

č.j.: 018 EX 06042/11 - 290

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **č. 12133-99/2020**

**o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 9/20 pozemku p.č. 39 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 35, včetně této stavby, k.ú. Dobrochov, obec Dobrochov, okres Prostějov, LV č. 11.**

**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 06042/11-290 ze dne 13.7.2020

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

**Oceněno ke dni:** 12.8.2020

**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 31 stran, z toho 15 stran příloh.

V Prostějově, dne 17.9.2020

## 1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 9/20 pozemku p.č. 39 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 35, včetně této stavby, k.ú. Dobrochov, obec Dobrochov, okres Prostějov, LV č. 11.

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 9/20 pozemku p.č. 39 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 35, včetně této stavby, k.ú. Dobrochov, obec Dobrochov, okres Prostějov, LV č. 11, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**123.000,- Kč**

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

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD – přípojky inženýrských sítí, venkovní úpravy a trvalé porosty.

V Prostějově, dne 17.9.2020

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

Povinný nebyl při místním šetření zastížen, přístup k RD nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka a to v omezeném rozsahu s ohledem na havarijní stav domu.

#### 3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

##### 3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 06042/11 – 290 ze dne 13.7.2020
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dobrochov, LV č. 11, vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.7.2020

##### 3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Dobrochov, ze dne 12.8.2020
- Fotodokumentace ze dne 12.8.2020
- Situační plánec ze dne 12.8.2020
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu (pouze venkovní obhlídka v omezeném rozsahu) dne 12.8.2020
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

#### 3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 9/20 p.č. pozemku p.č. 39 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 35, včetně této stavby, k.ú. Dobrochov, obec Dobrochov, okres Prostějov, LV č. 11.

#### 3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Dobrochov, LV č. 11 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

- |                           |             |
|---------------------------|-------------|
| - <b>Forgáč Vlastimil</b> | <b>9/20</b> |
| - Forgáčová Drahomíra     | 9/20        |
| - Forgáčová Vlasta        | 2/20        |

### **3.4. OMEZENÍ A RIZIKA**

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Dobrochov, LV č. 11, ze dne 1.7.2020 jsou v části C a D uvedena následující omezení vlastnického práva (viz. přílohy LV č. 11, k.ú. Dobrochov ze dne 1.7.2020):

- Zástavní práva exekutorská
- Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu
- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce

## 4. NÁLEZ

### 4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění jsou dle LV č. 11, k.ú. Dobrochov:

- Ideální 9/20 p.č. 39 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 35

**Povinný nebyl při místním šetření zastižen, přístup k RD nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka a to v omezeném rozsahu s ohledem na havarijní stav domu.**

### 4.2. MÍSTOPIS

Obec Dobrochov leží cca 8 km jižně od statutárního města Prostějova v blízkosti dálnice D46 a má cca 350 obyvatel. V místě je základní infrastruktura a občanská vybavenost, kompletní je dostupná v Prostějově. Obec je dostupná autobusovou dopravou. Oceňované nemovité věci jsou situovány v rovinném terénu v severní okrajové zastavěné části obce. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný dům se jeví dle venkovní obhlídky napojen na elektrickou síť a vodovod, na RD je umístěn hlavní uzávěr plynu, přítomnost rozvodů plynu v RD nebylo možno ověřit, odkanalizování pravděpodobně do jímky. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace.

### 4.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ



Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 35, který je řadový vnitřní, zděný, nepodsklepený, přízemní se sedlovou střechou. Lze předpokládat, že v RD byla pravděpodobně bytová jednotka velikosti 2+1. Za domem je situována částečně oplocená neudržovaná zahrádka. Oceňované nemovité věci jsou situovány v rovinném terénu v severní okrajové zastavěné části obce. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný dům se jeví dle venkovní obhlídky napojen na elektrickou síť a vodovod, na RD je umístěn hlavní uzávěr plynu, přítomnost rozvodů plynu v RD nebylo možno ověřit, odkanalizování pravděpodobně do jímky. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Stáří domo je pravděpodobně kolem 100 let. Technický stav je havarijní po vyhoření.

### 4.4. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ

Oceňovaný dům by pravděpodobně užíván k bydlení. Z venkovní obhlídky se jeví oceňovaný RD č.p. 35 jako neobyvatelný v havarijním technickém stavu. Využití k bydlení lze spatřovat jako nejvhodnější i v budoucnu, po provedení kompletní rekonstrukce či demolice a výstavbě nového domku.

## 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 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 č.p. 35 na p.č. 39, k.ú. Dobrochov

#### Výpočet informativního obestavěného prostoru stavby: přístup nebyl umožněn,

Vrchní stavba včetně zastřešení: 7,60\*6,80\*3,35+7,60\*6,80\*3,20\*0,50

Vrchní stavba včetně zastřešení celkem: **256,00 m<sup>3</sup>**

**Informativní obestavěný prostor RD celkem: 256,00 m<sup>3</sup>**

#### 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 90 %

Obestavěný prostor celkem	m <sup>3</sup>	256,00,-
Jednotková cena dle ÚRS 2019	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	1.356.900,-
Snížení ceny za opotřebení 30 %	Kč	1.221.120,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	<b>135.780,-</b>

### 5.1.3. pozemek p.č. 39

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 700,- Kč/m<sup>2</sup> do 1.500,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti a především celkovou velkou výměru pozemků, volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **1.100,- Kč/m<sup>2</sup>**.

#### **Pozemek:**

p.č. 39 – zastavěná plocha a nádvoří m<sup>2</sup> 173,00



Výpočet ceny

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	173,00
Směrná cena pozemků	Kč/m <sup>2</sup>	1.100,00
Výchozí cena pozemků celkem	Kč	190.300,00

**Rekapitulace, LV č. 11, k.ú. Dobrochov**

<b>Reprodukční hodnota RD</b>	<b>Kč</b>	<b>1.356.900,-</b>
<b>Věcná hodnota RD</b>	<b>Kč</b>	<b>135.780,-</b>
<b>Věcná hodnota pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>190.300,-</b>
<b>Věcná hodnota celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>326.080,-</b>
<b>Ideální 9/20</b>	<b>Kč</b>	<b>146.736,-</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 kanceláři 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. **spoluvlastnický podíl na rodinném domě**, předpokládaného technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka minimální**. Proto s ohledem na výše uvedené skutečnosti, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou velmi obtížně obchodovatelné**.

### Objekty k porovnání:

	<p style="text-align: center;"><b>RD Otaslavice</b></p> <p>Nabízíme Vám k prodeji řadový patrový rodinný dům o velikosti 2+1 v obci Otaslavice. RD je určen k rekonstrukci. Zast.plocha a nádvoří 177m<sup>2</sup>. V přízemí se nachází kuchyň , menší chodba, koupelna - sprchový kout a umyvadlo - určené k rekonstrukci. V patře domu se nachází dva pokoje. Do patra vstup zajištěn venkovními dřevěnými schody. Možnost vybudování dalšího pokoje v podkroví. Topení na tuhá paliva. K domu náleží menší dvůr s kůlnou, který slouží jako sklep a zastřešené posezení s udírnou. Dvůr skýtá naprosté soukromí. Do dvoru samostatný vstup z obecní cesty. Voda obecní, kanalizace obecní , plyn do domu zaveden, v současné době odpojen. Parkování možné za domem. Elektřina 220/400. Pozemek 177 m<sup>2</sup>.</p> <table border="1"><tr><td><b>Cena: 690.000,- Kč</b></td><td><i>Zdroj: realitní inzerce</i></td></tr></table>	<b>Cena: 690.000,- Kč</b>	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
<b>Cena: 690.000,- Kč</b>	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>		
	<p style="text-align: center;"><b>RD Věžky</b></p> <p>Nabízíme k prodeji rodinný domek v klidné obci Vlčí Doly, která spadá pod obec Věžky. Jednopodlažní domek se nachází na okraji obce, obklopený okolní přírodou. Dům má dispozici 1+1 a je určený ke kompletní rekonstrukci a vytvořit si tak moderní a příjemné místo ke stálému bydlení nebo pro víkendový odpočinek v klidné lokalitě. Technickou část domu zajišťuje: kanalizace, která je vedena do jímky, voda je přiváděna ze studny pomocí darlingu, vytápění je řešeno tuhými palivy a plynovými vafkami. Za domem se nachází zahrada o výměře cca 300m<sup>2</sup>, která je přístupná přes dům nebo bočním vjezdem u domu. Pozemek 406 m<sup>2</sup>.</p> <table border="1"><tr><td><b>Cena: 520.000,- Kč</b></td><td><i>Zdroj: realitní inzerce</i></td></tr></table>	<b>Cena: 520.000,- Kč</b>	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
<b>Cena: 520.000,- Kč</b>	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>		

	<b>RD Tištín</b>	
	Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout k prodeji řadový rodinný dům o velikosti 2+1 v městysu Tištín. V 1. Nadzemním podlaží je na levé straně vstupní chodba s průchodem do dvorní části, po pravé straně je obytná část, která má v uličním traktu dva obytné pokoje a ve dvorním traktu je kuchyň a koupelna. WC mimo obytnou část. Pozemek 105 m <sup>2</sup> .	
	<b>Cena: 649.000,- 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 Otaslavice	<b>690 000</b>	0,96	1,00	0,70	0,80	1,00	0,85	<b>315 302</b>
RD Věžky	<b>520 000</b>	1,00	0,92	0,70	0,80	0,95	0,85	<b>216 332</b>
RD Tištín	<b>649 000</b>	1,00	0,93	0,70	0,80	1,01	0,85	<b>290 172</b>
							Výsledná cena:	<b>273 936</b>

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových cen do 520.000,- Kč do 690.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 216.332,- Kč do 315.302,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné ceny: 273.936,- Kč.

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: 273.936,- Kč \* (9/20) = **123.271,- Kč**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: ideální 9/20 p.č. pozemku p.č. 39 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 35, včetně této stavby, k.ú. Dobrochov, obec Dobrochov, okres Prostějov, LV č. 11, tedy činí po zaokrouhlení:

**123.000,- Kč**

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

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 11 v k.ú. Dobrochov: **146.736,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 11 v k.ú. Dobrochov: **123.000,- 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. Dobrochov, LV č. 11 ze dne 1.7.2020 jsou v části C a D uvedena 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. 11, k.ú. Dobrochov). 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 postíženy 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>ideální 9/20 p.č. pozemku p.č. 39 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 35, včetně této stavby, k.ú. Dobrochov, obec Dobrochov, okres Prostějov, LV č. 11.</b>	<b>123.000,- Kč</b>

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

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD – přípojky inženýrských sítí venkovní úpravy a trvalé porosty.

V Prostějově, dne 17.9.2020

.....  
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 **12133-99/2020**.

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. 12133-99/2020 .....	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 .....	5
4. Nález.....	6
4.1. Popis nemovitých věcí: .....	6
4.2. Místopis .....	6
4.3. Popis oceňovaných nemovitých věcí.....	6
4.4. Současné a příhodně možné využití .....	6
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....	7
5.1. Stanovení věcné hodnoty.....	7
5.1.1. Stanovení věcné hodnoty staveb .....	7
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí .....	10
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny .....	12
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených .....	12
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou .....	12
10. Obvyklá cena .....	13
11. Znalecká doložka .....	14
12. Přílohy.....	15
13. Obsah .....	16