

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6764-88/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny rodinného domu Pravčice č.p.186 jako podklad pro potřebu objednatele

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559      DIČ: CZ5704152201      datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6764

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 900 000 Kč po odpočtu VB</b>
---------------------	-----------------------------------

**Počet stran:** 24

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 17.10.2023

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 25.10.2023

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Zjistit obvyklou cenu nemovitostí:

- pozemku p.č.st.240 jehož součástí je stavba č.p.186 rodinný dům
- pozemků p.č.st.240 a p.č.552/1

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

nejsou

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.10.2023 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z LV č.40 ze dne 10.10.2023
- 3) vyhláška č. 337/2022 Sb
- 4) vlastní databáze realizovaných prodejů v místě a čase
- 5) nabídka místních RK podobných nemovitostí
- 6) prohlídka nemovitosti ze dne 17.10.2023 za přítomnosti spoluvlastníka
- 7) posudek č.45-7991/2022 ze dne 21.9.2022 - Ing.Havránek
- 8) posudek č.029318/2023 ze dne 2.8.2023 - Znalecká společnost s.r.o. Praha

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Porovnávané objekty v propočtu porovnávací hodnoty byly vybrány ze současné nabídky RK, propočet byl proveden s přihlédnutím k realizovaným prodejům v minulosti, které má znalec ve své databázi.

Jako podklady použity:

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) informace o nemovitosti - internetová databáze CÚZK

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.

**Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik podobných objektů z nabídky RK. Z nich byly následně vybrány 4 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům (viz. dále)

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Pravčice, k.ú. Pravčice  
Adresa nemovité věci: Pravčice 1876, 768 24 Pravčice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Marcel Pospíšil, Žopy 82, 769 01 Holešov, LV: 40, podíl 1 / 1

viz. informace o vlastnictví v příloze

#### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě vlastní prohlídky a kontrolního zaměření.

Výpočet podlahové plochy zjednodušeným způsobem jako 80% u I. a II.NP plochy zastavěné je pro výpočet obvyklé ceny relevantní..

#### Místopis

Obec Pravčice na trase Holešov - Kroměříž asi 9 km od okresního města. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura.

Oceňovaný rodinný dům v řadové zástavbě jako střední po pravé straně ulice místní komunikace - viz. situace v příloze. Objekt z počátku 60.let v původním stavu ke kompletní rekonstrukci. V místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě obce - viz. situace v příloze.

#### Situace

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

## Přístup přes pozemky

207/55

Obec Pravčice, č. p. 46, 76824 Pravčice

### Celkový popis nemovité věci

Celkový popis - viz. výše citované posudky.

Dvougenerační objekt se společným vstupem a schodištěm, částečně podsklepený. V každém podlaží kuchyně, koupelna a tři pokoje. Společné WC pro obě podlaží po levé straně I.NP při výstupu do dvora.

Příslušenství objektu tvoří vedlejší stavba ve dvoře přistavená k RD, dále kopaná studna ve dvoře a venkovní úpravy ve dvoře. Součástí nemovitosti jsou přípojky IS do přilehlé ulice

Pozemky: zastavěné plochy p.č.st.240 o výměře 320 a p.č.552/1 zahrada o výměře 719 m<sup>2</sup>.

## Rizika

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

---

- 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: nejsou

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

---

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
  - ANO Zástavní právo
  - ANO Exekuce
- Komentář: viz. LV v příloze

### Ostatní rizika:

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána
  - ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- Komentář: stavba ke kompletní rekonstrukci prakticky všech prvků krátkodobé životnosti.

## 3.4. Obsah

### 1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. rodinný dům na pozemku p.č.st.240

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. venkovní úpravy kolem domu

### 3. Hodnota pozemků

- 3.1. pozemky

### 4. Výnosová hodnota

- 4.1. rodinný dům

## **5. Porovnávací hodnota**

5.1. rodinný dům

## **6. Věcná břemena**

6.1. věcné břemeno

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. rodinný dům na pozemku p.č.st.240

###### Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům z počátku 60.let v původním stavu k celkové rekonstrukci všech prvků krátkodobé životnosti

Standartní zděný dům na betonových základech, zdivo v tl. do 50 cm bez funkční izolace zejména v I.PP, stropy s rovným omítaným podhledem pravděpodobně dřevěné trémové, sedlový krov a krytina z eternitových šablon. Betonové obložené schodiště a teraso, klempířské konstrukce z pozink.plechu. Vnitřní štukové omítky a standartní keramické a bělninové obklady koupelen a kuch.linky. Betonové podlahy v I.PP cementový potěr, v I. a II.NP kombinace keramické dlažby, PVC a terasa. Venkovní břizolitová fasáda. V objektu jsou osazena dřevěná kastlová okna, do ulice standartní plastová, vnitřní dveře dřevěné do ocel.zárubní.

Standartní vnitřní rozvody zdravotnické a elektroinstalace. Standartní zařizovací předměty v koupelnách a WC. Standartní kuch. linka. Vytápění je ústřední, plynový kotel, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely. Příprava TUV boilerem.

Objekt v dobrém stavebnětechnickém stavu - základy, zdivo, stropy, krov, ostatní konstrukce k postupné rekonstrukci technicky a morálně dožitých vnitřních konstrukcí.

#### Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP		
	$153,42 \cdot 0,8 =$	122,74 m <sup>2</sup>
II.NP		
	$153,42 \cdot 0,8 =$	122,74 m <sup>2</sup>
		<b>245,47 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.PP	$4,65 \cdot 4,90 + 2,30 \cdot 4,90 =$	34,06 2,10 m
I.NP	$10,80 \cdot 9,90 + 7,90 \cdot 2,00 + 5,50 \cdot 2,00 + 3,20 \cdot 2,70 + 3,30 \cdot 3,35 =$	153,42 2,70 m
II.NP		153,42 2,70 m
		<b>340,89 m<sup>2</sup></b>

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	spodní část	72,10 =	72,10
NP	vrchní část	499,05 =	499,05
Z	střešní část	211,82 =	211,82
Obestavěný prostor - celkem:			<b>782,97 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	153
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	245
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	782,97
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 600
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 600
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 950 572
Stáří	roků	63
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	63,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 201 712</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. venkovní úpravy kolem domu

kopaná studna a vedlejší stavba ve dvoře, zpevněné plochy ve dvoře ,přípojky IS a oplocení zahrady p.č.552/1

#### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	5 664 601,40
Procento příslušenství	%	10,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>566 460,14</b>

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	240	320	1 500,00		480 000
zahrada	552/1	719	1 500,00		1 078 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 039</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 558 500</b>

## 4. Výnosová hodnota

### 4.1. rodinný dům



Obvyklé nájemné: 10 000,- měsíčně

## Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				10 000	120 000	6,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>120 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	5 950 572
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	4 165
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	59 506
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	65 671
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	48 329
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>805 483</b>

## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. rodinný dům

#### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota je propočtena na základě nabídky podobných rodinných domů z realitní inzerce. Podlahová plocha u oceňovaného rodinného domu propočtena ze zastavěné plochy a to u I. a II. NP jako 80% plochy zastavěné a u I.PP jako 70% plochy zastavěné. Celková podlahová plocha vychází na hodnotu 195 m<sup>2</sup>.

<b>Užitná plocha:</b>	245,47 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	782,97 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	153,42 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 039,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Bystřice p.Host.</b>
---------------	----------------------------

**Popis:** Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup>, pozemek 443 m<sup>2</sup> Družstevní, Bystřice pod Hostýnem - Rychlov 5 090 000 Kč  
 k prodeji rodinný dům, který se nachází v západní zastavěné části města Bystřice pod Hostýnem. Rodinný dům je přízemní, částečně podsklepený, zděný, s využitým podkrovím. Rodinný dům je jednogenerační se dvěma kompletními sociálními zařízeními (1.NP + podkroví). Rodinný dům je zateplen kontaktním fasádním zateplovacím systémem, jeho základy jsou izolované proti zemi vlhkosti. V roce 2014 rodinný dům prošel rekonstrukcí prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Rodinný dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a plynového kotle, které se nachází v 1.PP. Rodinný dům je napojen na veškeré rozvody inženýrských sítí. Na pozemku se nachází dále vlastní studna, která slouží pro potřeby užitkové vody. Za rodinným domem se nachází objekt vedlejší stavby, který se sestává z prostoru garáže a dílny

**Pozemek:** 443,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 150,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,50
K5 Celkový stav	0,50
K6 Vliv pozemku - podstatně větší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt ale řadovka	0,90



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podstatně větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt ale řadovka;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 090 000	150,00	33 933	0,22	7 465

**Název:** RD Bílavsko

**Popis:** Prodej rodinného domu 214 m<sup>2</sup>, pozemek 1 014 m<sup>2</sup> Bystřice pod Hostýnem - Bílavsko, okres Kroměříž 4 950 000 Kč  
 k prodeji dvoupodlažní rodinný dům o velikosti 4+1 se zahradou a užitnou plochou 214 m<sup>2</sup> v Bystřici pod Hostýnem, místní části Bílavsko. V přízemí domu, které prošlo v roce 2020 rekonstrukcí, se nachází kuchyně (19,2 m<sup>2</sup>), obývací pokoj (25 m<sup>2</sup>), ložnice (22,7 m<sup>2</sup>) a koupelna s WC. V prvním patře se nachází další dva pokoje (21,7 m<sup>2</sup> a 18,2 m<sup>2</sup>) a komora (10,7 m<sup>2</sup>). V suterénu domu se nachází garáž (23 m<sup>2</sup>), dílna, kotelná a sklep. Vytápění domu je řešeno kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem.

**Pozemek:** 1 014,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 214,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,05
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku - podobný pozemky	1,00



K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt ale řadovka  
0,90

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt ale řadovka;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 950 000	214,00	23 131	0,42	9 715

**Název:** RD Pravčice

**Popis:** Prodej rodinného domu 302 m<sup>2</sup>, pozemek 395 m<sup>2</sup> Pravčice, okres Kroměříž  
4 000 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům, který se nachází v klidné části obce Pravčice. Dům má 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží. V 1. NP je k dispozici menší kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, spíž, koupelna s vanou, prostorná veranda, šatna, WC, vstup do 2.NP, sklepních prostor a na zahradu. V 2.NP jsou tři samostatné pokoje, místnost připravená na vybudování koupelny, spíž a vstup na terasu. Ve sklepních prostorách se nachází kotelna, sklad paliv, prádelna a garáž. Zahradu o ploše 386 m<sup>2</sup> nabízí možnost odpočinku a relaxace. Dům je vytápěn kotlem na plyn a pevná paliva, je připojen k veřejné kanalizaci a má vlastní studnu na pitnou vodu. Ohřev vody je zabezpečen elektrickým bojlerem.

**Pozemek:** 395,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 302,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - řadovka	0,90



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - řadovka;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 000 000	302,00	13 245	0,79	10 464

**Název:** RD Količín

**Popis:** Prodej rodinného domu 140 m<sup>2</sup>, pozemek 854 m<sup>2</sup> Holešov - Količín, okres Kroměříž  
4 200 000 Kč Téměř dokončený rodinný dům o užitné ploše 144 m<sup>2</sup> s prostornou zahradou o rozloze 762 m<sup>2</sup>.

**Pozemek:** 854,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 140,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,75
K5 Celkový stav	0,75
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v řadové zástavbě	0,90



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - v řadové zástavbě;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 200 000	140,00	30 000	0,46	13 800

Minimální jednotková porovnávací cena	7 465 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 361 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	13 800 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	10 361 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	245,47 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 543 315 Kč</b>

**6. Věcná břemena****6.1. věcné břemeno**

VB užívání pro Josefu Valáškovou r.č.355319/422. Obvyklé nájemné za celý objekt kolem 10 000,- Kč měsíčně

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 88 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

**Obvyklé roční nájemné**

Název

výměra [m <sup>2</sup> ]	jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
0,00 m <sup>2</sup>	0,-	120 000,-	0,00	120 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				120 000,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 120 000,-

Míra kapitalizace: 6,00 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 120\,000,00 * ((1 + 6,0\%)^6 - 1) / (6,0\% * (1 + 6,0\%)^6)$$

**Hodnota věcného břemene činí** = **590 078,92 Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům na pozemku p.č.st.240 2 201 712,- Kč

#### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy kolem domu 566 460,- Kč

#### 3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky 1 558 500,- Kč

#### 4. Výnosová hodnota

4.1. rodinný dům 805 483,- Kč

#### 5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům 2 543 315,- Kč

#### 6. Věcná břemena

6.1. věcné břemeno 590 079,- Kč

Porovnávací hodnota	2 543 315 Kč
Výnosová hodnota	805 483 Kč
Věcná hodnota	4 326 672 Kč
z toho hodnota pozemku	1 558 500 Kč
Věcné břemeno	590 079 Kč

### Silné stránky

- klidná rezidenční lokalita
- dostatečně velký pozemek

### Slabé stránky

- objekt k celkové rekonstrukci

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 900 000 Kč po odpočtu VB</b>
slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč	

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 40 v k.ú. Pravčice odhaduji na částku **2 500 000 000,- Kč**.

Po odpočtu VB potom na částku **1 900 000,- Kč**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjistit obvyklou cenu nemovitostí:

- pozemku p.č.st.240 jehož součástí je stavba č.p.186 rodinný dům
- pozemků p.č.st.240 a p.č.552/1

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na **LV 40** v k.ú. Pravčice odhaduji na částku **2 500 000 000,- Kč**. Po odpočtu VB potom na částku **1 900 000,- Kč**

**Obvyklá cena**

**1 900 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč

### 5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena po odpočtu VB je 1 900 000,- Kč.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	3
snímek z PM , situování	4
informace o vlastnictví	1

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6764.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6764-88/2023.

V Bystřici pod Hostýnem 25.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 6764-88/2023**

---

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	3
snímek z PM , situování	4
informace o vlastnictví	1





















