

**ZNALECKÝ POSUDEK****č. 4.299 - 39 / 22**

**o tržní hodnotě podílu 1/2 nemovitostí** – pozemků st.parc.č.87/4 s RD č.p.39, parc.č.261/1 dle LV 100 pro k.ú.Kladky, se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci – se všemi právy, věcnými břemeny a závadami s nemovitostmi spojenými.

Zadavatel posudku: Exekutorský úřad Brno-město, soudní exekutor JUDr.Urban Karel  
Minská 54, Brno

Účel posudku: Určení obvyklé ceny – tržní hodnoty nemovitostí pro účely exekuč. dražby  
j.č.097 EX 10391/07

Posudek vypracoval: ing. Ladislav Čech, znalec v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování  
nemovitých věcí, tel.728512084

Datum místního šetření: 20.- 22.4.2022

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 22.4.2022

Použitý oceňovací předpis: Oceňovací vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů  
Zák. č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění poz. předpisů  
Zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, zn.kancelářích, zn.ústavech  
Vyhl.č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti  
VUT ÚSI Brno - Znalecký standard č.VII – oceňování nemovitostí

Poznámky znalce: bez odpočtu dluhů dle C LV

V Olomouci dne 25.4.2022

Tento ZP obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních /+1xarchív znalce /.

## **1. ZADÁNÍ**

- 1.1. Znalecký úkon – určení obvyklé ceny – tržní hodnoty nemovitých věcí dle LV pro k.ú.Kladky
- 1.2. Právní úkon – ocenění nemovitých věcí pro exekuční dražbu
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem – ne

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

- 2.1. Zdroje dat – výběr, výčet a popis zdrojů dat – zdrojem dat oceňované nemovitosti jsou např.místní šetření, info vlastníka nemovitostí, LV nemovitostí, projektová dokumentace PD, územní rozhodnutí ÚR, stavební povolení SP, kolaudační rozhodnutí KR, geometrický plán o vyznačení stavby GP, kupní smlouvy KS, foto, znalecké posudky ZP, atd. Zdrojem dat srovnávací nemovitosti jsou – event. místní šetření, LV, PD, ÚR, SP, KR, GP, KS, foto, nabídkový list dle [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.cz) atd.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Podklady pro vypracování posudku.**

- 3.1.1. Usnesení č.097 EX 10391/07, o ustanovení znalce
- 3.1.2. Výpis z KN, LV 100, kat.území Kladky – OCO – oceňovaný objekt
  - A: Vlastník: Pelantová Lenka, Kladky podíl 1/2
  - B: Nemovitosti: st.parc.č.87/4 - 277 m<sup>2</sup> – zast.plocha, RD č.p.39  
parc.č.261/1 – 184 m<sup>2</sup> – orná půda  
celkem PO 461 m<sup>2</sup>
  - B1: Jiná práva: bez zápisu
  - C: Omezení vlastnického práva: viz. LV
- 3.1.3. Kopie katastrální mapy, ortofoto
- 3.1.4. Výsledek místního šetření dne 22.4.2022 bez účasti povinné, info starosta
- 3.1.5. Vyhl.č.441/2013 Sb., vyhl.č.503/2020 Sb., z.č.89/2012 Sb., zák.č.151/1997 Sb  
zák.č.254/2019 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb.
- 3.1.6. Informace RK a webové stránky o tržních cenách nemovitostí v dané lokalitě
- 3.1.7. Zákon č.120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, OSŘ,
- 3.1.8. Info SÚ Konice, ÚP obce Kladky, [www.dibavod.cz](http://www.dibavod.cz)
- 3.1.9. Literatura: prof. ing. Albert Bradáč : Teorie oceňování nemovitostí I, II,  
VUT ÚSI v Brně - Znalecký standard č.VII – oceňování nemovitostí

### 3.2. Popis oceňovaného areálu

Místní šetření proběhlo bez přítomnosti povinné Lenky Pelantové, dle info starosty i sousedů pí.Doležalové, p.Sedláčka povinná s manželem zde min. 10 roků nebydlí objekt RD je uzamčen. Znalec provedl venkovní obhlídku domu z přístupného dvora včetně nahlížení do oken, další info mi sdělili starosta a sousedé Doležalová, Sedláček, všechny tyto info s dalšími písemnými doklady mi umožnily provést ocenění s dostatečnou přesností a tedy závěry tohoto ZP považuji za závazné. Dále uváděné provedení a vybavení RD je předpokládáno.

Předmětem ocenění dle skutečného stavu jsou pozemky st.parc.č.87/4 s RD č.p.39, parc.č.261/1, to vše v okrajové části k.ú.Kladky viz. kat. mapa. RD č.p.39 tvoří s níže popsáním příslušenstvím a pozemky jednotný funkční celek, příslušenství a pozemky zajišťují plnohodnotné užívání RD a proto je posuzuji jako jeden soubor. RD je napojen na elektr.sítě NN – elektroměr odpojen, veř.vodovod – vodoměr odpojen, žumpu, příjezd po zpev.komunikaci.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Základní pojmy

1. § 2 odst.1) zák.č.151/1997 Sb. - Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
2. **Obvyklá cena** - dle § 2 odst.2) zák. č. 151/1997 Sb. - je cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. 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 rozumí např. 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.

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.

**Tržní hodnota** – 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, při náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. 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. Tržní hodnota je ekvivalentem obvyklé ceny. Dle důvodové zprávy k zák.č.237/2020 Sb. může ocenění tržní hodnotou, která vychází z tržního prostředí, v některých případech lépe postihnout hodnotu oceňovaného majetku.

3. Věcná hodnota - ( časová cena ) je to reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.
4. Reprodukční cena - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou srovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.
5. Administrativní cena - cena zjištěná dle cenového předpisu - v současné době vyhl.č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb.
6. Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### 4.2. Metody tržního ocenění

S účinností od 1.1.2021 zák.č.254/2019 Sb., o znalcích – ZZKU a zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku - ZOM, ve znění pozdějších předpisů a ve znění prováděcích vyhlášek vyhl.č.503/2020 Sb. a vyhl.č.441/2013 Sb. jsou toto závazné předpisy pro určení obvyklé ceny nemovitostí, v § 2 zákona č.151/1997 Sb. je definována „obvyklá cena“, „tržní hodnota“, závazný postup určení obvyklé ceny je stanoven v § 1a vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.424/2021 Sb., znalec používá dále doporučenou metodiku ÚSI VUT Brno.

Vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.424/2021 Sb., účinné k 1.1.2022:

§ 1a: Postup určení obvyklé ceny zahrnuje: / závazné /

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů,
- 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 oceňovaným předmětem a obdobnými předměty,

- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu oceňovaného jejich korekcí,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů,
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Znalec dále i pro určení tržní hodnoty používá porovnávací metodu s použitím nabídkových cen při postupu dle § 1a výše.

#### 4.2.1. Metoda věcné hodnoty ( nákladová, substanční ) – Cn

Metoda vychází z věcné hodnoty substance - pozemky, stavby.

V ČR je tato metoda ocenění využita v platných oceňovacích vyhl. MF ČR pro stanovení administrativních cen. Metoda založena na zjištění reprodukční ceny, snížená o přiměřené opotřebení.

#### 4.2.2. Metoda výnosové hodnoty - Cv

Výnosová hodnota nemovitostí je součtem diskontovaných budoucích výnosů za jednotlivé roky. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ( resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase ) dosažitelného ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, prům. roční opravy a údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění ap.

$$C_v = Z / p \times 100 \% \quad (\text{tzv. věčná renta})$$

$C_v$  - výnosová hodnota

$Z$  - čistý zisk roční z nájmu nemovitostí

$p$  - míra kapitalizace v procentech

#### 4.2.3. Metoda porovnávací

Metoda porovnávací je nejrozšířenější metoda používána v rozvinutých ekonomikách. Tato metoda založena na srovnání oceňovaných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány či nabízeny.

#### 4.3. Výpočet administrativní – zjištěné ceny nemovitostí

Jedná se o ocenění dle vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na pomocný charakter zjištěné ceny a vzhledem ke skutečnost, že zjištěná cena nevyjadřuje mnohdy reálnou hodnotu majetku, toto ocenění neprovádím.

#### 4.4. Pozemky stavební - OCO

##### 4.4.1. Popis

celkem PO = 461 m<sup>2</sup> - stavební pozemky

Nabídkové ceny nezastavěných staveb. pozemků v obci Kladky a okolí

|                                                                        |             |                       |                           |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|---------------------------|
| k datu 0422 dle <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> : | Ludmírov    | 9.013 m <sup>2</sup>  | á 349,- Kč/m <sup>2</sup> |
|                                                                        | Vran. Lhota | 19.079 m <sup>2</sup> | á 200,- Kč/m <sup>2</sup> |
|                                                                        | Luká        | 1.391 m <sup>2</sup>  | á 539,- Kč/m <sup>2</sup> |

Cena pozemků porovnávací m: CPO = 200.000,- Kč ( 461 m<sup>2</sup> x 433,- Kč/m<sup>2</sup> )

#### 4.5. RD č.p.39 - OCO

##### 4.5.1. Popis

RD č.p.39 na st.parc.č.87/4 je řadový vnitřní RD nepodsklepený, s jedním nadzemním obytným podlažím 1.NP – kuchyně, pokoj, chodba, koupelna s WC, průjezd, to vše pod sedlovou a pultovou střechou.

Základy - základové pasy. Zdivo – tl.45-30 cm. Stropy – s rovným podhledem.

Střecha – sedlová, pultová střecha. Krytina – pálené tašky. Klempířské kce – žlaby, svody, oplechování z pozinku. Vnitřní omítky – vápenné. Fasádní omítky – vápenné.

Vnější obklady – ne. Vnitřní obklady – keramické. Schody – ne. Dveře – náplňové, hladké. Okna – kastlová, dřevěná. Podlahy obyt.míst. – PVC, palubky. Podlahy ostatních místností – dlažby. Vytápění – lokální na TP. El.instalace – světelná – elměr odpojen. Bleskosvod – ne. Rozvod vody – studená i teplá. Zdroj teplé vody – ne.

Instalace plynu – ne. Kanalizace – ano. Vybavení kuchyně – ne. Vnitřní vybavení – umývadlo, vana. Záchod – standard. Ostatní – ne. RD č.p.39 je součástí st.parc.č.87/4 dle NOZ.

##### 4.5.2. Výměry pro ocenění

Zastavěná plocha:  $1.NP = 9,1 \times 6,0 + 6,0 \times 2,0 = 66,60 \text{ m}^2$

podlah.plocha ePPb:  $1.NP = 66,60 \times 0,8 \times 1,0 = \text{cca } 53 \text{ m}^2$

ePPb = 53 m<sup>2</sup> – celkem podlahová plocha etalon bytový ePPb, stáří nad 100 roků,  
opotřebení analyt. m. o = 75 %,  $K_{th} = (1 - o/100) = 0,25$  koef. technické hodnoty

#### **4.6. Příslušenství - OCO**

Příslušenství staveb: kanal. přípojka, žumpa, vod.přípojka, ploty, plot. vrátka.

#### **4.7. Hodnota porovnávací - Cp**

Porovnávací metoda je založena na váženém porovnání obdobných srovnávacích nemovitostí s oceňovanou nemovitostí. Známé ceny nabídkové či realizované srovnávacích souborů jednotkové JCSp se upravují koeficienty Kr, K1 až K6, vyjadřujícími redukci ceny na zdroj / Kr / a rozdílné provedení vybraných základních parametrů nemovitostí srovnávacích oproti oceňované / K1 až K6 /. Přitom je provedení oceňované nemovitosti uvažováno vždy K1 – K6 rovno 1,00 – etalon – a provedení srovnávacích nemovitostí při lepším provedení než u oceňované nemovitosti je hodnota K1 – K6 vyšší než 1,00, při horším provedení než u oceňované nemovitosti je hodnota K1 – K6 menší než 1,00 / základní hledisko je zde vždy cena /. Výsledkem jsou hledané ceny oceňované nemovitosti JCOi, určené z cen srovnávacích nemovitostí JCSp, při teoreticky ideálním výpočtu by tyto dílčí ceny byly totožné, v praxi se výsledná cena porovnávací určí jako aritmetický průměr dílčích cen. Z níže popsaného empirického vzorce pro určení obvyklé ceny  $JCO = JCSp \times Kr / K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$  plynou proměnné Kr, K1 až K6, pro maximální přesnost výpočtu je tedy vhodný výběr takových srovnávacích nemovitostí, u kterých je co nejvíce koef. Kr, K1 až K6 rovno 1,00.

( např. při výpočtu se skutečnou dosaženou prodejní cenou srovnávací je Kr = 1,00, při totožné poloze srovnávacího objektu je K1 = 1,00, při totožné velikosti srovnávacího objektu je K2 = 1,00, při totožné dosažitelnosti inž. sítí, dopr. infra, obč.vybavenosti je K3 = 1,00, při stejném opotřebení srovnávacího objektu je K4 = 1,00, při stejné ceně pozemků je K5 = 1,00 ) - viz.VUT ÚSI Brno – Znalecký standard č.VII– oceňování nemovitostí. Vliv dílčího parametru Ki na dílčí cenu COi je dán empirickým vzorcem:  $( JCS/Ki - JCS ) \times ePPb$

#### **Srovnávací objekt SO1:**

RD Přemyslovice – samostatný RD 1+1+průjezd, parc.č.53/3 – 264 m<sup>2</sup>, RD č.p.375,  
1.NP, ZPrd = 107 m<sup>2</sup>, ePPb = 800 m<sup>2</sup>, PO = 264 m<sup>2</sup>, CPO = 200 tis.Kč dle

porovnávačky, opotřebení  $o = 70\%$ ,  $K_{th} = (1 - o/100) = 0,30$ , E,V,K, P, plast.okna, WaW, nabídková cena v CÚ 0422 je 1,421 mil.Kč -  $JCSp = 17.762,-$  Kč/m<sup>2</sup>, zdroj [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), ID 00023, verifikováno

#### Srovnávací objekt SO2:

RD Tvorovice – řadový vnitřní 4+1+průjezd, st.parc.č.259 – 228 m<sup>2</sup>, RD č.p.117, parc.č.258/2 – zah – 542 m<sup>2</sup>, 1.NP, 2.NP, bývalé sýpky, ZPrd = 86 m<sup>2</sup>,  $ePPb = 120$  m<sup>2</sup>, PO = 770 m<sup>2</sup> + pole,  $CPO = 200$  tis.Kč dle porovnávačky, E, V, K, P opotřebení  $o = 75\%$ ,  $K_{th} = (1 - o/100) = 0,25$ , nabídková cena v CÚ 0422 je 1,499 mil.Kč =  $JCSp = 12.491,-$  Kč/m<sup>2</sup>, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), ID 1235, verifikováno

#### Srovnávací objekt SO3:

RD Myslejovice-Kobylničky – řadový krajní RD 2+1, st.p.č.27/2 – 54 m<sup>2</sup>, RD č.p.37, parc.č.27/2 – 194 m<sup>2</sup>, 1.NP, 2.NP, E,V, sep, ZPrd = 54 m<sup>2</sup>,  $ePPb = 70$  m<sup>2</sup>, opotřebení  $o = 72,5\%$ ,  $K_{th} = (1 - o/100) = 0,275$ , PO = 248 m<sup>2</sup>,  $CPO = 170$  tis.Kč dle porovnávačky, nabídková cena v CÚ 0422 je 1,199 mil.Kč,  $JCSp = 17.128,-$  Kč/m<sup>2</sup>, [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), ID: 124436, verifikováno

#### Legenda:

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| JCSp    | - cena jedn. srovnávacího objektu požadovaná-zaplacená v tis.Kč/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                   |
| Kr      | - koef. redukce na reálnou cenu srovnávacího objektu                                                                                                                                                                                                                                             |
| JCS     | - cena jednotková srovnávacího objektu po redukcí - zrealizovaná cena                                                                                                                                                                                                                            |
| K1      | - koef. úpravy na polohu objektu                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| K2      | - koef. úpravy na velikost objektu—čím větší výměra, tím menší j.cena                                                                                                                                                                                                                            |
| K3      | - koef. úpravy na inž. sítě, dopravní dostupnost, obč.vybavenost                                                                                                                                                                                                                                 |
| K4      | - koef. úpravy na celkový stav – opotřebení – dle poměrů $K_{th}$                                                                                                                                                                                                                                |
| K5      | - koef. úpravy na cenu pozemku                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| K6      | - koef. úpravy dle odborné úvahy znalce – exekuce, stavby atd.                                                                                                                                                                                                                                   |
| KC      | - koef. celkový $KC = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$                                                                                                                                                                                                                      |
| JCp     | - cena porovnávací jednotková v tis. Kč/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                           |
| JCO     | - cena jednotk. oceňovaného objektu „upravená“ z ceny srovn. objektu<br>$JCO = JCSp \times Kr / KC$<br>U oceňovaného objektu se uvažují všechny koeficienty rovny 1,00,<br>u srovnávacích objektů se volí u lepšího stavu koef. větší než 1,00,<br>u horšího stavu se volí koef. menší než 1,00. |
| JCOprům | - cena oceňovaného objektu průměrná                                                                                                                                                                                                                                                              |

oceňovaný objekt OCO:  $ePPb = 53$  m<sup>2</sup>,  $K_{th} = 0,25$ ,  $CPO = 200$  tis. Kč

| SO                                           | JCSp   | Kr   | JCS    | K1   | K2   | K3   | K4    | K5   | K6   | KC                         | JCO.   |
|----------------------------------------------|--------|------|--------|------|------|------|-------|------|------|----------------------------|--------|
| 1.                                           | 17.762 | 0,90 | 15.985 | 1,05 | 0,95 | 1,02 | 1,200 | 1,00 | 1,05 | 1,281                      | 12.468 |
| 2.                                           | 12.491 | 0,90 | 11.242 | 1,00 | 0,80 | 1,02 | 1,000 | 1,00 | 1,05 | 0,856                      | 13.120 |
| 3.                                           | 17.128 | 0,90 | 15.415 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,100 | 0,97 | 1,05 | 1,064                      | 14.483 |
| JCp = JCoprům                                |        |      |        |      |      |      |       |      |      | 13.357,- Kč/m <sup>2</sup> |        |
| Cp = ePPb x JCoprům = 53 x 13.357 =          |        |      |        |      |      |      |       |      |      | 707.921,- Kč               |        |
| Cp/2 = Cp/2 x 0,85 =                         |        |      |        |      |      |      |       |      |      | 300.866,- Kč               |        |
| <b>Porovnávací hodnota podílu 1/2 zaokr.</b> |        |      |        |      |      |      |       |      |      | <b>300.000,- Kč</b>        |        |

( CST/2 = 200 tis.Kč, CPO/2 = 100 tis.Kč, koef. 0,85 – negativní vliv podíl. spoluhl. )

Výše popsaný postup určení porovnávací hodnoty ( = obvyklé – tržní ceny ) je v souladu s § 1a vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů – základní jednotka pro porovnání je m<sup>2</sup> podlahové plochy bytové ePPb, parametry s významným podílem na výši ceny – cenotvorné parametry jsou koef.K1 – K6, vyhodnocení souborů dílčích cen JCMin, JCOmax je dán jejich poměrem  $JCO_{max}/JCO_{min} = 14.483/12.468 = 1,16$ , když tento poměr je menší než obecně tolerovaný poměr hraniční  $110/90 = 1,22$  / pro výslednou hodnotu 100 /.

Výsledná obvyklá cena jednotková = porovnávací hodnota je dána aritmetickým průměrem dílčích cen JCOi ( zahrnuje stavby CST i pozemky CPO ).

#### **4.8. Určení tržní hodnoty nemovitostí brutto**

Jako rozhodující hodnota je posuzována porovnávací hodnota, která jediná splňuje definici obvyklé ceny – tržní hodnoty dle § 2 zákona č.151/1997 Sb.

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| <u>způsob ocenění</u>            | <u>cena / Kč /</u> |
| <b>porovnávací hodnota – 1/2</b> | <b>300.000,-</b>   |

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>Tržní hodnota THb brutto – 1/2</b> | <b>300.000,-</b> |
|---------------------------------------|------------------|

#### **4.9. Hodnota závad spojených s nemovitostmi**

K datu ocenění nevážnou na nemovitostech žádné závady.

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| <b>Hodnota závad spojených s nemovitostmi</b> | <b>- 0,- Kč</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------|

#### **4.10. Hodnota věcných břemen - / § 16b zákona /**

Ke dni ocenění vázne na oceňovaných nemovitostech věcné břemeno dle C LV.

##### **4.10.1. Popis**

Věcné břemeno VB – chůze a jízdy podle smlouvy tržové ze dne 16.7.1904 – ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru, povinnost k st.parc.č.87/4.

##### **4.10.2. Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

- § 16b odst.1 - služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny
- § 16b odst.2 - ocenění dle odst.1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.
- § 16b odst.3 - roční užitek podle odst.1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.
- § 16b odst.4 - patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.
- § 16b odst.5 - nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10.000,- Kč.
- § 16b odst.6 - Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemene nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.
- § 16b odst.7 - Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje dle odst. 1 až 6.

##### **4.10.3. Obvyklá cena ročního užítku – RU - / § 16b odst.1 /**

RU - obvyklá cena ročního užítku – neplacení obvyklého nájemného

4.10.4. Cena práv odpovídajících věcným břemenům – CVB

CVB = 10.000,- Kč / § 16 b odst.5 /

CVB/2 = 5.000,- Kč

**Věcná břemena – podíl 1/2 celkem 5.000,- Kč**

4.11. Hodnota výhod - práv spojených s nemovitostmi

Ke dni ocenění nebyly zjištěny výhody - práva spojená s oceňovanými nemovitostmi.

**Hodnota výhod - práv spojených s nemovitostmi + 0,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy dat - ZP zpracován dle obecně uznávaných postupů a standardů daného oboru a odvětví – VUT ÚSI Znalecký standard č.VII - oceňování nemovitostí, výsledná cena nemovitostí pravdivě vypovídá o reálné hodnotě majetku.

5.2. Kontrola postupu znalce dle § 52:

písm.a) výběr zdrojů dat - viz.2. Výčet podkladů

písm.b) sběr a vytvoření dat – viz.3. Nález, 4. Posudek

písm.c) zpracování dat – viz.4. Posudek

písm.d) analýza dat a její výsledky – viz.4. Posudek, 6. Závěr

písm.e) interpretace výsledků analýzy dat – viz.5.1.

Ocenění nemovitostí provedeno tzv.tržní hodnotou dle § 2 odst.4) zákona o oceňování majetku použitím porovnávací metody se 3-mi nabídkovými cenami – nebylo možné určit obvyklou cenu = zajistit 3 srovnatelné sjednané kupní ceny obdobných nemovitostí, protože se se srovnatelnou věcí v dané lokalitě a přiměřeném časovém úseku neobchodovalo.

Znalec nepřibral konzultanta, odměna sjednána dle vyhl.č.504/2020 Sb.

**6. ZÁVĚR**

|                                                      |                            |
|------------------------------------------------------|----------------------------|
| Tržní hodnota brutto – 1/2                           | 300.000,-                  |
| Hodnota závad                                        | - 0,-                      |
| Hodnota věcných břemen – 1/2                         | - 5.000,-                  |
| Hodnota výhod – práv                                 | + 0,-                      |
| <b><u>Tržní hodnota nemovitostí – 1/2 zaokr.</u></b> | <b><u>295.000,- Kč</u></b> |

slovy: Dvěstědevadesát pět tisíc Kč

**Tržní hodnota** podílu 1/2 nemovitostí –  
 pozemků st.parc.č.87/4 s RD č.p.39,  
 parc.č.261/1 dle LV 100 pro k.ú.Kladky,  
 se všemi součástmi a příslušenstvím, činí zaokr. **295.000,- Kč**

- Přílohy: 1. Usnesení, výpis z KN – OCO - 2xA4  
 2. Katastr. mapa, foto – OCO - 4xA4  
 3. Věcné břemeno – RI 173/1975 – OCO - 2xA4  
 4. Mapa širších vztahů – 1xA4

V Olomouci dne 25.4.2022

ing. Ladislav Čech

**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.12.1995 č.j. Spr.3642 / 95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod položkou č. 4.299 - 39/22 v evidenci posudků. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č.4.299 - 39/22.

V Olomouci dne 25.4.2022

ing. Ladislav Čech