

## Znalecký posudek č. 19/12/141

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí - pozemku p.č. 2154 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 192 - rod. dům, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 132, pro k.ú. Ondřejovice v Jeseníkách, obec Zlaté Hory, okres Jeseník.

**Objednatel posudku:**

JUDr. Radmila Krátká  
notářka v Jeseníku  
Dukelská 722/14  
790 01 Jeseník  
IČ: 25804375  
DIČ: CZ6153150168

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby řízení  
č.j. 13 D 402/2018-226, ke dni 26. 9. 2018.

**Vypracoval:**

Ivo Trst'án  
Sadová 882/2  
790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 18 stran a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

V Jeseníku, dne 12. 12. 2019

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Dle usnesení, ze dne 12. 11. 2019, vydané JUDr. Radmila Krátká, č.j. 13 D 402/2018-226, byla pověřena ZNALECKÁ KANCELÁŘ BeST s.r.o., IČ: 29452783, se sídlem Sadová 882/2, 790 01 Jeseník, odpovědná osoba: soudní znalec Ivo Trst'án, jmenovaný Krajským soudem v Ostravě dne 29. 3. 1988, č.j. Spr. 2134/88, k ocenění níže uvedených nemovitých věcí:

- pozemek parcelní číslo 2154, o výměře 414 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří
  - o součástí je stavba č.p. 192, rod. dům, stojící na pozemku parc. č. 2154

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, pro obec Zlaté Hory, katastrální území Ondřejovice v Jeseníkách, okres Jeseník, na listu vlastnictví č. 132, podíl 1/2.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

### 2. Informace o nemovité věci

Jedná se o nemovité věci - pozemek p.č. 2154 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 192 - rod. dům, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 132, pro k.ú. Ondřejovice v Jeseníkách, obec Zlaté Hory, okres Jeseník. Předmět ocenění je situovaný na adrese Ondřejovice č.p. 192, 793 76 Zlaté Hory. Rodinný dům se nachází v severozápadní, okrajové, nezastavěné části obce Ondřejovice, na samotě jako samostatně stojící. Dle informací ČSÚ má město Zlaté Hory 3 858 počet obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se ve městě Zlaté Hory nachází pošta, škola, zdrav. zařízení a policie.

### 3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 1. 2. 2019 za přítomnosti syna pozůstalé, pana Vladimíra Macka. Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 12. 12. 2019, bez přítomnosti účastníka místního šetření. Některé fotografie, především vnitřní části rodinného domu, jsou použity z první prohlídky, a to v příloze fotodokumentace, která je nedílnou součástí přílohy tohoto znaleckého posudku.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j. 13 D 402/2018-226, ze dne 12. 11. 2019.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 132, vyhotovený objednavatelem, dne 12. 12. 2019.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 12. 12. 2019.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený znalcem, dne 12. 12. 2019.
- Mapy širších vztahů I a II.
- Nabídky realitních společností.
- Informace z katastru nemovitostí.
- Informace z veřejně dostupných zdrojů.

- Zjištění míry rizik povodní, kriminality a vloupání předmětu ocenění.
- Náhled platného územního plánu města Zlaté Hory, získaný prostřednictvím oficiálních webových stránek města Jeseník.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace), ze dne 1. 2. 2019 a ze dne 12. 12. 2019.

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

**Kraj:** Olomoucký  
**Okres:** Jeseník  
**Obec:** Zlaté Hory  
**Katastrální území:** Ondřejovice v Jeseníkách (793159)

**List vlastnictví číslo:** 132

### Vlastníci:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Kvitová Hana<br>č.p. 222, 790 53 Stará Červená Voda  | Podíl: 1/2 |
| 2. Mališková Anna<br>Ondřejovice 192, 793 76 Zlaté Hory | Podíl: 1/2 |

## 6. Dokumentace a skutečnost

- Předložené podklady souhlasí se skutečností, jiné podklady nebyly zjištěny.
- Nabývací tituly nebyly předloženy.
- Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovité věci k užívání třetí osobou.

## 7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům, bez využitého podkroví, se sedlovou a pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Rodinný dům je půdorysného nepravidelného tvaru. Původní stáří rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení cca 90 roků. Vytápění rodinného domu je provedeno jako ústřední pomocí kotle na tuhá paliva. V průběhu životnosti byla provedena rekonstrukce střešní krytiny. V průběhu životnosti rodinný dům dále procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbána. Při místním šetření bylo zjištěno, že rodinný dům je od roku 2016 trvale neobýván a že prvky krátkodobých i dlouhodobých životností oceňovaných nemovitých věcí jsou na okraji své životnosti. Oceňované nemovité věci se nachází ve třetím stupni rizika povodní, v prvním stupni rizika kriminality a v prvním stupni rizika vloupání. Celkový stavebně-technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako - stavba ve špatném stavu (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti). Dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) uvažováno rokem výstavby/kolaudace rodinného domu 1929. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení rodinného domu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rodinného domu:

*I. podzemní podlaží* - schodiště a sklepní místnosti

*I. nadzemní podlaží* - vstupní část, chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna a schodiště na půdu

*Podkroví/půda* - schodiště, pokoj a prostor půdy

Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace/pozemek před rodinným domem). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2098 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Zlaté Hory, nám. Svobody 80, 793 76 Zlaté Hory.

**Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí, stavebně-technické vybavení stavby a trvalé porosty. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.**

Rodinný dům je napojen na tyto inženýrské sítě: elektro, žumpu na vyvážení a studnu (studna je kopaná při stáří 90 roků a je situována na pozemku p.č. 2153 - zahrada, který je ve vlastnictví: Město Zlaté Hory, nám. Svobody 80, 793 76 Zlaté Hory). V místě není možnost napojení na tyto inženýrské sítě: obecní/veřejný vodovod, obecní/hloubkovou kanalizaci a plynové vedení.

**Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou vedlejší stavby a venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.**

Na obytnou část rodinného domu, při její horní hranici (pohled z přístupové komunikace) navazuje přízemní, dřevěná, vedlejší stavba „kůlny“ s pultovou střechou krytou standardní krytinou. Při místním šetření bylo zjištěno, že tato vedlejší stavba „kůlny“ slouží pro potřeby skladování a manipulace a nachází se zde suché WC. Na obytnou část rodinného domu, při její levé hranici (pohled z přístupové komunikace) navazuje torzo vedlejší stavby, které v minulosti bylo využíváno k hospodářským účelům.

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (oplocení - drátěné pletivo v ocelových sloupcích, ocelová vrátka s výplní drátěného pletiva, venkovní schody betonové, betonové a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly při místním šetření zjištěny.

## 8. Obsah posudku

- a) Objekty
  - 1) Stavba č.p. 192 - rod. dům, na p.č. 2154
- b) Pozemky
  - 1) Pozemek na LV číslo 132
- c) Ocenění porovnávací metodou

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku „4.“ (Vliv právních vztahů na prodejnost) je uvažováno ponížením v pásmu znaku „I. Negativní\*“ konkrétně pak o hodnotu „-0,04“, neboť předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,760$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	IV. Bez zástavby	-0,03
3 Poloha pozemku v obci	V. Samoty	-0,10
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02

6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,05
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,690$$

## Popisy objektů

### a) Objekty

1) Stavba č.p. 192 - rod. dům, na p.č. 2154

### b) Pozemky

1) Pozemek na LV číslo 132

## Ocenění

### a) Objekty

a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

a.1.1) Stavba č.p. 192 - rod. dům, na p.č. 2154 – § 35

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	
I. PP	$(14,20 \times 8,60) \times 0,5$	= 61,06 m <sup>2</sup>
I. NP	$14,20 \times 8,60 + 4,20 \times 2,10$	= 130,94 m <sup>2</sup>
Součet:		= 192,00 m <sup>2</sup>

Podlažnost:  $192,00 / 61,06 = 3,14$

#### Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	$(14,20 \times 8,60) \times 0,5 \times 1,9$	= 116,01 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$14,20 \times 8,60 \times 3,90 + 4,20 \times 2,10 \times 2,30$	= 496,55 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$14,20 \times 8,60 \times 3,90 \times 0,5$	= 238,13 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		= 850,69 m <sup>3</sup>

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – zděné (místy narušené)	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy – s rovným podhledem	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová, pultová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – plechová	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné - plechové (žlaby, svody, parapety) - špatný technický stav	0,90 %	Podstandardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké - špatný technický stav	5,80 %	Podstandardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké (z části) - špatný technický stav	2,80 %	Podstandardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – keramický obklad (kuchyně, koupelna) - špatný technický stav	2,30 %	Podstandardní
11. Schody – cihelné (z I. NP do I. PP), betonové (z I. NP na půdu)	1,00 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné (z části), zárubně ocelové (z části)	3,20 %	Podstandardní
13. Okna – dřevěná kastlová, dřevěná zdvojená (vše špatný technický stav)	5,20 %	Podstandardní
14. Podlahy obytných místností – betonové, keramická dlažba	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba a textilní krytiny	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – světelný i motorový proud	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – studená	3,20 %	Podstandardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Nevyskytuje se
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – odkanalizování do žumpy na vyvážení	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Nevyskytuje se
24. Vnitřní vybavení – umyvadlo, vana	4,10 %	Standardní
25. Záchod – suché WC mimo RD/vstup zvenčí	0,30 %	Podstandardní
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Olomoucký
<b>Obec:</b>	Zlaté Hory
<b>Počet obyvatel:</b>	3 899
<b>Základní cena (ZC):</b>	2 049,- Kč/m <sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2**

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě	II. Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05

(přípojky)			
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové		0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	II. Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD		-0,05
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení		0,00
9 Venkovní úpravy	II. Minimálního rozsahu		-0,03
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>		0,05
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem		0,00
12 Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu		0,00
13 Stavebně-technický stav	V. Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)		0,40*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1929  
 Stáří stavby (y): 89  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,226

Základní cena upravená ( $ZCU = ZC \times I_V$ ): 463,07 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu ( $I_T$ ): 0,760

Index polohy ( $I_P$ ): 0,690

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 850,69 \times 463,07 \times 0,760 \times 0,690 = 206\,576,38 \text{ Kč}$

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	<u>103 288,19 Kč</u>

Stavba č.p. 192 - rod. dům, na p.č. 2154 – zjištěná cena: 103 288,19 Kč

## b) Pozemky

### b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

#### b.1.1) Pozemek na LV číslo 132 – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Zlaté Hory

Název okresu: Jeseník

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	II. Katastrální území lázeňských míst typu B a C obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	0,90
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí)	1,03



	vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
Základní cena výchozí:	$ZC_v = 696,- \text{ Kč/m}^2$	
<b>Základní cena pozemku:</b>	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 511,- \text{ Kč/m}^2$	
	(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)	

Index trhu:  $I_T = 0,760$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,03
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Index polohy:  $I_P = 0,690$

Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,509$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 260,0990 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
2154	zastavěná plocha a nádvoří	414	107 680,99

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>53 840,50 Kč</b>

**Pozemek na LV číslo 132 – zjištěná cena: 53 840,50 Kč**

### c) Ocenění porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobu oceňování je porovnávací způsob. Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitou věc a s touto je pak

porovnávaná nemovitá věc oceňována. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejkách nemovitých věcí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovité věci.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „*Teorie oceňování nemovitostí*“ vydaná *Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.*, ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věci,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitých věcí obchodních, jen o něco méně u nemovitých věcí obytných a poměrně málo u nemovitých věcí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikostí pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovité věci bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

### **1) RD, Supíkovice, okres Jeseník**

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům. Rodinný dům je určen k rekonstrukci. Rodinný dům je odpojen od elektřiny a vody. Možnost napojení na obecní vodu, kanalizaci a elektřinu. Rodinný dům má dvě podlaží. V I. podlaží se nachází technické zázemí domu, kdysi prádelna, technické místnosti a garáž. Ve II. podlaží se nachází byt o dispozici 3+1, koupelna s WC - vše původní. K domu náleží zahrada.

*Nabídková CENA: 450 000,- Kč*

### **2) RD, ul. Hlavní, Mikulovice, okres Jeseník**

Jedná se o přízemní rodinný dům se sedlovou střechou a částečně využitým podkrovím. V přízemí domu je chodba, kuchyně, koupelna a obytný pokoj. V částečně vybudovaném podkroví je další obytný pokoj. Půdní prostory nabízejí možnost rozšíření obytné části. Vytápění domu je pouze lokální kamny na pevná paliva. Dům má vlastní studnu i připojení na veřejný vodovod. Plynová přípojka je před domem. K domu náleží společný dvůr, stodola a zahrada. Dům je situován v klidné části obce s dobrou dostupností k objektům občanské vybavenosti a dopravní dostupnosti.

*Nabídková CENA: 490 000,- Kč*

**3) RD, ul. Za Elektrárnou, Mikulovice, okres Jeseník**

Jedná se o přízemní, dřevěný nepodsklepený dům s využitým podkrovím. Dům je situovaný do nepravidelného tvaru. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci. K domu náleží zahrada o rozloze 1 045 m<sup>2</sup>. Dům je napojen na elektřinu a septik. V domě jsou nově instalovány elektrické rozvody, provedeny nové omítky a podlahy. Na přední část domu navazuje dřevěná kůlna. K domu náleží zahrada. Parkování je možné na vlastním pozemku. Dům je možné využít k rekreaci, ale také na celoroční bydlení. Občanská vybavenost a dopravní dostupnost je zajištěna v místě.

*Nabídková CENA: 590 000,- Kč*

**4) RD, ul. Polská, Zlaté Hory, okres Jeseník**

Jedná se o rodinný dům ve Zlatých Horách určený ke kompletní rekonstrukci. Pozemek je oplocený. Výměra pozemku je 880 m<sup>2</sup>, užitná plocha domu cca 120 m<sup>2</sup>. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci, dispozici domu je možné upravit dle vlastních představ. Na pozemku jsou ovocné stromy. K domu je přístup z městské komunikace, odpady možné napojit na městskou kanalizaci. Voda, plyn a elektřina na pozemku. Občanská vybavenost v místě.

*Nabídková CENA: 650 000,- Kč*

**5) RD, ul. Potoční, Mikulovice, okres Jeseník**

Jedná se o rodinný dům se zahradou v Mikulovicích u Jeseníku. Dům se nachází v klidné lokalitě obce. Dispozičně je řešen tak, že ho lze využít buď pro početnější rodinu, nebo zde lze vybudovat dvě samostatné bytové jednotky. Dům je určen k rekonstrukci. V přízemí je potřeba rekonstrukce včetně podlah, v patře poté bude rekonstrukce méně náročná. K domu současně patří ještě garáž, která díky velikosti může současně sloužit jako garáž s dílnou. Domu náleží zimní zahrada s krbem, přes kterou je vstup z přízemní části domu na zahradu. V domě je přípojka obecní vody, plynu, elektřiny, kanalizace je svedena do septiku. Výhodou je také na zahradě vlastní studna. Vzhledem k lokalitě a stavu domu se jedná o výhodnou investici.

*Nabídková CENA: 750 000,- Kč*

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>1) RD, Supíkovice, okres Jeseník</b>	
Výchozí cena (VC):	450 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	1,15
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>výměry pozemku</sub> :	1,10
K <sub>polohový</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	323 392,02 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) RD, ul. Hlavní, Mikulovice, okres Jeseník</b>	
Výchozí cena (VC):	490 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>stavební konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :	1,20
K <sub>vybavení</sub> :	0,98
K <sub>výměry pozemku</sub> :	1,10
K <sub>polohový</sub> :	1,05

$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,10
Jednotková cena (JC):	327 954,87 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) RD, ul. Za Elektrárnou, Mikulovice, okres Jeseník</b>	
Výchozí cena (VC):	590 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{stavební konstrukce}}$ :	0,95
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$ :	1,20
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{výměry pozemku}}$ :	1,15
$K_{\text{polohový}}$ :	1,05
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,10
Jednotková cena (JC):	389 643,41 Kč
Váha (V):	1,0
<b>4) RD, ul. Polská, Zlaté Hory, okres Jeseník</b>	
Výchozí cena (VC):	650 000,- Kč
Množství (M):	1,10 celek
$K_{\text{stavební konstrukce}}$ :	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{výměry pozemku}}$ :	1,10
$K_{\text{polohový}}$ :	1,15
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,10
Jednotková cena (JC):	424 656,19 Kč
Váha (V):	1,0
<b>5) RD, ul. Potoční, Mikulovice, okres Jeseník</b>	
Výchozí cena (VC):	750 000,- Kč
Množství (M):	1,10 celek
$K_{\text{stavební konstrukce}}$ :	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$ :	1,20
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,15
$K_{\text{výměry pozemku}}$ :	1,10
$K_{\text{polohový}}$ :	1,05
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,10
Jednotková cena (JC):	388 879,30 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{\text{stavební konstrukce}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{výměry pozemku}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena za celek:	323 392,02 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	370 905,16 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	424 656,19 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek (po zaokrouhlení):	370 000,- Kč
Jednotkové množství:	1,00 celek
Porovnávací hodnota:	370 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

 $\frac{1}{2}$ **Cena po úpravě:**185 000,- Kč**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ ovlivňuje především skutečnost, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem, neboť na realitním trhu je takřka **mizivá poptávka** po takovýchto částech nemovitých věcí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou tedy obecně **obtížně obchodovatelné**. S ohledem na prodejnost nelze tedy výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné cenu dále upravit, a to v našem případě **ponížením** spoluvlastnického podílu o 1/5, tedy 20%.

Vliv spoluvlastnictví

0,800

**Cena po úpravě:**148 000,- Kč**Výsledná porovnávací hodnota (po zaokrouhlení):**150 000,- Kč

## C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Cena a hodnota** ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:  
- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

**Cena zjištěná** - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

**Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda** - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

**Obvyklá cena** (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

### **Vztah administrativní a obvyklé ceny**

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:**

- dopravní dostupnost je zajištěna pomocí autobusové a vlakové dopravy
- možnost rozšíření obytné plochy do podkroví

**Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:**

- předmět ocenění je situován ve třetím stupni rizika povodní
- sociální zázemí neodpovídá dnešním standardním požadavkům
- v místě není možnost napojení na kompletní IS (vodovod, kanalizace a plyn)
- údržba a stavebně-technický stav rodinného domu na velmi špatné úrovni
- předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech (*jako celku*) srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění (*ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2*) považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a po použití korekčních koeficientů.

Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (s exekucí se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná její aktuální hodnotu).	0,- Kč
Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady).	0,- Kč

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektu	103 290,- Kč
Cena pozemku	53 840,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>157 130,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>150 000,- Kč</b>
<b>Věcná břemena</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:**

**150 000,- Kč**

**Cena slovy: jedno sto padesát tisíc korun českých**

Znalecký posudek vyhotovil:

Ivo Trst'án, soudní znalec  
Jaroslav Suchánek, asistent soudního znalce

Odpovědná osoba:

Ivo Trst'án, soudní znalec

V Jeseníku, dne 12. 12. 2019

**ZNALECKÁ KANCELÁŘ BeST s.r.o.**



Sadová 882/2  
790 01 Jeseník,  
tel.: +420 774 773 737  
IČ: 29452783  
info@czkbest.cz



.....  
Odpovědná osoba: Ivo Trst'án, soudní znalec



## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988, č.j. Spr.2143/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19/12/141 znaleckého deníku.



Ivo Tršťan, soudní znalec

## E. SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
- fotodokumentace	3
- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 132	2
- kopie katastrální mapy	1
- kopie ortofoto mapy	1
- mapy širších vztahů I a II	4

## Fotodokumentace



Stavba č.p. 192 – rod. dům, na p.č. 2154,  
pohled zvenčí č. 1, ze dne 12. 12. 2019



Stavba č.p. 192 – rod. dům, na p.č. 2154,  
pohled zvenčí č. 2, ze dne 12. 12. 2019



Stavba č.p. 192 – rod. dům, na p.č. 2154,  
pohled zvenčí č. 3, ze dne 12. 12. 2019



Stavba č.p. 192 – rod. dům, na p.č. 2154,  
pohled zvenčí č. 4, ze dne 12. 12. 2019



Stavba č.p. 192 – rod. dům, na p.č. 2154, pohled  
vnitřní č. 1, kuchyně, ze dne 1. 2. 2019



Stavba č.p. 192 – rod. dům, na p.č. 2154, pohled  
vnitřní č. 2, koupelna, ze dne 1. 2. 2019



Stavba č.p. 192 – rod. dům, na p.č. 2154, pohled  
vnitřní č. 3, koupelna, ze dne 1. 2. 2019



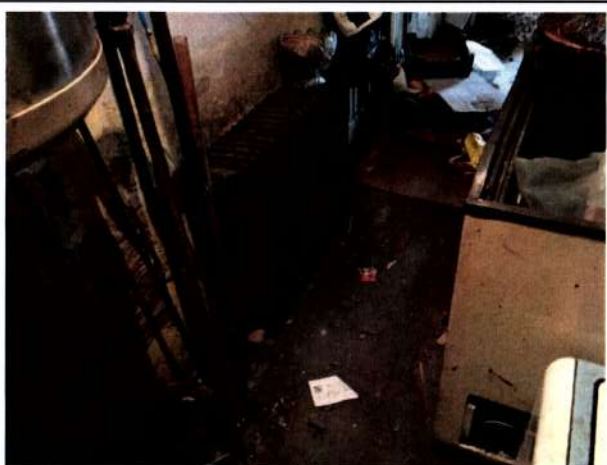
Stavba č.p. 192 – rod. dům, na p.č. 2154, pohled  
vnitřní č. 4, obývací pokoj, ze dne 1. 2. 2019



Stavba č.p. 192 – rod. dům, na p.č. 2154, pohled  
vnitřní č. 5, ložnice, ze dne 1. 2. 2019



Stavba č.p. 192 – rod. dům, na p.č. 2154, pohled  
vnitřní č. 6, vstupní část, ze dne 1. 2. 2019



Stavba č.p. 192 – rod. dům, na p.č. 2154, pohled  
vnitřní č. 7, chodba, ze dne 1. 2. 2019



Stavba č.p. 192 – rod. dům, na p.č. 2154, pohled  
vnitřní č. 8, schodiště na půdu, ze dne 1. 2. 2019



**Stavba č.p. 192 – rod. dům, na p.č. 2154, pohled vnitřní č. 9, pokoj v podkroví, ze dne 1. 2. 2019**



**Vedlejší stavba „kůlny“, na p.č. 2154, pohled vnitřní č. 1, ze dne 1. 2. 2019**



**Vedlejší stavba „kůlny“, na p.č. 2154, pohled vnitřní č. 2, ze dne 1. 2. 2019**



**Suché WC, na p.č. 2154, pohled zvenčí č. 1, ze dne 1. 2. 2019**



**Vedlejší stavba „kůlny“, na p.č. 2154, pohled zvenčí č. 1, ze dne 1. 2. 2019**



**Torzo vedlejší stavby, na p.č. 2154, pohled zvenčí č. 1, ze dne 1. 2. 2019**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2019 09:22:08

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 597996 Zlaté Hory

Území: 793159 Ondřejovice v Jeseníkách List vlastnictví: 132

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
vlastnické právo		
Kvitová Hana, č.p. 222, 79053 Stará Červená Voda	445927/461	1/2
Mališková Anna, Ondřejovice 192, 79376 Zlaté Hory	485924/420	1/2

**Nemovitosti**

**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2154	414	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Součástí je stavba: Ondřejovice, č.p. 192, rod.dům  
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2154

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Poznámky a další obdobné údaje

zp vztahu

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2, k povinnému: Kvita Jiří r.č.:430814/440

Povinnost k

Mališková Anna, Ondřejovice 192, 79376 Zlaté Hory,

RČ/IČO: 485924/420

Parcela: 2154

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Nymburk č.j. EX 459/04-1 ze dne 19.2.2007 a opravné usnesení č.j. Ex 459/04-2 ze dne 7.3.2007.

Z-1094/2007-811

Obmby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Rozhodnutí o dědictví D 1631/1985 Rozhodnutí Státního notářství v Šumperku ze dne 27.11.1985.

POLVZ:5/1986

Z-25600005/1986-811

Pro: Kvitová Hana, č.p. 222, 79053 Stará Červená Voda

RČ/IČO: 445927/461

Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě 41628/2011 MZE-130769 ze dne 28.02.2011. Právní moc ke dni 28.03.2011.

Z-1310/2011-811

Pro: Kvitová Hana, č.p. 222, 79053 Stará Červená Voda

RČ/IČO: 445927/461

Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Jeseníku -13 D 230/2016 -128 ze dne 09.11.2017. Právní moc ke dni 09.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2017 10:26:48. Zápis proveden dne 15.11.2017.

V-3125/2017-811

Pro: Mališková Anna, Ondřejovice 192, 79376 Zlaté Hory

RČ/IČO: 485924/420

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2019 09:22:08

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 597996 Zlaté Hory

Území: 793159 Ondřejovice v Jeseníkách List vlastnictví: 132

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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 Jeseník, kód: 811.

vytvořil:

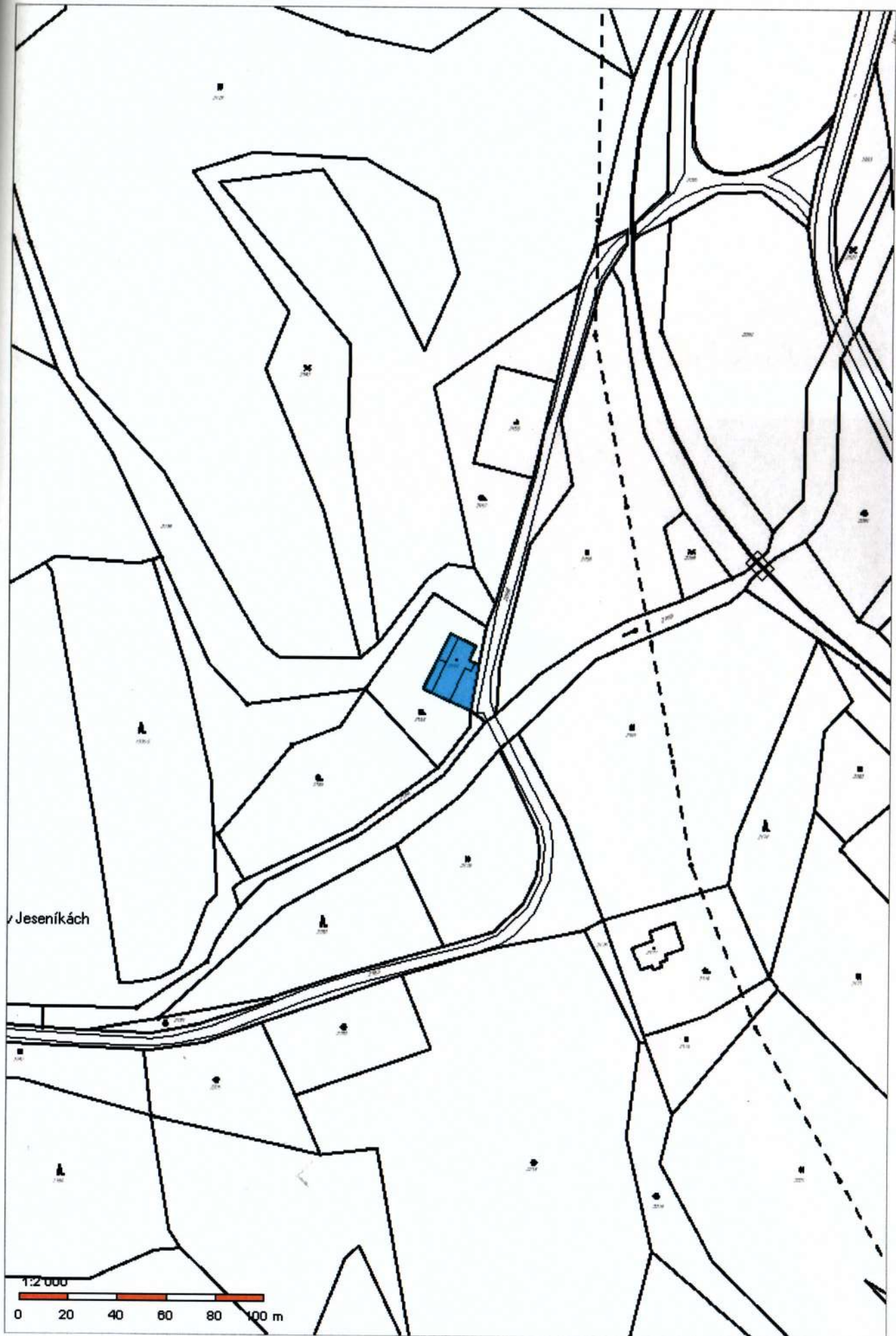
Vyhotoveno: 12.12.2019 09:22:09

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník

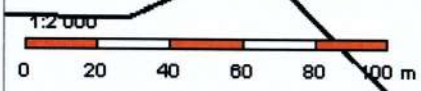
jméno: Norbert Bc.

podpis, razítko:

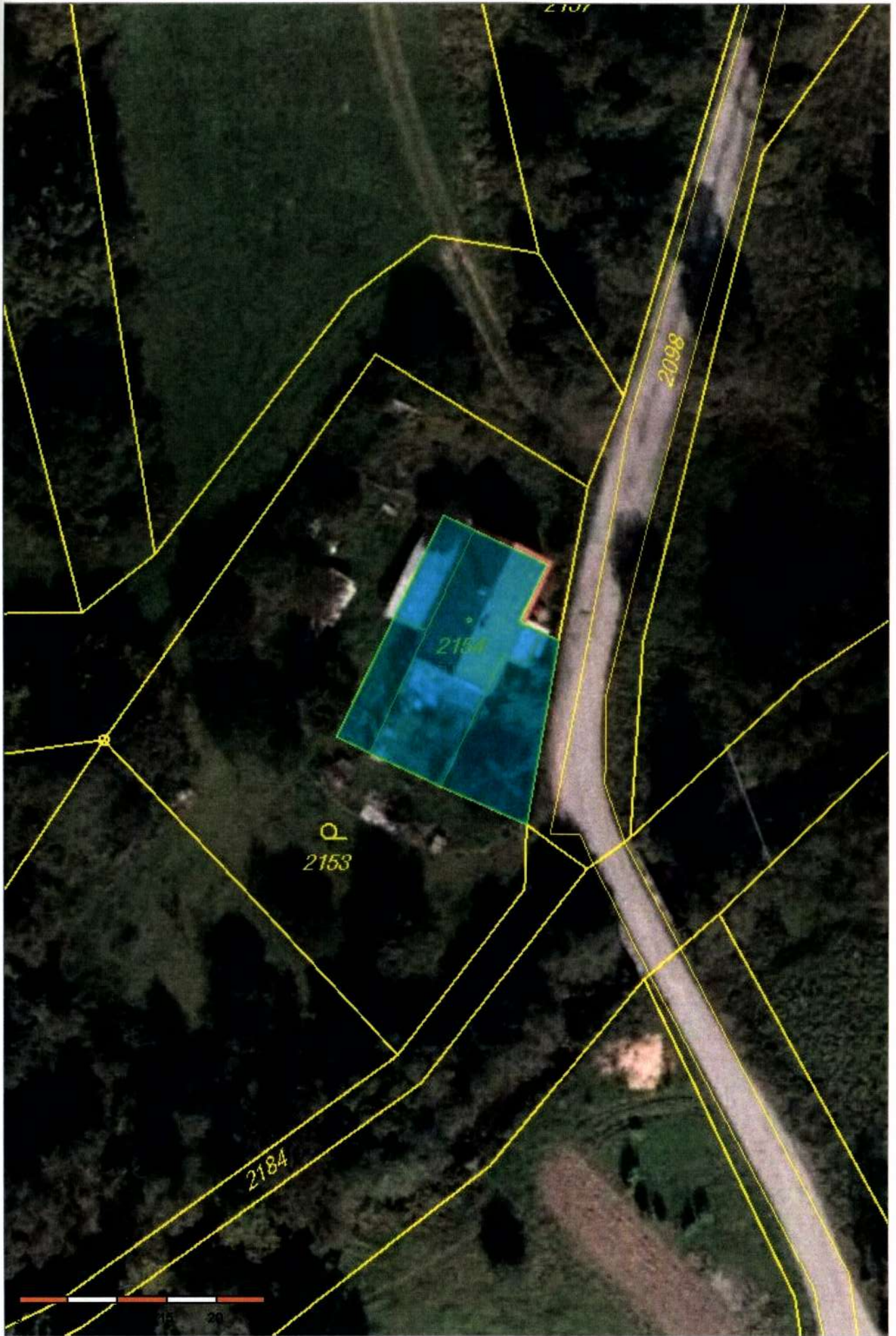
Řízení PÚ: .....

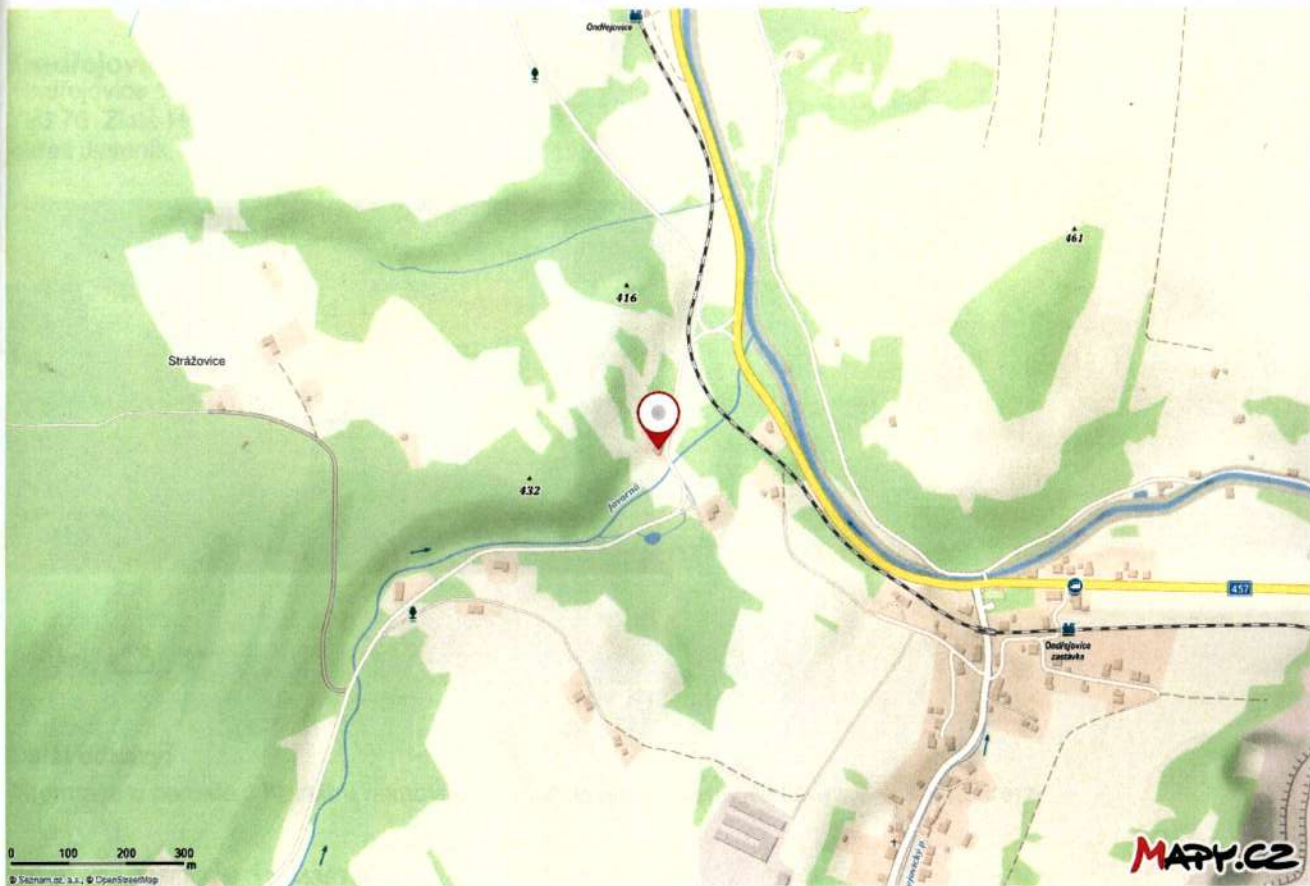


Jeseníkách









**Ondřejovice 192, Zlaté Hory**  
Ondřejovice 192  
793 76 Zlaté Hory – Ondřejovice  
okres Jeseník, Olomoucký kraj, Česko



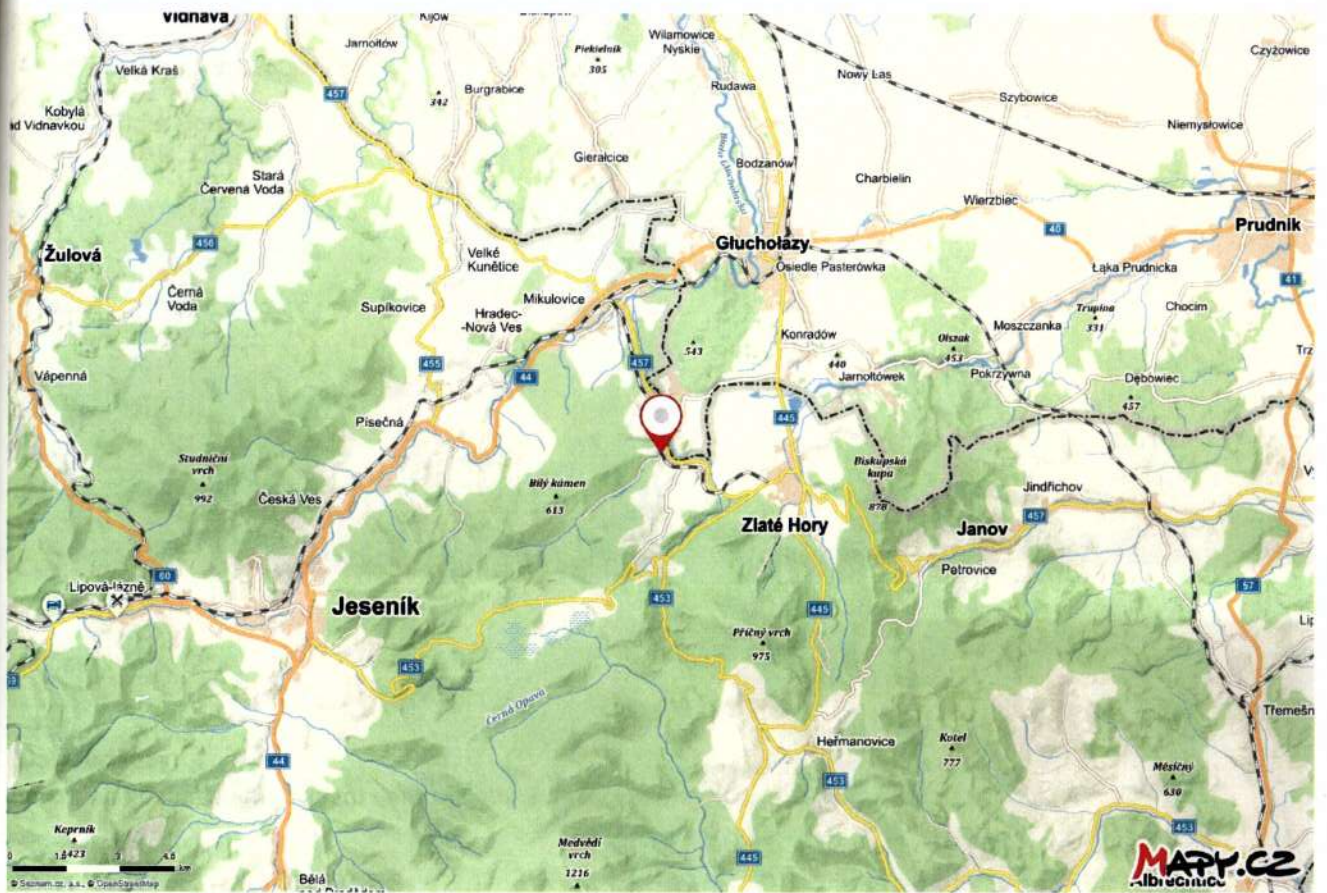
Počasí  2°

**Další odkazy:**

Informace o parcele v Katastru nemovitostí (<http://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/vlastnici?typ=so&id=15337057>)

**GPS:** 50.2656897N, 17.3439736E

WGS84 (stupně)



**Ondřejovice 192, Zlaté Hory**  
Ondřejovice 192  
793 76 Zlaté Hory – Ondřejovice  
okres Jeseník, Olomoucký kraj, Česko



Počasí  2°

**Další odkazy:**

Informace o parcele v Katastru nemovitostí (<http://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/vlastnici?typ=so&id=15337057>)

**GPS:** 50.2656897N, 17.3439736E

WGS84 (stupně)

Qualitative  
Analysis  
of the  
Data



Page 2  
Date  
Author

