



# Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

**197 EX 2155/12**

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1454

**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK**  
**Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor**  
Otakara Březiny 229/5  
790 01 Jeseník

V Praze dne 8. září 2022

**Věc: Aktualizace ceny obvyklé ve věci EX 2155/12, znalecký posudek ZP-21521**

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je kamenná a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi špatné údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a opadává. Střecha budovy je valbová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody, ve špatném stavu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné částečně prosklené. K domu patří částečně oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V domě se nachází předsíň (8,38 m<sup>2</sup>), chodba (5,63 m<sup>2</sup>), koupelna (8,28 m<sup>2</sup>), kuchyň (17,95 m<sup>2</sup>), spíž (7,76 m<sup>2</sup>), pokoj (10,78 m<sup>2</sup>) a pokoj (19,59 m<sup>2</sup>). Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Koupelna je s vanou a WC, ve velmi špatném stavu. Podlahy jsou pokryté PVC a prkny. Dům je dlouhou dobu nevyužívaný a neudržovaný. V domě je plíseň a opadané omítky. Dům je ve velmi špatném stavu, určený k celkové rekonstrukci a modernizaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojka vodovodu je v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit. Ohřev teplé vody zajišťoval bojler (nefunkční). Vytápění domu je lokální na tuhá paliva, kamny.

Na pozemku parc. č. St. 285 stojí stavba rodinného domu č.p. 79. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 582 m<sup>2</sup>. Pozemky parc. č. St. 285, parc. č. 228, parc. č. 229/1, parc. č. 229/2, parc. č. 2695 a parc. č. 2694/2 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha, zahrada a trvalý travní porost. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a neudržované. Pozemky jsou částečně oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází stodola a porosty. Stodola navazuje na rodinný dům. Střecha stodoly je sedlová. Pozemky jsou přístupné z místní zpevněné komunikace.

Součástí nemovité věci jsou IS a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a stodola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 26.7.2022 za účasti vykonavatele.

## 4.2. Ocenění

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 79 Horní Štěpánov

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Plocha pozemku:</b> 1 771,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacím nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Skřípov</b>	
<b>Lokalita:</b>	č.p. 4	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům nacházející se v obci Skřípov. Jedná se o samostatně stojící budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s vlnitou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 509 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.	
<b>Pozemek:</b>	509,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,97	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,15	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
1 300 000 Kč	0,70	910 000 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z 19.10.2021 (V-8398/2021-709)

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Horní Štěpánov - Pohora</b>	
<b>Lokalita:</b>	č.p. 20	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům nacházející se v obci Horní Štěpánov - Pohora. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osínkocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 691 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	

<b>Pozemek:</b>	1 691,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
1 590 000 Kč		0,64	1 017 600 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z  
13.10.2021 (V-8222/2021-  
709)

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Šubířov</b>		
<b>Lokalita:</b>	č.p. 94		
<b>Popis:</b>	Rodinný dům nacházející se v obci Šubířov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 344 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
<b>Pozemek:</b>	344,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		1,15	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
1 000 000 Kč		0,93	930 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z  
4.7.2022 (V-4655/2022-709)

Minimální jednotková porovnávací cena	910 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	952 533 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 017 600 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>			
Průměrná jednotková cena			<b>952 533 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>			<b>952 533</b>
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 5,00 / 24,00 =		198 444,38
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,60 =		119 066,63
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>			<b>119 067 Kč</b>

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>120 000 Kč</b>
slovy: Jednostodvacet tisíc Kč	

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/24 na pozemku parc. č. St. 285 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 79 Horní Štěpánov, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 228 (zahrada), parc. č. 229/1 (trvalý travní porost), parc. č. 229/2 (ostatní plocha) a parc. č. 2694/2 (ostatní plocha), vše v kat. území Horní Štěpánov, obec Horní Štěpánov, část obce Horní Štěpánov, okres Prostějov, zapsáno na LV 399 v objektivní zaokrouhlené výši **120.000,- Kč**,

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  
jednatel