

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 4817-2058

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 23/1, součástí je stavba: Radvanice, č.p. 37, rodinný dům, pozemku p.č. St. 23/2, součástí je stavba: Radvanice, č.p. 13, rodinný dům, pozemku p.č. 23, 715/2, 715/3, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 298, katastrální území Radvanice u Lipníka nad Bečvou, obec Radvanice, okres Přerov a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



**Účel ocenění:** Pro stanovení obvyklé ceny č.j. 22 D 514/2013-511

**Objednavatel :** Mgr. Alexandra Geroldová, notářka  
Dr. Skaláka 1454/3, 75002 Přerov

**Zhotovitel:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232, 753 01 Hranice  
IČ: 42058171                      telefon: 602 778 374                      e-mail: zvh@atlas.cz,  
www.posudeknemovitosti.cz

Stav ke dni: 03.03.2020  
Počet stran: 27 stran

Datum místního šetření:  
Počet příloh: 5

03.03.2020  
Počet vyhotovení: 2

V Hranicích, dne 05.03.2020

# A. NÁLEZ

## Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 23/1, součástí je stavba: Radvanice, č.p. 37, rodinný dům, pozemku p.č. St. 23/2, součástí je stavba: Radvanice, č.p. 13, rodinný dům, pozemku p.č. 23, 715/2, 715/3, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 298, katastrální území Radvanice u Lipníka nad Bečvou, obec Radvanice, okres Přerov a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

## Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
  - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
  - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům

trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko

- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

### Základní informace

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Radvanice, k.ú. Radvanice u Lipníka nad Bečvou

Adresa nemovité věci: Radvanice 37, 13, 751 21 Radvanice

### Vlastnické a evidenční údaje:

Mírka Vojtech, č. p. 13, 75121 Radvanice

### Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

**Jiná omezení nebyla zjištěna.**

### Přehled podkladů

- výpis z KN ze dne 18.02.2020, LV číslo 298, k.ú. Radvanice u Lipníka nad Bečvou
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky paní Jany Vašíčkové a sousedem, který se nepředstavil
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další
- informace od Františka Mírky, tel. 602 563 037, zetě vlastníka

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 type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
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 type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input 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: okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku nezpevněná komunikace

### **Celkový popis:**

Oceňované nemovité věci - rodinný dům č.p. 37 a č.p. 13 se nachází na severozápadním okraji obce, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o dva neudržované, neobyvatelné rodinné domy a vedlejší stavby na mírně svažitéch, neoplocených pozemcích. Rodinné domy jsou provozně propojené, a proto byly oceňovány jako celek. Napojení na síť bylo také u domů provedeno společně jen na jednu přípojku sítí. Na pozemcích se nenacházejí trvalé porosty. Příjezd je po nezpevněné, travnaté pěšině.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z telefonických informací, sdělených účastnicemi prohlídky. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice, některé míry a vybavení byly odhadnuty.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Průkaz energetické náročnosti budov nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven. Za účelem umožnění prohlídky nemovitých věcí byl znalcem kontaktován pozůstalý pan František Mirga, tel. 602 563 037, který sdělil, že v domech již 7 let nebyl, ale poskytl informace o domech.

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

---

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

## **B. OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

---

1. Rodinný dům č.p. 37 a č.p. 13
2. Kůlna
3. Kůlna
4. Pozemky

### **Obsah tržního ocenění majetku**

---

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Porovnání

## C. OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Radvanice 37, 13  
751 21 Radvanice  
LV: 298  
Kraj: Olomoucký  
Okres: Přerov  
Obec: Radvanice  
Katastrální území: Radvanice u Lipníka nad Bečvou  
Počet obyvatel: 278  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **550,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 127,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,826}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: 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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,838}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,692}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,838$

### **1. Rodinný dům č.p. 37 a č.p. 13**

Přízemní, krajní, řadový, nepodsklepený, rodinný dům č.p. 37 a č.p. 13 bez obytného podkroví, se sedlovou střechou, se nachází na pozemku p.č. St. 23/1, St. 23/2 a 23. Byl napojen na elektřinu, vodovod, plyn a kanalizaci. Sítě jsou odpojeny. Objekt byl postaven asi před 80 lety. Během užívání byl minimálně opravován. Část krytiny na střeše chybí a část je ve velmi špatném stavu. Do objektu zatéká a interiér je poškozen. Objekt není 7 let užíván.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází dva pokoje a kuchyň, koupelna, záchod a sklady.

### **Popis konstrukcí a vybavení:**

1. Základy	betonové, kamenné
2. Zdivo	cihelné zdivo, smíšené, poškozena statika,
3. Stropy	asi s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	pálená taška, poškozená, část chybí
6. Klempířské konstrukce	pozinkované, dožitě
7. Vnitřní omítky	asi vápenné
8. Fasádní omítky	hrubé
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	keramické, poškozené
11. Schody	ne
12. Dveře	plastové vstupní, dřevěné, dožitě
13. Okna	dřevěné rámy
14. Podlahy obytných místností	asi prkna
15. Podlahy ostatních místností	asi dlažby
16. Vytápění	asi ústřední plynové, poškozené, nefunkční
17. Elektroinstalace	odpojeno
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	asi studené a teplé
20. Zdroj teplé vody	asi el. bojler, poškozeno
21. Instalace plynu	ano, odpojeno
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	ne
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo, poškozeno, nefunkční
25. Záchod	splachovací, poškozeno, nefunkční
26. Ostatní	ne

Objekt není udržovaný a je velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně objektu je přípojky sítí, opěrné zdi a zpevněné plochy.



## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 635,- Kč/m <sup>3</sup>

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 18,10 \cdot 5,75 + 2,15 \cdot 7,30 + 5,75 \cdot 5,50 = 151,39 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	151,39 m <sup>2</sup>	2,50 m

## Obestavěný prostor

$$1. \text{ NP: } (18,10 \cdot 5,75) \cdot (3,80) + (2,15 \cdot 7,30 + 5,75 \cdot 5,50) \cdot (2,00) = 490,13 \text{ m}^3$$

$$\text{zastřešení: } (18,10 \cdot 5,75) \cdot (2,50 \cdot 0,5) + (2,15 \cdot 7,30 + 5,75 \cdot 5,50) \cdot (1,80 \cdot 0,5) = 172,68 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \underline{\underline{662,81 \text{ m}^3}}$$

## Podlažnost:

$$\text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: } ZP1 = 151,39 \text{ m}^2$$

$$\text{Zastavěná plocha všech podlaží: } ZP = 151,39 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } ZP / ZP1 = 1,00$$

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan - Domy jsou odpojeny o energií.	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,199}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,826}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,838}$

## Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,635,- \text{ Kč/m}^3 * 0,199 = 325,37 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 662,81 \text{ m}^3 * 325,37 \text{ Kč/m}^3 * 0,826 * 0,838 = 149\,276,22 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 149 276,22 Kč**

## 2. Kůlna

Přízemní, nepodsklepený, objekt kůlny se nachází naproti rodinného domu, na pozemku p.č.715/2. Objekt není napojen na žádné sítě. Objekt byl postaven asi před 80 lety. Údržba je zanedbaná.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází kůlna a sklad paliva.

Objekt není udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

## 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

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	3,90*9,20 =	35,88	3,20 m
		<b>35,88 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	(3,90*9,20)*(3,20) =	114,82
Z	zastřešení	(3,90*9,20)*(1,50*0,5) =	26,91
Obestavěný prostor - celkem:			<b>141,73 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	betonové, bez izolace	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	pálená taška, poškozená, zatéká	P	100
6. Klempířské práce	pozinkované, dožitě	P	100
7. Úprava povrchů	omítky, poškozené	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduché, dřevěné	P	100
11. Podlahy	hliněné	P	100
12. Elektroinstalace	ne	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
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	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,89
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8389</b>

#### 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	S	7,10	100,00	1,00	7,10	8,46	80	150	53,33	4,5117
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	37,91	80	80	100,00	37,9100
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	23,60	80	80	100,00	23,6000
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,70	80	80	100,00	8,7000
5. Krytina	P	8,10	100,00	0,46	3,73	4,45	80	80	100,00	4,4500
6. Klempířské práce	P	1,70	100,00	0,46	0,78	0,93	80	80	100,00	0,9300
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,27	80	80	100,00	7,2700
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,58	80	80	100,00	3,5800
10. Okna	P	1,10	100,00	0,46	0,51	0,61	80	80	100,00	0,6100
11. Podlahy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,49	80	80	100,00	4,4900

Opotřebení:	<b>96,1 %</b>
-------------	---------------

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8389
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):		*	2,1920

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>1 838,87</b>
<b>Plná cena:</b> 141,73 m <sup>3</sup> * 1 838,87 Kč/m <sup>3</sup>		=	<b>260 623,05 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 96,1 % /100)		*	0,039
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>		=	<b>10 164,30 Kč</b>
Koeficient pp		*	0,838
<b>Cena stavby CS</b>		=	<b>8 517,68 Kč</b>
<b>Kůlna - zjištěná cena</b>		=	<b>8 517,68 Kč</b>

### 3. Kůlna

Přízemní, nepodsklepený, objekt kůlny se nachází naproti rodinného domu, na pozemku p.č.715/2 a p.č. 715/3. Objekt není napojen na žádné sítě. Objekt byl postaven asi před 80 lety. Údržba je zanedbaná.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází kůlna a sklad paliva.

Objekt není udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

### 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	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	4,40*6,35+5,20*2,40 =	40,42	4,50 m
		<b>40,42 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	(4,40*6,35)*(4,50)+(5,20*2,40)*(3,70) =	171,91
Z	zastřešení	(4,40*6,35)*(1,50*0,5)+(5,20*2,40)*(0,80*0,5) =	25,95
Obestavěný prostor - celkem:			<b>197,86 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	betonové, bez izolace	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	pálená taška, poškozená, zatéká	P	100
6. Klempířské práce	pozinkované, dožitě	P	100
7. Úprava povrchů	ne	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduché, dřevěné	P	100
11. Podlahy	hliněné	P	100
12. Elektroinstalace	ne	C	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
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	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,89
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8389</b>

## 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	S	7,10	100,00	1,00	7,10	8,46	80	150	53,33	4,5117
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	37,91	80	80	100,00	37,9100
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	23,60	80	80	100,00	23,6000
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,70	80	80	100,00	8,7000
5. Krytina	P	8,10	100,00	0,46	3,73	4,45	80	80	100,00	4,4500
6. Klempířské práce	P	1,70	100,00	0,46	0,78	0,93	80	80	100,00	0,9300
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,27	80	80	100,00	7,2700
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,58	80	80	100,00	3,5800

10. Okna	P	1,10	100,00	0,46	0,51	0,61	80	80	100,00	0,6100
11. Podlahy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,49	80	80	100,00	4,4900
<hr/>										
Opotřebení:										<b>96,1 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8389
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):		*	<u>2,1920</u>
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>1 838,87</b>
<b>Plná cena:</b>	197,86 m <sup>3</sup> * 1 838,87 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>363 838,82 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1 - 96,1 % /100)		*	<u>0,039</u>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>		=	<b>14 189,71 Kč</b>
Koeficient pp		*	<u>0,838</u>
<b>Cena stavby CS</b>		=	<b>11 890,98 Kč</b>
<b>Kůlna - zjištěná cena</b>		=	<b><u>11 890,98 Kč</u></b>

### 4. Pozemky

Pozemky jsou mírně svažité a spolu tvoří jednotný funkční celek. Příjezd je po zpevněné cestě.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,838**

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Pozemky mají úzký tvar.	I	-0,03
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 - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970}$$

$$\mathbf{\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,838 = 0,813}$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	127,-	0,813		103,25

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. 23/1	61	103,25	6 298,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 23/2	68	103,25	7 021,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	23	22	103,25	2 271,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	715/2	50	103,25	5 162,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	715/3	31	103,25	3 200,75
Stavební pozemky - celkem			232		<b>23 954,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **23 954,- Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Porovnání

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	151,40 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	662,81 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	151,40 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	232,00 m <sup>2</sup>

### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

### Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 90 m2, pozemek 245 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Domaželice, okres Přerov			
<b>Popis:</b>	Nabízíme přes naši realitní kancelář prodej domu v obci Domaželice, která je vzdálená 9 km od města Přerova. Dům je určen k celkové rekonstrukci. Zdivo smíšené, dispozičně 2+1, soc. zařízení, prostorná půda. V domě je nově udělaná elektřina v mědi, obecní vodovod a plynová přípojka. K domu náleží zahrádka o velikosti 115 m2, která je vzdálená cca 50m. Parkování možno před domem. Vhodné jako chalupa nebo k investici. Pěkné a klidné bydlení na okraji obce, která má veškerou občanskou vybavenost - lékař, pošta, kadeřnictví, mateřská školka.			
<b>Pozemek:</b>	245,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	90,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			0,80	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			0,80	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,80	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
345 000	90,00	3 833	0,35	1 342



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 94 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Losertova, Lipník nad Bečvou - Lipník nad Bečvou I-Město			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji řadový, dvoupodlažní, rodinný dům v centru města Lipník nad Bečvou v ulici Losertova, napojení na veškeré IS, dobrá dostupnost do centra města, dům je určen k celkové rekonstrukci.			
<b>Pozemek:</b>	94,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	120,00 m <sup>2</sup>			



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,20
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,70



Zdroj: www.sreality.cz

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> ]
465 000	120,00	3 875	0,31	1 201

**Název: Prodej rodinného domu 52 m<sup>2</sup>, pozemek 74 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Kokory, okres Přerov**Popis:** Nabízíme k prodeji pozemek s budovou v obci Kokory. Areál se nachází v okrajové části města cca 200 m obecního úřadu. V obci je základní občanská vybavenost (obchod, ZŠ, MŠ).

Nemovitosti jsou ve vlastnictví České republiky a České poště s. p. přísluší právo hospodařit se svěřeným majetkem státu. Konkrétně:

Pozemek parc. č. st. 195, druh pozemku, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 77 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba s č. p. 316 ( na KN – objekt k bydlení ) vše zapsané na LV č. 768 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, Katastrální území Přerov, obec Kokory.

Budova s č.p. 316 - Jedná se o samostatně stojící budovu na vlastním pozemku. Budova má jedno nadzemní podlaží. V přízemí provozní prostor bývalé pobočky ČP. Příčky zděné. Svislé nosné konstrukce – zděné (tvárnice). Objekt má sedlovou střechu krytou pálenými taškami. Okna dřevěná – původní. Fasáda klasická, bez zateplení. Budova není provozem ČP využita. Stav budovy: před rekonstrukcí

Areál je vybaven přípojkou Elektrické energie: (vedení v zemi, 380 V), přípojkou vody – veřejný vodovod, kanalizace není - kanalizační potrubí cca 2 m do septiku z betonových skruží, s přepadem do kanalizace. Přípojka zemního plynu – není, TUV – (el. bojler). Elektroinstalace hliník a měď, cirkulace TUV – pozink

Objekt je nabízen včetně všech součástí a příslušenství.

Nemovitost je prodávána formou E-aukce, která bude probíhat 25. 03. 2020 od 09:00 hodin na webovém portále eaukce.cz

Minimální nabídková cena činí 533.280,- Kč.

Výše požadované kauce činí 53.328,- Kč (10% z minimální nabídkové ceny).

Bližší informace o nemovitosti, způsobu prodeje, termínech prohlídek nemovitosti a podmínkách účasti v E-aukci jsou k dispozici na stránkách České pošty, s. p. v sekci Prodej a pronájem nemovitostí, případně je zašleme na vyžádání.

**Pozemek:** 74,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 52,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,45
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,50



K5 Celkový stav			0,90	Zdroj: www.sreality.cz
K6 Vliv pozemku			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,80	
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
533 280	52,00	10 255	0,14	<b>1 436</b>

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 90 m2, pozemek 580 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Tršická, Přerov - Přerov XIII-Penčice			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu v Penčicích. Rodinný dům, který se nachází v oblíbené lokalitě města Přerova, příměstské části Penčice, je určen ke kompletní rekonstrukci. Stavba je posazena ve svažitém terénu na ulici Tršická poblíž místního koupaliště. Za domem se nachází zahrada o rozloze 390 m <sup>2</sup> , celková výměra vč. zastavěné plochy a nádvoří je 580 m <sup>2</sup> . Objekt je napojen na vodu, elektřinu a plyn. Objekt svoji velikostí a umístěním je ideální pro bydlení, ale i k rekreačním účelům.			
<b>Pozemek:</b>	580,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	90,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			0,90	
K3 Poloha			0,80	
K4 Provedení a vybavení			0,75	
K5 Celkový stav			0,70	
K6 Vliv pozemku			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,70	
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
490 000	90,00	5 444	0,23	<b>1 252</b>



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	1 201 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 308 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 436 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>1 308 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	151,40 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>198 031 Kč</b>

## D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 37 a č.p. 13	149 276,20 Kč
2. Kůlna	8 517,70 Kč
3. Kůlna	11 891,- Kč
4. Pozemky	23 954,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 193 638,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 193 640,- Kč**

slovy: Jednostodevadesáttřítisícšestsetčtyřicet Kč

### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**193 640 Kč**

slovy: Jednostodevadesáttřítisícšestsetčtyřicet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Porovnání 198 031,20 Kč

Porovnávací hodnota	198 031 Kč
---------------------	------------

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva,

vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

### **Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:**

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

#### **1. Práva:**

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

#### **2. Závady:**

Nebyly zjištěny.

**Obvyklá cena**

**198 031 Kč**

slovy: Jednostodevadesátosmtisícčtyřicetjedna Kč

#### **Závěr**

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujícím obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 05.03.2020

Zdeněk Vašíček

Teplická 232

753 01 Hranice

telefon: 602 778 374

e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

## **E. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4817-2058 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2058.

## F. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2020 09:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 22 D 514/2013 pro FOLTAN a spol.

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 517569 Radvanice  
Kat.území: 738859 Radvanice u Lipníka nad Bečvou List vlastnictví: 298

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Mirga Vojtech, č.p. 13, 75121 Radvanice	480424/256	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St.	23/1	61	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Radvanice, č.p. 37, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23/1					
P St.	23/2	68	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Radvanice, č.p. 13, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23/2					
P	23	22	ostatní plocha	neplodná půda	
P	715/2	50	ostatní plocha	neplodná půda	
P	715/3	31	ostatní plocha	neplodná půda	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 pohledávky ve výši 378.000,-Kč

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Koněvova 2747/99,  
Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 49241257

Povinnost k

Parcela: St. 23/1, Parcela: St. 23/2, Parcela: 23, Parcela: 715/2, Parcela:  
715/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.10.2006.

V-3536/2006-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 29.087,65 Kč, včetně příslušenství

Oprávnění pro

CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 29027241

Povinnost k

Parcela: St. 23/1, Parcela: St. 23/2, Parcela: 23, Parcela: 715/2, Parcela:  
715/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exek. úřad Klatovy 120 EX-20389/2012 -20 Katastrálnímu úřadu doručeno dne 6.6.2012 ze dne 05.06.2012. Právní moc ke dni 21.06.2012.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2020 09:55:03

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 517569 Radvanice  
Kat.území: 738859 Radvanice u Lipníka nad Bečvou List vlastnictví: 298  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-6741/2012-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši 40.878,68 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 29027241

Povinnost k

Parcela: St. 23/1, Parcela: St. 23/2, Parcela: 23, Parcela: 715/2, Parcela: 715/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exek. úřad Klatovy 120 EX-18946/2012 -20 Katastrálnímu úřadu doručeno dne 6.6.2012 ze dne 05.06.2012. Právní moc ke dni 18.06.2012.

Z-6743/2012-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši 34.903,96 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 29027241

Povinnost k

Parcela: St. 23/1, Parcela: St. 23/2, Parcela: 23, Parcela: 715/2, Parcela: 715/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutor.úřad Klatovy 120EX-45276/2012 -22 ze dne 19.11.2012.

Z-10938/2012-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutor.úřad Klatovy 120 EX-45276/2012 -22 ze dne 19.11.2012. Právní moc ke dni 03.12.2012.

Z-1488/2013-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

- o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-574/2020-808

V-575/2020-808

V-577/2020-808

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 20.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2006.

V-2597/2006-808

Pro: Mirga Vojtech, č.p. 13, 75121 Radvanice

RČ/IČO: 480424/256

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.  
strana 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2020 09:55:03

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 517569 Radvanice  
Kat.území: 738859 Radvanice u Lipníka nad Bečvou List vlastnictví: 298  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

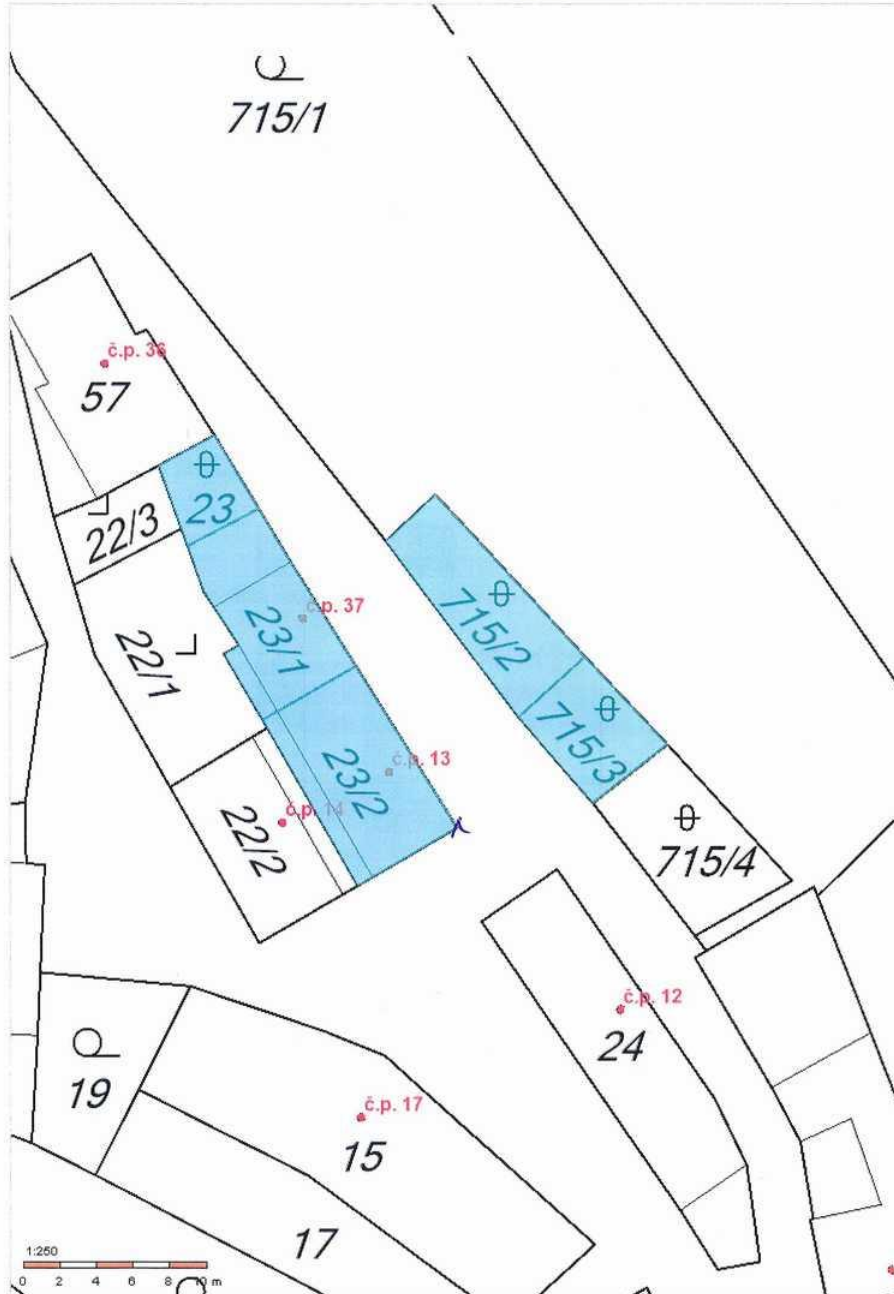
---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.02.2020 10:16:03

RAPVANICE U LIPNÍKA NAD ŽEŤVOU LV 298



GPS 49°30'38"N  
17°28'34"E

