

č.j.: 018 EX 05876/19 – 025  
č.j. : 26 EXE 1079/2019 - 9  
Značka: 4101012204

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 12099-65/2020**

**(aktualizace ZP č. 12054-21/2020)**

**o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální ½ pozemku p.č.st. 37 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 59, včetně této stavby, k.ú. Víceměřice, obec Víceměřice, okres Prostějov, LV č. 161**

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

**Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby objednavatele, na základě usnesení č.j.: 018 EX 05876/19-016 ze dne 13.1.2020

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

**Oceněno ke dni:** 27.4.2020

**Vypracoval:** Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 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 8 stran příloh.

V Prostějově, dne 19.5.2020

## 1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální ½ pozemku p.č.st. 37 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 59, včetně této stavby, k.ú. Víceměřice, obec Víceměřice, okres Prostějov, LV č. 161

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 ½ pozemku p.č.st. 37 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 59, včetně této stavby, k.ú. Víceměřice, obec Víceměřice, okres Prostějov, LV č. 161, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**190.000,- Kč**

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD - venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, přípojky IS), studnu a vedlejší stavby.

V Prostějově, dne 19.5.2020

Vypracoval:  
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:*

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 00031/19 – 016 ze dne 13.1.2020
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Víceměřice, LV č. 161, vyhotovený dálkovým přístupem dne 22.4.2020

##### *3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:*

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Víceměřice, ze dne 20.1.2020
- Fotodokumentace ze dne 20.1.2020 a ze dne 27.4.2020
- Situační plán ze dne 20.1.2020
- Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 20.1.2020
- Kontrolní místní šetření (venkovní obhlídka) dne 27.4.2020
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku.

#### **3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU**

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální ½ pozemku p.č.st. 37 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 59, včetně této stavby, k.ú. Víceměřice, obec Víceměřice, okres Prostějov, LV č. 161

#### **3.3. VLASTNICTVÍ**

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Víceměřice, LV č. 161 ze dne 22.4.2020 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

Vichlenda Josef 1/2

Vichlendová Eva 1/2

#### **3.4. OMEZENÍ A RIZIKA**

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Víceměřice, LV č. 161, ze dne 22.4.2020 jsou v části D uvedena následující omezení vlastnického práva váznoucí na oceňovaných věcech:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

## 4. NÁLEZ

### 4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění je ideální ½ pozemku p.č.st. 37 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 59, včetně této stavby, k.ú. Víceměřice, obec Víceměřice, okres Prostějov, LV č. 161

### 4.2. MÍSTOPIS

Obec Víceměřice leží cca 14 km jihovýchodně od statutárního města Prostějov a má přibližně 600 obyvatel. V místě je základní infrastruktura a občanská vybavenost, rozšířená je dostupná v sousedních Němčicích nad Hanou a kompletní je dostupná v Prostějově. Obec je dostupná autobusovou dopravou. Oceňované nemovité věci jsou situovány v rovinném terénu v okrajové zastavěné části Víceměřic. Nejbližší okolní zástavba je tvořena v převažující míře rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný dům je napojen na tyto sítě napojen kromě plynu, užitková voda je získávána z vlastní studny. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Dle registru povodní a záplav pojišťovny kooperativa (UIR-ADR, Aquarius) jsou oceňované nemovité věci zahrnuty do skupiny č. 3 (střední riziko).

### 4.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ



Jedná se o aktualizaci ZP č. 12054-21/2020, v původním znaleckém posudku byla stanovena cena 1/1 oceňovaných nemovitých věcí, v této aktualizaci je stanovena cena ideální 1/2. Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 59, který je řadový vnitřní, zděný, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažními (ve II. NP pouze komory), zastřešený sedlovou střechou. V oceňovaném domě je situována bytová jednotka o velikosti 2+1 s kompletním sociálním zařízením. Za domem je situován dvůr, ve dvoře jsou situovány kolny ke skladování, na

dvůr navazuje oplocená zahrádka. Oceňované nemovité věci jsou situovány v rovinném terénu v okrajové zastavěné části Víceměřic. Nejbližší okolní zástavba je tvořena v převažující míře rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný dům je napojen na tyto sítě napojen kromě plynu, užitková voda je získávána z vlastní studny. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Původní stáří domu je přibližně z roku 1940. Technický stav je mírně zhoršený se zanedbanou údržbou, prvky krátkodobé životnosti jsou na hranici životnosti.

### 4.4. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ

Oceňovaný RD č.p. 59 je k datu místního šetření užíván k bydlení, toto využití se jeví jako nejvhodnější i v budoucnu. V nejbližší době bude nutné provést rekonstrukci.

## 5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

### 5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

#### 5.1.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY STAVEB

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 2020.

Takto zjištěná cena za měrnou jednotku je dále upravena koeficientem zohledňujícím skutečné provedení a vybavení stavby, lišící se od běžného standardu a současně nepromítnutelné 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 připočítat 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.

## Rodinný dům č.p. 59 na p.č.st. 37 – zastavěná plocha a nádvoří

Vrchní stavba: 7,38\*8,41\*4,35

Vrchní stavba celkem: **269,98 m<sup>3</sup>**

Zastřešení: 7,38\*8,41\*3,45\*0,50

Zastřešení celkem: **107,06 m<sup>3</sup>**

**Informativní obestavěný prostor RD celkem: 377,04 m<sup>3</sup>**

### Stanovení přiměřeného opotřebení

S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 80 %

|                                     |                   |             |
|-------------------------------------|-------------------|-------------|
| Obestavěný prostor celkem           | m <sup>3</sup>    | 377,04,-    |
| Jednotková cena dle ÚRS 2020        | Kč/m <sup>3</sup> | 5.300,-     |
| Korekce jednotkové ceny             |                   | 1,0         |
| Upravená jednotková cena            | Kč/m <sup>3</sup> | 5.300,-     |
| Cena za celý obestavěný prostor     | Kč                | 1.998.312,- |
| Snížení ceny za opotřebení 80 %     | Kč                | 1.598.649,- |
| Cena stavby po započtení opotřebení | Kč                | 399.663,-   |

## 5.1.2. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

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.

Pro stanovení jednotkové ceny pozemků byly použity databáze realizovaných prodejů v obdobných lokalitách, údaje spolupracujících odhadců přímo v lokalitě. Tyto informace byly vyhodnoceny, byly aplikovány veškeré cenotvorné prvky, které mají vliv na jednotkovou cenu. Výsledkem je jednotková cena pozemku, která by v daném případě byla realizovatelná při prodeji nemovitosti (včetně venkovních úprav, vedlejších staveb a trvalých porostů).

V nejbližších lokalitách se stavební pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 500,- Kč/m<sup>2</sup> do 800,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **650,- Kč/m<sup>2</sup>**.

### **Pozemek:**

p.č.st. 37 – zastavěná plocha a nádvoří **m<sup>2</sup> 268,00**

**Výměra pozemků celkem** **m<sup>2</sup> 268,00**

Výpočet ceny

|                             |                   |            |
|-----------------------------|-------------------|------------|
| Výměra pozemku              | m <sup>2</sup>    | 268,00     |
| Směrná cena pozemku         | Kč/m <sup>2</sup> | 650,00     |
| Výchozí cena pozemku celkem | Kč                | 174.200,00 |

**Rekapitulace, LV č. 1161, k.ú. Víceměřice**

|                               |           |                    |
|-------------------------------|-----------|--------------------|
| <b>Reprodukční hodnota RD</b> | <b>Kč</b> | <b>1.998.312,-</b> |
| <b>Věcná hodnota RD</b>       | <b>Kč</b> | <b>399.663,-</b>   |
| <b>Věcná hodnota pozemku</b>  | <b>Kč</b> | <b>174.200,-</b>   |
| <b>Věcná hodnota celkem</b>   | <b>Kč</b> | <b>573.863,-</b>   |
| <b>Ideální 1/2</b>            | <b>Kč</b> | <b>286.932,-</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.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **ideální ½ rodinného domu**, uvedené velikosti, technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou velmi obtížněji obchodovatelné**.

### Objekty k porovnání:

|   |   |
|---|---|
|   | <b>RD Víceměřice</b><br>Prodej řadového rodinného domu určeného k rekonstrukci. Zastavěná plocha domu a nádvoří je 154 m <sup>2</sup> , obytná plocha 95 m <sup>2</sup> , zahrada má výměru 263 m <sup>2</sup> . Bytová jednotka o dispozici 2+1 se nachází v 1. NP nepodsklepeného domu se sedlovou střechou. Rekonstrukce byla započata v roce 2018, kdy bylo zhotoveno nové topení vč. rozvodů vody, postavena nová koupelna s toaletou a začaly zednické práce.   |
|   | <b>Cena: 700.000,- Kč</b> <i>Zdroj: realitní inzerce</i>  |
|  | <b>RD Nezamyslice</b><br>Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 v obci Nezamyslice. K domu náleží zahrada o celkové rozloze 840 m <sup>2</sup> . Dům je koncový řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. Objekt byl postaven odhadem v roce 1950. Objekt je cihlový, střecha sedlová, střešní krytinu tvoří vlnitý eternit. Dispozičně je dům řešen jako 2+1. Okna jsou původní jednoduchá dřevěná. V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Voda je odebírána ze studny, vodovodní přípojka se nachází před domem. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, zemní plyn je zavedený. V domě je topení řešeno lokálně plynovými topidly WAW. Ohřev vody je řešen plynovým průtokovým ohřivačem. Rodinný dům je před rekonstrukcí. |
|   | <b>Cena: 770.000,- Kč</b> <i>Zdroj: realitní inzerce</i>  |
|  | <b>RD Němčice na Hanou</b><br>Prodej rodinného domu 4+1 v obci Němčice nad Hanou. Jedná se o řadový dům v centru obce, s podlahovou plochou 115 m <sup>2</sup> a malým dvorkem. Dům je určený k celkové rekonstrukci.   |
|   | <b>Cena: 690.000,- Kč</b> <i>Zdroj: realitní inzerce</i>  |

### Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

| Objekt         | Cena (Kč)      | Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty |                  |                |          |                |                | přepočtená cena (Kč) |
|----------------|----------------|--|------------------|----------------|----------|----------------|----------------|----------------------|
|                |                | Poloha   | Velikost objektu | Technický stav | Vybavení | Výměra pozemků | Zdroj          |                      |
| RD Víceměřice  | <b>700 000</b> | 1,00   | 0,95             | 0,92           | 0,97     | 0,99           | 0,90           | <b>528 760</b>       |
| RD Nezamyslice | <b>770 000</b> | 0,98   | 0,95             | 0,96           | 0,95     | 0,94           | 0,90           | <b>553 102</b>       |
| RD Němčice     | <b>690 000</b> | 0,96   | 0,90             | 1,00           | 1,00     | 1,03           | 0,90           | <b>552 640</b>       |
|                |                |  |                  |                |          |                | Výsledná cena: | <b>544 834</b>       |

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových cen od 700.000,- Kč do 770.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 528.760,- Kč do 553.102,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve průměrné ceny: 544.834,- Kč. Dále uplatňuji srážku 30% za špatnou obchodovatelnost spoluvlastnického podílu. Srovnávací hodnota ideální 1/2 oceňovaných nemovitých věcí: 544.834,- Kč \* 0,70 (srážka) / 2 (podíl 1/2) = 190.692,- Kč.

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č.st. 37 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 59, včetně této stavby, k.ú. Víceměřice, obec Víceměřice, okres Prostějov, LV č. 161, tedy činí po zaokrouhlení:

**190.000,- Kč**

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

Věcná hodnota ideální ½ nemovitých věcí na LV č. 161 v k.ú. Víceměřice: **286.863,- Kč**

Srovnávací hodnota ideální ½ nemovitých věcí na LV č. 161 v k.ú. Víceměřice: **190.000,- Kč**

**Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí 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. Víceměřice, LV č. 161 ze dne 22.4.2020 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Omezení vztahující se k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 161, k.ú. Víceměřice). Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

## 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 základě dostupných podkladů a místního šetření nebyly žádné z výše uvedených závad zjištěny.

## 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.

V souladu s doporučením České komory odhadců majetku ze dne 18.4.2020 je nutné doplnit k závěrům znaleckého posudku následující prohlášení zpracovatele: Jelikož vlivem pandemie je současná globální i tuzemská makroekonomická situace značně narušena a predikovat aktuálně její budoucí vývoj prakticky nelze, jsme názoru, že pokud pro stanovení tržní hodnoty předmětného majetku podle požadavku objednatele k aktuálnímu datu v období pandemie a související hospodářské recese, nemá znalec dostupné relevantní tržní údaje (což je případ tohoto posudku), stanovujeme tržní hodnotu (obvyklé nájemné) k datu před vznikem pandemie, kdy ještě relevantní tržní údaje o oceňovaném majetku (nemovité věci) byly dostupné, se zdůvodněním, že pro ocenění majetku k požadovanému datu v období pandemie a v období bezprostředně navazujícím je zcela nemožné spolehlivě predikovat vývoj makroekonomické situace společnosti a tomu odpovídající situaci na relevantním trhu. S ohledem na výše uvedené doporučujeme pravidelnou verifikaci závěrů znaleckého posudku.

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Obvyklá cena:</b>  |                     |
| <b>Ideální ½ pozemku p.č.st. 37 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 59, včetně této stavby, k.ú. Víceměřice, obec Víceměřice, okres Prostějov, LV č. 161</b> | <b>190.000,- Kč</b> |

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD - venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, přípojky IS), studnu a vedlejší stavby.

V Prostějově, dne 19.5.2020

.....  
Ing. František Kocourek

Vypracoval:  
Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov  
tel./fax: 582 330 169  
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

## 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 **12099-65/2020**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov

## 12. PŘÍLOHY

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

## 13. OBSAH

|  |    |
|--|----|
| č. 12099-65/2020 .....   | 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 .....  | 4  |
| 4. Nález.....  | 5  |
| 4.1. Popis nemovitých věcí: .....  | 5  |
| 4.2. Místopis .....  | 5  |
| 4.3. Popis oceňovaných nemovitých věcí.....                                  | 5  |
| 4.4. Současné a příhodně možné využití .....                                 | 5  |
| 5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....                              | 6  |
| 5.1. Stanovení věcné hodnoty.....  | 6  |
| 5.1.1. Stanovení věcné hodnoty staveb .....                                  | 6  |
| 5.1.2. Stanovení věcné hodnoty pozemků .....                                 | 7  |
| 6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí .....                        | 9  |
| 7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny ..... | 11 |
| 8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených .....   | 11 |
| 9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou .....                 | 11 |
| 10. Obvyklá cena .....   | 12 |
| 11. Znalecká doložka .....   | 13 |
| 12. Přílohy.....   | 14 |
| 13. Obsah .....  | 15 |