

č.j.: 018 EX 02738/12-087

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **č. 11623-243/2017**

**o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 na pozemku p.č.st. 19 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 177, včetně této stavby, k.ú. Huzová, obec Huzová, okres Olomouc, LV č. 17.**

**Objednavatel posudku:** Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

**Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro exekuční řízení na základě usnesení Č.j. 018 EX 02738/12-087, ze dne 15.6.2017.

**Určeno pro:** Mgr. Lenku Černoškovou, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

**Oceněno ke dni:** 15.11.2017

**Vypracoval:** Ing. František Kocourek  
J. Zrzavého 8  
796 04 Prostějov  
tel./fax: 582 330 169  
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 23 stran, z toho 6 stran příloh.

V Prostějově, dne 30.11.2017

## 1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 na pozemku p.č.st. 19 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 177, včetně této stavby, k.ú. Huzová, obec Huzová, okres Olomouc, LV č. 17.

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by znalecký posudek měl být použit v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

**Obvyklá cena nemovitých věcí:** spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 na pozemku p.č.st. 19 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 177, včetně této stavby, k.ú. Huzová, obec Huzová, okres Olomouc, LV č. 17, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**90.000,- Kč**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD (garáž při západní fasádě RD, venkovní úpravy - pravděpodobně pouze jímka) a trvalé porosty.

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.  
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v  
oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 30.11.2017

Vypracoval:  
Ing. František Kocourek  
J. Zrzavého 8  
796 04 Prostějov  
tel./fax: 582 330 169  
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

Ing. František Kocourek

## 2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

### 3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

#### 3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

##### 3.1.1. Údaje sdělené vlastníkem nemovitostí:

Přístup do oceňovaného RD nebyl umožněn, povinný rovněž nezastižen. Byla možná pouze venkovní obhlídka s omezenou možností zaměření předmětného RD. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno srážkou 20 %.

##### 3.1.2. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora o ustanovení soudního znalce, Č.j.: 018 EX 02738/12-087, ze dne 15.6.2017
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Huzová, LV č. 17, vyhotovený dálkovým přístupem dne 14.6.2017
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

##### 3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Huzová, vyhotovená dne 15.11.2017
- Fotodokumentace ze dne 15.11.2017.
- Situační plán ze dne 15.11.2017.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 15.11.2017 pouze z venkovní obhlídky za účasti pracovníka exekučního úřadu.

#### 3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 na pozemku p.č.st. 19 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 177, včetně této stavby, k.ú. Huzová, obec Huzová, okres Olomouc, LV č. 17.

#### 3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Huzová, LV 177 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

|   |             |     |
|---|-------------|-----|
| Koudelka Pavel, č.p. 177, 79351 Huzová                        | 820409/5339 | 1/8 |
| Koudelková Anežka, tř. Míru 138/17, Nová Ulice, 77900 Olomouc | 455513/427  | 7/8 |

### 3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

**Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Huzová, LV č. 17 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:**

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černoškovou, Dolní 71, 796 01 Prostějov  
Koudelka Pavel, č.p. 177, 79351 Huzová, RČ/IČO:  
820409/5339

Z-4084/2017-805

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Olomouci 48EXE-4498/2012 ze dne 19.04.2012. Právní moc ke dni 05.09.2012. Právní účinky zápisu ke dni 24.04.2017. Zápis proveden dne 27.04.2017; uloženo na prac. Olomouc

Z-4084/2017-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
- k podílu 1/8

Koudelka Pavel, č.p. 177, 79351 Huzová, RČ/IČO:  
820409/5339  
Parcela: St. 19

Z-4083/2017-805

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov - Mgr. Lenka Černošková 018 EX-02738/2012 -060 ze dne 24.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.04.2017. Zápis proveden dne 03.05.2017; uloženo na prac. Olomouc

Z-4083/2017-805

Omezení vztahující se k nařízené exekuci je zohledněno ve výsledné obvyklé ceně.

Přístup k severnímu vchodu, který je v úrovni II.NP, je možný přes pozemek p.č. 1470/1 ve vlastnictví České republiky. Užívání pozemku není právně zajištěno.

Nejsou známa jiná omezení vztahující se k předmětným nemovitým věcem.

Skutečnost, že se jedná o ocenění velmi obtížně obchodovatelného spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8, je zohledněna srážkou ve výši 30 %.

**Přístup do oceňovaného RD nebyl umožněn, povinný rovněž nezastižen. Byla možná pouze venkovní obhlídka s omezenou možností zaměření předmětného RD. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno srážkou 20 %.**

## 4. NÁLEZ

### 4.1. POPIS NEMOVITOSTÍ

Předmětem ocenění jsou: spoluvlastnický podíl o velikosti 1/8 na pozemku p.č.st. 19 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 177, včetně této stavby, k.ú. Huzová, obec Huzová, okres Olomouc, LV č. 17.

### 4.2. POPIS, DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ, STAVEBNĚTECHNICKÁ CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ A ÚDAJE O STÁŘÍ A TECHNICKÉM STAVU

#### 4.2.1. Místopis

Obec Huzová leží přibližně 13 km severně od města Šternberk a cca 13 km jižně od města Rýmařov ve svažitém terénu. Obec, která má necelých 600 obyvatel a je dostupná autobusovou dopravou, má základní občanskou vybavenost a infrastrukturu, kompletní je dostupná ve městě Šternberk nebo Rýmařov. V obci je možnost napojení na všechny inženýrské sítě mimo plynovodu.

Oceňovaný RD je situován na okraji zastavěné části obce Huzová ve svažitém terénu. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě mimo plynovodu a kanalizace. Příjezd po zpevněné obecní komunikaci. Parkování možné na pozemku za vedle RD, popř. v garáži. Z hlediska polohy v obci se jedná o polohu podprůměrnou.

#### 4.2.2. Rodinný dům č.p. 177



**Přístup do oceňovaného RD nebyl umožněn, povinný rovněž nezastižen. Byla možná pouze venkovní obhlídka s omezenou možností zaměření předmětného RD. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno srážkou 20 %.**

Jedná se samostatně stojící, zděný, pravděpodobně nepodsklepený, dvoupodlažní rodinný dům (pravděpodobně se stavebně neupraveným půdním prostorem, který je však pravděpodobně vhodný k podkrovní vestavbě), který je zastřešený sedlovou

střechou s jednou valbou. Stavba je napojena pravděpodobně na elektřinu a vodovod. Kanalizace pravděpodobně svedena do jímky. Dle odhadu znalce jsou v RD situovány dva byty, pravděpodobně s kompletním sociálním zařízením na každém podlaží. Při západní fasádě je ke stavbě RD přistavěna přízemní garáž, pravděpodobně se jedná o příslušenství RD, jelikož není pravděpodobně se stavbou RD provozně propojena. Stavba RD je přístupná třemi vchody. Hlavní vchod přístupný z jižní strany z obecního pozemku, vedlejší vchod přístupný z východní strany z pozemku p.č.st. 19 a zadní vchod, který je situován v úrovni II.NP, přístupný z pozemku p.č. 1470/1, který je však ve vlastnictví České republiky.

Původní stáří stavby je pravděpodobně přes 100 roků. Ke dni ocenění je stavba pravděpodobně z části po provedené rekonstrukci - plastová okna a dveře, přistavěný komín, pravděpodobně částečná rekonstrukce interiéru. Z venkovní obhlídky jsou zřejmé vady (lokální vlhnutí obvodového zdiva - poškozená hydroizolace, původní komínové těleso v havarijním stavu, obvodové zdivo není dlouhodobě opatřeno fasádní omítkou, klempířské konstrukce v havarijním technickém stavu). Technický stav se jeví z venkovní obhlídky jako průměrný. Údržba pravděpodobně prováděna. S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 65 %.

Stavebně-technický popis není s ohledem na omezené možnosti místního šetření proveden.

#### **4.2.3. Pozemek p.č.st. 19**

Pozemek p.č.st. 19 o výměře 360 m<sup>2</sup> je z části zastavěn stavbou RD č.p. 177 včetně příslušenství v podobě přistavěné přízemní garáže a z části tvoří plochu pro parkování a skladování vedle RD. Na pozemku se pravděpodobně nachází pouze jímka. Cena těchto položek bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Další venkovní úpravy a trvalé porosty se pravděpodobně na pozemku nenacházejí.

### **4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Oceňovaný rodinný dům se jeví z venkovní obhlídky jako možný užívat k bydlení, k tomuto účelu je pravděpodobně užíván. Toto využití se jeví jako nejvhodnější i v budoucnu.

## 5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

### 5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Za stavby se považují: budovy, haly, atypické budovy a haly, inženýrské sítě a venkovní úpravy.

Jako nejvhodnější, na české poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě použita v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Základem pro ocenění budov je zjištění obestavěného prostoru a to podle vlastního předpisu pro měření staveb (základní měrná jednotka je tedy 1 m<sup>3</sup>).

Podle účelu skutečného užití stavby a dále dle jejího stavebnětechnického provedení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku. Jako podklad pro zjištění ceny měrné jednotky pro daný typ nemovitosti je publikace „Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku“ vydaná společností ÚRS PRAHA, a.s., v roce 2017.

Takto zjištěná cena za měrnou jednotku je dále upravena koeficientem zohledňujícím skutečné provedení a vybavení stavby, lišící se od běžného standardu a současně nepromítnuté do opotřebení. Tuto korekci nelze stanovit matematickým výpočtem, je tedy stanovena odborným odhadem znalce.

Podle tohoto oceňovacího systému se u stavebně propojených objektů počítá samostatně každá účelově a konstrukčně odlišná část, takže některé budovy je třeba ocenit po částech.

K ceně stavby je třeba dále připočíst některé další stavební prvky, které jsou součástí stavby (nikoliv tedy movitý majetek), a které nepatří do standardní výbavy daného objektu a současně jejich náklady na pořízení jsou v nezanedbatelné výši.

Náklady na projekt, technický dozor, rizika, pojištění apod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb, stejně tak i cena standardních venkovních úprav (zpevněné plochy, žumpy, oplocení, drobné vedlejší stavby, atd.).

Od výchozí ceny staveb se odečte přiměřené opotřebení, které se nejčastěji stanovuje lineární metodou a dále též odborným odhadem znalce. Méně častá je metoda analytického výpočtu opotřebení dle jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti.

Stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb je součástí vlastního oceňovacího systému.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na provedení stavby srovnatelné svými technickými parametry, vybavením, způsobem provedení a v neposlední řadě též opotřebením.



## 5.1.2. Rodinný dům (vč. garáže) vč. pozemků

### Výpočet informativního obestavěného prostoru:

Vrchní stavba:  $(9,60 \cdot 7,41 + 7,29 \cdot 6,20) \cdot 5,21 + 4,00 \cdot 6,00 \cdot 3,13 = \underline{681,25 \text{ m}^3}$

Zastřešení:  $(9,60 \cdot 7,41 + 7,29 \cdot 6,20) \cdot 3,60 \cdot 0,50 = \underline{209,41 \text{ m}^3}$

**Informativní obestavěný prostor RD celkem: 890,66 m<sup>3</sup>**

**Informativní podlahová plocha RD celkem: 190,00 m<sup>2</sup>**

*(stanoveno přepočtem ze zastavěné plochy - půdní prostor nezapočítán, výměra garáže nezapočítána)*

### Stanovení přiměřeného opotřebení

S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, předpokládané stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 65 %

|  |                   |                     |
|--|-------------------|---------------------|
| Obestavěný prostor celkem                  | m <sup>3</sup>    | 890,66,--           |
| Jednotková cena dle ÚRS 2017               | Kč/m <sup>3</sup> | 5.000,--            |
| Korekce jednotkové ceny                    |                   | 0,90                |
| Upravená jednotková cena                   | Kč/m <sup>3</sup> | 4.500,--            |
| Cena za celý obestavěný prostor            | Kč                | 4.007.970,--        |
| Snížení ceny za opotřebení 65 %            | Kč                | 2.605.181,--        |
| <b>Cena stavby po započtení opotřebení</b> | <b>Kč</b>         | <b>1.402.790,--</b> |

### Výpočet věcné hodnoty pozemku

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

V nejbližších lokalitách se stavební pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 200,- Kč/m<sup>2</sup> do 300,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **250,- Kč/m<sup>2</sup>**.

|                                     |                      |               |
|-------------------------------------|----------------------|---------------|
| p.č.19 – zastavěná plocha a nádvoří | m <sup>2</sup>       | 360,00        |
| <b>Výměra pozemku celkem</b>        | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>360,00</b> |

### Výpočet ceny

|                            |                         |                  |
|----------------------------|-------------------------|------------------|
| Výměra pozemků             | m <sup>2</sup>          | 360,00           |
| <b>Směrná cena pozemků</b> | <b>Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>250,00</b>    |
| <b>Cena celkem</b>         | <b>Kč</b>               | <b>90.000,00</b> |

**Rekapitulace - rodinný dům včetně pozemků**

|                                  |           |                    |
|----------------------------------|-----------|--------------------|
| <b>Reprodukční hodnota RD</b>    | <b>Kč</b> | <b>4.007.000,-</b> |
| <b>Věcná hodnota RD</b>          | <b>Kč</b> | <b>1.403.000,-</b> |
| <b>Věcná hodnota pozemků</b>     | <b>Kč</b> | <b>90.000,-</b>    |
| <b>Věcná hodnota celkem</b>      | <b>Kč</b> | <b>1.493.000,-</b> |
| <b>Věcná hodnota - podíl 1/8</b> | <b>Kč</b> | <b>186.625,-</b>   |

## 6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto 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 kancelářemi a správci nemovitostí.


Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvou, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

### 5.1. RODINNÝ DŮM VČ. POZEMKU

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **minoritní podíly na rodinných domech**, uvedené velikosti, předpokládaného technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka výrazně nižší než nabídka, prakticky nulová**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejich předpokládanému technickému stavu, vybavení, provedení a možnému způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **velmi obtížně obchodovatelné až neobchodovatelné**.

#### Objekty k porovnání:

|   |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
|  | <b>RD Zahradní, Rýžoviště, 150 m2</b><br>Nabízíme k prodeji atypický rodinný dům v obci Rýžoviště. Jedná se o soubor dvoupodlažního domu o dispozici 3+1 a jednopodlažního domu 2+1. Část domu 3+1 je téměř po rekonstrukci. V přízemí se nachází vstupní chodba, obývací pokoj, koupelna se záchodem a kuchyň. V 1. NP jsou dva obytné pokoje. Vytápění této části domu je zabezpečeno krbem v obývacím pokoji a teplovzdušným rozvodem do zbývajících částí domu. Část domu 2+1 je v původním stavu a vytápění je na tuhá paliva. Dům lze využít k dvougeneračnímu bydlení nebo je možné využít starší části domu k drobnému podnikání – dílna, sklad, kancelář a podobně. Konstrukce domu je smíšená. Dům je napojen na obecní vodovod, odpady jsou svedeny do septiku. K domu náleží menší zahrada s ovocnými stromy o rozloze 341 m2. |                                |
|   | <b>Cena: 1.390.000,- Kč</b><br><b>9.267,- Kč/m2</b>  | <i>Zdroj: realitní inzerce</i> |
|  | <b>RD Lomnice, 180 m2</b><br>Nabízíme k prodeji rodinný dům 6+1 v Lomnici u Rýmařova. Dům je částečně zrekonstruován, jsou zde plastová okna, izolace zdiva, nový elektrický kotel, zrekonstruovaná koupelna s rohovou vanou. Obývací pokoj je vybaven nádherným krbem. Zbývajících místností je nutné rekonstruovat. Dům je napojen na elektrickou síť, obecní vodovod a kanalizaci. Zdravé a rozlehlé půdní prostory by se po vhodné rekonstrukci proměnily na další pokoje. Dům je částečně podsklepen. Náleží k němu pozemek o celkové výměře 3311 m2.   |                                |
|   | <b>Cena: 1.349.000,- Kč</b><br><b>7.494,- Kč/m2</b>  | <i>Zdroj: realitní inzerce</i> |

|  |   |
|--|---|
|   | <p align="center"><b>RD Rýmařovská, Dlouhá Loučka, 292 m2</b></p> <p>Prodej rodinného domu se třemi byty. V přízemí se nachází byt 2+1 se započatou rekonstrukcí, byt 1+1 před rekonstrukcí, technická místnost a společenská místnost s krbem. V 1. NP se nachází zrekonstruovaný byt 5+1 se zimní zahradou. Bylo by možné celý dům zrekonstruovat na čtyři byty o velikosti 2+1.</p> <p><b>Cena: 1.800.000,- Kč</b><br/><b>6.164,- Kč/m2</b></p> <p align="right"><i>Zdroj: realitní inzerce</i></p>  |
|  | <p align="center"><b>RD Komárov, 133 m2</b></p> <p>Dovolujeme si Vám zprostředkovat prodej zemědělské usedlosti s obytným domem a hospodářskými budovami ležící se v obci Komárov, okres Olomouc. Rodinný dům s podlahovou plochou 133m2 disponuje velkým dvorem, ve kterém se nachází stodola s obestavěným prostorem, která je kompletně uzavíratelná. Součástí nemovitosti jsou 2 zděné garáže, seník a zahrada. Celková výměra pozemků činí 1382 m2, z toho stavební parcela má výměru 782 m2. V 1.NP se nachází předstíň, kuchyně a obývací pokoj. Dále úklidová komora, koupelna s vanou a WC, které má přístup z venčí. Pro větší pohodlí lze probourat dveře z vně domu. Ve 2.NP jsou další dva pokoje, komora, hala. Dům nabízí také půdní prostory o podlahové ploše 74m2, které se přímo nabízí pro vybudování další bytové jednotky. V objektu je dále kolelna a prádelna. Obytná část domu je vytápěna plynem nebo kotlem na tuhá paliva. Odpady jsou napojeny na obecní kanalizaci. Dům je napojen na vodovodní řad. K čerpání vody lze také využít vlastní studny.</p> <p><b>Cena: 1.199.000,- Kč</b><br/><b>9.015,- Kč/m2</b></p> <p align="right"><i>Zdroj: realitní inzerce</i></p> |

### Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

|               | Cena (Kč)    | Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty |         |          |                |       |         | Přepočtená cena (Kč) |
|---------------|--------------|--|---------|----------|----------------|-------|---------|----------------------|
|               |              | Poloha   | Pozemek | Velikost | Tech. stav     | Zdroj | Ostatní |                      |
| Zahradní      | <b>9 267</b> | 1,00   | 0,98    | 0,96     | 1,00           | 0,85  | 1,00    | <b>7 411</b>         |
| Lomnice       | <b>7 494</b> | 0,98   | 0,93    | 0,99     | 1,10           | 0,85  | 1,00    | <b>6 322</b>         |
| Dlouhá Loučka | <b>6 164</b> | 0,95   | 0,98    | 1,10     | 1,05           | 0,85  | 1,00    | <b>5 634</b>         |
| Komárov       | <b>9 015</b> | 0,98   | 0,95    | 0,94     | 1,10           | 0,85  | 1,00    | <b>7 377</b>         |
|               |              |  |         |          | Průměrná cena: |       |         | <b>6 686</b>         |

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí přepočtených jednotkových cen od 5.634,- Kč/m2 do 7.411,- Kč/m2. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu v průměrné výši: 6.686,- Kč/m2. Srovnávací hodnota tedy činí: 6.686,- Kč/m2 \* 190 m2 = 1.270.340,- Kč. Dále uplatňuji srážku 20 %, která zohledňuje neumožněný přístup, a srážku 30 %, která zohledňuje velmi obtížnou obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů. Celková srovnávací hodnota podílu 1/8 tak činí: 1.270.340,- Kč \* 0,80 (srážka za neumožněný přístup) \* 0,70 (srážka za podíl) \* (1/8) = 88.924,- Kč, po zaokrouhlení: 90.000,- Kč

## 7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

| Předmět ocenění              | Věcná hodnota | Srovnávací hodnota | Obvyklá cena |
|------------------------------|---------------|--------------------|--------------|
| RD č.p. 177 na<br>p.č.st. 19 | 186.625,- Kč  | 90.000,- Kč        | 90.000,- Kč  |

**Výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí je stanovena ve výši srovnávací hodnoty.**

## 8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

**Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Huzová, LV č. 17 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva: viz příloha posudku**

Omezení vztahující se k nařízené exekuci je zohledněno ve výsledné obvyklé ceně.

Nejsou známa jiná omezení vztahující se k předmětným nemovitým věcem.

Skutečnost, že se jedná o ocenění velmi obtížně obchodovatelného spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8, je zohledněna srážkou ve výši 30 %.

**Přístup do oceňovaného RD nebyl umožněn, povinný rovněž nezastižen. Byla možná pouze venkovní obhlídka s omezenou možností zaměření předmětného RD. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno srážkou 20 %.**

## 9. STANOVENÍ PRÁV A ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Přístup k severnímu vchodu, který je v úrovni II.NP, je možný přes pozemek p.č. 1470/1 ve vlastnictví České republiky. Užívání pozemku není právně zajištěno.

## 10. OBVYKLÁ CENA

Tržní hodnota (obvyklá cena) - 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 výše 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. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>   |                    |
| <b>spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 na pozemku p.č.st. 19 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 177, včetně této stavby, k.ú. Huzová, obec Huzová, okres Olomouc, LV č. 17</b> | <b>90.000,- Kč</b> |

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD (garáž při západní fasádě RD, venkovní úpravy - pravděpodobně pouze jímka) a trvalé porosty.

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.  
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v  
oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 30.11.2017

Vypracoval:  
Ing. František Kocourek  
J. Zrzavého 8  
796 04 Prostějov  
tel./fax: 582 330 169  
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

.....  
Ing. František Kocourek

## 11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **11623-243/2017**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek  
J. Zrzavého 8  
796 04 Prostějov

## 12. PŘÍLOHY

Usnesení  
Situační plánek  
Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Neoficiální kopie katastrální mapy  
Doručenky



## 13. OBSAH

|  |    |
|--|----|
| č. 11623-243/2017.....   | 1  |
| 1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.....  | 2  |
| 2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny .....   | 3  |
| 3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí.....   | 4  |
| 3.1. Použité podklady:.....  | 4  |
| 3.2. Předmět znaleckého posudku .....  | 4  |
| 3.3. Vlastnictví.....  | 4  |
| 3.4. Omezení a rizika.....   | 5  |
| 4. Nález.....  | 6  |
| 4.1. Popis nemovitostí.....  | 6  |
| 4.2. Popis, dispoziční řešení, stavebnětechnická charakteristika jednotlivých objektů a údaje o stáří a technickém stavu ..... | 6  |
| 4.3. Současné a příhodně možné využití nemovitých věcí.....  | 7  |
| 5. Stanovení věcné hodnoty nemovitostí.....  | 8  |
| 5.1. Stanovení věcné hodnoty.....  | 8  |
| 6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitostí .....  | 11 |
| 7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny .....   | 13 |
| 8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených .....   | 13 |
| 9. Stanovení práv a závad, které prodejem v dražbě nezaniknou.....   | 13 |
| 10. Obvyklá cena .....   | 14 |
| 11. Znalecká doložka .....   | 15 |
| 12. Přílohy.....   | 16 |
| 13. Obsah .....  | 17 |