

č.j.: 018 EX 03569/20-035  
Značka: 4530257295\_111668

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **č. 12235-38/2022**

**o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek p.č. 2346/6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 96, p.č. 2346/29 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Dolany u Olomouce, obec Dolany, okres Olomouc, LV č. 616**

**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 03569/20-035 ze dne 2.5.2022

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

**Oceněno ke dni:** 12.5.2022

**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 29 stran, z toho 10 stran příloh.

V Prostějově, dne 3.6.2022

## 1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek p.č. 2346/6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 96, p.č. 2346/29 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Dolany u Olomouce, obec Dolany, okres Olomouc, LV č. 616

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:** pozemek p.č. 2346/6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 96, p.č. 2346/29 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Dolany u Olomouce, obec Dolany, okres Olomouc, LV č. 616, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**1.980.000,- 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 objektu – studna na zahradě, trvalé porosty na zahradě.

V Prostějově, dne 3.6.2022

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 Rene Meusburger) ani jeho opatrovník (Mgr. Pavlína Kolátorová) nebyly při místním šetření zastíženi. Přístup do interiéru oceňovaného objektu nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka objektu a jeho základní zaměření. Neumožnění přístupu do interiéru objektu je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 20 %.

#### 3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

##### 3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora, č.j.: 018 EX 03569/20–035 ze dne 2.5.2022
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dolany u Olomouce, LV č. 616, vyhotovený dálkovým přístupem dne 2.5.2022

##### 3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy z nahlížení do KN pro k.ú. Dolany u Olomouce, ze dne 12.5.2022
- Ortofoto KM snímek z nahlížení do KN pro k.ú. Dolany u Olomouce ze dne 12.5.2022
- Fotodokumentace ze dne 12.5.2022
- Situační plán ze dne 12.5.2022
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu (pouze venkovní obhlídka), dne 12.5.2022

#### 3.2. ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí: pozemek p.č. 2346/6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 96, p.č. 2346/29 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Dolany u Olomouce, obec Dolany, okres Olomouc, LV č. 616

#### 3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Dolany u Olomouce, LV č. 616, ze dne 2.5.2022 jsou předmětné nemovité věci ve výlučném vlastnictví:

- **Meusburger Rene**

### 3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Dolany u Olomouce, LV č. 616, ze dne 2.5.2022 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Česká republika (Finanční úřad pro Olomoucký kraj)

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Dolany u Olomouce, LV č. 616, ze dne 2.5.2022 jsou v části D (poznámky a další obdobné údaje) uvedeny následující údaje:

- Zajištění nemovitosti
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekucí

**Povinný (pan Rene Meusbürger) ani jeho opatrovník (Mgr. Pavlína Kolátorová) nebyly při místním šetření zastíženi. Přístup do interiéru oceňovaného objektu nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka objektu a jeho základní zaměření. Neumožnění přístupu do interiéru objektu 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: pozemek p.č. 2346/6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 96, p.č. 2346/29 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Dolany u Olomouce, obec Dolany, okres Olomouc, LV č. 616

### 5.2. MÍSTOPIS:

Obec Dolany leží přibližně 4 Km severovýchodně od krajského města Olomouce a přibližně 7 Km jihovýchodně od města Šternberk. Dolany mají 2.845 obyvatel, v místě je rozšířená infrastruktura a občanská vybavenost, kompletní infrastruktura a občanská vybavenost je dostupná v Olomouci nebo Šternberku. Dolany jsou dostupné autobusovou dopravou. Oceňovaný rekreační objekt je situován v rovinném terénu, mimo hlavní zastavěnou část obce Dolany v chatové oblasti u obce Bělkovice-Lašťany. Okolní zástavba je tvořena rozestou zástavbou převážně rekreačních objektů. V místě je možnost napojení pouze na elektrickou energii. Přístup je zajištěn z částečně zpevněné veřejné obecní komunikace (ve vlastnictví obce Bělkovice-Lašťany). Z hlediska polohy se jedná s přihlédnutím k charakteru oceňovaného objektu o polohu dobrou. Klidná lokalita s rozestou zástavbou rekreačních objektů, s dobrou dostupností do správního centra.

### 5.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ



Předmětem ocenění je rekreační objekt (chata) č.e. 96, který je postaven na p.č. 2346/6 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Dolany u Olomouce. Objekt je postaven v rovinném terénu v chatové oblasti u obce Bělkovice-Lašťany. V místě je možnost napojení pouze na elektrickou energii, lze předpokládat, že oceňovaný objekt je na elektrickou energii napojen. Na pozemku zahrady u objektu (p.č. 2346/29) je situována studna, jedná li se pouze o lokální zdroj, nebo je voda zavedena i do objektu nebylo možno bez prohlídky objektu ověřit.

Přístup je zajištěn z částečně zpevněné veřejné obecní komunikace (ve vlastnictví obce Bělkovice-Lašťany). Oceňovaný rekreační objekt je samostatně stojící, z venkovní obhlídky se jeví jako zděný (v menší části dřevěná konstrukce), nepodsklepený, převážně přízemní v menší části se dvěma nadzemními podlažími. Objekt je členitého tvaru skládající se z několika navzájem stavebně srostlých stavebních hmot o různorodém výškovém uspořádání. Vnitřní dispozici ani vybavení objektu nelze bez provedení prohlídky interiéru popsat, je uvažováno standardní vybavení objektu. Zastavěná plocha objektu činí přibližně 80 m<sup>2</sup>, užitná plocha je znalcem odhadována ve výši přibližně 55 m<sup>2</sup>. Původní stáří objektu není přesně známo. Z venkovní obhlídky je patrné, že na objektu byly poslední roky provedeny rekonstrukce v rozsahu: nová termofasáda, klempířské konstrukce, obnova dřevěných obkladových prvků a dřevěného přístřešku na objektu, vyměněny výplně otvorů (okna, vstupní dveře), lze očekávat i vyměněnou střešní krytinu. Z venkovní obhlídky se objekt jeví jako v dobrém technickém stavu, ovšem bez provedení prohlídky vnitřních prostor nelze hodnotit technický stav interiéru objektu. Pozemek kolem objektu (p.č. 2346/29) tvoří neoplocená zahrada s porostem okrasných dřevin, v poslední době spíše bez údržby.

## 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. Objekt rod. rekr. č.e. 96 na p.č. 2346/6, k.ú. Dolany u Olomouce

**Výpočet informativního obestavěného prostoru stavby. Byla možná pouze venkovní obhlídka RD a jeho částečné zaměření s ohledem na členitost.**

Vrchní stavba včetně zastřešení: 6,65\*2,90\*5,10+9,90\*4,00\*3,20+19,00\*3,10

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

**Informativní obestavěný prostor objektu celkem: 284 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 25 %

Obestavěný prostor celkem	m <sup>3</sup>	284,-
Jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	7.000,-
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	7.000,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	1.988.000,-
Snížení ceny za opotřebení 25 %	Kč	497.000,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	1.491.000,-

### 6.1.3. pozemky p.č. 2346/6 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2346/29 – ostatní plocha, zeleň

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 obdobné pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 1.900,- Kč/m<sup>2</sup> do 3.000,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **2.450,- Kč/m<sup>2</sup>.**

**Pozemky:**

p.č. 2346/6 – zastavěná plocha a nádvoří	m <sup>2</sup>	75,00
p.č. 2346/29 – ostatní plocha, zeleň	m <sup>2</sup>	299,00
<b>Celkem</b>	m <sup>2</sup>	<b>374,00</b>

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	374,00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	2.450,00
Výchozí cena pozemku celkem	Kč	916.300,00

**Rekapitulace LV č. 616, k.ú. Dolany u Olomouce**

<b>Reprodukční hodnota objektu</b>	<b>Kč</b>	<b>1.988.000,-</b>
<b>Věcná hodnota objektu</b>	<b>Kč</b>	<b>1.491.000,-</b>
<b>Věcná hodnota pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>916.300,-</b>
<b>Věcná hodnota celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>2.407.300,-</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. **rekreační objekty**, předpokládaného stáří, technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka v souladu s nabídkou**. S ohledem na výše uvedené skutečnosti, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou dobře obchodovatelné**.

### Rekreační objekty k porovnání:

	<b>Rekr. chata (32 m<sup>2</sup>), Šternberk, okr. Olomouc</b> Prodej útulné rekreační chatky se zahradou v žádané lokalitě zahrádkářské kolonie přímo nad městem Šternberk. Půdorysná plocha je 16 m <sup>2</sup> a najdete zde dvě místnosti. V přízemí chatky je malá kuchyňka s jídelním koutem a krbová kamna, v podkroví je prostor na spánek a relaxaci. Chata je dále podsklepena (sklady). Technický stav chaty je průměrný. U chaty je prostorná zahrada s krásným výhledem na město Šternberk o ploše 602 m <sup>2</sup> . Dále je k dispozici dvě menší vedlejší stavby - kůlny. Zahrada je situovaná s výhledem na západní stranu. Chata je napojena na vodovod a elektřinu, je zde suché WC.
	<b>Cena: 1.980.000,- Kč</b>   <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	<b>Rekr. chata (50 m<sup>2</sup>), Domašov u Šternberka, okr. Olomouc</b> Prodej celoročně obyvatelné rekreační chaty v obci Domašov u Šternberka. Jedná se o chatu s užitnou plochou 50 m <sup>2</sup> a pozemkem o výměře 384 m <sup>2</sup> . Parcela je svažité a chata se nachází v její horní části. Dispoziční řešení je následující: v přízemí je otevřená vstupní veranda (terasa), kuchyně, koupelna s WC a větší komora, v patře je potom prosklená veranda a ložnice. Objekt je zděný, částečně zateplený, dlouhodobě obýván nájemníkem (3 měsíční výpovědní lhůta). K dispozici je elektřina 230/400V a studna, vytápění kamny na dřevo, ohřev vody el. bojlerem. Chata je v dobrém technickém stavu Z boku chaty je posezení s udrnou. Chata se nachází ve velmi pěkném prostředí, nedaleko Šternberka. Autobusová zastávka v bezprostřední blízkosti.
	<b>Cena: 2.590.000,- Kč</b>   <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	<b>Rekr. chata (60 m<sup>2</sup>), Hlubočky (Hrubá Voda), okr. Olomouc</b> Prodej chaty vhodné i k trvalému bydlení v obci Hrubá Voda. Nemovitost se nachází v chatové oblasti pod zříceninou hradu Hluboký, naproti hotelu Akademie. Chata má užitnou plochu cca 70 m <sup>2</sup> . Zahrada 1037 m <sup>2</sup> . Ve zděném suterénu úložný prostor, sklep, dílna a místnost k posezení. Chata je částečně dřevěná a částečně zděná. V interiéru obložená dřevem. Zahrada o výměře 967 m <sup>2</sup> je do prudšího svahu a přístup k chatě je po schodech. Je osázena ovocnými stromy a keři (jablka, švestky, rybíz, angrešt, kanadské borůvky) a také květinami. V horní části zahrady je chata, udrna, dřevníky, záhonky, posezení. Do

	chaty vstoupíte verandou do obývacího pokoje s kamínky na TP. Přes kuchyni se dostanete do koupelny s vanou a elektrickým bojlerem. WC je v koupelně v oddělené místnosti. Z obývacího pokoje je vstup do ložnice s manželskou postelí. V obývacím pokoji plovoucí podlaha, v ložnici koberec. Celá chata je velice vkusně zařízena a většina zařízení zde zůstává. Chata nyní slouží k trvalému bydlení. Z okolí chaty je krásný výhled na lesy. V chatě a horní části zahrady se odráží zapadající slunce. Voda ze studny (kopaná), odpad do žumpy. Elektřina 400 V. Dům je situován blízko vlakového nádraží, lyžařského vleku a dalších sportovních využití včetně wellness hotelu Hluboký dvůr.	
	<b>Cena: 3.300.000,- 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	
chata Šternberk	<b>1 980 000</b>	1,00	1,10	1,10	1,10	0,96	0,90	<b>2 276 968</b>
chata Domašov u Šternberka	<b>2 590 000</b>	1,00	1,02	1,05	1,00	1,00	0,90	<b>2 496 501</b>
chata Hlubočky	<b>3 300 000</b>	1,00	0,96	1,00	1,00	0,92	0,90	<b>2 623 104</b>
							Průměrná cena (zaokr.):	<b>2 470 000</b>

V současné době se tedy srovnatelné rekreační objekty v nejbližších lokalitách obchodují v rozmezí cen od 1.980.000,- Kč do 3.300.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 2.276.968,- Kč do 2.623.104,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné ceny: 2.470.000,- Kč.

Dále uplatňuji bezpečnostní srážku 20%, zohledňující neumožněný přístup do interiéru objektu.

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: 2.470.000,- Kč \* 0,8 (srážka 20%) = **1.980.000,- Kč (zaokrouhleno).**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: pozemek p.č. 2346/6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 96, p.č. 2346/29 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Dolany u Olomouce, obec Dolany, okres Olomouc, LV č. 616, tedy činí:

**1.980.000,- Kč**

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

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 616 v k.ú. Dolany u Olomouce: **2.407.300,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 616 v k.ú. Dolany u Olomouce: **1.980.000,- 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. Dolany u Olomouce, LV č. 616 ze dne 2.5.2022 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 a zahájení exekuce jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 616, k.ú. Dolany u Olomouce). 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>	
<b>pozemek p.č. 2346/6 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 96, p.č. 2346/29 – ostatní plocha, zeleň, k.ú. Dolany u Olomouce, obec Dolany, okres Olomouc, LV č. 616</b>	<b>1.980.000,- 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 objektu – studna na zahradě, trvalé porosty na zahradě.

V Prostějově, dne 3.6.2022

.....  
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  
Fotodokumentace  
Situační plánek  
Doručenky

## 13. OBSAH

č. 12235-38/2022 .....	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 **12235-38/2022**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov