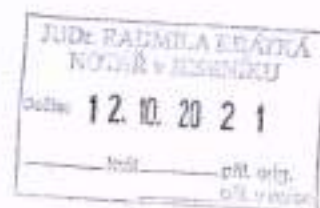




E.Krásnohorské 1706/27, 792 01 Bruntál, tel.: 603 778280  
DS: ap3vh5i, e-mail:hampl.libor@tiscali.cz



# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 6594/133/2021**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku p.č. st. 74/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 697m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba, rodinný dům č.p. 97 a na pozemcích p.č. 15/4 - orná půda o výměře 170m<sup>2</sup> a p.č. 19 - zahrada o výměře 52m<sup>2</sup>, v obci Velké Kunědice, katastrální území Velké Kunědice.

**Znalec:** Ing. Libor Hampl  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál  
IČO: 10597981

**Zadavatel:** Okresní soud v Jeseníku  
Dukelská 761/2a  
79001 Jeseník

**Číslo jednací:** 16 D 145/2021

**Počet stran:** 25 a 10 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 19.9.2021

**Vyhotoveno:** V Bruntále 7.10.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalci se ukládá, aby provedl ocenění nemovitých věcí zůstavitele v obvyklé ceně k datu vyhotovení znaleckého posudku, a to nemovitých věcí, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, na listu vlastnictví číslo 135 pro obec a k.ú. Velké Kunětice - podílu 1/2 pozemku parc. St. 74/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 697m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: Velké Kunětice, č.p. 97 - rod. dům, pozemek parc. č. 15/4 - orná půda o výměře 170m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 19 - zahrada o výměře 52m<sup>2</sup>. Znalci se ukládá, aby cenu nemovitého majetku určil jako cenu obvyklou k aktuálnímu datu, t.j. k datu vyhotovení posudku, včetně ocenění jednotlivých práv a závad s ním spojenými.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

prodej majetku zůstavitele v rámci likvidace dědictví

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Spoluvlastník nemovitých věcí neposkytl znalci žádné informace a podklady.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.9.2021. Spoluvlastník nemovitostí pan Gábor Kevin se k místnímu šetření nedostavil.



## **2. VÝČET PODKLADŮ**

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

Pro určení obvyklé ceny je použito přímé porovnání. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitě věci nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území. Ceny porovnatelných nemovitých věcí byly zjištěny z kupních smluv pouze z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem dat byl Katastr nemovitostí. Všechny porovnatelné nemovitě věci uvedené ve znaleckém posudku jsem v terénu prohlédl, na některé jsem zpracoval znalecké posudky. Je provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění. Do porovnání nejsou zahrnuty ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího, ani vlivu zvláštní obliby.

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

- usnesení Okresního soudu v Jeseníku o ustanovení znalce ze dne 19.8.2021, nabylo právní moci dne 10.9.2021 (viz příloha),
- výpis z KN (viz příloha),
- pořízená fotodokumentace (viz příloha),
- kopie katastrální mapy (viz příloha),
- ortofotomapa,
- informace a údaje sdělené zadavatelem,
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění,
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- úřední oceňování majetku 2021 vydané CERM Brno autorský kolektiv Prof. Ing. A. Bradáč DrSc., Ing. Petr Polák,
- odborná literatura Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně - Teorie oceňování nemovitostí,
- informace a údaje zjištěné na realitních serverech,
- informace a údaje zjištěné v KN,
- časopis Znalec, který vydává Komora soudních znalců ČR,
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém, měřeno digitálním přístrojem BOSCH DLE 50 PROFESIONAL.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Ceny porovnatelných nemovitých věcí byly zjištěny z kupních smluv pouze z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem dat byl Katastr nemovitostí.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

Obvyklá cena majetku je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., 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..



**Způsoby oceňování majetku a služeb**

- (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 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 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 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.
- (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.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
  - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
  - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
  - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
  - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
  - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
  - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
  - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.



Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### § 1a

##### **Určení obvyklé ceny**

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

#### § 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

**Ocenění** je provedeno srovnávací metodou, je použito přímé porovnání. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovité věci nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území. Ceny porovnatelných nemovitých věcí byly zjištěny z kupních smluv pouze z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem dat byl Katastr nemovitostí. Všechny porovnatelné nemovité věci uvedené ve znaleckém posudku jsem v terénu prohlédl a na část jsem zpracoval i znalecké posudky. Je provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.

## 3. NÁLEZ

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

Byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, a to dne 19.9.2021. Byla provedena pouze venkovní prohlídka, jak rodinného domu, tak i hospodářské budovy a bylo provedeno zaměření. Dům byl uzamčen a nebylo možné provést vnitřní prohlídku. Ocenění je provedeno na základě místního šetření a informací, které poskytli znalci obyvatelé obce, kteří šli kolem domu na nedělní bohoslužbu. Všechny porovnatelné nemovité věci, uvedené ve znaleckém posudku, jsem v terénu prohlédl.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec sebral data způsobem, který je adekvátní jejich zdroji (kupní smlouvy na Katastru nemovitostí) a byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku. Do porovnání nejsou zahrnuty ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího, ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemky rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Velké Kunětice  
790 52 Velké Kunětice  
Kraj: Olomoucký  
Okres: Jeseník  
Obec: Velké Kunětice  
Katastrální území: Velké Kunětice  
Počet obyvatel: 545  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 814,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 165,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z KN je k oceňovaným pozemkům a stavbě zapsáno právo vlastnické na:  
Džurný Jan, zůstavitel podíl 1/2  
Gábor Kevin, č.p. 102, 790 52 Velké Kunětice podíl 1/2



V části C - Věcná práva zatěžující nemovitosti - je uvedeno zástavní právo exekutorské - viz výpis z KN

V části D - jsou uvedeny zahájené exekuce - viz výpis z KN

### **Dokumentace a skutečnost**

Stav zjištěný v terénu odpovídá údajům zapsaným v KN.

### **Celkový popis nemovité věci**

Nemovitě věci se nachází v obci Velké Kunědice, katastrální území Velké Kunědice, v okrajové části obce, v prostoru pod hřbitovem. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku p.č. st. 74/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 697m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - rodinný dům č.p. 97 a na pozemcích p.č. 15/4 - orná půda o výměře 170m<sup>2</sup> a p.č. 19 - zahrada o výměře 52m<sup>2</sup>. Pozemky tvoří jednotný funkční celek.

Pozemek p.č. st. 74/1 je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 697m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 97. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, dvoupodlažní, částečně podsklepený, s půdním prostorem. Je postaven v tradiční technologii té doby, rodinný dům byl postaven pravděpodobně před více než 150 lety, čemuž i odpovídá stavebně technické řešení a použitý stavební materiál. Základy jsou kamenné, bez izolací proti vodě. Obvodové zdivo je převážně z kamene, cihelné zdivo je provedeno kolem oken a dveří, zadržky oken jsou rovněž provedeny z cihel. Zdivo vykazuje ve štítu domu výraznou statickou trhlinu. Střeška je sedlová s polovalbou, krytina je eternitová, klempířské konstrukce jsou rezivé, svody chybí. Vnější omítka je převážně opadaná. Okna jsou dřevěná kastlová, převážně původní, část oken je rozbitá. Elektroinstalace je odpojená, hromosvod se nevyskytuje. Vytápění je lokální, kamny na tuhá paliva. V domě se nachází dva byty, jeden v 1.NP a druhý ve 2.NP. 2.NP bylo dlouhodobě neobydlené, zůstavitel obýval 1.NP. Celkový technický stav rodinného domu je velmi špatný, dlouhodobě bez základní údržby, prvky krátkodobé životnosti jsou již opotřebovány. Dům je pravděpodobně odpojen i od rozvodu veřejného vodovodu, veřejný vodovod vede v cestě před domem. Vedle domu na okraji pozemku p.č. st. 74/1, v těsné blízkosti hřbitovní zdi, se nachází hospodářská budova. Budova je samostatně stojící, dvoupodlažní. Budova je zděná z cihel, střeška je sedlová, krytina je z vlnitého plechu. Dveře jsou dřevěné, okna jsou převážně vybourána. Budova je bez rozvodu elektřiny. Vnější a vnitřní omítky jsou převážně opadané. Celkový technický stav je špatný, zdivo vykazuje statickou trhlinu. Na pozemku u domu se nachází ovocný strom, ořešák vlašský, který je neudržovaný a neošetřovaný.

Pozemek p.č. 15/4 je v KN zapsán v druhu pozemku orná půda. Pozemek přímo navazuje na rodinný dům a je užíván jako zahrada. Pozemek p.č. 19 je v KN zapsán v druhu pozemku zahrada a tak je i užíván. V územním plánu obce jsou pozemky zahrnuté do plochy označené BH- bydlení v bytových domech.

Slabé stránky nemovité věci:

- vlhkost (dům bez izolací proti vodě)
- prvky krátkodobé životnosti jsou před výměnou
- velmi špatný technický stav
- poloha na okraji Olomouckého kraje, vysoká nezaměstnanost v okolí, nedostatečná nabídky volných pracovních míst, nízké výdělky

Silné stránky nemovité věci: nebyly zjištěné

Velké Kunědice je slezská obec, ležící těsně u státní hranice s Polskem, administrativně náležející k okresu Jeseník v Olomouckém kraji. Severním okrajem katastru i zástavby obce prochází

pohraniční silnice II/457, která ji odděluje od zástavby sousední polské vesnice Sławniowice. Obec má 535 obyvatel, počet obyvatel v obci neustále klesá, za posledních 20 let o 113 obyvatel. Vybavenost obce: pouze MŠ, pošta partner. Dopravní obslužnost obce - autobusová zastávka. Inženýrské sítě v obci: rozvod NN a veřejný vodovod. V tomto regionu dochází k vyliďňování, které je zapříčiněno špatným dopravním spojením, nedostatečnou nabídkou volných pracovních míst v okolí, špatnou dostupností zdravotní péče, nízkými průměrnými výdělky a nízkou občanskou vybaveností. Obec má nezaměstnanost ve výši 9,9% (údaj z 1/2021, zdroj statistika nezaměstnanosti portál MPSV).

### **3.4. Obsah**

1. Pozemek p.č. st. 74/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 97
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Rodinný dům č.p. 97
  - 1.3. Hospodářská budova
  - 1.4. Porost
2. Pozemek p.č. 15/4
3. Pozemek p.č. 19



## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku. Je použito přímé porovnání. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitá věc nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Je provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.

### 4.2. 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. a č. 488/2020 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - neustálý pokles obyvatel v obci, zhoršující dostupnost zdravotní péče - změny jsou trvalého charakteru	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - k oceňovanému podílu jsou zapsána věcná práva, které zatěžují nemovitosti (zástavní právo exekutorské, dále zahájené exekuce)	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - morálně zastaralá stavba ve velmi špatném technickém stavu	I	-0,30
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,376$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,580$$

### 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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, 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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,919$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,346$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,533$$

## 1. Pozemek p.č. st. 74/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 97

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,580$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,919$

#### 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,580 * 1,000 * 0,919 = 0,533$$

**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	165,-	0,533		87,95

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. 74/1	697	87,95	61 301,15
Stavební pozemek - celkem			697		<b>61 301,15</b>

## 1.2. Rodinný dům č.p. 97

Popis a hodnocení rodinného domu je provedeno v tabulce. Pro výpočet opotřebení byla použita analytická metoda, protože dům se nachází v mimořádném špatném technickém stavu a nachází se před celkovou rekonstrukcí.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	11,12*8 = 88,96	2,10 m

1.NP	11,12*17,90 =	199,05	2,80 m
2.NP	11,12*17,90 =	199,05	2,80 m
		<b>487,06 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 stavba (11,12*8)*(2,10) =	186,82
NP	Vrchní stavba (11,12*17,90)*(2,80+2,80) =	1 114,67
Z	Zastřešení (11,12*17,90)*(5,20)/2-11,12*2/6*2 =	510,11
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 811,60 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolací proti vodě	P	100
2. Zdivo	kamenné	P	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	neúplné	P	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	P	100
8. Fasádní omítky	vápenné	P	100
9. Vnější obklady	nejsou	C	100
10. Vnitřní obklady		C	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Podlahy obytných místností	prkna	P	100
15. Podlahy ostatních místností	beton	P	100
16. Vytápění	lokální	P	40
16. Vytápění	chybí	C	60
17. Elektroinstalace		S	100
18. Bleskosvod	není	C	100
19. Rozvod vody	studená	P	100
20. Zdroj teplé vody		C	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně		C	100
24. Vnitřní vybavení		P	50
24. Vnitřní vybavení		C	50
25. Záchod		P	100
26. Ostatní		C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	0,46	3,27



2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
7. Vnitřní omítky	P	6,20	100	0,46	2,85
8. Fasádní omítky	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	P	4,40	40	0,46	0,81
16. Vytápění	C	4,40	60	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,00	100	0,46	1,38
20. Zdroj teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	50	0,46	1,17
24. Vnitřní vybavení	C	5,10	50	0,00	0,00
25. Záchod	P	0,40	100	0,46	0,18
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 57,84

Koeficient vybavení  $K_4$ : 0,5784

**Hodnota koeficientu je ponechána s ohledem na chybějící vybavení a podstandardní konstrukce.**

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	5,65	150	170	88,24	4,9856
2. Zdivo	P	22,30	100,00	0,46	10,26	17,73	150	170	88,24	15,6450
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	14,52	150	170	88,24	12,8124
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	8,99	150	170	88,24	7,9328
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	5,53			90,00	4,9770
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100,00	0,46	0,37	0,64			95,00	0,6080
7. Vnitřní omítky	P	6,20	100,00	0,46	2,85	4,93			95,00	4,6835
8. Fasádní omítky	P	3,10	100,00	0,46	1,43	2,47			100,00	2,4700
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	4,15	150	165	90,91	3,7728
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	5,71			95,00	5,4245
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	4,50			95,00	4,2750
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	4,50			100,00	4,5000

14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,75	95,00	1,6625
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100,00	0,46	0,51	0,88	95,00	0,8360
16. Vytápění	P	4,40	40,00	0,46	0,81	1,40	100,00	1,4000
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	7,09	95,00	6,7355
19. Rozvod vody	P	3,00	100,00	0,46	1,38	2,39	95,00	2,2705
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,84	95,00	4,5980
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	50,00	0,46	1,17	2,02	95,00	1,9190
25. Záchod	P	0,40	100,00	0,46	0,18	0,31	95,00	0,2945
								<b>91,8 %</b>

Opotřebení:

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5784
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3510
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 363,36</b>
<b>Plná cena:</b> 1 811,60 m <sup>3</sup> * 2 363,36 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 281 462,98 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 91,8 % /100)	*	0,082
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>351 079,96 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,533
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>187 125,62 Kč</b>
<b>Rodinný dům č.p. 97 - zjištěná cena</b>	=	<b>187 125,62 Kč</b>

### 1.3. Hospodářská budova

Popis a hodnocení objektu je proveden v tabulce. Pro výpočet opotřebení byla použita analytická metoda, protože dům se nachází v mimořádném špatném technickém stavu a nachází se před celkovou rekonstrukcí.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Vrchní stavba	5,14*10,26*4,20 = 221,49
Z	Zastřešení	5,14*10,26*2,6/2 = 68,56
Obestavěný prostor - celkem:		<b>290,05 m<sup>3</sup></b>



### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolací proti vodě	P	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	sedlový	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	není	C	100
7. Úprava povrchů	vápenné	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	svlakové	P	100
10. Okna	dřevěná	S	10
10. Okna	chybí	C	90
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	není	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	10	1,00	0,11
10. Okna	C	1,10	90	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

82,77

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**0,8277**

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St. Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	3,95		95,00	3,7525
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	38,42		95,00	36,4990
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	23,92		95,00	22,7240
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,82		95,00	8,3790
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	9,79		95,00	9,3005
7. Úprava povrchů	P	6,10	100,00	0,46	2,81	3,39		95,00	3,2205
9. Dveře	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,67		95,00	1,5865

10. Okna	S	1,10	10,00	1,00	0,11	0,13	95,00	0,1235
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,91	95,00	9,4145
<b>Opotřebení:</b>								<b>95,0 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8277
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>1 891,29</b>
<b>Plná cena:</b>	290,05 m <sup>3</sup> * 1 891,29 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>548 568,66 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1 - 95,0 % / 100)		*	0,050
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>		=	<b>27 428,43 Kč</b>
Koeficient pp		*	0,533
<b>Cena stavby CS</b>		=	<b>14 619,35 Kč</b>
<b>Hospodářská budova - zjištěná cena</b>		=	<b>14 619,35 Kč</b>

### 1.4. Porost

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák vlašský					
20	1 Ks	3 380,-	- 70 %	1 014,-	1 014,-
<b>Součet:</b>					= 1 014,- Kč
<b>Celkem - ovocné dřeviny:</b>					= 1 014,- Kč

**Porost - zjištěná cena celkem** = **1 014,- Kč**

**Pozemek p.č. st. 74/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 97 - rekapitulace**

**1.1. Pozemky:** 61 301,15 Kč

**Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům č.p. 97 187 125,62 Kč

1.3. Hospodářská budova 14 619,35 Kč

1.4. Porost 1 014,- Kč

**Stavby a porosty na pozemku - celkem** + **202 758,97 Kč**

**Pozemek p.č. st. 74/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 97 - zjištěná cena celkem** = **264 060,12 Kč**

### 2. Pozemek p.č. 15/4

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,580

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,919



### 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 0,580 * 1,000 * 0,919 = 0,533$$

**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	165,-	0,533		87,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	15/4	170	87,95	14 951,50
Stavební pozemek - celkem				170	<b>14 951,50</b>

**Pozemek p.č. 15/4 - zjištěná cena celkem**

= 14 951,50 Kč

### 3. Pozemek p.č. 19

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,580$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,919$

### 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,580 * 1,000 * 0,919 = 0,533$$

**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	165,-	0,533		87,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	19	52	87,95	4 573,40
Stavební pozemek - celkem			52		<b>4 573,40</b>

<b>Pozemek p.č. 19 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>4 573,40 Kč</b>
---	---	--------------------

### 4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek p.č. st. 74/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 97	264 060,12 Kč
1.1. Oceňované pozemky	61 301,15 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 97	187 125,62 Kč
1.3. Hospodářská budova	14 619,35 Kč
1.4. Porost	1 014,- Kč
	<hr/>
	= 264 060,12 Kč
2. Pozemek p.č. 15/4	14 951,50 Kč
3. Pozemek p.č. 19	4 573,40 Kč
<b>celkem:</b>	<b>283 585,02 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	<b>* 1 / 2</b>
<b>celkem:</b>	<b>141 792,51 Kč</b>
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b>141 792,51 Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>141 790,- Kč</b>

slovy: Jednostačtyřicetjednatisícisedmsetdevadesát Kč

### 4.4. Ocenění cenou obvyklou

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí byla provedena podrobná analýza trhu v relevantním časovém úseku. Je použito přímé porovnání. Rozsah zkoumaného trhu byl dán místem, ve kterém se nemovitě věci nachází. Dále je přihlédnuto k cenám realizovaným i v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území. Ceny porovnatelných nemovitých věcí byly zjištěny z kupních smluv pouze



z důvěryhodných zdrojů. Informačním zdrojem dat byl Katastr nemovitostí. Všechny porovnatelné nemovité věci uvedené ve znaleckém posudku jsem v terénu prohlédl. Je provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.

#### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jelikož jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené za porovnávané nemovité věci jako za celky, tedy ve formě Kč/ks a protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Porovnání je provedeno pomocí kritérií, která danou nemovitou věc dostatečně charakterizují.

Koeficient  $K_{\text{polohy}}$  - koeficient polohy v rámci města. Koeficient zohledňuje polohu pozemku v rámci územního celku.

Koeficient  $K_{\text{velikosti}}$  - koeficient velikosti nemovitosti. Koeficient zohledňuje velikost stavby.

Koeficient  $K_{\text{vybavení}}$  - koeficient vybavení stavby. Koeficient zohledňuje vybavení stavby.

Koeficient  $K_{\text{objektivizace}}$  - koeficient objektivizuje nabídkové ceny realitních kanceláří.

Koeficient  $K_{\text{konstrukce}}$  - koeficient konstrukce stavby. Koeficient zohledňuje konstrukční materiál stavby.

Koeficient  $K_{\text{pozemku}}$  - koeficient pozemku. Koeficient zohledňuje pozemek

Koeficient  $K_{\text{technický stav}}$  - koeficient technického stavu stavby. Koeficient zohledňuje technický stav.

#### Popis porovnatelných nemovitých věcí:

1. Nemovité věci se nachází v obci a k.ú. Velké Kunětice, v okrajové části obce, v prostoru pod hřbitovem. Jednalo se o prodej spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku p.č. st. 74/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 697m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba - rodinný dům č.p. 97 a na pozemcích p.č. 15/4 - orná půda o výměře 170m<sup>2</sup> a p.č. 19 - zahrada o výměře 52m<sup>2</sup>. Jedná se o druhou polovinu oceňovaných nemovitostí. Kupní cena podílu 1/2: 120 000,-Kč, cena celek 240 000,-Kč. Informační zdroj: kupní smlouva KN, V - 1364/2020-811.

2. Nemovité věci se nachází v obci a k.ú. Velké Kunětice, v okrajové části obce. Jedná se o pozemky p.č. st. 65 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 846m<sup>2</sup> a p.č. 45/1 - zahrada o výměře 957m<sup>2</sup>. Pozemek p.č. st. 65 je v KN zapsán v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jeho součástí je zemědělská usedlost č.p. 90. Jedná se o původní zemědělskou usedlost, která byla postavena v tradiční technologii té doby (před více než 150 lety), je zděná z cihel a kamene, stropy jsou klenbové a dřevěné trámové, střecha je dřevěná sedlová, střešní krytina je z vlnitého eternitu. Obytná část splňuje kritéria rodinného domu. Na obytnou část navazuje hospodářská část, chlévy a na chlévy kolmo stodola. Zemědělská usedlost byla ke dni prodeje dlouhodobě opuštěná.

Obytná část usedlosti je přízemní, částečně podsklepená, s obytným podkrovím a s půdním prostorem. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné náplňové. Vytápění lokální, kamny na tuhá paliva. Celkový technický stav byl velmi špatný. Kupní cena: 390 000,-Kč. Informační zdroj: kupní smlouva KN, V - 268/2020-801.

3. Nemovitá věc se nachází v obci Horní Město, v katastrálním území Skály u Rýmařova, na okraji obce, v prostoru nalevo od silnice, která prochází Skálami ve směru do Stříbrných Hor. Jedná se o pozemek p.č. st. 7 o výměře 1638m<sup>2</sup>, který je v KN zapsán v druhu pozemku jak zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba, budova č.p. 24. Jedná se o bytový dům netypový, který má dvě nadzemní podlaží, je částečně podsklepený. Nad 2.NP se nachází půdní prostor. Z konstrukčního hlediska je bytový dům postaven v tradiční technologii té doby (1922), je zděný, stropy jsou dřevěné trámové a klenbové, střecha je sedlová s hliníkovou krytinou. Okna jsou



dřevěná, dveře jsou typové. V domě se nachází čtyři bytové jednotky (tři ve 2.NP a jedna v 1.NP) a tři garáže. Dům byl ke dni prodeje šest roků neobydlený a dlouhodobě bez základní údržby. Dispozice bytového domu: 1.PP obsahuje sklepní prostor a schodiště do 1.NP. 1.NP obsahuje tři garáže, hlavní vstup se schodištěm do 2.NP, jeden byt a sklady paliva. Byt obsahuje chodbu, dva pokoje, kuchyň, koupelnu s WC. Ve 2.NP se nachází chodba se schodištěm na půdu a tři byty typu 3+1, 2+1 a 2+1. Byt 3+1 obsahuje chodbu, tři pokoje, kuchyň, WC, koupelnu a kotelnu. Byt 2+1 obsahuje předsiň, koupelnu s WC, kuchyň, jídelnu a pokoj. Byt 2+1 obsahuje dva pokoje, kuchyň, koupelnu, WC a chodbu. Nad 2.NP se nachází půdní prostor, který je nevyklizený. Celkový technický stav domu je špatný, prvky krátkodobé životnosti jsou již opotřebovány a dům se nachází před celkovou rekonstrukcí. Sociální zařízení bytů je nefunkční, kuchyně jsou bez vybavení, ústřední topení je demontováno, část vnitřních dveří chybí. Vedle bytového domu se nachází hospodářská budova. Budova je v havarijním stavu, zdivo vykazuje statické trhliny, střecha je zvlíněná. Za nepříznivých podmínek (vichřice, velké množství sněhu) hrozí zřícení. Kupní cena: 520 000,-Kč. Informační zdroj: kupní smlouva KN, V - 174/2021-801.

<b>Nemovitá věc č. 1</b>	Velké Kunětice
Výchozí cena (VC)	240 000,-Kč
Množství (M)	1,00 celek
K <sub>polohy</sub>	1,00
K <sub>velikosti</sub>	1,00
K <sub>vybavení</sub>	1,00
K <sub>objektivizační</sub>	1,00
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>pozemku</sub>	1,00
K <sub>technického stavu</sub>	1,00
Jednotková cena (JC)	240 000,-Kč
Váha (V)	1,0

<b>Nemovitá věc č. 2</b>	Velké Kunětice
Výchozí cena (VC)	390 000,-Kč
Množství (M)	1,00 celek
K <sub>polohy</sub>	1,00
K <sub>velikosti</sub>	1,20
K <sub>vybavení</sub>	1,00
K <sub>objektivizační</sub>	1,00
K <sub>konstrukce</sub>	1,00
K <sub>pozemku</sub>	1,15
K <sub>technického stavu</sub>	1,00
Jednotková cena (JC)	282 609,-Kč
Váha (V)	1,0

Zdůvodnění použití koeficientu K<sub>velikosti</sub> ve výši 1,20 – tato výše zohledňuje velikost usedlosti, K<sub>pozemku</sub> ve výši 1,15 – tato výše zohledňuje velikost souvisejícího pozemku.

<b>Nemovitá věc č. 3</b>	Skály u Rýmařova
Výchozí cena (VC)	520 000,-Kč
Množství (M)	1,00 celek
K <sub>polohy</sub>	1,00
K <sub>velikosti</sub>	1,30
K <sub>vybavení</sub>	1,00
K <sub>objektivizační</sub>	1,00



Konstrukce	1,00
Kpozemku	1,15
Ktechnického stavu	1,25
Jednotková cena (JC)	278 261,-Kč
Váha (V)	1,0

Zdůvodnění použití koeficientu Kvelikosti ve výši 1,30 – tato výše zohledňuje velikost usedlosti, Kpozemku ve výši 1,15 – tato výše zohledňuje velikost souvisejícího pozemku, Ktechnického stavu ve výši 1,25 – tato výše zohledňuje lepší technický stav objektu.

kde  $JC = (VC / M) / (Kpolohy \text{ v rámci oblasti} \times Kvelikosti \times Kvybavení \times Kobjektivizační \times Kkonstrukce \times Kpozemku \times Ktechnického \text{ stavu})$

Nemovitá věc Číslo	Přepočtené jednotkové ceny porovnatelných nemovitých věcí
1	240 000 Kč
2	282 609 Kč
3	278 261 Kč

Minimální jednotková cena za celek: 240 000,- Kč

Průměrná jednotková cena za celek  $(JC \times V) / V$ : 266 957,- Kč

Maximální jednotková cena za celek: 282 609,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena: 267 000,- Kč

Množství: x 1

**Porovnávací hodnota: 267 000,- Kč**

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto, v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci, tuto považujeme za obvyklou.

#### 4.5. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 97 s přísl. a pozemky 267 000,- Kč

**Obvyklá cena - celkem:**

**267 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\*  $\frac{267\,000,-\text{ Kč}}{1/2}$

celkem:

**133 500,- Kč**

**Obvyklá cena - celkem:**

**133 500,- Kč**

slovy: Jednostotřicettřítisícpětset Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

#### Rekapitulace ceny zjištěné

1. Pozemek p.č. st. 74/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 97	264 060,12 Kč
1.1. Oceňované pozemky	61 301,15 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 97	187 125,62 Kč
1.3. Hospodářská budova	14 619,35 Kč
1.4. Porost	1 014,- Kč
	<hr/>
	= 264 060,12 Kč
2. Pozemek p.č. 15/4	14 951,50 Kč
3. Pozemek p.č. 19	4 573,40 Kč
celkem:	<b>283 585,02 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	* <u>1 / 2</u>
celkem:	<b>141 792,51 Kč</b>
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b>141 792,51 Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>141 790,- Kč</b>
slovy: Jednostočtyřicetjednatisícsetdevadesát Kč	

#### Rekapitulace ceny obvyklé

1. Rodinný dům č.p. 97 s přísl. a pozemky	267 000,- Kč
<b>Obvyklá cena - celkem:</b>	<b><u>267 000,- Kč</u></b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	* <u>1 / 2</u>
celkem:	<b>133 500,- Kč</b>
<b>Obvyklá cena - celkem:</b>	<b>133 500,- Kč</b>
slovy: Jednostořicetřítisícset Kč	

Cílem novely oceňovací vyhlášky bylo přiblížit ceny zjištěné a ceny sjednané. Rozdíl mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou je 8290Kč, tj. 5,85%. V tomto konkrétním případě můžeme konstatovat, že cena zjištěná se výrazně přiblížila ceně obvyklé.

### 5. 2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalci se **ukládá**, aby provedl ocenění nemovitých věcí zůstavitele v obvyklé ceně **k datu vyhotovení znaleckého posudku**, a to nemovitých věcí, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, na listu vlastnictví číslo 135 pro obec a k.ú. Velké Kunětice - podílu **1/2 pozemku** parc. St. 74/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 697m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: Velké Kunětice, č.p. 97 - rod. dům, pozemek parc. č. 15/4 - orná půda o výměře 170m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 19 - zahrada o výměře 52m<sup>2</sup>. Znalci se **ukládá**, aby cenu nemovitého majetku určil jako cenu obvyklou k aktuálnímu datu, t.j. k datu vyhotovení posudku, včetně ocenění jednotlivých práv a závad s ním spojenými.

**I.** Po provedených výpočtech byla určena **cena nemovitých věcí**, a to spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku p.č. st. 74/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 697m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba, rodinný dům č.p. 97 a na pozemcích p.č. 15/4 - orná půda o výměře 170m<sup>2</sup> a p.č. 19 - zahrada o výměře 52m<sup>2</sup>, v obci Velké Kunětice, katastrální území Velké Kunětice, v místě a čase **obvyklá** ve výši:

**133 500,- Kč,**

slovy: Jednostotřicettřítisícipětset Kč

Práva a závady spojené s nemovitostmi (např. věcná břemena, výměnky, nájemní či předkupní práva) nebyly zjištěny.

### 6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zadavatel ani spoluvlastník nemovitých věcí nesdělili znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

**Časové omezení platnosti ceny:** U ceny zjištěné je období platnosti ceny adekvátní platnosti a účinnosti vyhlášky u ceny obvyklé je cena platná 12 měsíců za předpokladu, že se podmínky na trhu výraznějším způsobem nezmění.

**Prohlášení o nepodjatosti:** Já Ing. Libor Hampl čestně prohlašuji, že nejsem ve vztahu k zadavateli znaleckého posudku, ani ke spoluvlastníkovi věcí nemovitých. Čestně prohlašuji, že nemám žádný osobní zájem na výsledku prodeje majetku a s objednavatelem a se spoluvlastníkem nemovité věci mě nespojuje osobní ani pracovní, či jiný obdobný poměr.

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána v souladu se zákonem.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 151/2021.

**Doložka ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soud řád, v platném znění.**

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a doložku s tímto prohlášením ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soud řád, ve z.p.p. připojuji ke mnou zpracovanému Znaleckému posudku č. 6594/133/2021 ze dne 7.10.2021.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989 pod č. j. Spr. 2794/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6594/133/2021 evidence posudků.

V Bruntále 7.10.2021



Ing. Libor Hampl  
Elišky Krásnohorské 27  
792 01 Bruntál

IČO: 10597981

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6594/133/2021

počet stran A4 v příloze:

---

Fotodokumentace	2
Výpis z KN	4
Kopie katastrální mapy	1
Usnesení o ustanovení znalce	3

Pozemek p.č. st. 74/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 97





Hospodářská budova na p.č. st. 74/1



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 00:00:00

Vyhотовeno bezplatně elektronickým přístrojem pro účel: Dědictná řízení, č.j.: 16 D 145/2021 pro Notář Krátká Radmila, JUDr.

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 569453 Velké Kunětice

st.území: 779075 Velké Kunětice

list vlastnictví: 135

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Džurný Jan, č.p. 97, 79052 Velké Kunětice	581031/6941	1/2
Gábor Kevin, č.p. 102, 79052 Velké Kunětice	020527/6214	1/2

### Nemovitosti

Parcela	Výměra(m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 74/1	697	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Velké Kunětice, č.p. 97, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 74/1				
15/4	170	orná půda		zemědělský půdní fond
19	62	zahrad		zemědělský půdní fond

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

### Typ vztahu

**Zástavní právo exekutorské podlé s 69a exekučního řádu ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2, k uspokojení pohledávky v základní částce 297.328,30 Kč a jejího příslušenství.**

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Džurný Jan, č.p. 97, 79052 Velké Kunětice, RČ/IČO:  
581031/6941

Parcela: St. 74/1, Parcela: 15/4, Parcela: 19

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Přerov 103-EX 01467/2015 -15 ze dne 17.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2015 14:59:20. Zápis proveden dne 09.04.2015.

Pořadí k 17.03.2015 14:59

V-667/2015-811

Poznámky a další obdobné údaje

### Typ vztahu

#### Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Džurný Jan, č.p. 97, 79052 Velké Kunětice, RČ/IČO:  
581031/6941

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-01467/2015 -9 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 16.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2015 14:59:26. Zápis proveden dne 20.03.2015; uloženo na prac. Přerov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 569453 Velké Kunětice

Kat.území: 779075 Velké Kunětice

List vlastnictví: 135

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-4116/2015-808

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2**

*Povinnost k*

Džurný Jan, č.p. 97, 79052 Velké Kunětice, RČ/IČO:  
581031/6941

Parcela: St. 74/1, Parcela: 15/4, Parcela: 19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 103-Ex  
01467/2015 -14 ze dne 17.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2015  
14:59:20. Zápis proveden dne 31.03.2015; uloženo na prac. Jeseník

Z-1184/2015-811

*Související zápisy*

**Dražební vyhláška**

*Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu  
Přerov 203-Ex 01467/2015 -156 ze dne 07.01.2021. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 07.01.2021 19:00:07. Zápis proveden dne 11.01.2021; uloženo na prac.  
Jeseník

Z-40/2021-811

**Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,  
155 21 Praha 5

*Povinnost k*

Džurný Jan, č.p. 97, 79052 Velké Kunětice, RČ/IČO:  
581031/6941

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 24230/15-10 k 11 EXE-  
37/2016 ze dne 28.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2016 19:09:13.  
Zápis proveden dne 02.02.2016; uloženo na prac. Praha

Z-4415/2016-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2**

*Povinnost k*

Džurný Jan, č.p. 97, 79052 Velké Kunětice, RČ/IČO:  
581031/6941

Parcela: St. 74/1, Parcela: 15/4, Parcela: 19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3 144-EX  
24230/2015 -19 ze dne 17.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2016  
09:14:25. Zápis proveden dne 24.02.2016; uloženo na prac. Jeseník

Z-640/2016-811

**Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

*Povinnost k*

Džurný Jan, č.p. 97, 79052 Velké Kunětice, RČ/IČO:  
581031/6941

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-07224/2016 -12 pověřený

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 569453 Velké Kunětice

kat.území: 779075 Velké Kunětice

List vlastnictví: 135

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 12.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2016 07:59:05. Zápis proveden dne 17.05.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-6121/2016-808

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2**

*Povinnost k*

Džurný Jan, č.p. 97, 79052 Velké Kunětice, RČ/IČO:  
581031/6941

Parcela: St. 74/1, Parcela: 15/4, Parcela: 19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203-Ex 07224/2016 -17 ze dne 12.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2016 07:58:59. Zápis proveden dne 18.05.2016; uloženo na prac. Jeseník

Z-1693/2016-811

**Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 455/17, 130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Džurný Jan, č.p. 97, 79052 Velké Kunětice, RČ/IČO:  
581031/6941

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 3 091-EX 12550/2016 -005 ze dne 04.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2017 21:05:30. Zápis proveden dne 06.01.2017; uloženo na prac. Jeseník

Z-35/2017-811

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2**

*Povinnost k*

Džurný Jan, č.p. 97, 79052 Velké Kunětice, RČ/IČO:  
581031/6941

Parcela: St. 74/1, Parcela: 15/4, Parcela: 19

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3 091-EX 12550/2016 -007 ze dne 04.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2017 21:05:30. Zápis proveden dne 09.01.2017; uloženo na prac. Jeseník

Z-36/2017-811

**Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,  
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

*Povinnost k*

Džurný Jan, č.p. 97, 79052 Velké Kunětice, RČ/IČO:  
581031/6941

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 15875/17-018 ze dne 05.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2018 16:39:03. Zápis proveden dne 06.02.2018; uloženo na prac. Šumperk

Z-967/2018-809

*Související zápisy*



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 569453 Velké Kunětice  
 kat.území: 779075 Velké Kunětice List vlastnictví: 135  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
 ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2**

Povinnost k

Džurný Jan, č.p. 97, 79052 Velké Kunětice, RČ/IČO:  
 581031/6941

Parcela: St. 74/1, Parcela: 15/4, Parcela: 19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139-EX  
 15875/2017 -025 ze dne 05.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2018  
 16:38:39. Zápis proveden dne 09.02.2018; uloženo na prac. Jeseník

Z-338/2018-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského  
 úřadu Šumperk 139-EX 15875/2017 -035. Právní moc ke dni 12.02.2018. Právní  
 účinky zápisu k okamžiku 19.03.2018 16:38:50. Zápis proveden dne 23.03.2018;  
 uloženo na prac. Jeseník

Z-681/2018-811

Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 15/4

Tomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva o převodu nemovitostí RI 544/1982 kupní ze dne 24.5.1982, reg. dne 1.9.1982.

POLVZ:1/1983

Z-24700001/1983-811

Pro: Džurný Jan, č.p. 97, 79052 Velké Kunětice

RČ/IČO: 581031/6941

Smlouva kupní ze dne 17.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2020 09:54:00.  
 Zápis proveden dne 14.07.2020.

V-1364/2020-811

Pro: Gábor Kevin, č.p. 102, 79052 Velké Kunětice

RČ/IČO: 020527/6214

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

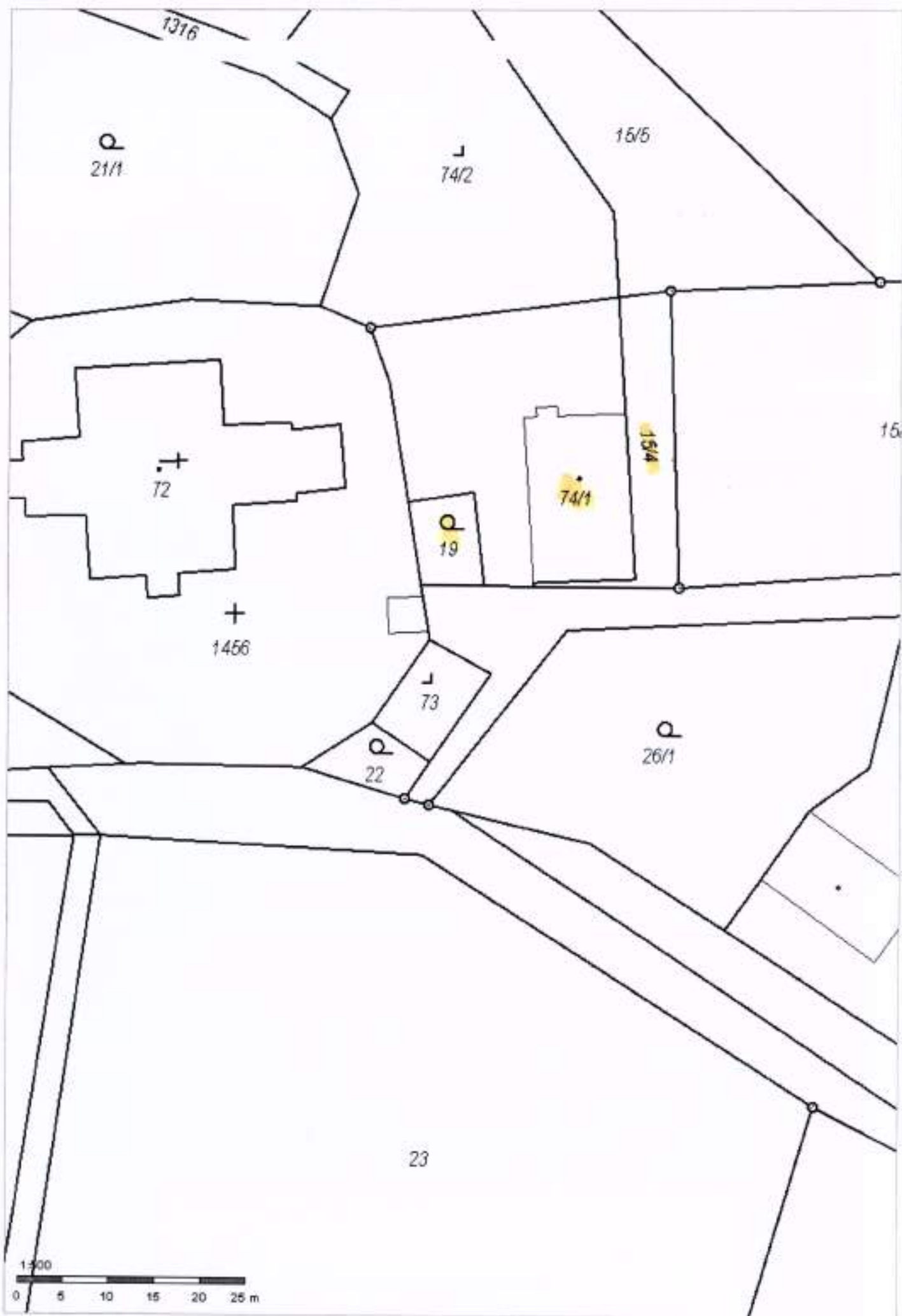
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
15/4	65111	170
19	65111	52

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil:  
 katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.03.2021 12:45:09





## USNESENÍ

Okresní soud v Jeseníku, se sídlem Jeseník, Dukelská 761/2a, rozhodl soudním komisařem JUDr. Radmilou Krátkou, notářkou se sídlem v Jeseníku, s kanceláří na adrese Jeseník, Dukelská 722/14, PSČ 790 01, pověřeným provedením úkonů v řízení o pozůstalosti po: **Jan Džurný**, narozen/á 31.10.1958, rodné číslo 581031/6941, naposledy bytem Velké Kunětice 97, Velké Kunětice, zemřelý/á 15.2.2021, rozvedený, bez zanechání listiny o právních jednáních pro případ smrti, bez nařízení dědické posloupnosti zřízením svěřenského nástupnictví, doložením času nebo jiným způsobem, jehož účastníky jsou:

pozůstalý syn Stanislav Džurný, rodné číslo 810718/5779, nar. 18.7.1981, bytem Svobodova 130, Vidnava,

B2 Kapital Czech Republic s.r.o., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IČ 04191563, právně zastoupená Mgr. Markem Lošanem, č. registrace ČAK 09471, se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, jednatelem a společníkem HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1,

JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, se sídlem Komenského 38, 750 02 Přerov,

I-Xon a.s., se sídlem Husitská 344/63, 130 00 Praha 3, IČ: 28218761, právně zastoupená JUDr. Petrem Maškem, advokátem, Mašek advokáti s.r.o., se sídlem Boušova 792, 190 14 Praha 9, IČ: 26436415,

ČSOB Stavební spořitelna, a.s. (dříve Českomoravská stavební spořitelna, a.s.), se sídlem Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5, IČ: 49241397, právně zastoupená Mgr. Petrem Olejářem, advokátem, ČAK ev.č. 15446, adresa doručování: Táboritská 23/1000, 130 00 Praha 3 – Žižkov, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Exekutorský úřad Praha 3, Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín,

T-Mobile Czech Republic, a.s., se sídlem Tomíčkova 2144/1, Praha, IČ: 6449681,

Bohemia Factoring, a.s., se sídlem Letenská 121/8, 118 00 Praha 1 – Malá Strana, IČ 27242617, právně zastoupená JUDr. Ing. Karlem Golánem, Ph.D, advokátem, AK G legal, s.r.o., IČ 020 00 768, se sídlem Letenská 121/8, 118 00 Praha,

Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk, se sídlem Masarykovo nám. 44/1, 789 01 Zábřeh,

Ing. Libor Hampl, se sídlem E. Krásnohorské 1706/27, 792 01 Bruntál, IČ 10597981,

takto

**I. Ustanovuje** Ing. Libora Hampla, IČ 10597981, se sídlem E. Krásnohorské 1706/27, 792 01 Bruntál, znalcem za účelem provedení ocenění nemovitého majetku.

**II. Ukládá** znalci, aby provedl ocenění nemovitých věcí zůstavitele v obvyklé ceně **k datu vyhotovení znaleckého posudku**, a to nemovitých věcí, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, na listu vlastnictví číslo 135 pro obec a k.ú. Velké Kunětice – podílu 1/2 pozemku parc. St. 74/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 97 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: Velké Kunětice, č.p. 97 - rod. dům, pozemek parc. č. 15/4 – orná půda o výměře 170 m<sup>2</sup>, pozemek parc. č. 19 – zahrada o výměře 52 m<sup>2</sup>.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lea Škodová, notářská tajemnice.



Znalci se ukládá, aby cenu nemovitého majetku určil jako cenu obvyklou k aktuálnímu datu, t.j. k datu vyhotovení posudku, včetně ocenění jednotlivých práv a závad s ním spojenými a písemný znalecký posudek ve dvou vyhotoveních, spolu s vyúčtováním znalečného - odměny znalce a nákladů za vypracování posudku, předložil pověřenému soudnímu komisaři JUDr. Radmile Krátké, notáři v Jeseníku, ve lhůtě jednoho měsíce ode dne doručení tohoto usnesení.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního komisaře požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč.

Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soud.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin ( § 346 trest. zák. ). Nemůže-li znalec posudek vypracovat, musí to neprodleně sdělit soudu.

Znalci - Ing. Libora Hampla, IČ 10597981, se sídlem E. Krásnohorské 1706/27, 792 01 Bruntál - se povoluje použití osobního automobilu k cestě k oceňovaným nemovitostem a zpět.

III. **Ukládá** spoluvlastníkovi nemovitých věcí **Kevinu Gáborovi**, nar. 27. 5. 2002, bytem Velké Kunětice č. p. 102, Velké Kunětice, aby umožnil na výzvu znalce přístup k oceňovaným spoluvlastnickým podílům na nemovitostech a poskytl znalci na jeho výzvu veškeré dostupné informace a podklady.

### O d ů v o d n ě n í :

Usnesením Okresního soudu v Jeseníku č. j. 16 D 145/2021 - 164 ze 4. 6. 2021, které nabylo právní moci 30. 6. 2021, byla nařízena likvidace pozůstalosti a likvidačním správcem pozůstalosti byla ustanovena společnost FOLTAN a spol., IČ 25865111, se sídlem Ostrožná 233/40, 746 01 Opava, po zůstaviteli Jan Džurný, dat. nar. 31. 10. 1958, posl. bytem Velké Kunětice 97, 790 52 Velké Kunětice, zemř. dne 15. 2. 2021.

Ustanovení § 235 odst. 1 a 2 zák. čís. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních (dále také jen z.ř.s.) ve spojení s ustanovením § 232 odst. 1 písm. c) a d) tohoto zákona určuje, že před zpeněžením majetku patřícího do likvidační podstaty musí být zjištěna cena majetku posudkem, který může vypracovat pouze znalec, kterého ustanovil usnesením na žádost likvidačního správce nebo i bez návrhu soud.

Okresní soud v Jeseníku rozhodl JUDr. Radmilou Krátkou, notářkou jako pověřené soudní komisařky tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto usnesení a ustanovil soudního znalce, aby podal písemný znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí blíže popsanych ve výroku tohoto usnesení, jejichž je zůstavitel vlastníkem, a to k aktuálnímu datu, t.j. k datu vyhotovení posudku ( § 127 odst. 1 obč. soud. řádu, § 1 odst. 2 a 3 z.ř.s. ). Znalci se se povoluje použití osobního automobilu k cestě k oceňovaným nemovitostem a zpět.

Účastníci se poučují, že pokud neuposlechnou příkazu soudu a nesplní povinnosti uložené jim tímto usnesením, může jim být uložena pořádková pokuta, jejíž výše může dosáhnout až 50.000,- Kč, a to i opakovaně.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lea Škodová, notářská tajemnice.



**Poučení :**

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné ( § 202 odst. 1 písm. a) obč. soud. řádu ). Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudu. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky u Okresního soudu v Jeseníku nebo v sídle JUDr. Radmily Krátké, notářky jako pověřené soudní komisařky, na adrese Jeseník, Dukelská 761/2a, do 8 dnů ode dne doručení tohoto usnesení.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud.

Jeseník 19. srpna 2021

JUDr. Radmila Krátká, v. r.  
pověřený soudní komisař

Toto usnesení Okresního soudu v Jeseníku ze dne 19.8.2021, sp. zn. 16 D 145/2021-287, nabylo právní moci dne 10.9.2021. Doložku právní moci připojila Lea Škodová, notářská tajemnice.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lea Škodová, notářská tajemnice.