

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2786-43/13/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**O ceně pozemků p.č. st.59, p.č. 1299, rodinného domu č.p. 27 na pozemku p.č. st.59 v části obce Osíčany, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, na LV č. 114 pro kat. území Osíčany, obec Koválovce-Osíčany.**

**Znalec:** Ing. Miroslav Kopáček  
Jabloňová 814  
537 01 Chrudim IV  
telefon: 608 048 653  
e-mail: kopacekmir@gmail.com

**Zadavatel:** ODOAKER a.s. Pardubice  
Pernerova 441  
530 02 Pardubice  
IČ: 26147645

**Počet stran:** 14 stran textu a 7 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 6.10.2023

**Vyhotoveno:** V Chrudimi 14.11.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek k určení obvyklé (tržní) ceny RD čp. 27 v Osíčanech, okr. Prostějov, včetně pozemků p.č. st.59 a p.č. 1299, pro účely dobrovolné dražby.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny nemovitosti dle cenového předpisu a stanovení tržní ceny nemovitosti.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.10.2023 za přítomnosti objednatele odhadu.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

*Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.*

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, LV č. 114 - k.ú. Osíčany, vyhotovený dne 21.9.2023
- snímek katastr. mapy (nahlížení do KN)
- výpis údajů z KN - nahlížení do KN, ze dne 14.11.2023
- znalecký posudek č. 6491-94/2021: určení obvyklé ceny jako podklad pro dražbu, ze dne 10.9.2021, vyhotovený Ing. Jaroslavem Fojtů (Bílavsko 31, Bystřice p.Hostýnem)
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku a spoluvlastníkem nemovitosti

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Na LV neuvedeny žádná věcná práva, ocenění je provedeno jako objekt volný, neobsazený, nepronajatý.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

- (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 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 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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.

### **Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 1.1.2023, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

(pozn.: provedena zjednodušeně, jako podklad pro tržní cenu)

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

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.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při zpracování dat**

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 337/2022 Sb.

Touto metodou je tedy oceněna pouze stavba hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny vedlejší stavby (kůlny, studny, trvalé porosty), neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní.

2. Ocenění **věcnou hodnotou (časovou cenou)** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 337/2022 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.

3. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitostí. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

*(V tomto případě neprováděno.)*

4. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

5. **Odhad tržní ceny metodou váženého průměru** - vážený aritmetický průměr z hodnoty výnosové a ceny časové. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou. (V tomto případě neprováděno.)

6. **Závěrečný odborný odhad tržní ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Na závěr uvádím, že úroveň obvyklých (dle současné terminologie tržních) cen nemovitostí je průměrem z dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, svých vlastností aj. Nejlepším způsobem je stanovení obvyklé ceny na základě porovnání s už uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí a to v daném čase a daném místě tj. porovnávací metodou.

*Vlastní tržní cena se tvoří na trhu až s uskutečněným prodejem. Před tímto prodejem, resp. koupí není známa její přesná výše. Z těchto důvodů a z povahy obvyklé/tržní ceny plyne, že obvyklou cenu nelze dopředu úplně přesně a jednoznačně vypočítat ani stanovit, nýbrž vždy pouze více nebo méně přesněji odhadnout. V případě stanovení tržní ceny se tedy vždy jedná jen o odborný odhad, nikoliv o přesnou částku.*

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: dům, pozemky, příslušenství  
Adresa předmětu ocenění: Osíčany 27  
798 29 Koválovice - Osíčany  
LV: 114  
Kraj: Olomoucký  
Okres: Prostějov  
Obec: Koválovice-Osíčany  
Katastrální území: Osíčany  
Počet obyvatel: 267

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 968,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel  | V   | 0,50           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce   | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech  | VI  | 0,80           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | II  | 0,85           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka                                       | III | 0,90           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)                              | V   | 0,85           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 307,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 114 pro kat.území Osíčany:

Real Invest Pernerova s.r.o. Pardubice - 1/6  
Růžička Adolf, Bzenecká 4158/12, Brno - 4/6  
Růžičková Marie, Bzenecká 4158/12, Brno - 1/6

#### Dokumentace a skutečnost

Obec Koválovice - Osíčany je na trase Kroměříž - Ivanovice na Hané - Vyškov asi 7 km východně od Ivanovic a asi 8 km od D1 - exit 244. V obci kompletní infrastruktura a základní občanská vybavenost. Obec napojena pouze na autobusovou dopravu.

Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady a v místě se nenachází pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. Dům je situovaný v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Dispozičně má dům v přízemí byt 3+1. Dům je bez zdroje vody (na pozemku nefunkční studna, v předzahradce vyvedena voda nad zem), odpadní vody nejsou v objektu řešeny a zemní plyn zde není zaveden (odpojen z rýsky na domě).

Přílehlý pozemek je bez porostů, pozemek je oplocen zděným plotem. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. K objektu náleží řadová garáž – dvojgaráž. Objekt je zděný s plechovou střechou. Garáž je přístupná z vnitřní strany dvorku a z ulice plastovými vraty. Součástí ocenění je pozemek parc. č. 1299, který netvoří s oceňovanou nemovitostí funkční celek. Nachází se na jižním neobydleném okraji obce. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda, v územním plánu se pozemek nachází v plochách zemědělských o celkové rozloze 653 m<sup>2</sup>. Pozemek je přístupný z hlavní silnice. Pozemek je v tržním porovnání zohledněn příslušným koeficientem.

### **Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný rodinný dům má jedno nadzemní podlaží, bez podsklepení, s půdou. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1920.

Základy má pravděpodobně smíšené, konstrukce objektu je smíšená, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou železobetonové monolitické. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří pálená taška, plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům 3+1. V domě se nachází pokoj o výměře 9,90 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 16,10 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 15,75 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 3,78 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 11,25 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 6,00 m<sup>2</sup>, WC o výměře 0,72 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 3,74 m<sup>2</sup>, komora (mimo byt) o výměře 5,70 m<sup>2</sup>, komora (mimo byt) o výměře 5,70 m<sup>2</sup>, půda o výměře 53,60 m<sup>2</sup>, vstupní prostor o výměře 7,04 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 85,70 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna. Obytné prostory mají orientaci na východ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a vybavení WC: suchý záchod. V domě jsou dřevěné plně interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V obytných místnostech je podlaha řešena koberci a linem na betonové podlaze v kuchyni je na podlaze lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu. V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Dům je bez zdroje vody (pouze zalévání WC kbelíkem), odpadní vody nejsou v objektu řešeny a zemní plyn zde není zaveden. Řešení vytápění v domě: elektrické přímotopy, krbová kamna a krb, nejsou instalována topná tělesa. Dům nedisponuje zdrojem teplé vody. Stěny jsou v dezolátním stavu, střecha je zastaralá, okna jsou v dezolátním stavu, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení je v dezolátním stavu a rozvody jsou v dezolátním stavu. Stav rodinného domu je špatný.

### **3.3. Obsah**

1. Dům č.p.27
2. Garáž
3. Pozemek
4. Pozemek - orná půda

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce   | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území   | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - spoluvlastnické podíly budou vypořádány  | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů   | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav  | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV  | 0,90           |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech   | VII | 0,80           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná  | III | 0,90           |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku   | I   | 1,01           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba   | I   | 0,03           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce   | II  | 0,00           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                     | III | 0,00           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití   | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí   | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost  | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů   | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,040}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,674}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

## 1. Dům č.p.27

Základy jsou smíšené, konstrukce objektu je zděná smíšená, tloušťka stěn je 45 cm, stropy jsou železobetonové monolitické. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří pálená taška, plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena. Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a vybavení WC: suchý záchod. V domě jsou dřevěné plně interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V obytných místnostech je podlaha řešena koberci a linem na betonové podlaze v kuchyni je na podlaze lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu. V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Dům je bez zdroje vody, odpadní vody nejsou v objektu řešeny a zemní plyn zde není zaveden. Řešení vytápění v domě: elektrické přímotopy, krbová kamna a krb, nejsou instalována topná tělesa. Dům nedisponuje zdrojem teplé vody.

Stav rodinného domu z r. 1920 je velmi špatný: stěny v dezolátním stavu, střecha je zastaralá, okna v dezolátním stavu, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení je v dezolátním stavu, instalační rozvody jsou v dezolátním stavu.

Podlahová plocha místností v domě vč. příslušenství činí 85,7 m<sup>2</sup>.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu:                      | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda    |
| Poloha objektu:                   | Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 103 let                                |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 2 169,- Kč/m <sup>3</sup>              |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 11,80*10,70 + 2,10*4,0 \quad = \quad 134,66 \text{ m}^2$$

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.NP:         | 136,76 m <sup>2</sup> | 2,30 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |   |    |                             |
|------------------------------|---|----|-----------------------------|
| Oc:                          | $5,60*10,70*(2,30+3,3)/2$               | += | 387,80 m <sup>3</sup>       |
|                              | $6,20*10,70*3,0+2,10*5,0*(2,30+2,70)/2$ |    |                             |
| Zastřešení:                  | $6,20*10,70*1,80/2$                     | =  | 59,71 m <sup>3</sup>        |
| Obestavěný prostor - celkem: |   | =  | <b>447,51 m<sup>3</sup></b> |

### Podlažnost:

|  |            |                       |
|--|------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 =      | 134,66 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =       | 134,66 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost:                                  | ZP / ZP1 = | 1,00                  |

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku   | č.  | V <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou               | I   | typ A          |
| 1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový   | II  | -0,01          |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo  | III | 0,00           |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm  | II  | 0,00           |
| 4. Podlažnost: hodnota 1  | I   | 0,00           |
| 5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku  | II  | -0,05          |
| 6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,  | II  | -0,04          |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení   | III | 0,00           |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení  | I   | 0,00           |
| 9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu   | II  | -0,03          |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> | II  | 0,00           |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem                                    | II  | 0,00           |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu  | III | 0,00           |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)                  | IV  | 0,65           |

Koeficient pro stáří 103 let:

$$s = 1 - 0,005 * 103 = \mathbf{0,485}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,339}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 2 169,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,339 = 735,29 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 447,51 m<sup>3</sup> \* 735,29 Kč/m<sup>3</sup> \* 1,000 \* 1,040 = 342 211,61 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 342 211,61 Kč**

## 2. Garáž

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 60 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 26): 1 593,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 4,2\*6,3 = 26,46 m<sup>2</sup>

| Název podlaží | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1.NP:         | 26,46 m <sup>2</sup> | 2,30 m            |

### Obestavěný prostor

Oc: (4,2\*6,3)\*(2,30+2,80)/2 = 67,47 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor - celkem: = **67,47 m<sup>3</sup>**



## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

| Název znaku   | č.  | V <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní | II  | typ B          |
| 1. Druh stavby: řadová  | I   | -0,01          |
| 2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm   | II  | 0,00           |
| 3. Technické vybavení: bez vybavení   | I   | -0,05          |
| 4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství   | II  | -0,01          |
| 5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu   | III | 0,00           |
| 6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou   | II  | 1,00           |

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,700 = \mathbf{0,651}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,593,- \text{ Kč/m}^3 * 0,651 = 1\,037,04 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 67,47 \text{ m}^3 * 1\,037,04 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,040 = 72\,767,85 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 72 767,85 Kč**

## 3. Pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$  Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00           |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV  | 0,00           |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                  | III | 0,00           |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo                     | I   | 0,00           |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání  | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů                                  | II  | 0,00           |

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = \mathbf{1,040}$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění   | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                 |       |       |                                |
| § 4 odst. 1   | 307,-                           | 1,040 |       | 319,28                         |

| Typ                                   | Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]           |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1                           | zastavěná plocha a nádvoří | st.59          | 305                      | 319,28                          | 97 380,40           |
| Stavební pozemek - celkem             |                            |                | 305                      |                                 | <b>97 380,40</b>    |
| <b>Pozemek - zjištěná cena celkem</b> |                            |                |                          | =                               | <b>97 380,40 Kč</b> |

#### 4. Pozemek - orná půda

##### Ocenění

##### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

| Název   | Parcelní číslo | BPEJ  | Výměra [m <sup>2</sup> ] | JC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava [%] | UC [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]           |
|---|----------------|-------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|---------------------|
| orná půda   | 1299           | 31010 | 653                      | 16,52                   |            | 16,52                   | 10 787,56           |
| Zemědělský pozemek oceněný dle § 6                |                |       |                          |                         |            |                         |                     |
| Celkem:   |                |       | 653 m <sup>2</sup>       |                         |            |                         | <b>10 787,56</b>    |
| <b>Pozemek - orná půda - zjištěná cena celkem</b> |                |       |                          | =                       |            |                         | <b>10 787,56 Kč</b> |

#### 4.2. Výsledky analýzy dat

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| 1. Dům č.p.27          | 342 212,- Kč |
| 2. Garáž               | 72 768,- Kč  |
| 3. Pozemek             | 97 380,- Kč  |
| 4. Pozemek - orná půda | 10 788,- Kč  |

**Výsledná cena - celkem:** **523 148,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **523 150,- Kč**

slovy: Pětsetdvacetřítisícjednostopadesát Kč

## 5. Stanovisko k tržní ceně

Cena tržní /obvyklá/ je vztažena ke srovnávací hodnotě, srovnávací hodnota byla určena dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizace prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

Ceny porovnávacích nemovitostí z realitní inzerce jsou sníženy o 10-20 %, vzhledem k tomu, že skutečné prodejní jsou v praxi obvykle nižší než ceny inzerované (snižování cen, prodej včetně vybavení a zařízení, provize RK).

Cena věcná (zjištěná dle vyhl. bez koef. prodejnosti) a stanovení výnosové ceny z pronájmu ploch domu není tržní cena objektivní. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena tržní preferována srovnávací hodnota.

##### Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje neměly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rodinný dům, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je srovnatelná s nabídkou, případně ji mírně převyšuje (u nemovitostí v dobrém technickém stavu, bez právních vad)**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná**. Trh byl zkoumán v rozsahu okresu Prostějov, lokalitě Osíčany, kde aktuálně existuje realitní nabídka pro okolí do 5 km cca 15 rodinných domů k prodeji.

Z hlediska prodejnosti se jedná o podmíněně dobrou nemovitost.

Silné stránky:

- vyhledávaná lokalita vhodná k bydlení
- poloha v klidné okrajové části obce, s blízkou dostupností do centra
- blízká dostupnost dálnice
- dům se samostatnou garáží

Slabé stránky:

- stavba v původním provedení a stavu (bez zateplení, špatný technický stav)
- řadový dům, malý pozemek, bez funkčních některých inženýrských sítí

Zjištěné srovnávané nemovitosti obchodovatelné v daném čase a podobné lokalitě jsou obchodovatelné za cenu kolem 10-15 tis. Kč/m<sup>2</sup>, tj. 800 – 2500 tis. Kč

## Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

### Seznam podlaží

| Název podlaží                      | Zastavěná plocha      | Započítatelná plocha podlaží |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 1.NP                               | 134,66 m <sup>2</sup> | 73,58 m <sup>2</sup>         |
| <b>Celkem započítatelná plocha</b> |                       | <b>73,58m<sup>2</sup></b>    |

### Výčet místností

| Název podlaží        | Název místnosti | Podlahová plocha           | Koeficient | Započítatelná plocha       |
|----------------------|-----------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| 1.NP                 | pokoj           | 9,90 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 9,90m <sup>2</sup>         |
|                      | pokoj           | 15,75 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 15,75m <sup>2</sup>        |
|                      | obývací pokoj   | 16,10 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 16,10m <sup>2</sup>        |
|                      | kuchyň          | 6,00 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 6,00m <sup>2</sup>         |
|                      | koupelna        | 3,75 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 3,75m <sup>2</sup>         |
|                      | WC              | 0,72 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 0,72m <sup>2</sup>         |
|                      | chodba          | 11,25 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 11,25m <sup>2</sup>        |
|                      | místnost        | 3,74 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 3,74m <sup>2</sup>         |
|                      | vstup           | 7,04 m <sup>2</sup>        | 0,50       | 3,52m <sup>2</sup>         |
|                      | komora mimo byt | 5,70 m <sup>2</sup>        | 0,50       | 2,85m <sup>2</sup>         |
| <b>1.NP - celkem</b> |                 | <b>79,95 m<sup>2</sup></b> |            | <b>73,58 m<sup>2</sup></b> |

Celková započítatelná upravená podlahová plocha je bez garáže

Pro výpočet uvažovány koeficienty vztažené k oceňované nemovitosti a srovnatelným nemovitostem (jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší než srovnávaná nemovitost, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1, u pozemků s podstatně větší výměrou se zpravidla postupuje opačně):

SC – současná (nabídková cena srovnávané nemovitosti – základní jednotková cena Kč/m<sup>2</sup>)

TC – tržní cena oceňované nemovitosti (Kč/m<sup>2</sup>)



TC = SC \* (K1 \* K2 \* K3 \* K4 \* K5 \* K6 \* K7)

### Definice koeficientů použitých pro srovnání

| K  | Název koeficientu          |
|----|----------------------------|
| K1 | Redukce pramene ceny       |
| K2 | Lokalita                   |
| K3 | Velikost objektu           |
| K4 | Provedení a vybavení       |
| K5 | Celkový stav               |
| K6 | Vliv pozemku               |
| K7 | Úvaha zpracovatele ocenění |

[Poklepáním přidáte další koeficient...](#)

### 5.1 Výpočet porovnávací hodnoty

| Lokalita  | Započítatelná plocha | Pozemek        | Dispozice    | Požadovaná cena | Jednotková cena   | Koeficient celkový | Upravená cena             |
|---|----------------------|----------------|--------------|-----------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>  | m <sup>2</sup>       | m <sup>2</sup> |              | Kč              | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub>     | Foto<br>Kč/m <sup>2</sup> |
| <p>Koválovice-Osičky - Koválovice u Tištiny</p> <p>Rodinný dům 70 m<sup>2</sup>, pozemek 466 m<sup>2</sup>, Rodinný dům v klidné okrajové části obce o dispozici 2+1 s kompletním sociálním zařízením s možností rozšíření do podkrovní. Interiér domu prošel v roce 2022 celkovou rekonstrukcí. V domě jsou kompletně nové rozvody elektroinstalace, vč. hlavního rozvaděče, nová vodovodní přípojka, rozvody vody + nové odpady. Stropy jsou nové ze sádkokartonu, nové omítky, komplet prošla rekonstrukcí koupelna a samostatné WC. Dům má plastová okna a vstupní dveře do domu i na dvůr, nové interiérové dveře v ocelových zárubních, vytápění zajišťují plynová kamna VAF. Podlaha v kuchyni je beton + PVC, v pokojích OSB desky. Střecha domu je původní ve zhoršeném stavu, určena k rekonstrukci.</p> <p>Dům je napojen na elektřinu, obecní vodovod, odpad napojen na obecní kanalizaci. U domu je vlastní studna. U domu je zatravněná zahrada s několika stromy, na níž je možné parkovat. Zahrada je vedle domu. Za domem je příjemný dvorek, z části zpevněný betonem, z části zatravněn.</p> <p>Dům vhodný jak k trvalému bydlení, tak i jako víkendová chalupa.</p> <p>Celková výměra pozemků: 466 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha domu 95 m<sup>2</sup>)<br/>Užitná plocha domu 70 m<sup>2</sup>. Z chodby jsou dveře do sklepa 10 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pozn.: srovnatelná lokalita, dům podobné velikosti, lepší techn.stav, větší pozemek</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - snížení - koeficient 0,90; Lokalita - podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně větší - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší - koeficient 0,90; Energetická náročnost budovy - neuvedeno - koeficient 1,00;</p> | 70,00                | 466            | 1.NP, sklep  | 1 899 000       | 27 129            | 0,64               | 17 363                    |
|   |                      |                |              |                 |                   |                    |                           |
| <p>Tištín, okres Prostějov</p> <p>Rodinný dům 79 m<sup>2</sup>, pozemek 208 m<sup>2</sup>, RD 3,5+kk, v obci Tištín, okr. Prostějov. Jedná se o řadový, přízemní domek s podkrovím, dvoupatrovou půdou, zděným holubníkem (přestavěný z pokoje), voliérou, dvorkem a zahrádkou. Dům je obyvatelný, je vyklizený (až na kuchyňskou linku) a připravený k případné rekonstrukci. Nemovitost se nachází v centru obce, od velmi nízké frekventované komunikace je oddělena parčíkem, parkování je možné na ploše ze zámkové dlažby</p>   | 79,00                | 208            | 1.NP, podkr. | 890 000         | 11 266            | 1,24               | 13 970                    |
|    |                      |                |              |                 |                   |                    |                           |

před domem. Dům má jednu bytovou jednotku. Vchází se chodbou, vpravo je vstup do obytné kuchyně a z kuchyně je do dvorní části situován půlpokoj/šatna a další pokoj. Dále po vstupu chodbou se nachází schodiště do podkrovní části, kde je jeden menší pokoj. V chodbě je umístěno WC, sprchový kout a vstup do dvorní a zahradní části. Stáří stavby je více jak 80 roků, je převážně ze smíšeného zdiva s kamenným základem. Střecha je sedlová, eternitové šablony, okna a dveře dřevěná, vytápění i ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem, elektřina 220 V, je zavedena obecní voda i odpad.

Obec Tištin leží 24 km jižním směrem od okresního města Prostějov, od Vyškova západně 17 km, od Kroměříže východně 22 km. Nájezd na dálnici D1 na Vyškov je vzdálen 8 km, nájezd na dálnici D1 na Kroměříž je 5 km daleko. Železniční uzel Nezamyslice je v dosahu 4 km.

Pozn.: srovnatelná lokalita, dům podobné velikosti, horší techn.stav, menší pozemek

Hodnocení: Redukce pramene ceny - snížení - koeficient 0,98; Lokalita - podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně větší - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,05; Celkový stav - horší - koeficient 1,05; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - horší - koeficient 1,02; Energetická náročnost budovy - neuvedeno - koeficient 1,00;

|                          |       |     |      |           |        |      |        |
|--------------------------|-------|-----|------|-----------|--------|------|--------|
| Vitčice, okres Prostějov | 90,00 | 655 | 1.NP | 1 300 000 | 14 444 | 0,99 | 14 300 |
|--------------------------|-------|-----|------|-----------|--------|------|--------|

Prostějov

Rodinný dům 90 m<sup>2</sup>, pozemek 655 m<sup>2</sup>, Rodinný dům v obci Vitčice. Jednopodlažní dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci a díky tomu plnit budoucím majitelům o vlastním bydlení. Menší zahrádka, dům je vhodný pro trvalé bydlení i jako rekreační. LV 161

Obec Vitčice se nachází v okrese Prostějov v Olomouckém kraji, asi 23 km od Prostějova a 14 km od Kroměříže. Leží u dálnice D1.



Pozn.: srovnatelná lokalita, dům podobné velikosti, podobný techn.stav, větší pozemek

Hodnocení: Redukce pramene ceny - snížení - koeficient 0,95; Lokalita - podobná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně větší - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - mírně horší - koeficient 1,02; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - horší - bez garáže - koeficient 1,05; Energetická náročnost budovy - neuvedeno - koeficient 1,00;

|                                    |         |                                  |         |
|------------------------------------|---------|----------------------------------|---------|
| Variační koeficient před úpravami: | 38,91 % | Variační koeficient po úpravách: | 10,04 % |
|------------------------------------|---------|----------------------------------|---------|

|                                   |                                |                             |                     |
|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Započitatelná plocha              | 73,58 m <sup>2</sup>           |                             |                     |
| Minimální jednotková cena:        | 13 970 Kč/m <sup>2</sup>       | Minimální cena:             | 1 027 913 Kč        |
| Průměrná jednotková cena:         | 15 211 Kč/m <sup>2</sup>       | Průměrná cena:              | 1 119 225 Kč        |
| Maximální jednotková cena:        | 17 363 Kč/m <sup>2</sup>       | Maximální cena:             | 1 277 570 Kč        |
| <b>Stanovená jednotková cena:</b> | <b>15 200 Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Porovnávací hodnota:</b> | <b>1 118 416 Kč</b> |

## 5.2. Interpretace výsledků analýzy

Ke stanovení tržní ceny byla použita pouze srovnávací metoda (výnosová hodnota zde neprůkazná).

Tržní cena celé nemovitosti dle srovnávací metody (bez závad) je po zaokr. .... **1 120 000,- Kč**  
(slovy: jedenmilionjednostodvacettisíc Kč)

Pozemek – orná půda p.č. 1299 - tržní cena pozemku v honu s dobrým přístupem: cca 35 Kč/m<sup>2</sup>:

653 m<sup>2</sup> \* 35 Kč/m<sup>2</sup> ... 22 855,- Kč, po zaokr.: .... **23 000,- Kč**

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek k určení obvyklé (tržní) ceny RD čp. 27 v Osíčanech, okr. Prostějov, včetně pozemků p.č. st.59 a p.č. 1299, pro účely dobrovolné dražby.

**Tržní cena celé nemovitosti čp.27 s pozemkem p.č.st.59 (LV č. 114 k.ú. Osíčany):**

... **1 120 000,- Kč**

*(slovy: jedenmiliónjednostodvacettisíc Kč)*

**Tržní cena pozemku p.č. 1299 (orná půda k.ú. Osíčany): 23 000,- Kč**

*(slovy: dvacetřítisíce Kč)*

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2786-43/13/2023.

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 2786-43/13/2023.

V Chrudimi 14.11.2023

Ing. Miroslav Kopáček  
Jabloňová 814  
537 01 Chrudim IV

### SEZNAM PŘÍLOH

|   | počet stran A4 v příloze: |
|---|---------------------------|
| Fotodokumentace                                       | 1                         |
| Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 114 k.ú. Osíčany | 2                         |
| Snímek katastrální mapy                               | 3                         |
| Situační mapy   | 1                         |

## Fotodokumentace



Dům z ulice



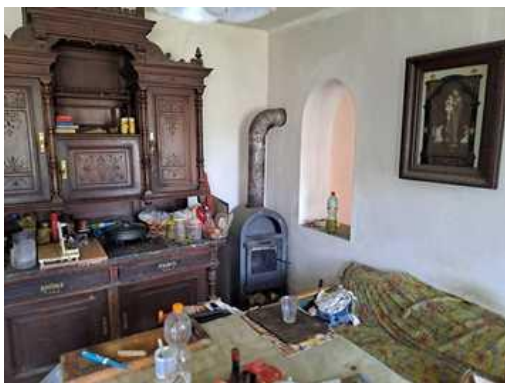
Pohled ze dvora



Garáž (levá část)



Obývací pokoj



Pokoj



ložnice



Koupelna



Dvorek ke garáži