

č.j.: 018 EX 06903/10-105

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 12218-21/2022**

**o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č. 350 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 70, včetně ideální 1/2 tohoto RD, k.ú. Uhřičice, obec Uhřičice, okres Přerov, LV č. 158**

**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 06903/10-105 ze dne 7.3.2022

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

**Oceněno ke dni:** 29.3.2022

**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 34 stran, z toho 15 stran příloh.

V Prostějově, dne 20.4.2022

## 1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č. 350 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 70, včetně ideální 1/2 tohoto RD, k.ú. Uhřetice, obec Uhřetice, okres Přerov, LV č. 158

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 1/2 pozemku p.č. 350 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 70, včetně ideální 1/2 tohoto RD, k.ú. Uhřetice, obec Uhřetice, okres Přerov, LV č. 158, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**120.000,- Kč**

**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.**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD – drobnou vedlejší stavbu ve dvoře a venkovní úpravy.

V Prostějově, dne 20.4.2022

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 (pan Václav Leskovjan) nebyl při místním šetření zastížen, přístup do rodinného domu nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka RD z ulice a jeho základní zaměření. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 20 %.

#### 3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

##### 3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora, č.j.: 018 EX 06903/10–105 ze dne 7.3.2022
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Uhřičice, LV č. 158, vyhotovený dálkovým přístupem dne 17.8.2021

##### 3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Uhřičice, ze dne 29.3.2022
- Ortofoto KM snímek z nahlížení do KN ze dne 29.3.2022
- Fotodokumentace ze dne 29.3.2022
- Situační plán ze dne 29.3.2022
- Místní šetření se zaměřením současného stavu (pouze venkovní obhlídka), dne 29.3.2022

#### 3.2. ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č. 350 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 70, včetně ideální 1/2 tohoto RD, k.ú. Uhřičice, obec Uhřičice, okres Přerov, LV č. 158

#### 3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Uhřičice, LV č. 158, ze dne 17.8.2021 jsou předmětné nemovité věci ve spoluvlastnictví:

- **Leskovjan Václav (id 1/2)**
- PREXIMA nemovitosti s.r.o. (id 1/2)

### 3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Uhřetice, LV č. 158, ze dne 17.8.2021 jsou v části C a D uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Věcné břemeno volného chození a ježdění dvorem a průjezdem č.p. 70 (čerpání vody ze studny a svádění vody a vodních odpadků do kanálu v domě č.p. 70). Užívání společné štítové zdi a štítu. Oprávnění pro p.č. 358.
- Věcné břemeno (z kupní ceny ze dne 22.8.1904) vložené právo chůze a jízdy jakož i čerpání vody ze studně a svádění vodních odpadků do kanálů tam se nalézajících, užívání společných zdí a štítů zde jako na statku. Oprávnění pro p.č. 361.
- Zástavní práva exekutorská pro Tessile ditta a.s., RBP, zdravotní pojišťovna
- Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu (ČR – Finanční úřad pro Olomoucký kraj)

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Uhřetice, LV č. 158, ze dne 17.8.2021 jsou v části D (poznámky a další obdobné údaje) uvedeny následující omezení záznamy:

- Nařízení exekuce
- Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti (spoluvlastnický podíl id ½)
- Zahájení exekuce

**Povinný (pan Václav Leskovjan) nebyl při místním šetření zastížen, přístup do rodinného domu nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka RD z ulice a jeho základní zaměření. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 20 %.**

## 4. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Podle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony se při ocenění věci postupuje následovně:

### § 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

**Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vyhlášky č. 548/2020 Sb. k tomu uvádí:**

**ČÁST DRUHÁ**  
**OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA**  
**§ 1a Určení obvyklé ceny:**

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

### § 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu **porovnávacího, výnosového nebo nákladového**. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

### § 1c Určení ceny zjištěné

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva."

### METODY ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ HODNOTY

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Metoda nákladového ohodnocení (věcná): Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

Metoda výnosová (příjmová): Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

Metoda srovnávací (tržní, statistická): V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných či nabízených porovnatelných nemovitostí.

**Zpracovatel jednoznačně upřednostňuje metodu srovnávací. Objednavatel znaleckého posudku nepožaduje zpracování ceny zjištěné (administrativní).**



## 5. NÁLEZ

### 5.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

Předmětem ocenění je: ideální 1/2 pozemku p.č. 350 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 70, včetně ideální 1/2 tohoto RD, k.ú. Uhřetice, obec Uhřetice, okres Přerov, LV č. 158

### 5.2. MÍSTOPIS:

Obec Uhřetice leží přibližně 18km jihozápadně od Statutárního města Přerova a přibližně 1 km severně od města Kojetína. Uhřetice mají 525 obyvatel, v obci je základní infrastruktura a občanská vybavenost, kompletní infrastruktura a občanská vybavenost je dostupná v Přerově nebo Kojetíně. Uhřetice jsou dostupné autobusovou a vlakovou dopravou. Oceňovaný RD je postaven v rovinném terénu v zastavěné části obce Uhřetice. Okolní zástavba je tvořena převážně řadovými rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný dům je mimo splaškovou kanalizaci na tyto sítě napojen. Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn ze zpevněných veřejných komunikací ve vlastnictví obce Uhřetice. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou.

### 5.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ



Předmětem ocenění je ideální 1/2 RD č.p. 70, který je postaven na p.č. 350 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Uhřetice. Oceňovaný RD je řadový vnitřní, zděný (ze smíšeného zdiva), jeví se jako nepodsklepený, přízemní, půdorysného tvaru L, zastřešený sedlovou střechou. Lze předpokládat, že obytná část bude tvořit pouze část hmoty RD, zbývající část bude nejspíše hospodářského charakteru. Z venkovní obhlídky se RD jeví jako dlouhodobě neudržovaný ve velmi špatném až havarijním neobyvatelném stavu. Na RD je poškozená a v části již opadaná fasáda, dále ze severní strany praskliny na obvodovém zdivu, poškozená střešní krytina, dosloužilé výplně otvorů. Lze předpokládat, že v RD jsou nefunkční rozvody vnitřních instalací, poškozené nebo již zcela chybějící zařizovací předměty, ale tyto informace nelze bez provedení prohlídky interiéru RD potvrdit. Lze předpokládat, že v RD budou dva až tři pokoje a dále případně kuchyň. Přítomnost sociálního zařízení nelze bez provedení prohlídky interiéru potvrdit. V místě je možnost napojení na veškeré IS, RD je mimo splaškové kanalizace na tyto IS napojen. Přístup k RD je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Původní stáří RD není přesně známo, lze předpokládat že RD byl postaven přibližně na počátku minulého století. Z venkovní obhlídky se jeví stávající technický stav RD jako velmi špatný až havarijní. Za RD je malý dvůr, kde bylo pohledem přes otvor ve vratech možné identifikovat drobnou dřevěnou vedlejší stavu (kolna), která se rovněž jeví jako ve velmi špatném technickém stavu. S ohledem na ocenění spoluvlastnického podílu id 1/2 lze očekávat spíše špatnou obchodovatelnost a případný okruh poptávajících zúžený na druhého spoluvlastníka nemovitých věcí.

## 6. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

### 6.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

#### 6.1.1. 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.

### 6.1.2. Rodinný dům č.p. 70 na p.č. 350, k.ú. Uhřetice

**Výpočet informativního obestavěného prostoru stavby. Byla možná pouze venkovní obhlídka RD a jeho částečné zaměření z ulice.**

Vrchní stavba: 12,60\*6,35\*4,55

Vrchní stavba celkem: 364,05 m<sup>3</sup>

Zastřešení: 12,60\*6,35\*2,30\*0,50

Zastřešení celkem: 92,01 m<sup>3</sup>

**Informativní obestavěný prostor RD celkem: 456 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>	456,-
Jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	5.500,-
Korekce jednotkové ceny		0,8
Upravená jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	4.400,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	2.006.400,-
Snížení ceny za opotřebení 90 %	Kč	1.805.760,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	200.640,-
<b>Cena id 1/2 stavby</b>	<b>Kč</b>	<b>100.320,-</b>

### 6.1.3. pozemek p.č. 350 – zastavěná plocha a nádvoří

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 1.300,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemku při středu uvedeného rozpětí: **1.000,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Pozemek:**

p.č. 350 – zastavěná plocha a nádvoří	m <sup>2</sup>	271,00
---------------------------------------	----------------	--------

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	271,00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	1.000,00
Výchozí cena pozemku celkem	Kč	271.000,00
Cena id 1/2 pozemku	Kč	135.500,00

**Rekapitulace LV č. 158, k.ú. Uhřetice**

<b>Reprodukční hodnota RD</b>	<b>Kč</b>	<b>2.006.400,-</b>
<b>Věcná hodnota RD (id 1/2)</b>	<b>Kč</b>	<b>100.320,-</b>
<b>Věcná hodnota pozemku (id 1/2)</b>	<b>Kč</b>	<b>135.500,-</b>
<b>Věcná hodnota celkem (id 1/2)</b>	<b>Kč</b>	<b>235.820,-</b>

## 7. 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 nemovitých věcech uvedeného typu, t.j. **ideální 1/2 rodinného domu**, předpokládaného stáří, technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka velmi omezená**. S ohledem na výše uvedené skutečnosti, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou velmi obtížně obchodovatelné až neobchodovatelné**. Případný okruh poptávajících lze spatřovat prakticky pouze ve druhém spoluvlastníkovi nemovitých věcí.

### Rodinné domy k porovnání:

	<b>Rodinný dům 1+1, Lobodice, okr. Přerov</b> Prodej přízemního rodinného domu v Lobodicích. V domě je byt 1+1 bez sociálního zařízení. Dům je určen k rekonstrukci. Půdorys budovy je 49 m <sup>2</sup> . Součástí prodeje je dále pozemek (uzavřený dvůr) o výměře 62m <sup>2</sup> . Ten je vzdálený od domu 9m. Napojeno na veškeré inženýrské sítě. Celková plocha pozemků 111 m <sup>2</sup> .
<b>Cena: 590.000,- Kč</b>	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	<b>Rodinný dům 2+1, Oplocany, okr. Přerov</b> Prodej RD 2+1 v obci Oplocany. Dům je v původním stavu, vhodný na kompletní rekonstrukci. Do domu je zavedena elektřina a plyn, napojeno na obecní vodovod, přípojka kanalizace před domem. Dispozici domu tvoří kuchyň, obývací pokoj, pokoj, koupelna, WC, chodba a veranda. Za domem se nachází zatravněná zahrada s ovocnými stromy. Celková plocha pozemků 252 m <sup>2</sup> .
<b>Cena: 710.000,- Kč</b>	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	<b>Rodinný dům 2+1, Dřínov, okr. Kroměříž</b> K prodeji RD 2+1 v obci Dřínov, který je ke kompletní rekonstrukci. Příjezd po asfaltové komunikaci, dům se nachází v klidné ulici. Inženýrské sítě (elektřina, voda, plyn). Lokalita disponuje dobrou občanskou vybaveností. Je zde obchod s potravinami COOP, obecní úřad s poštovní schránkou, restaurace, mnoho sportovního vyžití, nedaleko školka. Pozemek má celkem výměru 176 m <sup>2</sup> .
<b>Cena: 950.000,- Kč</b>	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

### Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

RD	Cena (Kč)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč)
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Výměra pozemků	Ostatní	Zdroj	
RD Lobodice	<b>590 000</b>	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	0,70	<b>390 285</b>
RD Oplocany	<b>710 000</b>	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,70	<b>447 300</b>
RD Dřínov	<b>950 000</b>	1,00	1,00	0,90	1,02	1,00	0,70	<b>610 470</b>
							Průměrná cena (zaokr.):	<b>480 000</b>

V současné době se tedy srovnatelné rodinné domy v nejbližších lokalitách obchodují v rozmezí cen od 590.000,- Kč do 950.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 390.285,- Kč do 610.470,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné ceny: 480.000,- Kč.

Dále uplatňuji bezpečnostní srážku 20%, zohledňující neumožněný přístup do RD a srážku 30% za špatnou obchodovatelnost spoluvlastnického podílu id 1/2. Celková výše srážky tak činí 50%.

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty:  $(480.000,- \text{ Kč} / 2) * 0,5$  (celková srážka) = **120.000,- Kč**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č. 350 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 70, včetně ideální 1/2 tohoto RD, k.ú. Uhřičice, obec Uhřičice, okres Přerov, LV č. 158, tedy činí:

**120.000,- Kč**

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

Věcná hodnota ideální 1/2 nemovitých věcí na LV č. 158 v k.ú. Uhřetice: **235.820,- Kč**

Srovnávací hodnota ideální 1/2 nemovitých věcí na LV č. 158 v k.ú. Uhřetice: **120.000,- Kč**

**Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovuji ve výši srovnávací hodnoty, neboť ta nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.**

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

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Uhřetice, LV č. 158 ze dne 17.8.2021 jsou v části C a D uvedena omezení vlastnického práva a další poznámky (viz. oddíl 3.4 – omezení, rizika a poznámky).

Omezení vztahující se k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 158, k.ú. Uhřetice). Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

## 10. 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.

## 11. OBVYKLÁ CENA

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>	
ideální 1/2 pozemku p.č. 350 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 70, včetně ideální 1/2 tohoto RD, k.ú. Uhřičice, obec Uhřičice, okres Přerov, LV č. 158	<b>120.000,- Kč</b>

**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.**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD – drobnou vedlejší stavbu ve dvoře a venkovní úpravy.

V Prostějově, dne 20.4.2022

.....  
Ing. František Kocourek

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



## 12. PŘÍLOHY

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

## 13. OBSAH

č. 12218-21/2022 .....	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. Znalecký úkol .....	4
3.3. Vlastnictví .....	4
3.4. Omezení a rizika .....	5
4. Metody zjištění hodnoty.....	6
5. Nález.....	9
5.1. Předmět ocenění:.....	9
5.2. Místopis: .....	9
5.3. Popis oceňovaných nemovitých věcí.....	9
6. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....	10
6.1. Stanovení věcné hodnoty.....	10
7. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí .....	13
8. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny .....	15
9. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených .....	15
10. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou .....	15
11. Obvyklá cena .....	16
12. Přílohy.....	17
13. Obsah .....	18
14. Znalecká doložka	

## 14. 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 **12218-21/2022**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov