

# 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 Žopy č.p.93 a č.p.82 v Holešově místní části Žopy 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>6 500 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 28

**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.111 jehož součástí je stavba č.p.93 rodinný dům
- pozemku p.č.st.111
- pozemku p.č.st.99 jehož součástí je stavba č.p.82 rodinný dům
- pozemků p.č.st. 99 a p.č.34

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

## **1.3. 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.106 a 273 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.43-7989/2022 ze dne 21.9.2022 - Ing.HJavránek
- 8) posudek č.44-7990/2022 ze dne 23.9.2022 - Ing.Havránek
- 9) posudek č.029318/2023 ze dne 2.8.2023 - Znalecký 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 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.

**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 Bystřice pod Hostýnem, k.ú. Hlinsko pod Hostýnem

Adresa nemovité věci: Bystřice pod Hostýnem 112, 768 41 Bystřice pod Hostýnem

#### Vlastnické a evidenční údaje

Ivana Samsonová, Hlinsko pod Hostýnem 118, 768 41 Hlinsko pod Hostýnem, LV: 35, podíl: 1 / 2  
Marcela Szabová, Souhrady 667, 62500 Brno, LV: 35, podíl: 1 / 2

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 zaměření.

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

#### Místopis

Město Holešov asi 15 km severovýchodně od Kroměříže. V obci rozšířená občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Samostatná část Žopy asi 2 km východně od Holešova. V obci pouze prodejna potravin, restaurace a MŠ.

Oceňované rodinné domy v řadové zástavbě jako střední po pravé straně ulice místní komunikace - viz. situace v příloze. Objekt č.p.93 původní ve stáří asi 70 let, objekt č.p.82 novostavba na místě původního asanovaného objektu. V místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě obce - viz. situace v příloze.

#### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> 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**

477/1 Město Holešov, Masarykova 628, 76901 Holešov

### **Celkový popis nemovité věci**

Celkový popis - viz. výše citované posudky.

Vzhledem k charakteru obou objektů a jejich dispozičnímu řešení lze konstatovat, že objekt č.p.93 tvoří příslušenství novostavby RD č.p.82 neboť garáž v č.p.93 je využívána jako kotelna novostavby č.p.82 a ostatní místnosti v č.p.92 jako sklady.

Dvorní část a pozemek p.č.34 jsou využívány společně. Vzhledem k této skutečnosti je rodinný dům č.p.92 prakticky neprodejný.

Příslušenství objekty nemají. Součástí nemovitosti jsou přípojky IS do přilehlé ulice  
Pozemky: zastavěné plochy p.č.st.111 o výměře 239 m<sup>2</sup>, p.č.st.99 o výměře 244 m<sup>2</sup> a p.č.34 zahrada o výměře 299 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 Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: viz.LV v příloze

#### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

### **3.4. Obsah**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. rodinný dům na pozemku p.č.st.99
- 1.2. rodinný dům na pozemku p.č.st.111

#### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 2.1. venkovní úpravy kolem domu

#### **3. Hodnota pozemků**

3.1. pozemky

**4. Výnosová hodnota**

4.1. rodinný dům č.p.82

**5. Porovnávací hodnota**

5.1. rodinný dům č.p.82

## 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.99

Věcná hodnota dle THU

viz. výše cit.ZP, výměry po kontrole převzaty z výše cit. ZP

803:1.R Budovy pro bydlení, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků  
7 600,00 Kč / m<sup>3</sup> (ČSS - cenové ukazatele 2023)

#### Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP		
podkroví	151,14*0,8 =	120,91 m <sup>2</sup>
	151,14*0,7 =	105,80 m <sup>2</sup>
		<b>226,71 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	13,80*9,30+5,70*4,00 =	151,14	2,70 m
podkroví	13,80*9,30+5,70*4,00 =	151,14	2,70 m
		<b>302,28 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní část	700,06 =	700,06
Z	střešní část	343,26 =	343,26
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 043,32 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	151
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	227

Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 043,32
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]	7 929 232
Stáří	roků	13
Další životnost	roků	87
Opotřebení	%	13,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>6 898 432</b>

## 1.2. rodinný dům na pozemku p.č.st.111

### Věcná hodnota dle THU

viz. výše cit. ZP ale po prohlídce konstatována následující: **objekt č.p.93 tvoří příslušenství novostavby RD č.p.82 neboť garáž v č.p.93 je využívána jako kotelna novostavby č.p.82 a ostatní místnosti v č.p.92 jako sklady v špatném stavebnětechnickém stavu k asanaci nebo celkové rekonstrukci.**

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	
	65,57*0,5 = 32,79 m <sup>2</sup>
	<b>32,79 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	8,30*7,90 =	65,57 2,50 m
		<b>65,57 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	celkem	538,98 = 538,98
Obestavěný prostor - celkem:		<b>538,98 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	66
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	33
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	538,98
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]	4 096 248
Stáří	roků	81
Opotřebení	%	70,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>1 228 874</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb



## 2.1. venkovní úpravy kolem domu

pouze zpevněné plochy před domem a ve dvoře, přípojky IS a oplocení zahrady p.č.34

### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	5 664 601,40
Procento příslušenství	%	5,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>283 230,07</b>

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>. resp. 1 000,- 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	st.111	239	1 500,00		358 500
zastavěná plocha a nádvoří	st.99	244	1 500,00		366 000
zahrada	34	299	1 000,00		299 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>782</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 023 500</b>

## 4. Výnosová hodnota

### 4.1. rodinný dům č.p.82

Obvyklé nájemné: 15 000,- 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				15 000	180 000	6,00
	<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>180 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	12 025 480
<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	180 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %

Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
<b>Náklady</b> (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	8 418
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	120 255
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	130 673
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	40 327
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>672 117</b>

## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. rodinný dům č.p.82

#### 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>	259,50 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 582,30 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	216,71 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	782,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Bystřice p.Host.</b>
<b>Popis:</b>	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
<b>Pozemek:</b>	443,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	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 podobném provedení a ST stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objektale řadovka	0,90



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v podobném provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objektale 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	0,73	24 771

**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, kotelna 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 podobném provedení a ST stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemky	0,80
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 podobném provedení a ST stavu; Vliv pozemku - menší 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	0,68	15 729

**Název: RD Bystřice pod Hostýnem**

**Popis:** Prodej rodinného domu 221 m<sup>2</sup>, pozemek 487 m<sup>2</sup> Novoveská, Bystřice pod Hostýnem  
5 499 000 Kč

RD v Bystřici pod Hostýnem. Jedná se o prostorný rodinný dům o třech podlažích s užitnou plochou 221m<sup>2</sup>, nacházející se na velmi klidné ulici Novoveská. Celková plocha pozemku činí 487m<sup>2</sup>.

**Pozemek:** 487,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 221,00 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 podobném vybavení a St stavu 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - podobný pozemek 1,00

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 podobném vybavení a St stavu; Vliv pozemku - podobný 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> ]
5 500 000	221,00	24 887	0,73	18 168

**Název:** RD Bystřice p.Host.

**Popis:** Prodej rodinného domu 106 m<sup>2</sup>, pozemek 174 m<sup>2</sup> Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž 7 564 850 Kč

Jedná se o 4 řadové domy na ulici Pod Bedlinou v Bystřici pod Hostýnem. V lokalitě je i přes výbornou dopravní dostupnost a výhodnou polohu vůči důležitým místům města minimální provoz. Vlakové nádraží je 5 minut pěší chůze. V docházkové vzdálenosti je škola, školka i centrum města. Les a příroda jsou doslova za domem, ulice končí lesní cestou a otevírá bránu do Hostýnských vrchů.

Pozemky (o velikosti 211,174,174 a 213m<sup>2</sup>) jednotlivých domů mají obdélníkový tvar. Krajiní domy mají možnost přístupu na zahradu kolem garáže.

**Pozemek:** 174,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 106,00 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 vybavení a ST stavu 0,70

K5 Celkový stav 0,70

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt 1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu -

oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt;

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> ]
7 564 850	106,00	71 367	0,44	31 401

**Název:** RD Žopy

**Popis:** Prodej rodinného domu 122 m<sup>2</sup>, pozemek 377 m<sup>2</sup> Holešov - Žopy, okres Kroměříž 4 490 000 Kč

Nabízíme ve výhradním zastoupení k prodeji rodinný dům 4+1 o výměře 68 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří. Nemovitost se nachází v klidné části obce Žopy, cca 2 km od města Holešov, okr. Kroměříž. Rodinný dům je dispozičně řešen takto: v přízemí domu vstupní chodba se vstupem do prostorného obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Z kuchyně vstup do koupelny s rohovou vanou a WC. Obývacím pokojem vstoupíte na terasu a zahradu. Z chodby schodištěm vstupujete do II. NP, kde se nachází tři pokoje. Jeden pokoj má vstup na balkon. Dále pak šatna, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC. V přízemí je k dispozici polovina garáže, dílna, prádelna, sklad, kotelna s novým plynovým kotlem a zásobníkem na teplou vodu. Za domem zahrada před dokončení rekonstrukce (bazén a dlažba) o výměře 296 m<sup>2</sup>. Před domem předzahrádka o výměře 13 m<sup>2</sup>. Do nemovitosti jsou přivedeny veškeré IS

**Pozemek:** 377,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 122,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - ve stejné 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	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD	1,00



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

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> ]
4 490 000	122,00	36 803	0,77	28 338

**Název:** RD Přílepy

**Popis:** Prodej rodinného domu 117 m<sup>2</sup>, pozemek 247 m<sup>2</sup> Přílepy, okres Kroměříž 6 900 000 Kč

Prodej řadového rodinného domu o velikosti 3+kk s menší zahrádkou (112 m<sup>2</sup>) v centru obce Přílepy. Obytná plocha 117 m<sup>2</sup>, pozemek 247 m<sup>2</sup>, dlážděné parkovací místo před domem + garáž pro OA. V přízemí vstupní chodba, prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, wc a komora. V patře 2 pokoje, koupelna a wc. Vytápění a ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel. Vhodný jako investice nebo pro vlastní bydlení. K dispozici dohodou, v současné době v nájemním vztahu do 31.12.2023. V obci škola, školka, obchod. Energetická náročnost - C.

**Pozemek:** 247,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 117,00 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	0,80
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD	1,00



**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 - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 900 000	117,00	58 974	0,51	<b>30 077</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	15 729 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 747 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	31 401 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>24 747 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	259,50 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>6 421 847 Kč</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat****1. Věcná hodnota staveb**

1.1. rodinný dům na pozemku p.č.st.99	6 898 432,- Kč
1.2. rodinný dům na pozemku p.č.st.111	1 228 874,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<b>8 127 306,- Kč</b>

**2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. venkovní úpravy kolem domu	283 230,- Kč
---------------------------------	--------------

**3. Hodnota pozemků**

3.1. pozemky	1 023 500,- Kč
--------------	----------------

**4. Výnosová hodnota**

4.1. rodinný dům č.p.82	672 117,- Kč
-------------------------	--------------

**5. Porovnávací hodnota**

5.1. rodinný dům č.p.82	6 421 847,- Kč
-------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	6 421 847 Kč
Výnosová hodnota	672 117 Kč
Věcná hodnota	9 434 036 Kč
z toho hodnota pozemku	1 023 500 Kč

**Silné stránky**

- klidná rezidenční lokalita

- novostavba č.p. 82 ve výborném ST stavu

### **Slabé stránky**

- poměrně stísněné prostory - znalec navrhuje asanaci dvorní části objektu na pozemku p.č.111 - č.p.92

**Obvyklá cena**

**6 500 000 Kč**

slovy: Šestmilionůpětsettisíc Kč

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

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na **LV 106 a LV 273** a to:

- pozemek p.č.st.111 jehož součástí je stavba č.p.93 rodinný dům
- pozemek p.č.st.111
- pozemek p.č.st.99 jehož součástí je stavba č.p.82 rodinný dům
- pozemky p.č.st. 99 a p.č.34 v k.ú. Žopy odhaduji na částku **6 500 000,- Kč.**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjistit obvyklou cenu nemovitostí:

- pozemku p.č.st.111 jehož součástí je stavba č.p.93 rodinný dům
- pozemku p.č.st.111
- pozemku p.č.st.99 jehož součástí je stavba č.p.82 rodinný dům
- pozemků p.č.st. 99 a p.č.34

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na **LV 106 a LV 273** v k.ú. Žopy odhaduji na částku **6 500 000,- Kč**.

**Obvyklá cena**

**6 500 000 Kč**

slovy: Šestmilionůpětsettisíc Kč

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

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

Obvyklá cena je 6 500 000,- Kč.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	3
snímek z PM , situování	4
informace o vlastnictví	2

## **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**

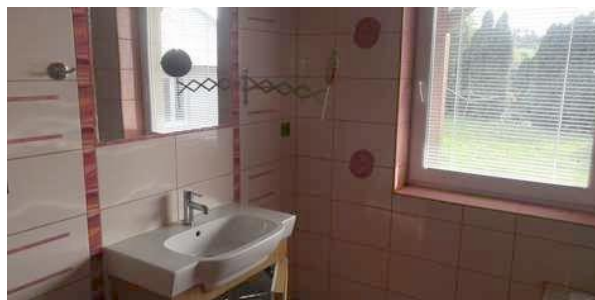
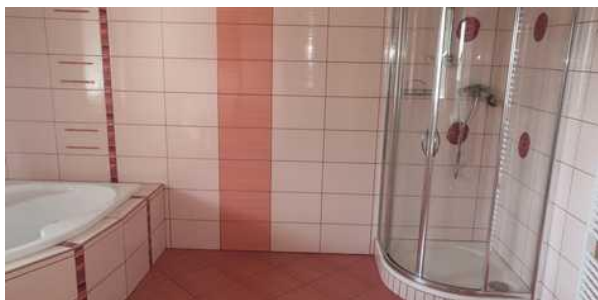
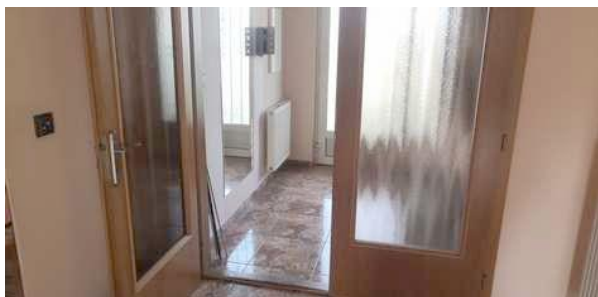
---

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	3
snímek z PM , situování	4
informace o vlastnictví	2

interiéry č.p.82



interiéry č.p.82





garáž v č.p.93



prostory v č.p.92



prostory v č.p.93



zahrada p.č.34

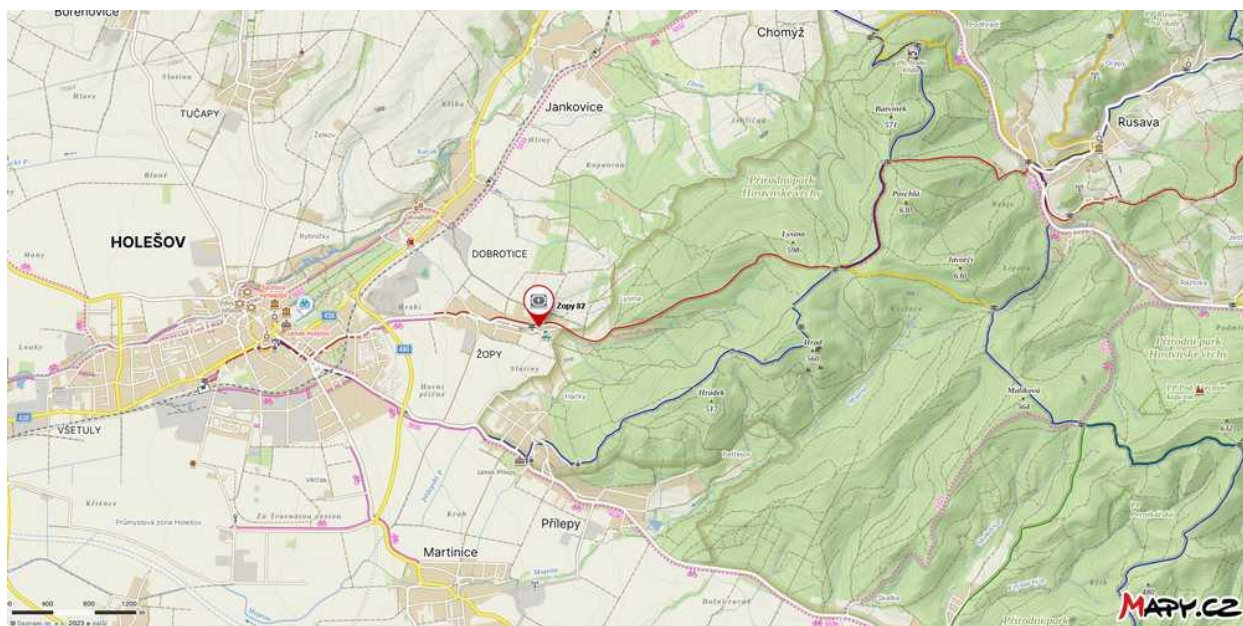


dvorní společná část



dvorní pohled











VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2023 10:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588458 Holešov  
Kat.území: 797782 Žopy List vlastnictví: 106  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Pospíšil Marcel a Pospíšilová Petra, Žopy 82, 76901 Holešov, U Letiště 1253/28, 76901 Holešov	761024/4389 775410/2235	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 111	239	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Žopy, č.p. 93, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 111				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění peněžité pohledávky s příslušenstvím do celkové výše 300.000,- Kč
- k zajištění budoucích peněžitých pohledávek s příslušenstvím ve smyslu ust. § 155 obč. zák., které vzniknou nejpozději však do 31.12.2035, a to do výše 285.000,- Kč

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Antala  
Staška 1292/32, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Parcela: St. 111

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2008.

V-876/2008-740

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- pohledávka ve výši 9.904.379 s příslušenstvím

Oprávnění pro

Tomášek František Ing., Mojžírovo náměstí 2923/11,  
Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 520831/003

Povinnost k

Parcela: St. 111

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, vydal JUDr. Jana Jarková, soudní exekutor, 207 EX-2836/2021 -15 ze dne 01.12.2021. Právní moc ke dni 16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2021 08:00:15. Zápis proveden dne 18.01.2022; uloženo na prac. Kroměříž

V-7521/2021-708

Pořadí k 12.11.2021 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Slévárenská 410/14, Ostrava, 709 00

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2023 10:35:02

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588458 Holešov  
Kat.území: 797782 Žopy List vlastnictví: 273  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Pospíšil Marcel, Žopy 82, 76901 Holešov	761024/4389	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	99	244	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Žopy, č.p. 82, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 99					
	34	299	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu  
- pohledávka ve výši 9.904.379 s příslušenstvím

Oprávnění pro

Tomášek František Ing., Mojžírovo náměstí 2923/11,  
Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 520831/003

Povinnost k

Parcela: St. 99, Parcela: 34

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, vydal  
JUDr. Jana Jarková, soudní exekutor, 207 EX-2836/2021 -15 ze dne 01.12.2021.  
Právní moc ke dni 16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2021  
08:00:15. Zápis proveden dne 18.01.2022; uloženo na prac. Kroměříž

V-7521/2021-708

Pořadí k 12.11.2021 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Slévárenská 410/14, Ostrava, 709 00  
Ostrava 9

Povinnost k

Pospíšil Marcel, Žopy 82, 76901 Holešov, RČ/IČO:  
761024/4389

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr.  
Pavla Fučíková 024 Ex-334/2021 -36 ze dne 24.05.2021. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 24.05.2021 16:32:08. Zápis proveden dne 26.05.2021; uloženo na prac.  
Ostrava

Z-4147/2021-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Pospíšil Marcel, RČ: 761024/4389

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

strana 1