

Nabídková cena: 1 105 000 Kč

Lokalita: ulice Hradišťská, Hluk, okres Uherské Hradiště

Stavba: Cihlová

Poloha domu: Řadový

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1

Užitná plocha: 150 m²Plocha pozemku: 421 m²

Sklep: Ano

Odpad: Septik

Popis:

Přízemní, částečně podsklepený rodinný dům u hlavní silnice směrem na Uherské Hradiště. Dům s menším dvorkem je v původním stavu, prošel pouze rekonstrukcí elektroinstalace. Je postaven z cihel, jen 2 místnosti jsou ze smíšeného zdiva. Dům je suchý. Ve vjezdu lze zaparkovat. Inženýrské sítě: voda obecní, elektrina 230V i 400V, kanalizace + trativod, přípojka na plyn jsou před domem.



Zdroj:

Realitní kancelář Reality GAIA, s.r.o.

Dolní Valy 521/1, 69501 Hodonín

www.realitygaia.cz

8) Rodinný dům

Nabídková cena: 1 199 000 Kč

Lokalita: Vlčnov, okres Uherské Hradiště

Stavba: Smíšená

Poloha domu: Řadový

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1

Užitná plocha: 180 m²

Plocha pozemku: 785 m²

Sklep: Ano

Popis:

Rodinný dům o dispozici 3+1. Dům je napojen na elektřinu 230/400V, voda z vlastní studny, odpad, přípojka plynu a vodovodního řádu je před domem. Průjezd do dvora.



Zdroj:

Realitní kancelář Dumrealit.cz Development

náměstí Míru 174, 76001 Zlín

www.dumrealit.cz/development

9) Rodinný dům

Nabídková cena: 1 200 000 Kč

Lokalita: Starý Hrozenkov, okres Uherské Hradiště

Stavba: Cihlová

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 189 m²

Plocha pozemku: 497 m²

Sklep: Ano

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva, ústřední tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace, septik

Elektrina: 230V

Popis:

Jedná se o dva rodinné domy, které na sebe stavebně navazují. Řadový rodinný dům č.p. 216 není podsklepen, má jedno podlaží, dispozici 3+1. Dům je napojen na vodovodní a kanalizační přípojku. Vytápění řešeno lokálně kamny na tuhá paliva. Ohřev vody zajištěn el. bojlerem. Částečně podsklepený rodinný dům č.p. 140 má jedno podlaží, dispozici 2+1, odpady jsou svedeny do septiku, vytápění řešeno ústředně. Ohřev teplé vody zajištěn rovněž el. bojlerem.



Zdroj:

Společnost Business Money, a.s.

Hybešova 167/18, 36005 Karlovy Vary

www.businessmoney.cz

10) Rodinný dům

Nabídková cena: 1 350 000 Kč

Lokalita: Štítná nad Vláří-Popov, okres Zlín

Stavba: Cihlová

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Užitná plocha: 210 m²Plocha pozemku: 648 m²

Garáž: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední elektrické

Elektrina: 230V, 400V

Popis:

Rodinný dům o dispozici 4+1. Dům je dvoupodlažní, vytápění je zajištěno elektrokotlem, ústřední topení je ve všech obytných místnostech. Okna jsou původní kastlová, podlahy a stropy betonové. Pokoje ve druhém podlaží jsou ve fázi hrubé stavby. Za domem se nachází svažitý pozemek. Parkování je možné před domem, nebo v garáži.

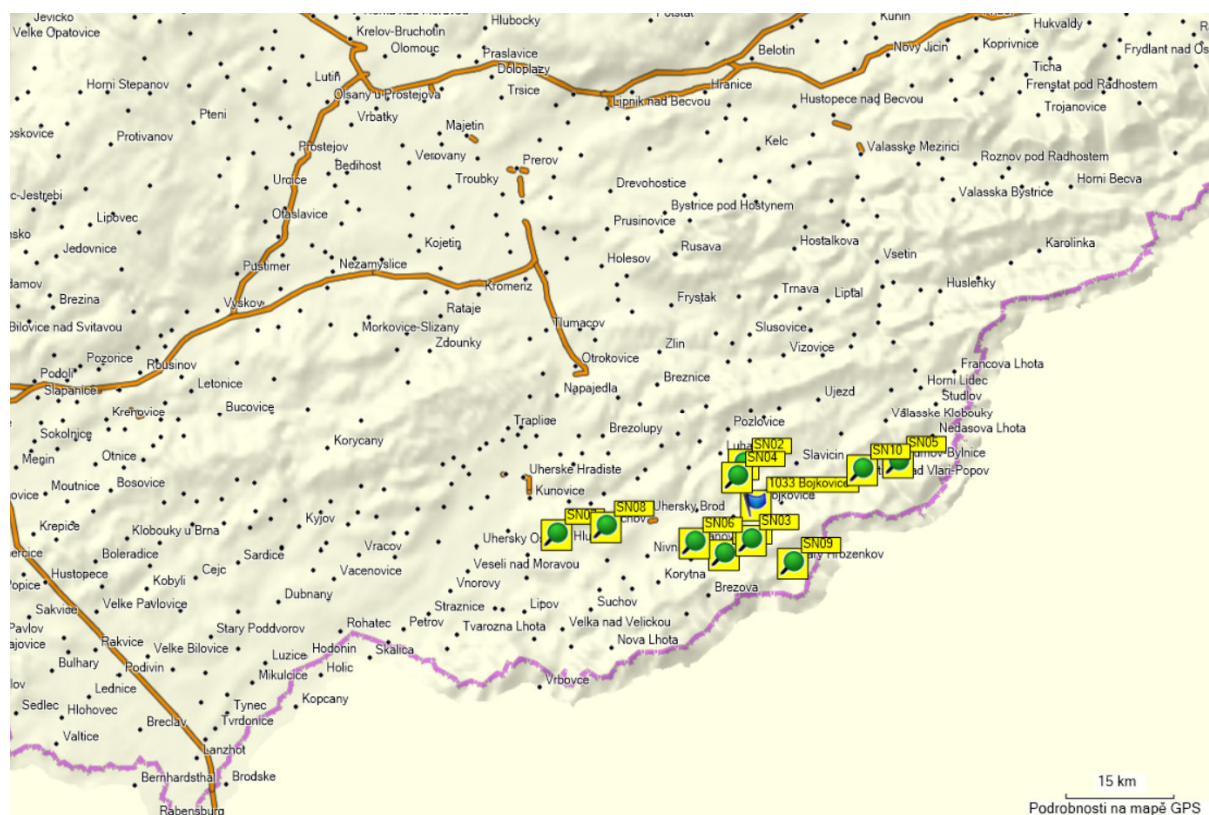


Zdroj:

Realitní kancelář AGENTURA ZVONEK

Josefa Stancla 151, 68601 Uherské Hradiště

www.zvonek.cz

Lokalizace srovnávacích nemovitostí:

Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejsů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitá věc	Cena ke srovnání [Kč]	Index odlišnosti I_o					Upravená cena [Kč]
		zdroj	poloha	velikost	tech. stav a vybavenost	velikost pozemků	
SN 1	1 150 000	1,00	1,15	0,80	0,95	1,10	1 105 610
SN 2	990 000	1,00	1,00	0,95	1,15	0,85	919 339
SN 3	690 000	1,00	1,15	0,95	1,05	1,10	870 668
SN 4	799 000	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	918 850
SN 5	1 060 500	0,95	1,00	1,00	0,90	0,85	770 718
SN 6	1 100 000	0,95	1,10	0,90	0,95	1,10	1 081 105
SN 7	1 105 000	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1 049 750
SN 8	1 199 000	0,95	1,10	0,90	1,00	1,00	1 127 660
SN 9	1 200 000	0,95	1,15	0,85	1,00	1,00	1 114 350
SN 10	1 350 000	0,95	1,10	0,75	0,95	1,00	1 005 159
n: počet srovnávacích nemovitostí							10
Obvyklá cena:							996 321
Statistické veličiny:							
Směrodatná odchylka [SO]							121 041
Minimální hodnota							770 718
AP - SO							875 280
Aritmetický průměr [AP]							996 321
AP + SO							1 117 362
Maximální hodnota							1 127 660
Spoluvlastnický podíl:				1	/	6	166 053
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:							166 100

C REKAPITULACE

Výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592048 Bojkovice
Kat.území: 606979 Bojkovice List vlastnictví: 1409
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	350/2	16	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	rozsáhlé chráněné území
St.	355	392	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Bojkovice, č.p. 259, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 355					
	380/2	5	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	381	146	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

166 100,- Kč

slovy: Jednostašedesátšesttisícjednosta korun českých

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6099 – 271 / 2020 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 05.08.2020

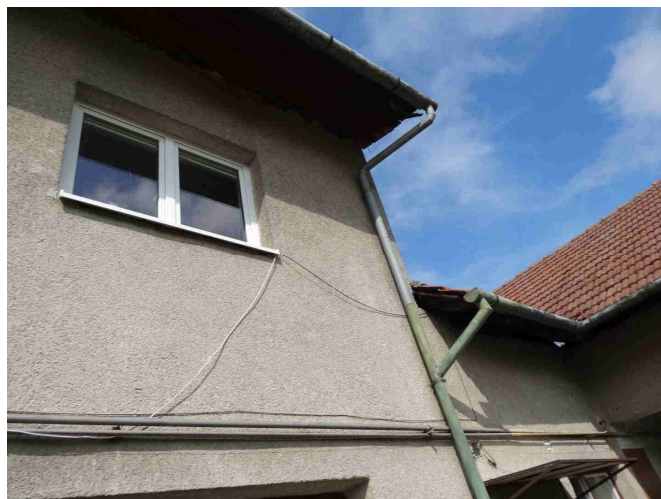
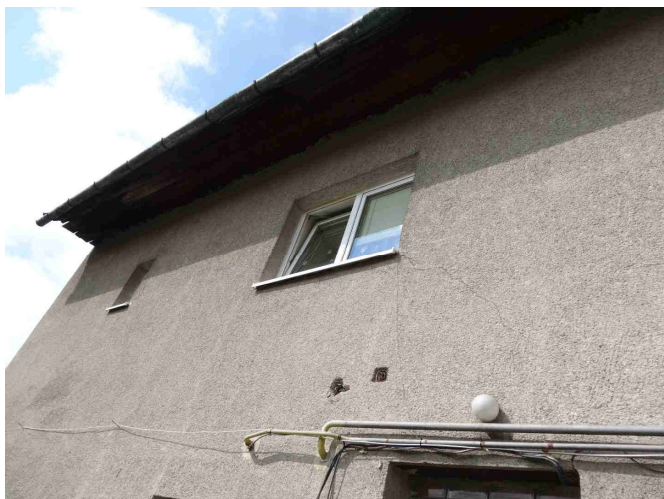
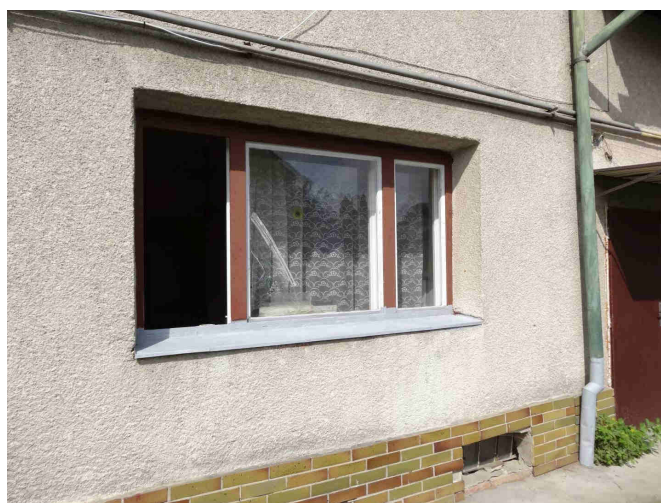
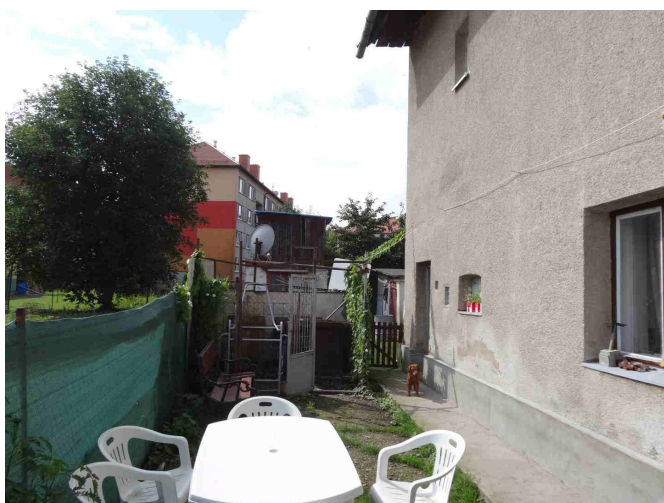
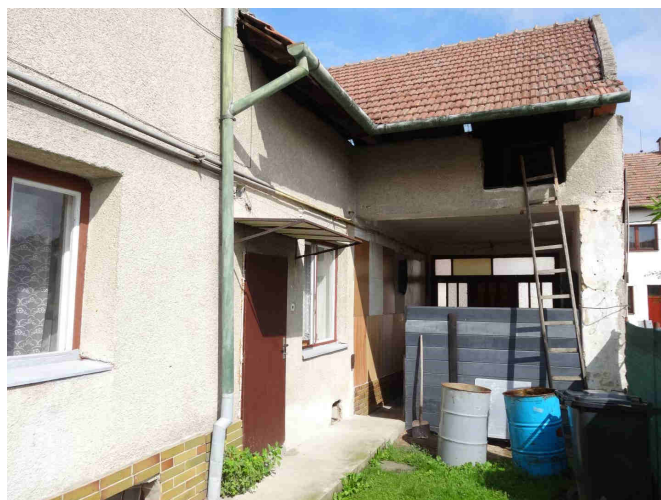
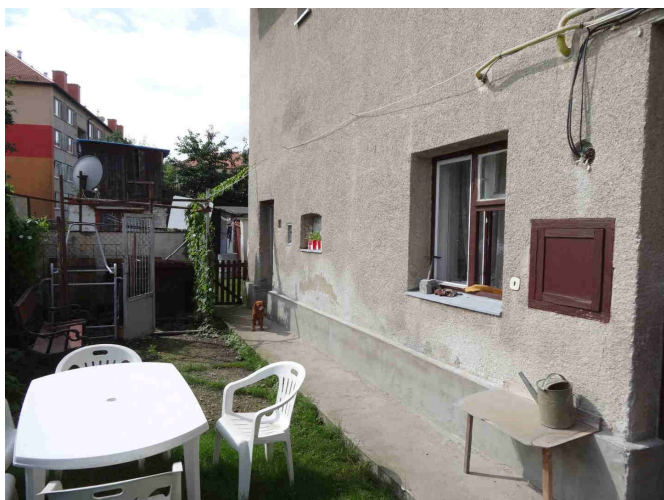
Podpis za znalecký ústav:

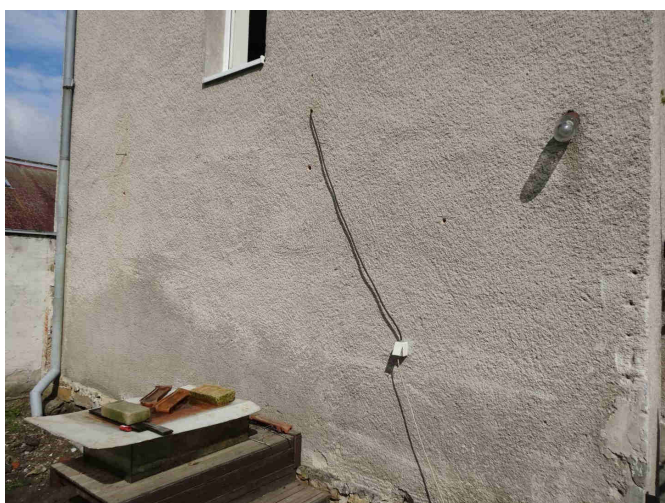
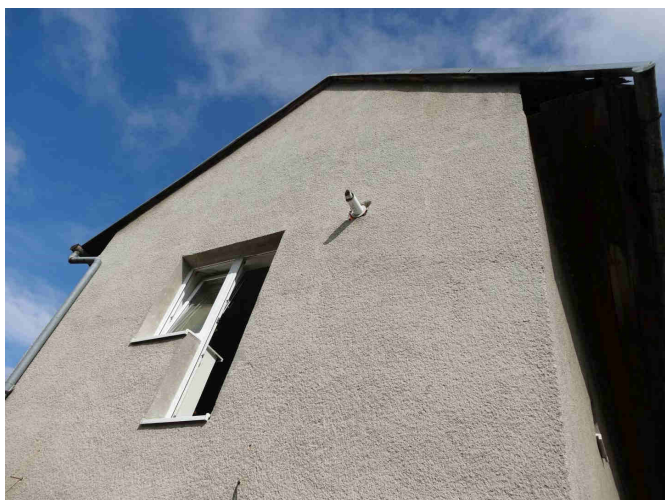
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

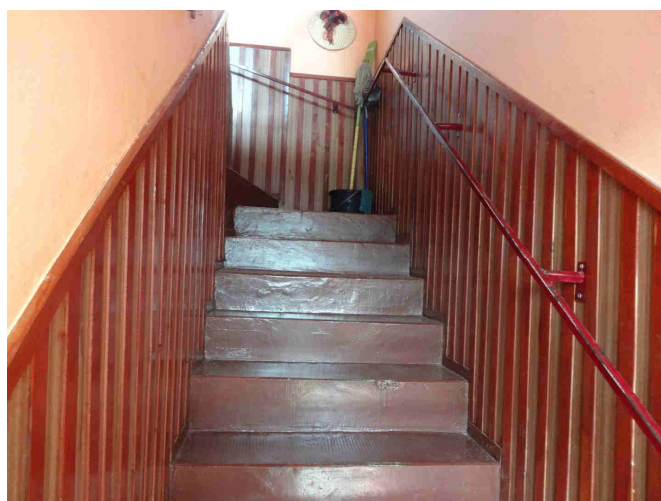
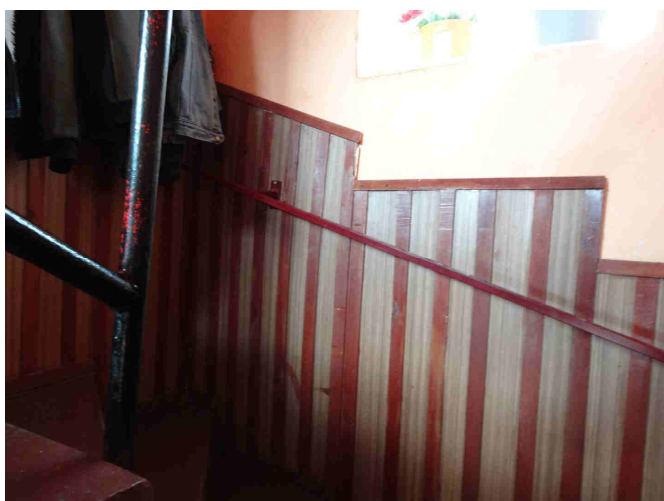
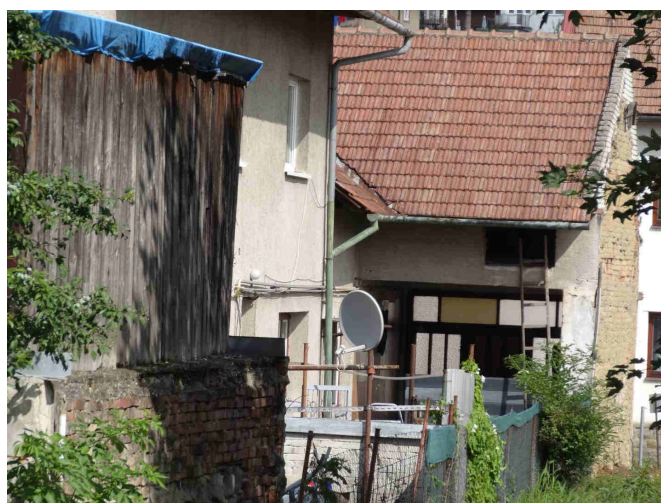
E PŘÍLOHY

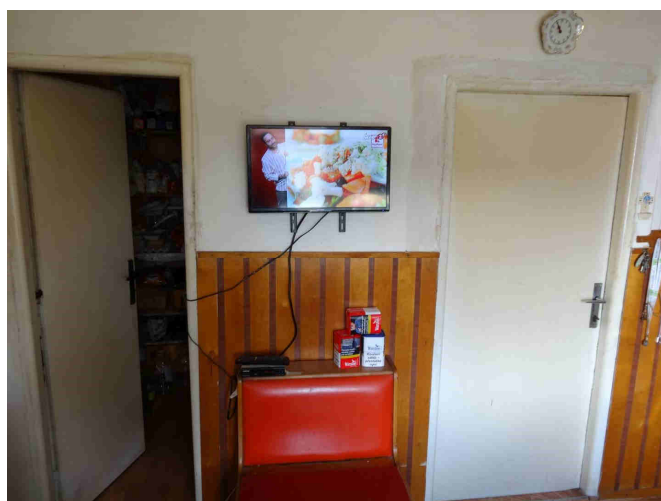
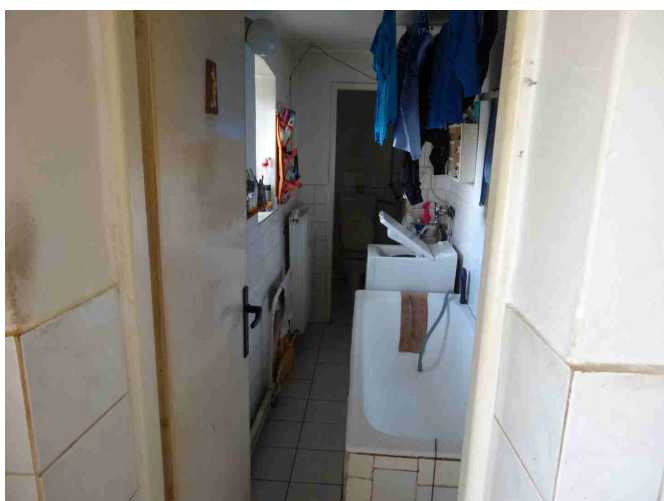
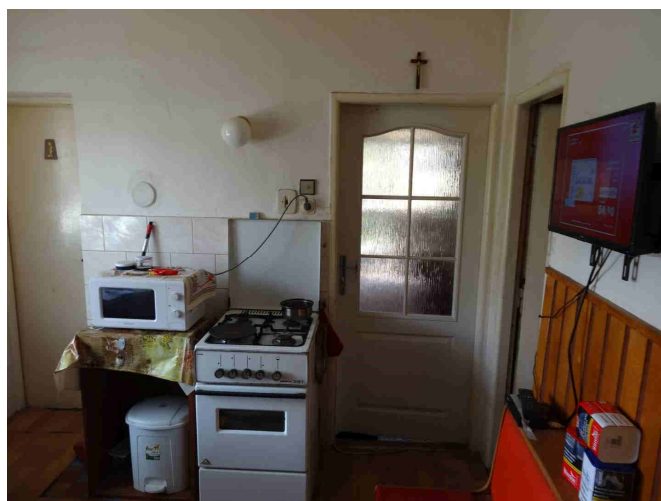
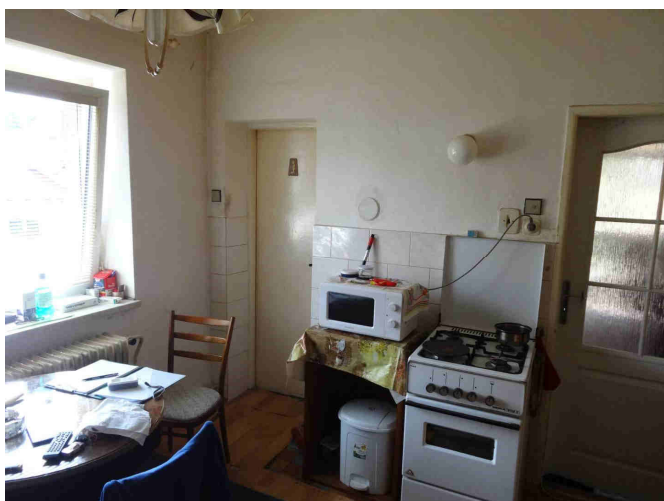
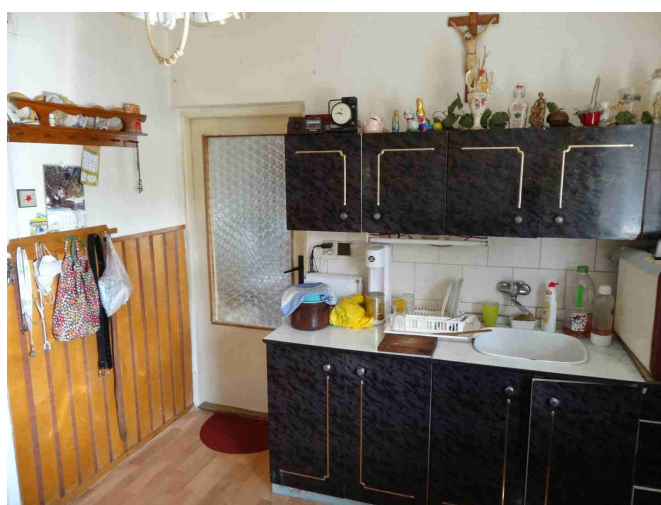
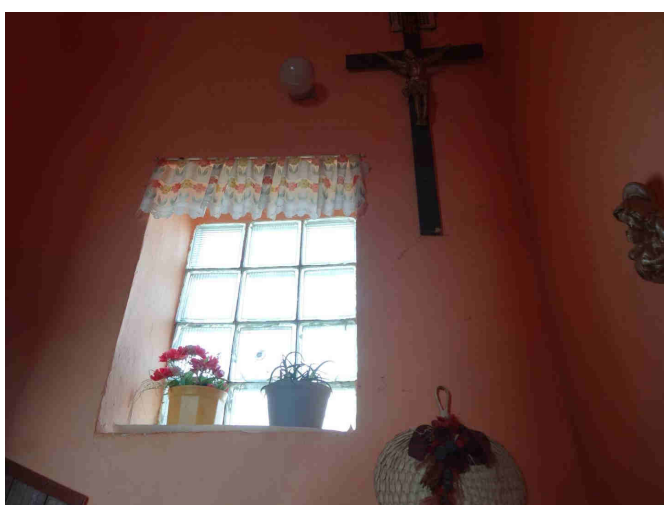
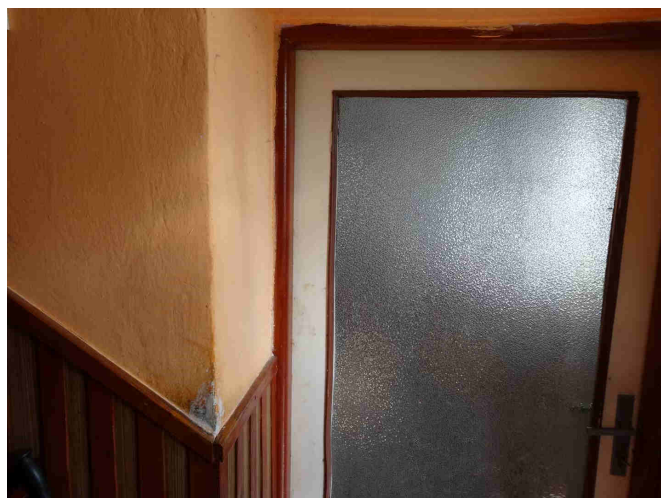
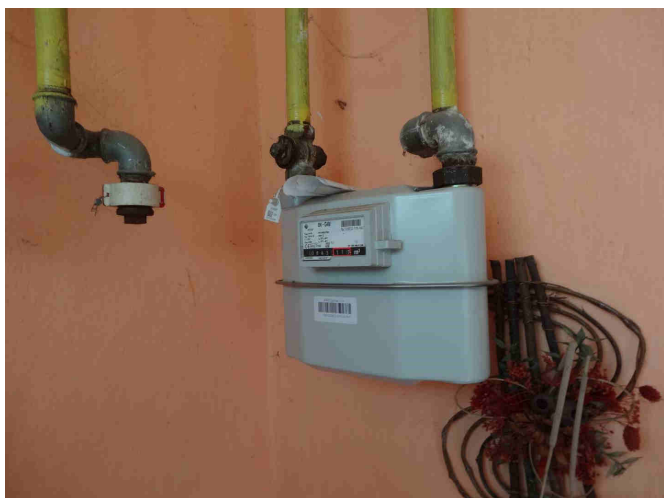
1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy
3. Poštovní doručka

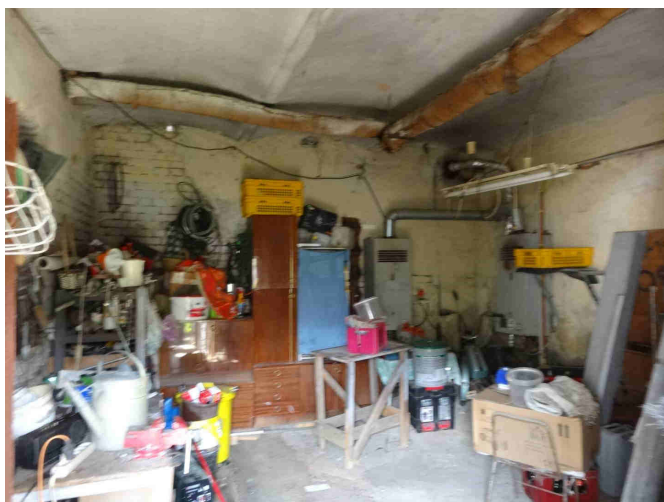
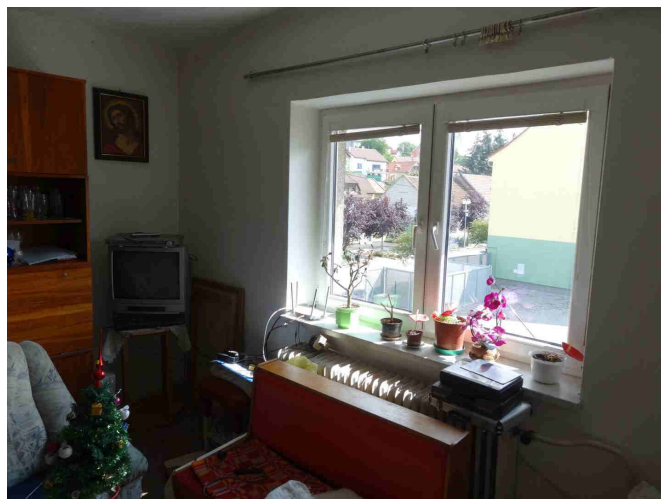
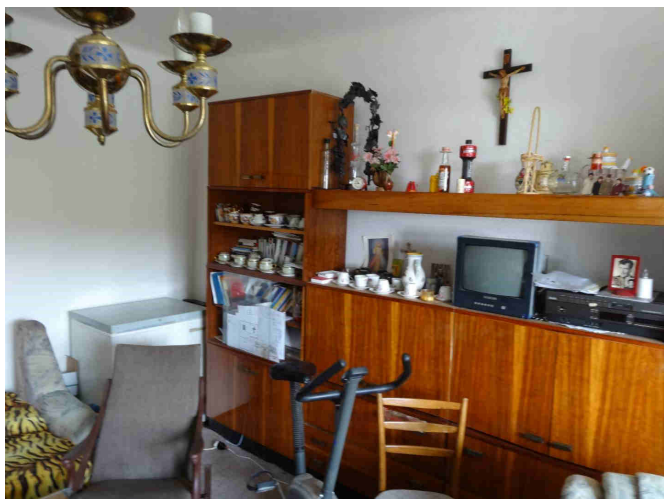
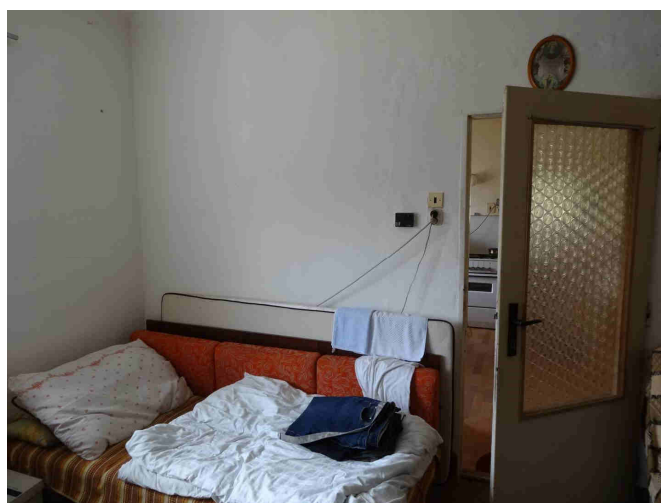
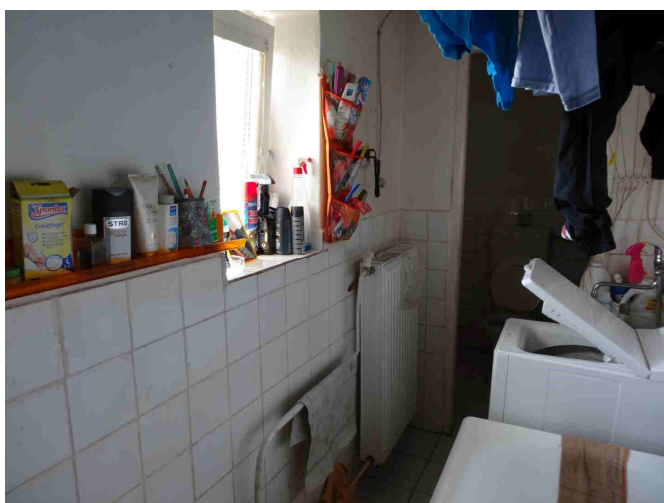
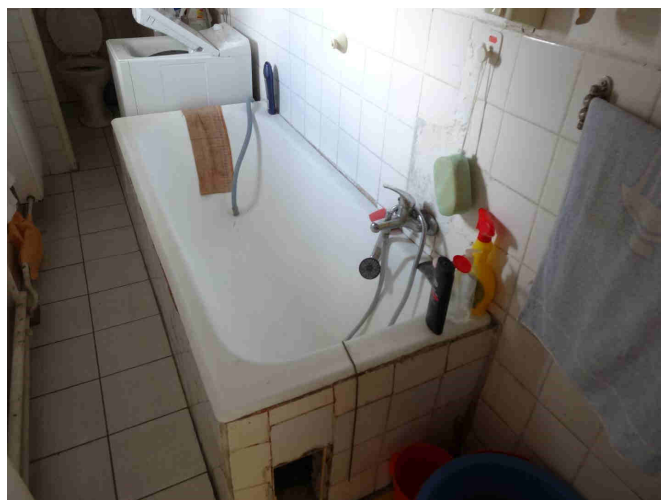
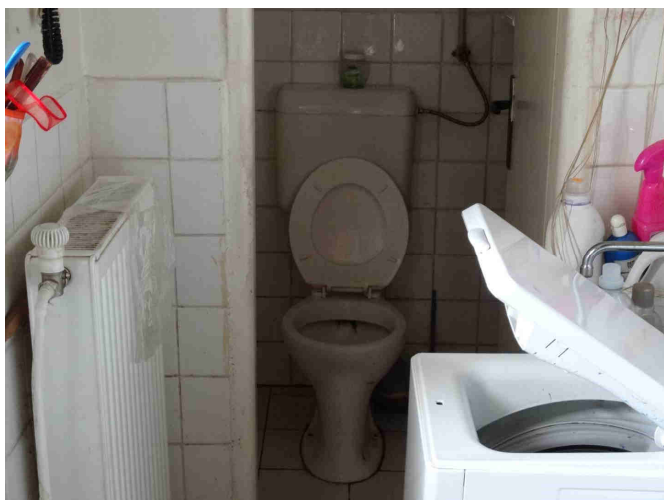


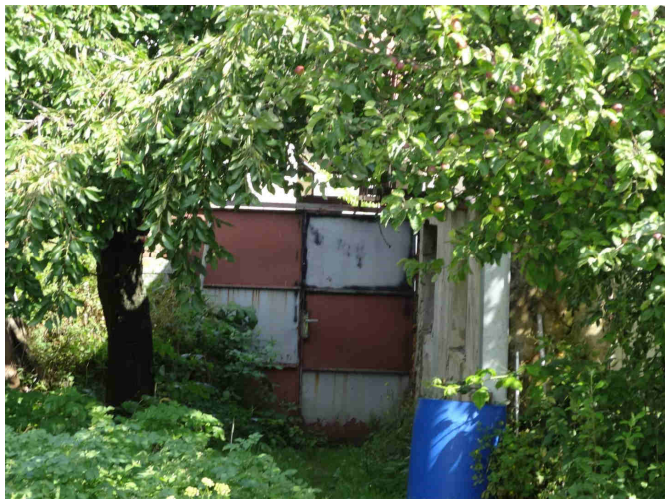
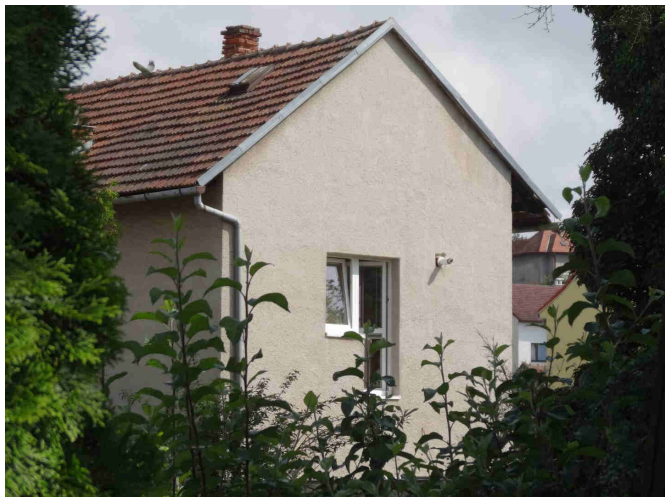














Zásilka uložena dne	Odesíl:	Doslat: ODHADCI A ZNALCI P.O.BOX 58 66902 ZNOJMO
	Adresát:	RR 25938980 6 9F
Otisk domovního razítka a podpis vydávajícího pracovníka KRIZKOVÁ MARTINA	Rapant Vlastislav Mánesova 259 687 71 Bojkovice	
Potvrzuji převzetí této zásilky dne 30-06-2020 podpis		