

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-19382

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Rodinný dům č.p. 26 a č.p. 82 Uhřice</b>
Katastrální údaje:	Kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Uhřice, k.ú. Uhřice
Adresa:	č.p. 26 a 82, 683 33 Uhřice
<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor</b>
Adresa:	Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník
<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Exekuční řízení č. j. 197 EX 93444/12 (ocenění stávajícího stavu)</b>



**OBVYKLÁ CENA**

**2 508 000 Kč**

Stav ke dni: 28.02.2020

Datum místního šetření: 28.1.2020

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 18

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 28.02.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 54 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 26 Uhřice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Uhřice, obec Uhřice, část obce Uhřice, okres Hodonín, zapsáno na LV 588,

- pozemku parc. č. St. 57 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 82 Uhřice, způsob využití: bydlení a na pozemku parc. č. 23/2 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Uhřice, obec Uhřice, část obce Uhřice, okres Hodonín, zapsáno na LV 588.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 věci a určí se porovnáním.

2) 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.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora Mgr. Alana Havlice o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 19.12.2019 pod č.j. 197 EX 93444/12-98.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 28.1.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od povinné.

#### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012

### **Místopis**

Obec Uhřice s cca 250 obyvateli se nachází v Jihomoravském kraji, cca 13 km jihovýchodně od města Vyškov, cca 27 km jihozápadně od města Kroměříž a cca 19 km severozápadně od města Kyjov. Obcí protéká Chvalkovický potok a nachází se zde Uhřický rybník. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s málo rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše uvedených městech. Nákup zboží je možný v obchodu smíšeným zbožím. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňované nemovité věci se nacházejí v severní zastavěné části obce v č.p. 26 a č.p. 82 v obytné zóně. Zastávka autobusu „Uhřice, na návsi“ se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	ý zast. plocha	“ ostatní plocha	“ orná půda		
	“ trvalé travní porosty	ý zahrada	“ jiný		
Využití pozemků:	ý RD	“ byty	“ rekr.objekt	“ garáže	“ jiné
Okolí:	ý bytová zóna	“ průmyslová zóna	“ nákupní zóna	“ ostatní	
Přípojky:	ý / ý voda	ý / “ kanalizace	ý / “ plyn		
veř. / vl.	ý / “ elektro	“ telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		“ MHD	“ železnice	ý autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		ý dálnice/silnice I. tř.		ý silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD				
Přístup k pozemku:	ý zpevněná komunikace	“ nezpevněná komunikace			

### **Přístup přes pozemky:**

parc. č. 1315/1 Obec Uhřice, č. p. 56, 68333 Uhřice

## **Celkový popis**

### **A) Rodinný dům č.p. 26 Uhřice**

Jedná se o řadový, vnitřní, částečně podsklepený, patrový rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná. Budova je částečně modernizovaná, zbylá část domu je v horším stavu. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy jsou 2 komíny. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné částečně prosklené. Okna domu jsou dřevěná dvojítá, opatřena parapety. Fasáda domu je částečně zateplená. K domu náleží zahrada, na které se nachází zděná stodola se sedlovou střechou s krytinou z tašek, samostatně stojící garáž a průjezd. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Dispoziční řešení domu je 6+1. V suterénu domu se nachází sklepní prostory. V 1. NP domu se nachází chodba (17,03 m<sup>2</sup>), WC (1,22 m<sup>2</sup>), komora (1,50 m<sup>2</sup>), pokoj (16,50 m<sup>2</sup>), pokoj (15,48 m<sup>2</sup>), pokoj (19,59 m<sup>2</sup>), kuchyň (17,09 m<sup>2</sup>), koupelna (2,75 m<sup>2</sup>), technická místnost (2,67 m<sup>2</sup>), technická místnost (8,06 m<sup>2</sup>), chlév (9,86 m<sup>2</sup>). Ve 2. NP domu je pokoj (19,26 m<sup>2</sup>), pokoj (19,38 m<sup>2</sup>), pokoj (24,93 m<sup>2</sup>), šatna (7,27 m<sup>2</sup>), chodba (3,27 m<sup>2</sup>), schody (3,96 m<sup>2</sup>) a půda (59,76 m<sup>2</sup>). Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo dřevěné částečně prosklené. Koupelna je vybavena vanou. Obklady jsou keramické. Podlahy jsou pokryty PVC, keramickou dlažbou nebo koberci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. K dispozici je 6 m hluboká studna. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je plynovým kotlem s rozvody do radiátorů nebo křbovými kamny s výměníkem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Pozemek parc. č. St. 54, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o velikosti 455 m<sup>2</sup>, je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 26 Uhřice. Zbylou část tvoří dvůr. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 23/2, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada a je o velikosti 101 m<sup>2</sup>. Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou rovinné a udržované. Na pozemcích se nachází stodola, průjezd, garáž, zpevněné plochy a porosty. Přístup k pozemkům je po komunikaci ve vlastnictví obce.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, studna a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Ohledání bylo provedeno dne 28.1.2020. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

#### B) Rodinný dům č.p. 82 Uhřice

Jedná se o řadový, krajní, podsklepený, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou zčásti dřevěná dvojitá. Fasáda domu není zateplená. Fasáda vykazuje známky opotřebení, místy opadává. Stavebně technický stav budovy je špatný, dle stavitele je objekt vhodný k demolicí.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Rodinný dům č.p. 82 Uhřice stojí na pozemku parc. č. St. 57, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 73 m<sup>2</sup>. Přístup na pozemek je po komunikaci ve vlastnictví obce.

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

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 28.1.2020. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

### **RIZIKA**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

#### **Ostatní rizika:**

- NE Nemovitá věc není pronajímána
  - ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
  - ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Exekutorský úřad Jeseník  
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

## OBSAH

### Rodinný dům č.p. 26 Uhřice

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 26 Uhřice

### Rodinný dům č.p. 82 Uhřice

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 82 Uhřice

## OCENĚNÍ

### Rodinný dům č.p. 26 Uhřice

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 26 Uhřice

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Plocha pozemku:</b> 556,00 m <sup>2</sup>

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

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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 srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

#### **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 Prusy-Boškůvky, okres Vyškov</b>		
<b>Lokalita:</b>	Moravské Prusy		
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Prusy-Boškůvky v části Moravské Prusy. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.064 m <sup>2</sup> . Jedná se o řadovou, krajní, částečně podsklepenou, patrovou budovu. Konstrukce domu je smíšená. Střecha je sedlová. Na dům navazuje přístavba kolaudovaná v roce 1986. Dispoziční řešení objektu je 6+1. Do domu je zaveden plyn, elektřina, obecní vodovod, obecní kanalizace je nyní ve výstavbě. Na dvoře domu je septik. Vytápění je ústřední plynové. K domu náleží zahrada, na které se nachází 2x garáž a chlév. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.		
<b>Pozemek:</b>	1 064,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,98	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,95	
K7 Vliv pozemku		0,95	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_c</math></b>	<b>Upravená cena</b>	
2 600 000 Kč	0,84	2 184 000 Kč	



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 918

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Morkovice-Slížany, okres Kroměříž</b>		
<b>Lokalita:</b>	Slížany		
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Morkovice-Slížany v části Slížany. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 437 m <sup>2</sup> . Jedná se o řadovou, vnitřní, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová s krytinou z plechu. Dům je v udržovaném stavu. V domě se nachází byt o dispozici 5+kk, komerční prostory a průjezd. Objekt je napojen na elektřinu, plynovod, vodovod a kanalizaci. K domu náleží zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.		
<b>Pozemek:</b>	437,00 m <sup>2</sup>		

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,04
K6 Celkový stav	0,96
K7 Vliv pozemku	1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
11325

**Cena**  
2 600 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>C</sub>**  
0,84

**Upravená cena**  
2 184 000 Kč

**Název: Rodinný dům Bučovice, okres Vyškov****Lokalita:** Vícemilice

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Bučovice v části Vícemilice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.508 m<sup>2</sup>. Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je valbová. Součástí střechy jsou komíny. Střecha je opatřena žlaby se svody. Dům je v původním stavu. V 1. NP domu se nacházejí dílny a garáž. Ve 2. NP domu jsou 2 byty o dispozici 4+0 a 2+1. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění je ústřední na tuhá paliva. K domu náleží zahrada.

**Pozemek:** 1 508,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,96
K4 Provedení a vybavení	1,04
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03
K6 Celkový stav	1,03
K7 Vliv pozemku	0,91
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
EP723

**Cena**  
2 808 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>C</sub>**  
0,78

**Upravená cena**  
2 190 240 Kč

**Název: Rodinný dům Morkovice-Slížany, okres Kroměříž****Lokalita:** Morkovice

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Morkovice-Slížany v části Morkovice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 686 m<sup>2</sup>. Jedná se o řadovou, krajní, podsklepenou, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Dům je v dobrém stavu. Dispoziční řešení domu je 5+1. V domě se dále nachází garáž, prádelna, kotelna a místnost na skladování potravin. Objekt je napojen na elektřinu, plyn, obecní vodovod i kanalizaci. Na zahradě je k dispozici kopaná studna. Vytápění je plynové. K domu náleží zahrada, na které se

nachází dvorek, altán a hospodářská budova.

**Pozemek:** 686,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,99
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
5300

**Cena**

2 850 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>C</sub>**

0,77

**Upravená cena**

2 194 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 184 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 188 185 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 194 500 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	2 188 185 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 188 185 Kč</b>

## Rodinný dům č.p. 82 Uhřice

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 82 Uhřice

**Oceňovaná nemovitá věc**

**Plocha pozemku:** 73,00 m<sup>2</sup>

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

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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 srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.


### 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 Litence, okres Kroměříž</b>	
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Litence. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 48 m <sup>2</sup> . Jedná se o řadovou krajní, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je valbová. Dům je v původním stavu, je vhodný k modernizaci. Dispoziční řešení je 2+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění je lokální plynové nebo lokální na tuhá paliva. K domu náleží zahrada.	
<b>Pozemek:</b>	148,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,01	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství	1,00	
K6 Celkový stav	0,70	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_c</math></b>	<b>Upravená cena</b>
650 000 Kč	0,48	312 000 Kč



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 109036

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Bohdalice-Pavlovice, okres Vyškov</b>	
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Bohdalice-Pavlovice. Nemovitá věc	

stojí na pozemku o celkové ploše 95 m<sup>2</sup>. Jedná se o samostatně stojící, přízemní dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je valbová s krytinou z tašek. Dům je v původním udržovaném stavu. Dispoziční řešení je 2+1. Objekt je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. K dispozici je přípojka plynovodu. Vytápění je lokální na tuhá paliva nebo lokální plynové. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

**Pozemek:** 95,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00331

**Cena**  
710 500 Kč

**Celkový koeficient K<sub>C</sub>**  
0,44

**Upravená cena**  
312 620 Kč

**Název:** Rodinný dům Koryčany, okres Kroměříž

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Koryčany. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 239 m<sup>2</sup>. Jedná se o řadovou, částečně podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná, střecha je sedlová. Na domě proběhla v roce 2009 výměna střešní krytiny, jinak je dům v původním stavu. Dispoziční řešení je 3+1. Objekt je napojen na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci. Plyn je veden před domem. Vytápění domu je ústřední elektrické.

**Pozemek:** 239,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Příslušenství	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 65:93513025

**Cena**  
750 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>C</sub>**  
0,41

**Upravená cena**  
307 500 Kč

**Název:** Rodinný dům Koryčany, okres Kroměříž

**Lokalita:** Jestřabice

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Koryčany v části Jestřabice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 229 m<sup>2</sup>. Jedná se o samostatně stojící,

přízemní dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Střecha domu je sedlová. Dům je v původním stavu. V domě se nacházejí 2 místnosti. K domu náleží zahrada.

**Pozemek:** 229,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	0,81
K5 Příslušenství	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) -  
ID:197-N03582

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
690 000 Kč	0,50	345 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	307 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	319 280 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	345 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	319 280 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>319 280 Kč</b>



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rodinný dům č.p. 26 Uhřice

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 26 Uhřice

2 188 185,- Kč

### Rodinný dům č.p. 82 Uhřice

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 82 Uhřice

319 280,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**2 507 465 Kč**

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 27 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### **Obvyklá cena**

**2 508 000 Kč**

slovy: Dvamilionypětsetosmtisíc Kč

#### **Závěr**

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 54 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 26 Uhřice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Uhřice, obec Uhřice, část obce Uhřice, okres Hodonín, zapsáno na LV 588 v objektivní zaokrouhlené výši **2.190.000,- Kč**,
- pozemku parc. č. St. 57 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 82 Uhřice, způsob využití: bydlení a na pozemku parc. č. 23/2 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Uhřice, obec Uhřice, část obce Uhřice, okres Hodonín, zapsáno na LV 588 v objektivní zaokrouhlené výši **318.000,- Kč**.

V Praze 28.02.2020

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

### **Znalecká doložka:**

---

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Mgr. Petr Slepíčka

Ing. Jiří Roub

Ing. Veronika Košťálová

Jakub Chrástecký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Mgr. Petr Slepíčka

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19382 znaleckého deníku.

Exekutorský úřad Jeseník  
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor



## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 588	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	10

Exekutorský úřad Jeseník  
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor