

č.j.: 124 EX 21261/14-156  
č. opr.: BE-140004-1077

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10743-107/2018

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek p.č.st. 571 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 475, pozemek p.č. 432 – orná půda, k.ú. Čechovice u Prostějova, obec Prostějov, okres Prostějov, LV č. 855

**Objednavatel posudku:** JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad  
Litoměřice se sídlem Masarykova 679/33, 412 01  
Litoměřice

**Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro exekuční řízení na základě usnesení Č.j. 124 EX 21261/14-156, ze dne 21.3.2018

**Určeno pro:** JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad  
Litoměřice se sídlem Masarykova 679/33, 412 01  
Litoměřice

**Oceněno ke dni:** 5.4.2018

**Vypracoval:** Ing. František Kocourek  
J. Zrzavého 8  
796 04 Prostějov  
tel./fax: 582 330 169  
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 byla předána objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 36 stran, z toho 18 stran příloh.

V Prostějově, dne 13.4.2018

## 1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek p.č.st. 571 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 475, pozemek p.č. 432 – orná půda, k.ú. Čechovice u Prostějova, obec Prostějov, okres Prostějov, LV č. 855

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.st. 571 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 475, pozemek p.č. 432 – orná půda, k.ú. Čechovice u Prostějova, obec Prostějov, okres Prostějov, LV č. 855, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**8.510.000,- Kč**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD: venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, branka, brána, přípojky IS), dřevěný altán postavený ve dvoře za RD, okrasné trvalé porosty.

**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.**

V Prostějově, dne 13.4.2018

Vypracoval:  
Ing. František Kocourek  
J. Zrzavého 8  
796 04 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

#### 3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

##### 3.1.1. Údaje sdělené vlastníkem nemovitostí:

- Místní šetření provedeno dne 5.4.2018, bez umožnění prohlídky oceňovaného RD č.p. 475, byla provedena pouze venkovní obhlídka RD, povinný se k m.š. nedostavil. Předmětné nemovitě věci byly mnou již oceňovány v 5/2013, kdy jsem provedl kompletní prohlídku i včetně prohlídky interiéru RD č.p. 475 a jeho kompletní zaměření. V ocenění je uvažováno, že s ohledem na stáří RD (2008) nedošlo od 5/2013 ke zhoršení jeho technického stavu a i vybavení je stejné jako k 5/2013. S přihlédnutím ke skutečnosti, že nebyla aktuálně umožněna prohlídka interiéru RD je v ocenění uplatněna bezpečnostní srážka 10 %. V příložené fotodokumentaci jsou použity fotky interiéru RD a dvorní části z 5/2013 a aktuální fotky RD z ulice z 5.4.2018.

##### 3.1.2. Podklady předané objednavatelem:

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Čechovice u Prostějova, LV č. 855, vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.3.2018
- Usnesení soudního exekutora o ustanovení soudního znalce, Č.j.: 124 EX 21261/14-156, ze dne 21.3.2018
- Údaje sdělené zástupcem objednavatele znaleckého posudku

##### 3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Čechovice u Prostějova, ze dne 5.4.2018
- Fotodokumentace ze dne 5.4.2018 a 3.5.2013
- Situační plán ze dne 5.4.2018
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 5.4.2018

#### 3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek p.č.st. 571 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 475, pozemek p.č. 432 – orná půda, k.ú. Čechovice u Prostějova, obec Prostějov, okres Prostějov, LV č. 855

#### 3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Čechovice u Prostějova, LV č. 855 jsou oceňované nemovitě věci ve vlastnictví:

**SJM Trunečka Tomáš a Maráková Šárka, Esperantská 475/1,  
Čechovice, 79604 Prostějov**

### **3.4. OMEZENÍ A RIZIKA**

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Čechovice u Prostějova, LV č. 855 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní práva smluvní pro Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- Zástavní práva z rozhodnutí správních orgánů
- Zástavní práva exekutorské
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce

Zástavní práva nejsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně, jelikož není známa aktuální výši dlužných částek.

Nemovitost se dle registru povodní a záplav UIR-ADR (Aquarius) nachází v lokalitě se zvýšeným rizikem povodní a záplav (stupeň č. 2). Povodně ani záplavy se ale v dané lokalitě nevyskytují.

Nejsou známa žádná jiná rizika nebo omezení vztahující se k oceňovaným nemovitostem.

## 4. NÁLEZ

### 4.1. POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dle LV č. 855, k.ú. Čechovice u Prostějova:

- Pozemek p.č.st. 571 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 475
- Pozemek p.č. 432 – orná půda

### 4.2. MÍSTOPIS, POPIS, DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ, STAVEBNĚ-TECHNICKÁ CHARAKTERISTIKA OCEŇOVANÝCH OBJEKTŮ A ÚDAJE O STÁŘÍ A TECHNICKÉM STAVU.

#### 4.2.1. Místopis

Město Prostějov je Statutárním městem, má 43.975 obyvatel a leží při dálnici D46 (Olomouc - Prostějov – Vyškov). V místě je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost. Město je dostupné autobusovou a vlakovou dopravou, další složky dopravy tvoří MHD (autobusy). Oceňovaný RD je postaven v rovinném terénu v jihozápadní okrajové zastavěné části Statutárního města Prostějova, místní části Čechovice, na rohu ulic Esperantská a Foerstrova. Okolní zástavba je tvořena v převažující míře rodinnými domy (novostavby i původní RD). Nedaleko je postaven bytový dům. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn ze zpevněných veřejných komunikací (ulice Esperantská a Foerstrova). Parkování je zajištěno ve dvojgaráži v RD. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou, oceňovaný RD je situován na rohu dvou ulic (větší provoz na ulici Foerstrova).

#### 4.2.2. Rodinný dům č.p. 475 na pozemku p.č.st. 571 – zastavěná plocha a nádvoří.



Místní šetření provedeno dne 5.4.2018, bez umožnění prohlídky oceňovaného RD č.p. 475, byla provedena pouze venkovní obhlídka RD, povinný se k m.š. nedostavil. Předmětné nemovité věci byly mnou již oceňovány v 5/2013, kdy jsem provedl kompletní prohlídku i včetně prohlídky interiéru RD č.p. 475 a jeho kompletní zaměření. V ocenění je uvažováno, že s ohledem na stáří RD (2008) nedošlo od 5/2013 ke zhoršení jeho technického stavu a i vybavení je stejné jako k 5/2013. S přihlédnutím ke skutečnosti, že nebyla aktuálně umožněna prohlídka interiéru RD je v ocenění uplatněna bezpečnostní srážka 10 %. V příložené fotodokumentaci jsou použity fotky interiéru RD a dvorní části z 5/2013 a aktuální fotky RD z ulice z 5.4.2018.

Jedná se o nadstandardní, luxusní, samostatně stojící, zděný, přízemní, nepodsklepený, rodinný dům s obytným podkrovím půdorysného tvaru L postavený v rovinném terénu v jihozápadní okrajové zastavěné části města Prostějova, v místní části Čechovice na rohu ulic Esperantská a Foerstrova. V hlavní hmotě objektu, která má dvě nadzemní podlaží (II. NP tvořeno obytným podkrovím) je situována bytová jednotka o velikosti 5+kk s nadstandardním sociálním zařízením. Ve dvorním křídle, které je přízemní, je situován krytý vnitřní bazén se sociálním zařízením, sauna a hobby místnost. Při levé štítové zdi je v RD dvojgaráž s vjezdem z ulice Esperantská. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný RD je mimo plyn na tyto inženýrské sítě napojen. Vodu je možné čerpat i z vlastní studny. Přístup k RD je zajištěn ze zpevněných

veřejných komunikací (ulice Esperantská a Foerstrova). Pozemek okolo RD (p.č. 432) je oplocen, za RD je malý dvorek zpevněný zámkovou dlažbou a dále zahrada. Na dvoře je dřevěný přístřešek (altán) sloužící jako kryté posezení. Původní stáří RD je z roku 2008, technický stav lze hodnotit jako velmi dobrý. Jedná se o nadstandardně vybavený RD s dispozicí vyhovující dnešním požadavkům na moderní bydlení. Předmětem ocenění jsou rovněž pozemky p.č.st. 571 – zastavěná plocha a nádvoří (pozemek zcela zastavěn oceňovaným RD č.p. 475), p.č. 432 – orná půda (pozemek okolo RD charakteru zahrady).

Základy betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné, stropy keramické s rovným podhledem, v podkroví SDK šikmé podhledy, střecha valbová a sedlová s nízkým sklonem, střešní krytina taška betonová, klempířské konstrukce z měděného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky vápenné hladké se zateplením, schody betonové s keramickou dlažbou, dveře dřevěné masivní a plastové, okna plastová, povrchy podlah obytných místností tvoří laminátové podlahy a keramická dlažba, povrchy podlah ostatních místností tvoří keramická dlažba, vytápění podlahové (ÚT kombinovaný kotel), krb na tuhá paliva s rozvodem, elektroinstalace světelný a motorový rozvod, odkanalizování provedeno ze všech zařizovacích předmětů do hloubkové kanalizace, ohřev teplé vody tepelným čerpadlem, vybavení kuchyně tvoří sklokeramická varná deska, horkovzdušná trouba, myčka, mikrovlnná trouba, lednice, vnitřní vybavení tvoří vany, sprchov kouty, umyvadla, splachovací WC, bidety a ostatní prvky tvoří digestoř, centrální vysavač, bazén, sauna, krb, fitcentrum.

S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebenění stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 10 %.

#### **4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Oceňovaný RD byl k 5/2013 užíván k bydlení. Toto využití lze spatřovat jako nejvhodnější i v budoucnu.

## 5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

### 5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

#### 5.1.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY STAVEB

Za stavby se považují: budovy, haly, atypické budovy a haly, inženýrské sítě a venkovní úpravy.

Jako nejvhodnější, na české poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě použita v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Základem pro ocenění budov je zjištění obestavěného prostoru a to podle vlastního předpisu pro měření staveb (základní měrná jednotka je tedy 1 m<sup>3</sup>).

Podle účelu skutečného užití stavby a dále dle jejího stavebnětechnického provedení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku. Jako podklad pro zjištění ceny měrné jednotky pro daný typ nemovitosti je publikace „Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku“ vydaná společností ÚRS PRAHA, a.s., v roce 2018.

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 připočítat některé další stavební prvky, které jsou součástí stavby (nikoliv tedy movitý majetek), a které nepatří do standardní výbavy daného objektu a současně jejich náklady na pořízení jsou v nezanedbatelné výši.

Náklady na projekt, technický dozor, rizika, pojištění apod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb, stejně tak i cena standardních venkovních úprav (zpevněné plochy, žumpy, oplocení, drobné vedlejší stavby, atd.).

Od výchozí ceny staveb se odečte přiměřené opotřebení, které se nejčastěji stanovuje lineární metodou a dále též odborným odhadem znalce. Méně častá je metoda analytického výpočtu opotřebení dle jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti.

Stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb je součástí vlastního oceňovacího systému.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na provedení stavby srovnatelné svými technickými parametry, vybavením, způsobem provedení a v neposlední řadě též opotřebením.



### 5.1.2. Rodinný dům č.p. 475 na pozemku p.č.st. 571 – zastavěná plocha a nádvoří,

#### Výpočet obestavěného prostoru hlavní stavby:

##### Vrchní stavba:

$(11,02 \cdot 12,637 + 1,085 \cdot 3,70) \cdot 3,52 + (7,82 \cdot 6,33) \cdot 3,52 + (12,48 \cdot 6,33) \cdot 3,08 + (7,06 \cdot 6,33) \cdot 2,58$

Vrchní stavba celkem: **1.037,16 m<sup>3</sup>**

##### Zastřešení:

$(13,822 \cdot 11,06) \cdot 5,00 \cdot 0,50 + (7,82 \cdot 6,33) \cdot 3,72 \cdot 0,50 + (12,48 \cdot 6,33) \cdot 1,48 \cdot 0,50 + (7,06 \cdot 6,33) \cdot 1,46 \cdot 0,50$

Zastřešení celkem: **565,31 m<sup>3</sup>**

**obestavěný prostor celkem 1.602,47 m<sup>3</sup>**

#### Stanovení přiměřeného opotřebení

S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení RD stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 10 %

Obestavěný prostor celkem	m <sup>3</sup>	1.602,47,--
Jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	5.360,--
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	5.360,--
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	8.589.239,--
Snížení ceny za opotřebení 10 %	Kč	858.924,--
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	7.730.315,--

#### **Užitná plocha RD:**

Hlavní obytná část: **205 m<sup>2</sup>**

Dvorní křídlo včetně garáže: **145 m<sup>2</sup>**

Užitná plocha RD celkem: **350 m<sup>2</sup>**

### 5.1.3. Výpočet hodnoty pozemků

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 pozemku 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).

p.č.st. 571 – zastavěná plocha a nádvoří	m <sup>2</sup>	312,00
p.č. 432 – orná půda	m <sup>2</sup>	523,00
Výměra pozemků celkem	m <sup>2</sup>	<u>835,00</u>

Směrná cena pozemků byla stanovena na základě konzultací se spolupracujícími znalci a odhadci a realitními kanceláři v daném regionu a na základě porovnání se skutečně realizovanými obchody srovnatelných pozemků. V současné době se směrná cena za 1 m<sup>2</sup> stavebního pozemku v dané lokalitě pohybuje v rozmezí od 1.000,- Kč/m<sup>2</sup> do 2.000,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výměru a lokalitu volím srovnávací hodnotu při horní hranici uvedeného rozpětí ve výši: **1.800,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	835,00
Směrná cena pozemků	Kč/m <sup>2</sup>	1.800,00
<b>Cena pozemků celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>1.503.000,00</b>

**Rekapitulace, LV č. 855, k.ú. Čechovice u Prostějova**

<b>Reprodukční hodnota stavby</b>	<b>Kč</b>	<b>8.589.239,-</b>
<b>Věcná hodnota stavby</b>	<b>Kč</b>	<b>7.730.315,-</b>
<b>Věcná hodnota pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>1.503.000,-</b>
<b>Věcná hodnota celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>9.233.315,-</b>

## 6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.


Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinné domy** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka nižší než nabídka**. Takto velké a nadstandardně vybavené RD se obchodují obtížněji než RD menší a se standardním vybavením. Proto s přihlédnutím k těmto skutečnostem jsem názoru, že oceňovaný RD **je obchodovatelný**.

### Objekty k porovnání:

	<b>RD (320 m<sup>2</sup>), Slatinky (okr. Prostějov)</b> Prodej RD, na konci ulice v obci Slatinky. Účelně zařízená kuchyně je vybavená vestavěnými spotřebiči a její poloha umožňuje snadnou obsluhu v jídelně i na venkovní kryté terase. V přízemí se dále nachází pracovna, technická místnost, garáž, WC a velká koupelna vybavená rohovou vanou, sprchovacím koutem, umyvadly a saunou. Překvapí vás prostory druhého poschodí. Pět ložnic, samostatné WC, a druhá velká koupelna - s vanou, sprchovacím koutem, dalším WC a umyvadly. Na pozemku se nachází zapuštěný zastřešený venkovní bazén s protiproudem, tepelným čerpadlem a venkovní sprchou. Zahrada je odborně založená a pečlivě udržovaná. Venkovní gril je poblíž zastřešené terasy. Dům je napojený na plyn, obecní vodovod, odpad sveden do vlastní čističky, je možné napojení na obecní kanalizaci. Celková plocha pozemku je 1015 m <sup>2</sup> . Preferujeme zájemce, kteří současně s domem přikoupí sousední pozemek o rozloze 1940 m <sup>2</sup> s garáží, vinným sklípkem, pergolou a velkým zahradním okrasným jezírkiem. Obec Slatinky je vzdálená 15 km od Olomouce. Pravidelné autobusové spoje do Olomouce a Prostějova. <b>Cena: 8.900.000,- Kč (27.813,- Kč/m<sup>2</sup>)</b> <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	<b>RD (431,10 m<sup>2</sup>), Prostějov, ul. Beskydská</b> Realizovaný prodej RD ul. Beskydská, město Prostějov, částečně podsklepený, dvoupodlažní RD 8+2 s dvojgaráží, venkovním stáním, venkovním terasou a bazénem. Objekt je zděný z keramických tvárníc se zatepleným obvodovým pláštěm, stropy železobetonové, plochá střecha krytá plastovou folií. Celková obytná plocha činí 434,1 m <sup>2</sup> . ÚT a ohřev TUV plynovým kotlem. Objekt napojen na veškeré inženýrské sítě. Zastavěná plocha je 351 m <sup>2</sup> . Plocha funkčně souvisejícího pozemku je 864 m <sup>2</sup> . Prodej v 09/2014 za cenu 15.000.000,- Kč. <b>Cena: 15.000.000,- Kč (34.794,- Kč/m<sup>2</sup>)</b> <i>Zdroj: realizovaný prodej (r. 2014)</i>

	<b>RD (348 m<sup>2</sup>), Prostějov, ul. Slovácká</b>	
	Realizovaný prodej luxusního RD (7/2014). K nemovitosti náleží pozemky o celkové ploše 1.030 m <sup>2</sup> . Nemovitost ve výborném technickém stavu.	
	<b>Cena: 12.222.440,- Kč (35.122,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>	Zdroj: realizovaný prodej (7/2014)

**Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:**

	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )
		Poloha	Pozemek	Velikost	Tech. stav	Vybavení	Zdroj	
RD Slatinky	<b>27.813,-</b>	1,03	0,94	1,08	1,00	1,00	0,80	<b>23.266,-</b>
RD Prostějov	<b>34.794,-</b>	0,90	0,92	1,14	1,00	1,00	1,00	<b>32.843,-</b>
RD Prostějov	<b>35.122,-</b>	0,90	0,94	1,09	1,00	1,00	1,00	<b>32.387,-</b>
							Průměrná cena:	<b>29.500,-</b>

Při srovnání realizovaných prodejů rodinných domů z vlastní databáze a z nabídek z inzerce realitních kanceláří s rodinným domem oceňovaným, byly srovnány zejména užité plochy, vybavení, lukrativita lokality, stavebně-technický stav, dispoziční a technické řešení. V neposlední řadě byla také posouzena vybavenost lokality, životní prostředí, napojení na síť, napojení na dopravně komunikační systém, demografické podmínky a další cenotvorné vlivy. Nabídky k prodeji v realitních časopisech na rodinné domy se srovnatelnými parametry jsou srovnatelné s obvyklými hodnotami.

V současné době se tedy srovnatelné rodinné domy nabízejí k prodeji a byly již realizovány prodeje v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 27.813,- Kč/m<sup>2</sup> do 35.122,- Kč/m<sup>2</sup>, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených jednotkových cen od 23.266,- Kč/m<sup>2</sup> do 32.843,- Kč/m<sup>2</sup>. Po zohlednění hodnototvornými faktory volím jednotkovou srovnávací hodnotu u hlavní obytné části RD ve výši: **29.500,- Kč/m<sup>2</sup>**. U dvorního křídla s garáží volím jednotkovou srovnávací hodnotu ve výši: **23.500,- Kč/m<sup>2</sup>**. Dále uplatňuji bezpečnostní srážku 10 % zohledňující neumožnění prohlídky interiéru RD k datu m.š. 5.4.2018. Výsledná srovnávací hodnota tak činí po zaokrouhlení: **8.510.000,- Kč**

### **Užitná plocha RD:**

Hlavní obytná část: **205 m<sup>2</sup>**

Dvorní křídlo včetně garáže: **145 m<sup>2</sup>**

Užitná plocha RD celkem: **350 m<sup>2</sup>**

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty:  $205 \text{ m}^2 * 29.500,- \text{ Kč/m}^2 + 145 \text{ m}^2 * 23.500,- \text{ Kč/m}^2$   
= 9.455.000,- Kč.

Zohlednění srážky 10 %:  $9.455.000,- \text{ Kč} * 0,9 = 8.509.500,- \text{ Kč}$

Výsledná srovnávací hodnota: pozemek p.č.st. 571 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 475, pozemek p.č. 432 – orná půda, k.ú. Čechovice u Prostějova, obec Prostějov, okres Prostějov, LV č. 855, činí po zaokrouhlení:

**8.510.000,- Kč**

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

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 855, k.ú. Čechovice u Prostějova: **9.233.315,-  
Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 855, k.ú. Čechovice u Prostějova:  
**8.510.000,- Kč**

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

## 8. OBVYKLÁ CENA

Tržní hodnota (obvyklá cena) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Obvyklá cena:	
pozemek p.č.st. 571 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 475, pozemek p.č. 432 – orná půda, k.ú. Čechovice u Prostějova, obec Prostějov, okres Prostějov, LV č. 855	8.510.000,- Kč

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD: venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, branka, brána, přípojky IS), dřevěný altán postavený ve dvoře za RD, okrasné trvalé porosty.

**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.**

V Prostějově, dne 13.4.2018

Vypracoval:  
Ing. František Kocourek  
J. Zrzavého 8  
796 04 Prostějov  
tel./fax: 582 330 169  
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

.....  
Ing. František Kocourek

## 9. 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 **10743-107/2018**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek  
J. Zrzavého 8  
796 01 Prostějov



## 10. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy  
Fotodokumentace  
Situační plánek  
Usnesení

## 11. OBSAH

č. 10743-107/2018.....	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.....	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny .....	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí.....	4
3.1. Použité podklady:.....	4
3.2. Předmět znaleckého posudku .....	4
3.3. Vlastnictví .....	4
4. Nález.....	6
4.1. Popis předmětu ocenění .....	6
4.2. Místopis, Popis, dispoziční řešení, stavebně-technická charakteristika oceňovaných objektů a údaje o stáří a technickém stavu. ....	6
4.3. Současné a příhodně možné využití nemovitých věcí .....	7
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....	8
5.1. Stanovení věcné hodnoty.....	8
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí .....	11
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny .....	14
8. Obvyklá cena .....	15
9. Znalecká doložka .....	16
10. Přílohy.....	17
11. Obsah .....	18

## Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **108220434-28769-180531152539**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **18** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

**Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 31.05.2018**



---

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek  
( <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky> )

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.