

č.j.: 018 EX 01277/09-092  
Značka: 4262378995

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 11840-204/2018**

**o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/16 pozemků p.č. 58/1 – zahrada, p.č. 58/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, p.č. 58/4 – ostatní plocha, ostatní ostatní komunikace, k.ú. Střelice u Litovle, obec Uničov, okres Olomouc, LV č. 429.**

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

**Účel posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby objednavatele na základě usnesení č.j.: 018 EX 01277/09-092, Značka: 4262378995, ze dne 15.8.2018

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

**Oceněno ke dni:** 19.9.2018

**Vypracoval:** Znalecká a oceňovací kancelář Kocourek s.r.o.  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov  
tel./fax: 582 330 169  
IČ: 042 61 194  
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 34 stran, z toho 13 stran příloh.

V Prostějově, dne 17.10.2018

## 1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/16 pozemků p.č. 58/1 – zahrada, p.č. 58/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, p.č. 58/4 – ostatní plocha, ostatní ostatní komunikace, k.ú. Střelice u Litovle, obec Uničov, okres Olomouc, LV č. 429.

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 nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by ocenění mělo být použito v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

**Obvyklá cena nemovitých věcí** (ideální 1/16 pozemků p.č. 58/1 – zahrada, p.č. 58/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, p.č. 58/4 – ostatní plocha, ostatní ostatní komunikace, k.ú. Střelice u Litovle, obec Uničov, okres Olomouc, LV č. 429) byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**33.600,- Kč**

(pozn. obvyklá cena je stanovena včetně příslušenství – zpevněné plochy, oplocení, 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 17.10.2018

Vypracoval:  
Znalecká a oceňovací kancelář Kocourek s.r.o.  
Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 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. Podklady předané objednavatelem:

**Povinná při místním šetření nebyla přítomna, vstup na pozemky nebyl umožněn, byla provedena pouze venkovní obhlídka s pořízením fotodokumentace. Tato skutečnost je v ocenění zohledněna.**

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 01277/09-092 ze dne 15.8.2018
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Střelice u Litovle, LV č. 429 vyhotovený dálkovým přístupem dne 24.7.2018

##### 3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Střelice u Litovle, ze dne 19.9.2018
- Informace o zatřídění pozemků dle platného územního plánu města Uničova
- Fotodokumentace ze dne 19.9.2018
- Situační plán ze dne 19.9.2018
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 19.9.2018, při m.š. byl přítomen pracovník soudního exekutora. Povinná při m.š. nebyla přítomna
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

#### 3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/16 pozemků p.č. 58/1 – zahrada, p.č. 58/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, p.č. 58/4 – ostatní plocha, ostatní ostatní komunikace, k.ú. Střelice u Litovle, obec Uničov, okres Olomouc, LV č. 429.

#### 3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Střelice u Litovle, LV č. 429 jsou oceňované nemovité věci (pozemky) ve spoluvlastnictví:

- Kramsová Renata, Nedvěžská 2234/24, Strašnice, 100 00, Praha 10 (id 1/8)
- **Lamačová Alena, Polská 210/62, 779 00 Olomouc (id 1/16)**
- Vogt Boleslav, Střelice 155, 783 91 Uničov (6/8)
- Vogt Josef, Kraiczova 1042, 757 01 Valašské Meziříčí (1/16)

### **3.4. OMEZENÍ, RIZIKA A JINÉ ZÁZNAMY**

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Střelice u Litovle, LV č. 429, ze dne 24.7.2018 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní práva exekutorské (k podílu id 1/16)
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (k podílu id 1/16)
- Nařízení exekuce
- Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti (k podílu id 1/16)
- Zahájení exekuce

Omezení vztahující se k nařízené exekuci jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Jako způsob ochrany je na listu vlastnictví zapsáno: zemědělský půdní fond.

Na pozemku p.č. 58/4 je situován autobazar, není známa skutečnost, zda je pozemek pronajat, nájemní smlouva nebyla k dispozici.

## 4. NÁLEZ

### 4.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je ideální 1/16 pozemků p.č. 58/1 – zahrada, p.č. 58/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, p.č. 58/4 – ostatní plocha, ostatní ostatní komunikace, k.ú. Střelice u Litovle, obec Uničov, okres Olomouc, LV č. 429.

### 4.2. MÍSTOPIS

Město Uničov leží přibližně 25 Km severozápadně od krajského města Olomouce a má 11.479 obyvatel. V místě je rozšířená infrastruktura a občanská vybavenost, kompletní infrastruktura a občanská vybavenost je dostupná v Olomouci. Uničov je dostupné autobusovou a vlakovou dopravou. Oceňované nemovitě věci jsou situovány ve Střelicích, které tvoří místní stavebně nesrostlou část města Uničova.

### 4.3. POPIS OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ



Předmětem ocenění je ideální 1/16 pozemků evidovaných na LV č. 429, k.ú. Střelice u Litovle. Oceňované pozemky jsou situovány v rovinném terénu v zastavěné části Střelic, které tvoří místní stavebně nesrostlou část města Uničova. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup k pozemkům je zajištěn ze zpevněných veřejných komunikací ve vlastnictví města Uničova. Pozemek p.č. 58/4 – ostatní plocha, ostatní komunikace je situován v blízkosti komunikace č. 449, je oplocen a zpevněn vyštětováním. Na pozemku je situován autobazar, dále je zde postavena unimobuňka (není předmětem ocenění). Při místním šetření nebyl nikdo zastížen, vstup na pozemek tak nebyl umožněn a byla možná pouze venkovní obhlídka. Informace o možném pronájmu pozemku nebyla sdělena, případná nájemní smlouva nebyla předložena, tato skutečnost je v ocenění zohledněna. Dle platného územního plánu města Uničova, včetně změny č. 13 je pozemek p.č. 58/4 součástí plochy Ok (občanské vybavení – plochy pro komerční zařízení). Pozemek p.č. 58/1 – zahrada tvoří oplocenou přídomovní zahradu za zástavbou rodinných domů. Část pozemku je zatravněná a rostou zde ovocné stromy, na části pozemku je vyštětovaná cesta. Pozemek p.č. 58/2 – ostatní plocha, manipulační plocha sousedí přímo s p.č. 58/1 – zahrada, tento pozemek tvoří zpevněnou plochu za objektem bez čp/če jiného vlastníka. Pozemek p.č. 55/2 je rovněž oplocen. Přístup na pozemky nebyl umožněn, byla provedena venkovní obhlídka a fotodokumentace ze sousedícího městského pozemku. Dle platného územního plánu města Uničova včetně změny č. 13, jsou pozemky p.č. 58/1, 58/2 součástí plochy Pd (produkční krajinná zóna – sady a zahrady). Předmětem ocenění je id 1/16 předmětných pozemků, okruh případných poptávajících je tak zúžen prakticky pouze na ostatní spoluvlastníky pozemků. Mimo tento okruh lze pozemky považovat za velmi obtížně obchodovatelné až neobchodovatelné.

Obr. č. 1: výřez z územního plánu s vyznačením oceňovaných pozemků (zdroj: územní plán města Uničova, změna č. 13)



## 5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

### 5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

Věcná hodnota pozemků je stanovena ve výši administrativní ceny dle platného oceňovacího předpisu.

**P.Č. 58/4**

**Výpočet  $l_u$  - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)**

| Hodnocený znak                                                                                                                                                                                      | Pásmo | Hodnota $U_i$ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b><br>Nad 5000 obyvatel                                                                                                                                   | 1     | 0.95          |
| <b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b><br>Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)                       | 3     | 0.85          |
| <b>3. Poloha obce</b><br>Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel                                  | 5     | 1.00          |
| <b>4. Technická infrastruktura v obci</b><br>Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                                                  | 1     | 1.00          |
| <b>5. Dopravní obslužnost obce</b><br>Železniční zastávka a autobusová zastávka                                                                                                                     | 2     | 0.95          |
| <b>6. Občanská vybavenost v obci</b><br>Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | 1     | 1.00          |
| Součin hodnot                                                                                                                                                                                       |       | 0.7671        |

$l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7671$

**Výpočet  $l_o$  - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)**

| Hodnocený znak                                                                                      | Pásmo | Hodnota $O_i$ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b><br>Tvar bez vlivu na využití                  | 2     | 0.00          |
| <b>2. Svažitost pozemku a expozice</b><br>Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 4     | 0.00          |
| <b>3. Ztížené základové podmínky</b><br>Neztížené základové podmínky                                | 3     | 0.00          |
| <b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b><br>Mimo chráněné území a ochranné pásma                   | 1     | 0.00          |
| <b>5. Omezení užívání pozemku</b><br>Bez omezení užívání                                            | 1     | 0.00          |
| <b>6. Ostatní neuvedené</b><br>Bez dalších vlivů                                                    | 2     | 0.00          |
| Celkem                                                                                              |       | 0.00          |

$l_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$

### Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak                                                        | Pásmo | Hodnota Ti |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| <b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>                   | 1     | -0.06      |
| Poptávka nižší než nabídka                                            |       |            |
| <b>2. Vlastnické vztahy</b>                                           | 3     | -0.01      |
| Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) |       |            |
| <b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>                        | 2     | 0.00       |
| Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                    |       |            |
| <b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>                          | 1     | -0.04      |
| Negativní                                                             |       |            |
| <b>5. Ostatní neuvedené</b>                                           | 1     | -0.30      |
| Vlivy snižující cenu                                                  |       |            |
| <b>6. Povodňové riziko</b>                                            | 4     | 1.00       |
| Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                       |       |            |
| <b>7. Význam obce</b>                                                 | -     | 1.00       |
| Znak není posuzován                                                   |       |            |
| <b>8. Poloha obce</b>                                                 | -     | 1.00       |
| Znak není posuzován                                                   |       |            |
| <b>9. Občanská vybavenost obce</b>                                    | -     | 1.00       |
| Znak není posuzován                                                   |       |            |
| Celkem 1. až 5. znak                                                  |       | -0.41      |

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.41) \times 1 = 0.590$$

### Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, výroba)

| Hodnocený znak                                                 | Pásmo | Hodnota Pi |
|----------------------------------------------------------------|-------|------------|
| <b>1. Druh a účel užití stavby</b>                             | 1     | 0.40       |
| Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                  |       |            |
| <b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku</b>                 | 1     | -0.03      |
| Rezidenční zástavba                                            |       |            |
| <b>3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce</b>            | 1     | 0.00       |
| Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí  |       |            |
| <b>4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku</b>                | 2     | 0.00       |
| Příjezd po zpevněné komunikaci                                 |       |            |
| <b>5. Parkovací možnosti</b>                                   | 3     | 0.02       |
| Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných) |       |            |
| <b>6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti</b>          | 3     | 0.00       |
| Výhodná poloha                                                 |       |            |
| <b>7. Vlivy ostatní neuvedené</b>                              | 2     | 0.00       |
| Bez dalších vlivů                                              |       |            |

Celkem \* -0.01

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$Ip = (1 + \text{SUMA}(Pi)) \times P1 = (1 + -0.01) \times 0.4 = 0.396$$

### Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

|                                                    |      |         |
|----------------------------------------------------|------|---------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku | = Kč | 1.523,- |
| ZC = ZCv x lu = 1985 Kč x 0.7671 = 1523 Kč         |      |         |

Index cenového porovnání x 0.2340  
 $I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.590 \times 0.396$

|                                             |      |            |
|---------------------------------------------|------|------------|
| Cena upravená uvedenými koeficienty         | = Kč | 356,38     |
| Cena za celou výměru 1333.00 m <sup>2</sup> | = Kč | 475.057,21 |
| Započtení spoluhl.podílu 1/16               | = Kč | 29.691,08  |

|                  |                       |                 |
|------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>p.č. 58/4</b> | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>29.691,-</b> |
|------------------|-----------------------|-----------------|

### P.Č. 58/1, 58/2

#### Výpočet $I_u$ - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

| Hodnocený znak                                                                                                                                              | Pásmo | Hodnota $U_i$ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b>                                                                                                                | 1     | 0.95          |
| Nad 5000 obyvatel                                                                                                                                           |       |               |
| <b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b>                                                                                                                   | 3     | 0.85          |
| Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)                            |       |               |
| <b>3. Poloha obce</b>                                                                                                                                       | 5     | 1.00          |
| Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel                  |       |               |
| <b>4. Technická infrastruktura v obci</b>                                                                                                                   | 1     | 1.00          |
| Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                                                       |       |               |
| <b>5. Dopravní obslužnost obce</b>                                                                                                                          | 2     | 0.95          |
| Železniční zastávka a autobusová zastávka                                                                                                                   |       |               |
| <b>6. Občanská vybavenost v obci</b>                                                                                                                        | 1     | 1.00          |
| Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) |       |               |
| Součin hodnot                                                                                                                                               |       | 0.7671        |

$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7671$

#### Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak                                            | Pásmo | Hodnota $O_i$ |
|-----------------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b>     | 2     | 0.00          |
| Tvar bez vlivu na využití                                 |       |               |
| <b>2. Svažitost pozemku a expozice</b>                    | 4     | 0.00          |
| Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace |       |               |
| <b>3. Ztížené základové podmínky</b>                      | 3     | 0.00          |
| Neztížené základové podmínky                              |       |               |
| <b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b>                 | 1     | 0.00          |
| Mimo chráněné území a ochranné pásmo                      |       |               |
| <b>5. Omezení užívání pozemku</b>                         | 1     | 0.00          |
| Bez omezení užívání                                       |       |               |
| <b>6. Ostatní neuvedené</b>                               | 1     | -0.30         |
| Vlivy snižující cenu                                      |       |               |
| Celkem                                                    |       | -0.30         |

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.30 = 0.700$$

**Výpočet  $I_t$  - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)**

| Hodnocený znak                                                        | Pásmo | Hodnota $T_i$ |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>                   | 2     | 0.00          |
| Nabídka odpovídá poptávce                                             |       |               |
| <b>2. Vlastnické vztahy</b>                                           | 3     | -0.01         |
| Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) |       |               |
| <b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>                        | 2     | 0.00          |
| Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                    |       |               |
| <b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>                          | 1     | -0.04         |
| Negativní                                                             |       |               |
| <b>5. Ostatní neuvedené</b>                                           | 1     | -0.30         |
| Vlivy snižující cenu                                                  |       |               |
| <b>6. Povodňové riziko</b>                                            | 4     | 1.00          |
| Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                       |       |               |
| <b>7. Význam obce</b>                                                 | -     | 1.00          |
| Znak není posuzován                                                   |       |               |
| <b>8. Poloha obce</b>                                                 | -     | 1.00          |
| Znak není posuzován                                                   |       |               |
| <b>9. Občanská vybavenost obce</b>                                    | -     | 1.00          |
| Znak není posuzován                                                   |       |               |
| Celkem 1. až 5. znak                                                  |       | -0.35         |

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.35) \times 1 = 0.650$$

**Výpočet  $I_p$  - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)**

| Hodnocený znak                                                  | Pásmo | Hodnota $P_i$ |
|-----------------------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Druh a účel užití stavby</b>                              | 1     | 1.00          |
| Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                   |       |               |
| <b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>             | 1     | 0.04          |
| Rezidenční zástavba                                             |       |               |
| <b>3. Poloha pozemku v obci</b>                                 | 3     | -0.05         |
| Okrajové části obce                                             |       |               |
| <b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>           | 1     | 0.00          |
| Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí   |       |               |
| <b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>                   | 1     | 0.00          |
| V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce      |       |               |
| <b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>                         | 7     | 0.01          |
| Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku |       |               |
| <b>7. Osobní hromadná doprava</b>                               | 3     | 0.00          |
| Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,   |       |               |
| <b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>              | 2     | 0.00          |
| Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku               |       |               |
| <b>9. Obyvatelstvo</b>                                          | 2     | 0.00          |
| Bezproblémové okolí                                             |       |               |
| <b>10. Nezaměstnanost</b>                                       | 2     | 0.00          |
| Průměrná nezaměstnanost                                         |       |               |
| <b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>                              | 1     | -0.30         |
| Vlivy snižující cenu                                            |       |               |

---

Celkem \* -0.30

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.30) \times 1 = 0.700$$

**Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)**

---

|                                                    |      |          |
|----------------------------------------------------|------|----------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku | = Kč | 1.523,-  |
| ZC = ZCv x Iu = 1985 Kč x 0.7671 = 1523 Kč         |      |          |
| Index cenového porovnání                           |      | x 0.3190 |
| I = Io x It x Ip = 0.700 x 0.650 x 0.700           |      |          |

---

|                                             |      |            |
|---------------------------------------------|------|------------|
| Cena upravená uvedenými koeficienty         | = Kč | 485,84     |
| Cena za celou výměru 1219.00 m <sup>2</sup> | = Kč | 592.235,30 |
| Započtení spoluhl.podílu 1/16               | = Kč | 37.014,71  |

---

|                 |                |          |
|-----------------|----------------|----------|
| p.č. 58/1, 58/2 | Cena celkem Kč | 37.015,- |
|-----------------|----------------|----------|

**Celková věcná hodnota ideální 1/16 pozemků p.č. 58/1 – zahrada, p.č. 58/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, p.č. 58/4 – ostatní plocha, ostatní ostatní komunikace, k.ú. Střelice u Litovle, obec Uničov, okres Olomouc, LV č. 429, činí:**

|                    |
|--------------------|
| <b>66.706,- Kč</b> |
|--------------------|

## 6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

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 smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

### 6.1. Pozemek p.č. 58/4 – ostatní plocha, ostatní komunikace

Po nemovitých věcech uvedeného typu, t.j. **ideální 1/16 pozemku dle územního plánu v plochách pro komerční zařízení**, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí je **poptávka prakticky nulová. Okruh případných poptávajících je v tomto případě zúžen prakticky pouze na ostatní spoluvlastníky, mimo tento zúžený okruh lze považovat pozemek za velmi obtížně obchodovatelný až neobchodovatelný.**

#### Porovnatelné pozemky:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Komerční pozemek, Litovel, 7.034 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| Prodej pozemku v Litovli pro komerční využití, pozemek o výměře 7 034 m <sup>2</sup> se nachází na frekventované a dobře přístupné Olomoucké ulici u hlavního tahu na Olomouc. K pozemku schváleny a vybudovány 2 sjezdy i pro nákladní automobily. Využití pozemku v souladu s územním plánem na obchod, služby, ubytování a stravování. Současný vlastník má kompletně vypracovaný projekt a zároveň již schválený záměr na umístění autobazaru a autoservisu. Veškeré sítě u pozemku.                                                                                                                             |                         |
| <b>Cena: 3.617.000,- Kč</b><br><b>514,- Kč/m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Zdroj: realitní inzerce |
| <b>Komerční pozemek, Šternberk, 13.620 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| Pozemek o celkové rozloze 13.620 m <sup>2</sup> , který se nachází v okrajové části města Šternberk, okr. Olomouc. Pozemek je umístěn mezi komunikacemi Litovelská a Dlouhá při výjezdu ze Šternberka směr Litovel naproti odbočce na Uničov, přístup z ulice Litovelská, lokalita U hřbitova. Pozemek je dobře viditelný. Územní plán má plochu označenu VD, což je plocha pro výrobu a skladování - drobná a řemeslná výroba. Hlavní využití - malovýroba, administrativa související s výrobou, vzorkové prodejny související s výrobou, stavby a zařízení pro reklamu, parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky. |                         |
| <b>Cena: 8.512.500,- Kč</b><br><b>625,- Kč/m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Zdroj: realitní inzerce |
| <b>Komerční pozemek, Olomouc, 2.634 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| Prodej, komerčního pozemku v Olomouci – Řepčín u hlavního tahu Olomouc Mohelnice. Pozemek je celý oplocen o výměře 2634m <sup>2</sup> . Voda a elektřina je přímo na pozemku. Cesta je po zpevněné komunikaci možnost např. využití sídla autodopravy nebo skladovací prostory. Komerčně zajímavý pozemek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| <b>Cena: 1.975.500,- Kč</b><br><b>750,- Kč/m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Zdroj: realitní inzerce |

**Tabulka hodnotících znaků:**

|                           | Cena<br>(Kč/m <sup>2</sup> ) | Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty |         |          |                 |         |                               | Přepočtená<br>cena<br>(Kč/m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------------------------|---------|----------|-----------------|---------|-------------------------------|--------------------------------------------|
|                           |                              | Poloha                                         | Přístup | Velikost | Inženýrské sítě | Ostatní | Zdroj                         |                                            |
| kom. pozemek Litovel      | <b>515,00</b>                | 0,85                                           | 1,00    | 0,90     | 1,00            | 1,00    | 0,85                          | <b>334,88</b>                              |
| kom. pozemek<br>Šternberk | <b>625,00</b>                | 0,90                                           | 1,00    | 0,80     | 1,00            | 1,00    | 0,85                          | <b>382,50</b>                              |
| kom. pozemek<br>Olomouc   | <b>750,00</b>                | 0,80                                           | 1,00    | 0,95     | 1,00            | 1,00    | 0,85                          | <b>484,50</b>                              |
|                           |                              |                                                |         |          |                 |         | Průměrná<br>cena<br>(zaokr.): | <b>400,00</b>                              |

V současné době se srovnatelné pozemky prodávají v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 515,- Kč/m<sup>2</sup> do 750,- Kč/m<sup>2</sup>. Po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených jednotkových cen od 335,- Kč/m<sup>2</sup> do 485,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti, volím srovnávací jednotkovou hodnotu ve výši průměrné hodnoty: **400,- Kč/m<sup>2</sup>**. Srovnávací hodnota za celou výměru pozemku p.č. 58/4 – ostatní plocha, ostatní komunikace, tedy činí: 1.333 m<sup>2</sup> \* 400,- Kč/m<sup>2</sup> = 533.200,- Kč. Srovnávací hodnota za id 1/16 pozemku činí: 533.200,- Kč / 16 = 33.325,- Kč. Dále uplatňuji srážku ve výši 25%, zohledňující obtížnou obchodovatelnost spoluvlastnického podílu, možný pronájem pozemku a neumožnění vstupu na pozemek. Srovnávací hodnota pozemku p.č. 58/4 po uplatnění srážky 25%, tak činí: 33.325,- Kč \* 0,75 = **25.000,- Kč (zaokrouhleno)**

**Srovnávací hodnota** ideální 1/16 pozemku p.č. 58/4 – ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Střelice u Litovle, obec Uničov, okres Olomouc, LV č. 429, činí po zaokrouhlení:

**25.000,- Kč**

## 6.2. Pozemky p.č. 58/1 – zahrada, 58/2 – ostatní plocha, manipulační plocha

Po nemovitých věcech uvedeného typu, t.j. **ideální 1/16 pozemků zahrady a ostatní plochy, dle územního plánu v plochách sadu a zahrad**, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka prakticky nulová. Okruh případných poptávajících je v tomto případě zúžen prakticky pouze na ostatní spoluvlastníky, mimo tento zúžený okruh lze považovat pozemky za velmi obtížně obchodovatelné až neobchodovatelné.** Jelikož se jedná o pozemky přímo navazující na stavební pozemky (přidomovní zahrady), jsou pro porovnání v tomto případě vybrány stavební pozemky a tato skutečnost zohledněně pomocí hodnotících faktorů (hodnotící znak „ostatní“).

### Porovnatelné pozemky:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Stavební pozemky, Dlouhá Loučka, 10.825 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| Prodej pozemků o celkové výměře 10.825 m <sup>2</sup> , určených k výstavbě rodinný domů v klidné části obce. Příjezdová obecní asfaltová cesta s veřejným osvětlením. Inženýrské sítě u pozemku. Výhodná investice pro developera či investora.                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| <b>Cena: 5.304.250,- Kč</b><br><b>490,- Kč/m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Zdroj: realitní inzerce |
| <b>Stavební pozemek, Troubelice, 900 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| K prodeji stavební parcelu o rozloze 900m <sup>2</sup> v klidné části obce Troubelice. Veškeré IS na hranici pozemku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| <b>Cena: 495.000,- Kč</b><br><b>550,- Kč/m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Zdroj: realitní inzerce |
| <b>Stavební pozemek, Dětrichov-Uničov, 1.871 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |
| Pozemek o rozloze 1871 m <sup>2</sup> je určený v územním plánu obce k výstavbě rodinného domu venkovského typu a nachází se 6 km od města Uničov v obci Dětrichov. Pozemek je rovinatý, obdélníkového tvaru 33 x 50 m, příjezdová cesta je zpevněná, pouze posledních 20 m cesty nezpevněné. V obci není zavedena kanalizace, ostatní IS vzdálené cca 40 m. Výhled z pozemku do nezastavěné části obce (pole) Vzhledem k velikosti pozemku zajištěné dostatečné soukromí. Klidná lokalita s dostupností do města Litovel 8 km. |                         |
| <b>Cena: 1.090.000,- Kč</b><br><b>583,- Kč/m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Zdroj: realitní inzerce |

### Tabulka hodnotících znaků:

|                              | Cena<br>(Kč/m <sup>2</sup> ) | Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty |         |          |                 |         |                               | Přepočtená<br>cena<br>(Kč/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------|---------|----------|-----------------|---------|-------------------------------|--------------------------------------------|
|                              |                              | Poloha                                         | Přístup | Velikost | Inženýrské sítě | Ostatní | Zdroj                         |                                            |
| st. pozemek Dlouhá Loučka    | 490,00                       | 1,02                                           | 1,00    | 0,70     | 1,00            | 0,35    | 0,85                          | 104,08                                     |
| st. pozemek Troubelice       | 550,00                       | 1,02                                           | 1,00    | 1,02     | 1,00            | 0,35    | 0,85                          | 170,24                                     |
| st. pozemek Uničov-Dětrichov | 583,00                       | 1,02                                           | 1,00    | 0,96     | 1,05            | 0,35    | 0,85                          | 178,33                                     |
|                              |                              |                                                |         |          |                 |         | Průměrná<br>cena<br>(zaokr.): | 150,00                                     |

V současné době se srovnatelné pozemky prodávají v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 490,- Kč/m<sup>2</sup> do 583,- Kč/m<sup>2</sup>. Po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených jednotkových cen od 104,- Kč/m<sup>2</sup> do 178,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti, volím srovnávací jednotkovou hodnotu ve výši průměrné hodnoty: **150,- Kč/m<sup>2</sup>**. Srovnávací hodnota za celou výměru pozemků p.č. 58/1 – zahrada, p.č. 58/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, tedy činí:  $1.219 \text{ m}^2 * 150,- \text{ Kč/m}^2 = 182.850,- \text{ Kč}$ . Srovnávací hodnota za id 1/16 pozemků p.č. 58/1, 58/2, činí:  $182.850,- \text{ Kč} / 16 = 11.428,- \text{ Kč}$ . Dále uplatňuji srážku ve výši 25%, zohledňující obtížnou obchodovatelnost spoluvlastnického podílu a neumožnění vstupu na pozemky. Srovnávací hodnota pozemků p.č. 58/1, 58/2 po uplatnění srážky 25%, tak činí:  $11.428,- \text{ Kč} * 0,75 = \mathbf{8.600,- \text{ Kč (zaokrouhleno)}}$

**Srovnávací hodnota** ideální 1/16 pozemků p.č. 58/1 – zahrada, p.č. 58/2 – ostatní plocha, manipulační plocha k.ú. Střelice u Litovle, obec Uničov, okres Olomouc, LV č. 429, činí po zaokrouhlení:

**8.600,- Kč**

**Celková srovnávací hodnota** ideální 1/16 pozemků p.č. 58/1 – zahrada, p.č. 58/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, p.č. 58/4 – ostatní plocha, ostatní ostatní komunikace, k.ú. Střelice u Litovle, obec Uničov, okres Olomouc, LV č. 429, činí:

**33.600,- Kč**

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

Věcná hodnota pozemků k.ú. Střelice u Litovle(ideální 1/16): **66.706,- Kč**

Srovnávací hodnota pozemků k.ú. Střelice u Litovle (ideální 1/16): **33.600,- Kč**

**Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí (id 1/16 pozemků) stanovuji ve výši srovnávací hodnoty, neboť ta nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.**

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

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Střelice u Litovle, LV č. 429, ze dne 24.7.2018 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva: viz příloha

Omezení vztahující se k nařízené exekuci jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Jako způsob ochrany je na listu vlastnictví u p.č. 58/1 zapsáno: zemědělský půdní fond.

## **9. STANOVENÍ 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.

Na pozemku p.č. 58/4 je provozován autobazar. Případná nájemní smlouva nebyla předložena ani nebyla získána informace, zda je pozemek pronajat. Tato skutečnost je v ocenění zohledněna.

## 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.

**Obvyklá cena nemovitých věcí (ideální 1/16 pozemků p.č. 58/1 – zahrada, p.č. 58/2 – ostatní plocha, manipulační plocha, p.č. 58/4 – ostatní plocha, ostatní ostatní komunikace, k.ú. Střelice u Litovle, obec Uničov, okres Olomouc, LV č. 429), byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:**

**33.600,- Kč**

(pozn. obvyklá cena je stanovena včetně příslušenství – zpevněné plochy, oplocení, 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 17.10.2018

Vypracoval:  
Ing. František Kocourek  
Znalecká a oceňovací kancelář Kocourek s.r.o.  
Přemyslovka 3  
796 01 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 **11840-204/2018**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov

## **12. PŘÍLOHY**

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

## 13. OBSAH

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| č. 11840-204/2018.....                                                        | 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, rizika a jiné záznamy .....                                     | 5  |
| 4. Nález.....                                                                 | 6  |
| 4.1. Předmět ocenění.....                                                     | 6  |
| 4.2. Místopis .....                                                           | 6  |
| 4.3. Popis oceňovaných pozemků.....                                           | 6  |
| 5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....                               | 8  |
| 6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí .....                         | 13 |
| 7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny .....  | 17 |
| 8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených .....    | 17 |
| 9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou .....                  | 17 |
| 10. Obvyklá cena .....                                                        | 18 |
| 11. Znalecká doložka .....                                                    | 19 |
| 12. Přílohy .....                                                             | 20 |
| 13. Obsah .....                                                               | 21 |