

č.j.: 018 EX 00076/22-023  
Značka: 7352069795\_112948

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **č. 12256-59/2022**

**o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č. 148 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt č.p. 107 (bydlení), k.ú. Moravská Třebová, obec Moravská Třebová, okres Svitavy, LV č. 2229**

**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 00076/22-023 ze dne 13.7.2022

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

**Oceněno ke dni:** 8.8.2022

**Vypracoval:** Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov  
Tel.: 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 13 stran příloh.

V Prostějově, dne 25.8.2022

## 1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č. 148 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt č.p. 107 (bydlení), k.ú. Moravská Třebová, obec Moravská Třebová, okres Svitavy, LV č. 2229

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. 148 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt č.p. 107 (bydlení), k.ú. Moravská Třebová, obec Moravská Třebová, okres Svitavy, LV č. 2229, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**8.500.000,- Kč**

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

**Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v oddílu C výpisu z katastru nemovitostí a jako poznámky v oddíle D výpisu z katastru nemovitostí.**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u objektu (řadové garáže ve dvoře) a venkovní úpravy (zpevnění dvorní části).

V Prostějově, dne 25.8.2022

Vypracoval:  
Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov  
Tel.: 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

První místní šetření na nemovitých věcech bylo provedeno dne 29.7.2022 v 9:30. K tomuto datu a času se nikdo nedostavil a byla tak možná pouze venkovní obhlídka objektu z ulice. Po domluvě se zástupcem povinného bylo dohodnuto opakované místní šetření dne 8.8.2022, při kterém již byla umožněna kompletní prohlídka objektu. Znalecký posudek je tak zpracován k datu 8.8.2022.

#### 3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

##### 3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora, č.j.: 018 EX 00076/22–023 ze dne 13.7.2022
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Moravská Třebová, LV č. 2229, vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.7.2022

##### 3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Moravská Třebová, ze dne 28.7.2022
- Fotodokumentace ze dne 29.7.2022 (pouze exteriér objektu) a ze dne 8.8.2022 (kompletní fotodokumentace)
- Situační plán ze dne 29.7.2022
- Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 29.7.2022 (první místní šetření) a dne 8.8.2022 (opakované místní šetření)

#### 3.2. ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí: p.č. 148 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt č.p. 107, k.ú. Moravská Třebová, obec Moravská Třebová, okres Svitavy, LV č. 2229

#### 3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Moravská Třebová, LV č. 2229, ze dne 1.7.2022 jsou předmětné nemovité věci ve vlastnictví:

- **GDS Sylwia s.r.o.**

#### 3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Moravská Třebová, LV č. 2229, ze dne 1.7.2022 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní pro Komerční banka, a.s.
- Zástavní právo smluvní pro Hrdina Jan Ing.
- Zákaz zcizení a zatížení pro Hrdina Jan Ing.
- Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu pro ČR (OSSZ Svitavy)

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Moravská Třebová, LV č. 2229, ze dne 1.7.2022 jsou v části D (poznámky a další obdobné údaje) uvedeny následující poznámky:

- Zahájení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

**První místní šetření na nemovitých věcech bylo provedeno dne 29.7.2022 v 9:30. K tomuto datu a času se nikdo nedostavil a byla tak možná pouze venkovní obhlídka objektu z ulice. Po domluvě se zástupcem povinného bylo dohodnuto opakované místní šetření dne 8.8.2022, při kterém již byla umožněna kompletní prohlídka objektu. Znalecký posudek je tak zpracován k datu 8.8.2022.**

## 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: p.č. 148 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt č.p. 107, k.ú. Moravská Třebová, obec Moravská Třebová, okres Svitavy, LV č. 2229

### 5.2. MÍSTOPIS:

Město Moravská Třebová má 9.800 obyvatel a leží přibližně 13,5 Km východně od bývalého okresního města Svitavy. V místě je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost, další složky infrastruktury a občanské vybavenosti jsou případně dostupné ve Svitavách. Moravská Třebová je dostupná autobusovou a vlakovou dopravou. Oceňovaná nemovitá věc je postavena v rovinném terénu v centrální zastavěné části Moravské Třebové na ulici Čs. armády, nedaleko od nám. T. G. Masaryka. Okolní zástavba je smíšená, je tvořena objekty k bydlení (převážně bytové domy s nebytovými prostory), objekty občanské vybavenosti a drobnými provozovny. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace ve vlastnictví města Moravská Třebová. Parkovací podmínky jsou s ohledem na situování objektu (centrální zastavěná část města) v místě ztížené. S přihlédnutím k charakteru oceňovaného objektu se jedná o lokalitu dobrou.

### 5.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ



Předmětem ocenění je objekt č.p. 107 na p.č. 148 – zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Moravská Třebová. Oceňovaný objekt je řadový vnitřní, zděný (ze smíšeného zdiva), částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími, zastřešený skupinou střech (sedlová a pultové). Objekt je v KN evidován se způsobem využití bydlení. Stávající dispoziční členění objektu je následující: v I. NP jsou volné prostory v nedokončené rekonstrukci, aktuálně neuživatelné. Ve II. NP objektu jsou ubytovací prostory (7x pokoj + 2x společné soc. zařízení + společná kuchyně), směrem do dvora je lodžie. V I. PP objektu jsou volné prostory s klenbovým stropem, využitelné např. ke skladování. Vstup do objektu je možný jak z ulice Čs. armády (z východní strany), tak i ze dvorní části (ze západní strany). V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný objekt je na tyto sítě napojen. Vybavení objektu je spíše základní, vytápění prostorů ve II. NP je pomocí plynového kotle (kombinovaný kotel etážové vytápění), příprava teplé vody pomocí kombinovaného kotle. Užitná plocha I. NP objektu činí přibližně 160 m<sup>2</sup>, užitná plocha II. NP objektu činí rovněž přibližně 160 m<sup>2</sup>, užitná plocha I. PP objektu činí přibližně 45 m<sup>2</sup>. Celková započitatelná plocha objektu tak činí přibližně 340 m<sup>2</sup> (u I. PP uvažována ½ užitné plochy).

Původní stáří objektu není přesně známo. Dle sdělení zástupce povinného a dle odborného odhadu znalce je původní stáří objektu přes 100 roků. V posledních letech byla zahájena rekonstrukce prostorů v I. NP, tato ale nebyla dokončena a tyto prostory jsou aktuálně neuživatelné. Po dokončení rekonstrukce s ohledem na situování objektu ideální využití prostorů v I. NP např. jako obchodní nebytové prostory. Prostory ubytování ve II. NP jsou v průměrném technickém stavu, část prvků krátkodobé životnosti je již na hranici životnosti, vyžadující výměnu. Celkový technický stav objektu lze hodnotit jako

průměrný. Za RD je malý zpevněný dvůr. Ve dvoře jsou postaveny tři řadové, zděné, přízemní garáže s plochou střechou. Tyto garáže nejsou samostatně zapsány v KN. Garáže nejsou samostatně oceňovány, jsou zohledněny v ceně hlavní stavby. Obchodovatelnost obdobných nemovitých věcí lze očekávat dobrou.

## 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 č.p. 107 na p.č. 148 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Moravská Třebová

### Výpočet informativního obestavěného prostoru objektu:

Spodní stavba:  $5,05 \cdot 4,53 \cdot 2,10 + 2,77 \cdot 2,18 \cdot 2,10 + 2,55 \cdot 2,63 \cdot 2,10 + 7,00 \cdot 3,03 \cdot 2,10$

Spodní stavba celkem: 119,35 m<sup>3</sup>

Vrchní stavba:  $12,25 \cdot 19,35 \cdot 7,70$

Vrchní stavba celkem: 1.825,19 m<sup>3</sup>

Zastřešení:  $6,10 \cdot 19,35 \cdot 3,20 + 0,50 + 6,10 \cdot 9,70 \cdot 2,70 + 0,50 + 6,10 \cdot 9,70 \cdot 2,40$

Zastřešení celkem: 410,75 m<sup>3</sup>

**Obestavěný prostor objektu celkem: 2.355 m<sup>3</sup>**

### Stanovení přiměřeného opotřebení

S ohledem na předpokládané stáří, provedení, vybavení, celkový technický stav a výše uvedené skutečnosti, je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 60 %

Obestavěný prostor celkem	m <sup>3</sup>	2.355,-
Jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	7.500,-
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	7.500,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	17.662.500,-
Snížení ceny za opotřebení 60 %	Kč	10.597.500,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	7.065.000,-

## 6.1.3. Pozemek p.č. 148 – 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 1.500,- Kč/m<sup>2</sup> do 3.000,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti (historická centrální zastavěná část města) volím směrnou cenu pozemku při horní hranici uvedeného rozpětí: **3.000,- Kč/m<sup>2</sup>**.



## 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, **objekt s prostory k bydlení (ubytování) a dále prostory v nedokončené rekonstrukci**, předpokládaného stáří, zjištěného technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka průměrná**. S ohledem na výše uvedené skutečnosti, jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc **je obchodovatelná**. Jelikož nejsou k dispozici pro porovnání zcela stejné objekty a oceňovaný objekt má v KN evidován způsob využití bydlení, byly pro porovnání vybrány objekty nejbližšího charakteru a to rodinné domy (případně s nebytovými prostory). Nedokončená rekonstrukce v I. NP oceňovaného objektu je zohledněna pomocí hodnotících faktorů.

### Objekty k porovnání:

	<b>RD s nebytovými prostory (265 m<sup>2</sup>), Moravská Třebová</b> K prodeji atypický rodinný dům s garáží v historickém centra města Moravské Třebové na ulici Piaristická. V přízemí domu se nachází prostorná garáž, vedle garáže je hlavní vchod do domu. V přízemí se dále nachází ordinace s čekárnou, WC a sprchový kout, vinárna s posezením. Vinárna i čekárna mají vlastní vchody. Další vchod do obytné části v 1. patře je ze západní strany směrem od náměstí. V prvním patře se nachází hlavní obytná část, s kuchyní, obývacím pokojem, ložnicí, koupelnou, WC, kancelář se vstupem na venkovní terasu. Ve druhém patře jsou 2 samostatné pokoje, každý s vlastním úložným prostorem, koupelnou a WC. Druhé patro má také svoji venkovní terasu a připravené místo pro budoucí kuchyňskou linku. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem. Dům prošel kolem roku 2008 kompletní rekonstrukcí přízemí a 1. patra. V roce 2015 došlo ke kompletní rekonstrukci 2. patra včetně střechy, střešní krytiny, omítky a zateplení. Dům je velice je zajímavou investicí v atraktivní lokalitě města. Je možné ho užívat jako rodinný dům s kanceláří či ordinací. Celková výměra pozemků činí 349 m <sup>2</sup> .	
	<b>Cena: 7.900.000,- Kč (29.811,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	<b>RD s nebytovými prostory (240 m<sup>2</sup>), Moravská Třebová</b> K prodeji řadový měšťanský dům v historickém centra města Moravské Třebové. Dům má v patře 4 byty a 2 komerční prostory v přízemí (všechny byty jsou pronajaty, komerce pronajata z části). Dům je umístěn v ulici navazující na náměstí, je patrový ve tvaru L. Komerční prostory mají samostatné vstupy z ulice Hvězdní. Komerční prostor vlevo byl opraven (nová sanita, obklady v koupelně a WC), výmalba, nové moderní sálavé infrapanely. Na podlaze je dlažba. Komerční prostor se nabízí svým stylem k využití jako kavárna či třeba i galerie. Má vlastní výlohu i vstup, na podlaze dlažba a je rozdělen na 2 části s vlastním soc. zázemím. Má vstup do klenutého sklepa. Druhý vpravo je	

	<p>o rozloze cca 77 m<sup>2</sup> také s vlastním vstupem i výlohou, sociálním zázemím, na podlaže dlažba. Tento prostor lze v případě zájmu předělat na další byt. Nad komerčními prostory se nachází dva byty. Jeden 3+1 (106 m<sup>2</sup>) a druhý 1+kk (37 m<sup>2</sup>). V těchto bytech proběhla částečná rekonstrukce. Druhá část domu, vstup z ulice Marxova, má dva byty 2+1 (66 m<sup>2</sup>) a 2+kk (60 m<sup>2</sup>). Tyto byty jsou kompletně zrekonstruované. Tato část domu je také podsklepená se sklepními kójeji a navazuje na ni předzahrádka o ploše 195 m<sup>2</sup> se zatravněnou plochou. Dům je ve velmi dobrém stavu, střecha celá nově přebitá krytá plechem. Odpady do domu s napojením do kanalizace jsou nové, elektroinstalace jsou v bytech také převážně vyměněny za měděné. Vytápění je řešeno buď sálavými infrapanely nebo přímotopy, navíc v bytě 3+1 je možno umístit krbová kamna (vstup do komína). Celková výměra pozemků činí 638 m<sup>2</sup>.</p>
	<p><b>Cena: 7.900.000,- Kč (32.920,- Kč/m<sup>2</sup>)</b></p> <p style="text-align: right;"><i>Zdroj: realitní inzerce</i></p> <p><b>RD s nebytovými prostory (102 m<sup>2</sup>), Moravská Třebová</b></p> <p>K prodeji prostorný řadový RD s prodejnou a bytovou jednotkou, který se nachází nedaleko centra města Moravská Třebová, ulice Brněnská. V přízemí domu je bývalá prodejna elektro, v patře byt 2+1 s místností pro skladování. Dům má sedlovou střechu, krytina pálená taška. Vytápění je zajištěno elektrickými akumulacími kamny, ohřev vody bojlerem. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci, elektřina 220 V. Okna dřevěná kastlová, podlahové krytiny PVC a dlažba. RD v průměrném technickém stavu. K domu náleží menší dvorek. Celková výměra pozemků činí 201 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Cena: 3.450.000,- Kč (33.824,- Kč/m<sup>2</sup>)</b></p> <p style="text-align: right;"><i>Zdroj: realitní inzerce</i></p>

**Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:**

Objekt	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Výměra pozemků	Ostatní	Zdroj	
RD Moravská Třebová, ul. Piaristická	<b>29 811</b>	1,00	1,05	0,85	1,00	0,90	0,90	<b>21 551</b>
RD Moravská Třebová, ul. Hvězdní	<b>32 920</b>	1,00	1,07	0,85	0,95	0,90	0,90	<b>23 039</b>
RD Moravská Třebová, ul. Brněnská	<b>33 824</b>	1,00	1,15	0,95	1,02	0,90	0,90	<b>30 530</b>
							Průměrná cena (zaokr.):	<b>25 000</b>

Pozn.: nedokončená rekonstrukce prostorů v I. NP oceňovaného objektu je zohledněna v hodnotícím faktoru „ostatní“.

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách obchodují v rozmezí jednotkových cen od 29.811,- Kč/m<sup>2</sup> do 33.824,- Kč/m<sup>2</sup>, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených jednotkových cen od 21.551,- Kč/m<sup>2</sup> do 30.530,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací jednotkovou hodnotu ve výši průměrné jednotkové ceny: 25.000,- Kč/m<sup>2</sup>.

Celková užitná plocha oceňovaného objektu činí 340 m<sup>2</sup>. Celková porovnávací hodnota tak činí: 340 m<sup>2</sup> \* 25.000,- Kč/m<sup>2</sup> = **8.500.000,- Kč**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: p.č. 148 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt č.p. 107, k.ú. Moravská Třebová, obec Moravská Třebová, okres Svitavy, LV č. 2229, tedy činí:

**8.500.000,- Kč**



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

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 2229 v k.ú. Moravská Třebová: **8.115.000,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 2229 v k.ú. Moravská Třebová: **8.500.000,- 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. Moravská Třebová, LV č. 2229 ze dne 1.7.2022 jsou v části C uvedeny následující omezení a v části D uvedeny následující poznámky a další obdobné údaje (viz. oddíl 3.4 – omezení, rizika a poznámky).

Omezení vztahující se k zahájení exekuce jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 2229, k.ú. Moravská Třebová). 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 obvyklé ceny 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>p.č. 148 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt č.p. 107 (bydlení), k.ú. Moravská Třebová, obec Moravská Třebová, okres Svitavy, LV č. 2229</b>	<b>8.500.000,- Kč</b>

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

**Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v oddílu C výpisu z katastru nemovitostí a jako poznámky v oddíle D výpisu z katastru nemovitostí.**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u objektu (řadové garáže ve dvoře) a venkovní úpravy (zpevnění dvorní části).

V Prostějově, dne 25.8.2022

.....  
Ing. František Kocourek

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

## 12. PŘÍLOHY

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

## 13. OBSAH

č. 12256-59/2022 .....	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 .....	4
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.....	11
6.1. Stanovení věcné hodnoty.....	11
7. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí .....	14
8. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny .....	17
9. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených .....	17
10. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou .....	17
11. Obvyklá cena .....	18
12. Přílohy.....	19
13. Obsah .....	20
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 **12256-59/2022**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek  
Přemyslovka 3  
796 01 Prostějov