

č.j.: 018 EX 02820/20-029

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **č. 12134-100/2020**

**o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č.st. 5 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (zem. stavba – stavba již odstraněna), p.č.st. 6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 160, včetně této stavby, p.č. 7, 8 – zahrada, k.ú. Malý Dešov, obec Dešov, okres Třebíč, LV č. 497**

**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 02820/20-029 ze dne 9.9.2020

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

**Oceněno ke dni:** 24.9.2020

**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 29 stran, z toho 12 stran příloh.

V Prostějově, dne 2.10.2020

## 1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č.st. 5 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (zem. stavba – stavba již odstraněna), p.č.st. 6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 160, včetně této stavby, p.č. 7, 8 – zahrada, k.ú. Malý Dešov, obec Dešov, okres Třebíč, LV č. 497

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:** p.č.st. 5 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (zem. stavba – stavba již odstraněna), p.č.st. 6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 160, včetně této stavby, p.č. 7, 8 – zahrada, k.ú. Malý Dešov, obec Dešov, okres Třebíč, LV č. 497, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**2.520.000,- Kč**

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

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD – soubor vedlejších staveb, venkovní úpravy a případné trvalé porosty na pozemcích.

V Prostějově, dne 2.10.2020

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

Povinná (paní Miroslava Konopecká) nebyla při místním šetření zastižena. Vstup do RD a hospodářských staveb nebyl umožněn, byla možná pouze venkovní obhlídka a pouze částečné zaměření RD, které bylo možno provést z ulice. Další informace byly sděleny zástupcem strany oprávněného (pan Radek Janoušek – BEZ BANKY s.r.o.), který rovněž poskytl fotodokumentaci nemovitých věcí (interiér i exteriér objektů + pozemky), která byla pořízena v r. 2018. Neumožnění přístupu do nemovitých věcí při m.š. dne 24.9.2020 je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 10 %.

#### 3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

##### 3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 02820/20–029 ze dne 9.9.2020
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Malý Dešov, LV č. 497, vyhotovený dálkovým přístupem dne 29.6.2020

##### 3.1.2. Podklady předané zástupcem strany oprávněného:

- Informace sdělené zástupcem strany oprávněného (pan Radek Janoušek)
- Fotodokumentace nemovitých věcí z r. 2018 předaná zástupcem strany oprávněného (pan Radek Janoušek)

##### 3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Výřez katastrální mapy z nahlížení do KN, pro k.ú. Malý Dešov, ze dne 24.9.2020
- Letecký ortofotosnímek oceňovaných nemovitých věcí z mapy.cz
- Fotodokumentace ze dne 24.9.2020
- Situační plán ze dne 24.9.2020
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu (pouze venkovní obhlídka v omezeném rozsahu) dne 24.9.2020
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

#### 3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č.st. 5 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (zem. stavba – stavba již odstraněna), p.č.st. 6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 160, včetně této stavby, p.č. 7, 8 – zahrada, k.ú. Malý Dešov, obec Dešov, okres Třebíč, LV č. 497

### **3.3. VLASTNICTVÍ**

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Malý Dešov, LV č. 497, ze dne 29.6.2020 jsou oceňované nemovité věci ve výlučném vlastnictví:

- **Konopecká Miroslava**

### **3.4. OMEZENÍ A RIZIKA**

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Malý Dešov, LV č. 497, ze dne 29.6.2020 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní práva smluvní pro BEZ BANKY s.r.o.
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (Finanční úřad pro Kraj Vysočina)

Dle LV č. 497, k.ú. Malý Dešov, ze dne 29.6.2020 je na p.č.st. 5 – zastavěná plocha a nádvoří evidována stavba bez čp/če, ve skutečnosti se již tato stavba nenachází a pozemek je volný, nezastavěný.

Při zpracování znaleckého posudku bylo zjištěno, že došlo u povinné ke změně příjmení z Konopecká na Hauptová.

## 4. NÁLEZ

### 4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění jsou dle LV č. 497, k.ú. Malý Dešov:

- p.č.st. 5 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (stavba byla již odstraněna)
- p.č.st. 6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 160, včetně této stavby
- p.č. 7 – zahrada
- p.č. 8 – zahrada

**Povinná (paní Miroslava Konopecká) nebyla při místním šetření zastižena. Vstup do RD a hospodářských staveb nebyl umožněn, byla možná pouze venkovní obhlídka a pouze částečné zaměření RD, které bylo možno provést z ulice. Další informace byly sděleny zástupcem strany oprávněného (pan Radek Janoušek – BEZ BANKY s.r.o.), který rovněž poskytl fotodokumentaci nemovitých věcí (interiér i exteriér objektů + pozemky), která byla pořízena v r. 2018. Neumožnění přístupu do nemovitých věcí při m.š. dne 24.9.2020 je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 10 %.**

### 4.2. MÍSTOPIS

Obec Dešov leží přibližně 32 km jihozápadně od města Třebíč a přibližně 11 km jihozápadně od města Moravské Budějovice. Dešov má přibližně 424 obyvatel, v místě je základní infrastruktura a občanská vybavenost, rozšířená infrastruktura a občanská vybavenost je dostupná v Moravských Budějovicích, kompletní potom v Třebíči. Obec je dostupná autobusovou dopravou. Oceňované nemovité věci jsou situovány v rovinném terénu v zastavěné části Malého Dešova, který tvoří místní část obce Dešov. Nejbližší okolní zástavba je tvořena v převažující míře rodinnými domy obdobného charakteru. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě mimo kanalizace. Přístup k nemovitým věcem je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace ve vlastnictví kraje Vysočina a dále přes obecní pozemky.

### 4.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ



Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 160, který je samostatně stojící, zděný, se dvěma nadzemními podlažními (II. NP se jeví jako obytné podkroví), půdorysného tvaru T, zastřešený střešou. Prohlídka interiéru RD nebyla umožněna, zástupcem strany oprávněného (pan Radek Janoušek) byly sděleny základní informace o RD a předána fotodokumentace z r. 2018. Dle sdělení pana Janouška je RD podsklepen, ovšem rozsah podsklepení není znám.

Vzhledem k velikosti RD, lze předpokládat, že v RD je bytová jednotka 4+1 až 5+1, případně dvě menší bytové jednotky. Zastavěná plocha RD je přibližně 150 m<sup>2</sup>. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě mimo kanalizaci, lze předpokládat, že RD je na tyto sítě napojen, odkanalizování RD lze předpokládat do vlastní jímky. Původní stáří RD nebylo možno zjistit. Z venkovní obhlídky je patrné, že menší část zdiva RD do ulice je původní a zbývající převažující část RD byla přistavena a nadstavěna v posledních letech. Dle sdělení pana Janouška je I. NP RD po rekonstrukci (viz. předložená fotodokumentace z r. 2018) a ve II. NP (podkroví) není

rekonstrukce dokončena. Z předložené fotodokumentace a z venkovní obhlídky se RD jeví v dobrém technickém stavu. Aktuálně je na RD nedokončené zateplení fasády do dvora. Opotřebením RD při stanovení věcné hodnoty je stanoveno odborným odhadem. Na RD směrem do dvora navazuje rozsáhlý soubor vedlejších staveb, postavených rovněž na p.č.st. 6. Dle předložené fotodokumentace z r. 2018 se jedná v převažující míře o objekty ke skladování a stáje pro koně, objekt uzavírající dvorní trakt má charakter stodoly. Předmětem ocenění jsou rovněž parcely evidované na LV č. 497, k.ú. Malý Dešov, jedná se o stavební parcely (p.č.st. 5, 6, dále parcela tvořící zahradu – p.č. 8 a malá parcela před RD v prostoru vjezdu na dvůr k RD (p.č. 7).

#### **4.4. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ**

Z předložené fotodokumentace a z venkovní obhlídky se jeví oceňovaný RD č.p. 160 jako obývaný a v dobrém technickém stavu. Případné využití k bydlení lze spatřovat jako nevhodnější i v budoucnu.

## 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.

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. 160 na p.č.st. 6

**Výpočet informativního obestavěného prostoru stavby: plný přístup k RD nebyl dne 24.9.2020 umožněn, nebylo možné provést jeho kompletní zaměření, pouze částečné výškové zaměření z ulice. Vnější rozměry RD jsou rovněž přibližné, jsou převzaty z nahlížení do KN. Rozsah podsklepení RD není znám, podsklepení tak není uvažováno.**

Vrchní stavba: 150,00\*6,00

Vrchní stavba celkem: **900,00 m<sup>3</sup>**

Zastřešení: 150,00\*3,60\*0,50

Zastřešení celkem: **270,00 m<sup>3</sup>**

**Informativní obestavěný prostor RD celkem: 1.170,00 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 40 %

Obestavěný prostor celkem	m <sup>3</sup>	1.170,00,-
Jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	5.000,-
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	5.000,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	5.850.000,-
Snížení ceny za opotřebení 40 %	Kč	2.340.000,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	<b>3.510.000,-</b>

### 5.1.3. pozemky p.č.st. 5, 6, p.č. 7, 8

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 400,- Kč/m<sup>2</sup> do 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti a především celkovou velkou výměru pozemků, volím směrnou cenu pozemků při spodní hranici uvedeného rozpětí: **400,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Pozemky:**

p.č.st. 5 – zastavěná plocha a nádvoří	m <sup>2</sup>	140,00
p.č.st. 6 – zastavěná plocha a nádvoří	m <sup>2</sup>	1.128,00
p.č. 7 – zahrada	m <sup>2</sup>	20,00
p.č. 8 – zahrada	m <sup>2</sup>	972,00
<b>Výměra pozemků celkem</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.260,00</b>

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	2.260,00
Směrná cena pozemků	Kč/m <sup>2</sup>	400,00
Výchozí cena pozemků celkem	Kč	904.000,00

**Rekapitulace, LV č. 497, k.ú. Malý Dešov**

<b>Reprodukční hodnota RD</b>	<b>Kč</b>	<b>5.850.000,-</b>
<b>Věcná hodnota RD</b>	<b>Kč</b>	<b>3.510.000,-</b>
<b>Věcná hodnota pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>904.000,-</b>
<b>Věcná hodnota celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>4.414.000,-</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. **samostatně stojící rodinný dům**, předpokládaného technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka nižší než nabídka**. Proto s ohledem na výše uvedené skutečnosti, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou obchodovatelné**.

### Objekty k porovnání:

	<b>RD Lesná (okr. Znojmo)</b> Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 v půvabné a turisticky vyhledávané obci Lesná u Znojma. Vstup do domu je přes dvůr uzavřený zdí s vraty. Na obytnou část východně navazuje hospodářská budova. Na zadní hranici dvora je postavená stodola s výměnou, připravený jako 2+kk, ale jsou nutné dokončovací práce. Stodola uzavírá dvůr a je průchodná na zadní pozemky. Ve dvoře je rovněž kůlna, zemní, klenutý sklep a kopaná studna o hloubce 12m. Za stodolou se nachází přistavěný chlév. Na dvůr dále navazuje oplocená zahrada s trvalými porosty. V zahradě je postavená dřevěná kůlna sloužící pro uskladnění zahradního nářadí a potřeb. Za hranici zahrady pozemek pokračuje ornou půdou pro různé využití. Vlastní dům je o dispozici 3+1 o celkové rozloze pozemku 4.164 m <sup>2</sup> . Současné vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva s budoucí možností využití již zavedené plynové přípojky. IS jsou původní. Dům bude vyžadovat částečnou rekonstrukci.
	<b>Cena: 2.200.000,- Kč</b> <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	<b>RD Jaroměřice nad Rokytnou (okr. Třebíč)</b> K prodeji RD s bytem dispozice 3+kk v obci Jaroměřice nad Rokytnou. Jedná se o kompletně zrekonstruovanou nemovitost, která byla dokončena a zkolaudována v roce 2017. Jedná se o velmi zdařilou a precizní rekonstrukci. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Celkem 124 m <sup>2</sup> pozemku.
	<b>Cena: 2.900.000,- Kč</b> <i>Zdroj: realitní inzerce</i>

	<b>RD Zvěrkovice (okr. Třebíč)</b>	
	K prodeji dvougenerační RD v obci Zvěrkovice. K domu patří rozlehlá zahrada a hospodářské budovy. Dům sestává ze dvou bytových jednotek. Každá bytová jednotka má samostatný vchod. V přízemí je bytová jednotka o dispozici 3+1, tato část domu je z roku cca 1957 a v roce 2010 zde byla provedena rekonstrukce rozvodů vody. V roce 1988 byla přistavěna bytová jednotka v 1. patře o dispozici 4+1. V roce 2014 - 2016 zde proběhla rovněž rekonstrukce. V roce 2005 byl dům zateplen a byla udělána nová fasáda. Dům je vytápěn jak plynovým kotlem, tak kotlem na tuhá paliva. Dům má vlastní studnu s pitnou vodou a také je napojen na obecní vodovod. Odpady jsou vyvedeny do dvou septiků s přepadem. Na pozemku jsou dále hospodářské budovy a také dva sklepy. Na zahradě je vodní nádrž na dešťovou vodu, která byla původně koncipována jako bazén, je hluboká 1,6 m a dá se zpět na bazén přebudovat. Celková výměra pozemků 1.165 m <sup>2</sup> . Veškerá občanská vybavenost je v 8 km vzdálených Moravských Budějovicích.	
	<b>Cena: 3.500.000,- 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 Lesná	<b>2 200 000</b>	1,00	1,10	1,10	1,10	0,83	0,85	<b>2 065 845</b>
RD Jaroměřice nad Rokytnou	<b>2 900 000</b>	0,94	1,10	1,00	1,00	1,20	0,85	<b>3 058 572</b>
RD Zvěrkovice	<b>3 500 000</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,85	<b>3 272 500</b>
							Průměrná cena (zaokr.):	<b>2 800 000</b>

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových cen od 2.200.000,- Kč do 3.500.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 2.065.845,- Kč do 3.272.500,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné ceny: 2.800.000,- Kč. Dále uplatňuji bezpečnostní srážku 10 %, zohledňující neumožněný přístup do objektů a dle sdělení zástupce strany oprávněného (pan Janoušek) i nedokončenou rekonstrukci II. NP RD.

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: 2.800.000,- Kč \* 0,90 (srážka 10 %) = **2.520.000,- Kč**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: p.č.st. 5 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (zem. stavba – stavba již odstraněna), p.č.st. 6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 160, včetně této stavby, p.č. 7, 8 – zahrada, k.ú. Malý Dešov, obec Dešov, okres Třebíč, LV č. 497, tedy činí:

**2.520.000,- Kč**

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

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 497 v k.ú. Malý Dešov: **4.414.000,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 497 v k.ú. Malý Dešov: **2.520.000,- 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. Malý Dešov, LV č. 497 ze dne 29.6.2020 jsou v části C uvedena omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

## 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.

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>p.č.st. 5 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (zem. stavba – stavba již odstraněna), p.č.st. 6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 160, včetně této stavby, p.č. 7, 8 – zahrada, k.ú. Malý Dešov, obec Dešov, okres Třebíč, LV č. 497</b>	<b>2.520.000,- Kč</b>

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

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD – soubor vedlejších staveb, venkovní úpravy a případné trvalé porosty na pozemcích.

V Prostějově, dne 2.10.2020

.....  
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 **12134-100/2020**.

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. 12134-100/2020 .....	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 .....	5
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 .....	7
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....	8
5.1. Stanovení věcné hodnoty.....	8
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí .....	11
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny .....	13
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených .....	13
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou .....	13
10. Obvyklá cena .....	14
11. Znalecká doložka .....	15
12. Přílohy.....	16
13. Obsah .....	17