

č.j.: 018 EX 05879/12-086

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11622-242/2017

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č.st. 61 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 57, včetně této stavby, pozemku p.č.st. 62 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, včetně této stavby, pozemků p.č. 124 – zahrada, p.č. 270/6, p.č. 800/55, p.č. 1418 - ostatní plocha, p.č. 597/46, p.č. 597/59, p.č. 800/305 - orná půda, k.ú. Velká Roudka, obec Velké Opatovice, okres Blansko, LV č. 31

Objednavatel posudku: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro exekuční řízení na základě usnesení Č.j. 018 EX 05879/12-086, ze dne 22.12.2016.

Určeno pro: Mgr. Lenku Černoškovou, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Oceněno ke dni: 13.11.2017

Vypracoval: Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 31 stran, z toho 12 stran příloh.

V Prostějově, dne 29.11.2017

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č.st. 61 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 57, včetně této stavby, pozemku p.č.st. 62 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, včetně této stavby, pozemků p.č. 124 – zahrada, p.č. 270/6, p.č. 800/55, p.č. 1418 - ostatní plocha, p.č. 597/46, p.č. 597/59, p.č. 800/305 - orná půda, k.ú. Velká Roudka, obec Velké Opatovice, okres Blansko, LV č. 31.

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by znalecký posudek měl být použit v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

Předmět ocenění	Obvyklá cena
RD č.p. 57 vč. p.č.st. 61, 62 a p.č. 1418	600.000,- Kč
Pozemky p.č. 124 a 270/6	60.000,- Kč
Pozemky p.č. 800/88, 597/46, 597/59 a 800/305 bez zohlednění omezení	195.118,- Kč
Srážka za omezení 10 % - pozemky jsou pronajaty = 195.118,- Kč*0,10	19.512,- Kč
Pozemky p.č. 800/88, 597/46, 597/59 a 800/305 včetně srážky (po zaokrouhlení) = 195.118,- Kč - 19.512,- Kč = 175.606,- Kč	180.000,- Kč

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD (venkovní úpravy - oplocení) a trvalé porosty.

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 29.11.2017

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

Ing. František Kocourek

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Údaje sdělené vlastníkem nemovitostí:

Přístup do oceňovaného RD nebyl umožněn, povinný rovněž nezastižen. Byla možná pouze venkovní obhlídka s omezenou možností zaměření předmětného RD. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno srážkou 30 %.

3.1.2. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora o ustanovení soudního znalce, Č.j.: 018 EX 05879/12-086, ze dne 22.12.2016
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Velká Roudka, LV č. 31, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.10.2017
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Velká Roudka, vyhotovená dne 13.11.2017
- Fotodokumentace ze dne 13.11.2017.
- Situační plán ze dne 13.11.2017.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 13.11.2017 pouze z venkovní obhlídky za účasti pracovníka exekučního úřadu.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č.st. 61 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 57, včetně této stavby, pozemku p.č.st. 62 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, včetně této stavby, pozemků p.č. 124 – zahrada, p.č. 270/6, p.č. 800/55, p.č. 1418 - ostatní plocha, p.č. 597/46, p.č. 597/59, p.č. 800/305 - orná půda, k.ú. Velká Roudka, obec Velké Opatovice, okres Blansko, LV č. 31

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Velká Roudka, LV 31 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

Žižková Iveta, Zámek 14, 679 63 Velké Opatovice

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Velká Roudka, LV č. 31 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva: viz příloha posudku

Omezení vztahující se k nařízené exekuci jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

Dle veřejného registru půdy - LPIS jsou pozemky p.č. 800/55, 1418, 597/46, 597/59, 800/305 pronajímány společností VOS zemědělců, a.s. Dle sdělení nájemce jsou pozemky pronajaty na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 roků. Tato skutečnost bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně srážkou ve výši 10 %.

Nejsou známa jiná omezení vztahující se k předmětným nemovitým věcem.

Přístup do oceňovaného RD nebyl umožněn, povinný rovněž nezastižen. Byla možná pouze venkovní obhlídka s omezenou možností zaměření předmětného RD. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno srážkou 30 %.

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITOSTÍ

Předmětem ocenění jsou: Pozemek p.č.st. 61 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 57, včetně této stavby, pozemek p.č.st. 62 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, včetně této stavby, pozemek p.č. 124 – zahrada, p.č. 270/6, p.č. 800/55, p.č. 1418 - ostatní plocha, p.č. 597/46, p.č. 597/59, p.č. 800/305 - orná půda, k.ú. Velká Roudka, obec Velké Opatovice, okres Blansko, LV č. 31.

4.2. POPIS, DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ, STAVEBNĚTECHNICKÁ CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH OBJEKTŮ A ÚDAJE O STÁŘÍ A TECHNICKÉM STAVU

4.2.1. Místopis

Město Velké Opatovice leží přibližně 20 km jižně od města Moravská Třebová a přibližně 17 km severně od města Boskovice. Obec, která má cca 3.700 obyvatel a je dostupná autobusovou i železniční dopravou, má kompletní občanskou vybavenost a infrastrukturu.

Oceňovaný RD je situován v místní stavebně nesrostlé části obce zvané Velká Roudka, která je vzdálena od centra obce Velké Opatovice cca 2 km a je dostupná autobusovou dopravou. V místě je možnost napojení pravděpodobně pouze na elektřinu a vodovod. Příjezd po úzké zpevněné místní komunikaci. Z hlediska polohy se jedná o polohu podprůměrnou.

4.2.2. Rodinný dům č.p. 57 na poz. p.č.st. 61 a bez čp/če na poz. p.č.st. 62, k.ú. Velká Roudka



Přístup do oceňovaného RD nebyl umožněn, povinný rovněž nezastižen. Byla možná pouze venkovní obhlídka s omezenou možností zaměření předmětného RD. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno srážkou 30 %.

Jedná se řadový krajní, zděný, pravděpodobně částečně podsklepený, přízemní, rodinný dům půdorysného tvaru „L“, který je zastřešený sedlovou střechou. Objekt je situován na okraji zastavěné části obce v mírně svažitém terénu (zahrada sklonitá (západní expozice)). Rodinný dům je tvořen třemi částmi - levou částí bez čp/če na pozemku p.č.st. 62, střední částí č.p. 57 na pozemku p.č.st. 61 a pravou částí - přístavba s pultovou střechou na pozemku p.č.st. 61. Stavba je napojena pravděpodobně pouze na elektřinu a vodovod. Kanalizace pravděpodobně svedena do jímky. Dle odhadu znalce je v RD situován jeden byt o velikosti pravděpodobně 3+1 nebo 4+1 s kompletním sociálním zařízením. Rodinný dům je pravděpodobně dlouhodobě neužíván.

Původní stáří stavby bude pravděpodobně z 1. poloviny minulého století. Technický stav se jeví z venkovní obhlídky jako zhoršený s částí prvků krátkodobé životnosti na hranici životnosti. S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebenění stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 70 %.

K objektu rodinného domu náleží také pozemky - p.č.st. 61, který je z část zastavěn stavbou č.p. 57 a z části tvoří dvůr za RD, p.č.st. 62, který je z částí zastavěn stavbou bez čp/če a z části tvoří zahradu za RD, p.č. 1418, který tvoří zahradu za a kolem RD. Na pozemcích, které tvoří jednotný funkční celek o celkové výměře 419 m² se nachází mimo výše uvedených staveb také venkovní úpravy (oplocení) a trvalé porosty. Cena těchto položek bude zahrnuta ve výsledné obvyklé ceně.

Stavebně-technický popis není s ohledem na omezené možnosti místního šetření proveden.

4.2.3. Pozemky p.č. 124 a p.č. 270/6

Pozemky p.č. 124 - zahrada a p.č. 270/6 - ostatní plocha jsou situovány na okraji zastavěné části místní stavebně nesrostlé části obce zvané Velká Roudka cca 200 m západně od oceňovaného RD. Pozemky na sebe navazují a mají celkovou výměru 1.154 m². Ke dni ocenění mají charakter pastviny - trvalý travní porost se samostatně stojící, dřevěnou, přízemní zahradní chatkou, která pravděpodobně není napojena na žádné inženýrské sítě a není zapsána v katastru nemovitostí. Vytápění pravděpodobně lokální na tuhá paliva. Dle územního plánu jsou pozemky situovány v plochách zahrad. SA ohledem na výše uvedené skutečnosti není chatka samostatně oceněna. Její cena je zohledněna v obvyklé ceně pozemku.

4.2.4. Pozemky p.č. 597/46, 597/59, 800/55 a 800/305

Jedná se o zemědělské pozemky situované mimo zastavěnou část obce v zemědělském honu. Na pozemcích se nenachází žádné stavby, venkovní úpravy či trvalé porosty. Dle veřejného registru půdy - LPIS jsou pozemky p.č. 800/55, 1418, 597/46, 597/59, 800/305 pronajímány společností VOS zemědělců, a.s. Dle sdělení nájemce jsou pozemky pronajaty na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 roků. Tato skutečnost bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně srážkou ve výši 10 %.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Oceňovaný rodinný dům se jeví z venkovní obhlídky jako možný užívat k bydlení. Nutná rekonstrukce. Toto využití se jeví jako nejvhodnější i v budoucnu.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Za stavby se považují: budovy, haly, atypické budovy a haly, inženýrské sítě a venkovní úpravy.

Jako nejvhodnější, na české poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě použita v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Základem pro ocenění budov je zjištění obestavěného prostoru a to podle vlastního předpisu pro měření staveb (základní měrná jednotka je tedy 1 m³).

Podle účelu skutečného užití stavby a dále dle jejího stavebnětechnického provedení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku. Jako podklad pro zjištění ceny měrné jednotky pro daný typ nemovitosti je publikace „Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku“ vydaná společností ÚRS PRAHA, a.s., v roce 2017.

Takto zjištěná cena za měrnou jednotku je dále upravena koeficientem zohledňujícím skutečné provedení a vybavení stavby, lišící se od běžného standardu a současně nepromítnuté do opotřebení. Tuto korekci nelze stanovit matematickým výpočtem, je tedy stanovena odborným odhadem znalce.

Podle tohoto oceňovacího systému se u stavebně propojených objektů počítá samostatně každá účelově a konstrukčně odlišná část, takže některé budovy je třeba ocenit po částech.

K ceně stavby je třeba dále připočítat některé další stavební prvky, které jsou součástí stavby (nikoliv tedy movitý majetek), a které nepatří do standardní výbavy daného objektu a současně jejich náklady na pořízení jsou v nezanedbatelné výši.

Náklady na projekt, technický dozor, rizika, pojištění apod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb, stejně tak i cena standardních venkovních úprav (zpevněné plochy, žumpy, oplocení, drobné vedlejší stavby, atd.).

Od výchozí ceny staveb se odečte přiměřené opotřebení, které se nejčastěji stanovuje lineární metodou a dále též odborným odhadem znalce. Méně častá je metoda analytického výpočtu opotřebení dle jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti.

Stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb je součástí vlastního oceňovacího systému.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na provedení stavby srovnatelné svými technickými parametry, vybavením, způsobem provedení a v neposlední řadě též opotřebením.

5.1.2. Rodinný dům včetně okolních pozemků

Výpočet informativního obestavěného prostoru:

Spodní stavba: $4,50 \cdot 6,00 \cdot 2,40 = 64,80 \text{ m}^3$

(zpracovatel nezná přesný rozsah podsklepení - stanoveno odborným odhadem)

Vrchní stavba: $(6,00 \cdot 12,00 + 9,30 \cdot 6,20) \cdot 3,50 + 4,00 \cdot 2,20 \cdot 3,50 = 484,61 \text{ m}^3$

Zastřešení: $(6,00 \cdot 12,00 + 9,30 \cdot 6,20) \cdot 2,70 \cdot 0,50 = 175,04 \text{ m}^3$

Informativní obestavěný prostor RD celkem: 724,45 m³

Stanovení přiměřeného opotřebení

S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, předpokládané stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 70 %

Obestavěný prostor celkem	m ³	724,45,--
Jednotková cena dle ÚRS 2017	Kč/m ³	5.000,--
Korekce jednotkové ceny		0,7
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	3.500,--
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	2.535.575,--
Snížení ceny za opotřebení 70 %	Kč	1.774.403,--
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	760.673,--

Výpočet věcné hodnoty pozemků při RD

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

V nejbližších lokalitách se stavební pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 200,- Kč/m² do 400,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při spodní hranici uvedeného rozpětí: **300,- Kč/m²**.

p.č.st. 61 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	115,00
p.č.st. 62 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	106,00
p.č. 1418 – ostatní plocha		198,00
Výměra pozemku celkem	m²	419,00

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	419,00
Směrná cena pozemků	Kč/m²	300,00
Cena celkem	Kč	125.700,00

Rekapitulace - rodinný dům včetně pozemků

Reprodukční hodnota RD	Kč	2.535.000,-
Věcná hodnota RD	Kč	760.673,-
Věcná hodnota pozemků	Kč	125.700,-
Věcná hodnota celkem	Kč	886.373,-

5.1.3. Pozemky nesouvisející s objektem k bydlení

V nejbližších lokalitách se zemědělské pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 9,- Kč/m² do 17,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **14,- Kč/m²**. V případě pozemku p.č. 124 a 270/6, které mají charakter zahrady - pastviny, je to rozmezí 30,- Kč/m² do 50,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, zejména situování dřevěné chatky na pozemku, volím směrnou cenu pozemků při horní hranici uvedeného rozpětí: **50,- Kč/m²**.

p.č.124 – zahrada	m ²	924,00
p.č. 270/6 - ostatní plocha	m ²	230,00
Výměra pozemků	m ²	1 154,00

p.č. 597/46 – orná půda	m ²	3 694,00
p.č. 597/59 – orná půda	m ²	3 589,00
p.č. 800/55 – orná půda	m ²	45,00
p.č. 800/305 – orná půda	m ²	6 609,00
Výměra pozemku celkem	m ²	13 937,00

Výpočet ceny (p.č. 124 a 270/6)

Výměra pozemků	m ²	1 154,00
Směrná cena pozemků	Kč/m²	50,00
Cena celkem	Kč	57 700,00

Výpočet ceny (zemědělské pozemky)

Výměra pozemků	m ²	13 937,00
Směrná cena pozemků	Kč/m²	14,00
Cena celkem	Kč	195 118,00

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvou, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

5.1. RODINNÝ DŮM VČ. OKOLNÍCH POZEMKŮ

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinné domy**, uvedené velikosti, předpokládaného technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejich předpokládanému technickému stavu, vybavení, provedení a možnému způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **obtížněji obchodovatelné**.

Objekty k porovnání:

	RD Havírna, Letovice - Třebětín, 90 m2 Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 2+1 v klidné lokalitě Letovic. Nemovitost o zastavěné ploše 90 m2 je částečně podsklepena, v přízemí naleznete prostornou chodbu, kuchyň, pokoj, koupelnu a WC, v patře je pak k dispozici další pokoj. Dům procházel pouze základní údržbou a je vhodný k rozsáhlé rekonstrukci. Vytápění kamny na tuhá paliva, obecní vodovod i odpad sveden do jímky. Plyn není zaveden. Součástí prodeje je i zahrada s garáží.
	Cena: 1.500.000,- Kč <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	RD Brodek, Cetkovice, 85 m2 Máte rádi přírodu a místo ruchu zpěv ptáků? Máme pro Vás rodinný dům 2+1 - 85 m2 se dvěma stodolami, nádvořím a zázeminím pro hospodářská zvířata v obci Cetkovice. Obec Cetkovice se nachází 12 km od Boskovic. V obci je mateřská škola, základní škola, obchod, pošta. Pro nadšence sportu je v zde fotbalový klub a na okraji obce je farma, kde si můžete půjčit koně a udělat na vyjížďku do přírody. Rodinný dům je určen k rekonstrukci.
	Cena: 740.000,- Kč <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	RD Světlá, okres Blansko, 100 m2 Jedná se o prodej samostatně stojícího rodinného domu v klidné části obce Světlá u Boskovic. Dům je v původním, udržovaném stavu a v posledních letech v něm proběhly následující rekonstrukce: rozšíření o jeden obytný pokoj, který nyní slouží jako ložnice, výměna oken za dvojitá dřevěná, kuchyňská linka na míru v kuchyni s vodou v plastu, instalace krbových kamen s rozvodem tepla do ložnice, nová krytina střechy nad verandou. Dům je částečně podsklepen, stojí na kamenném základu a

	náleží k němu dvě garáže, veranda, hospodářské prostory a uzavřený dvorek s udírnou. Orientován je jižním směrem, napojen na všechny inženýrské sítě: veřejný vodovod, elektřina, zemní plyn i kanalizace. Na dvorku se nachází studna. Celková plocha pozemku činí 660 m ² , zastavěná plocha 200 m ² a užitná plocha 120 m ² . Vytápění domu je řešeno kombinovaným kotlem na tuhá paliva a zemní plyn. V jednom z pokojů jsou instalována krbová kamna s rozvodem tepla do ložnice.
	Cena: 1.500.000,- Kč

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

	Cena (Kč)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč)
		Poloha	Pozemek	Velikost	Tech. stav	Zdroj	Ostatní	
RD Havírna	1 500 000	0,90	1,00	1,02	1,00	0,85	0,90	1 053 405
RD Brodek	740 000	1,00	0,98	1,02	1,00	0,85	1,00	628 748
RD Světlá	1 500 000	1,00	0,96	1,01	0,80	0,85	0,90	890 093
						Průměrná cena:		857 415

Ve sloupci „ostatní“ je zohledněno množství a kvalita příslušenství RD a napojení na inženýrské sítě.

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí přepočtených cen od 630.000,- Kč do 1.050.000,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu v průměrné výši: 857.415,- Kč. Dále uplatňuji srážku 30%, která zohledňuje neumožněný přístup. Celková srovnávací hodnota tak činí: 857.415,- Kč * 0,70 (srážka) = 600.191,- Kč, po zaokrouhlení: 600.000,- Kč

5.2. POZEMKY NESOUVISEJÍCÍ S OBJEKTEM K BYDLENÍ

Na základě usnesení č.j. 018 EX 05879/12-086 má být ocenění provedeno samostatně pro objekt k bydlení a k němu přináležející pozemky a samostatně ostatní pozemky nesouvisející s objektem bydlení.

5.2.1. Pozemky p.č. 124 a 270/6

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **pozemky zahrad a pastvin**, uvedené velikosti, předpokládaného možného využití, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka mírně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti a jejich možnému způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou **obchodovatelné**. Stavba situovaná na pozemku bude zohledněna ve výsledné ceně pozemku.

Pozemky k porovnání:

Pozemky zahrad - trvalý travní porost, 2.193 m²	
Prodej pozemku p.č. 123 a 800/9, LV 108, k.ú. Velká Roudka. Jedná se o pozemky charakteru pastviny a zahrady. Pozemky sousedí s oceňovanými pozemky p.č. 124 a 270/6. Na pozemcích se nenachází žádné stavby ani venkovní úpravy. Prodej na základě kupní smlouvy ze dne 6.3.2017.	
Cena: 100.000,- Kč 45,60 Kč/m²	<i>Zdroj: údaje o dosažených cenách</i> <i>- www.cuzk.cz</i>
Pozemek zahrady - trvalý travní porost, 496 m²	
Prodej pozemku p.č. 800/28, LV 108, k.ú. Velká Roudka. Jedná se o pozemek charakteru pastviny a zahrady. Pozemek sousedí s oceňovanými pozemky p.č. 124 a 270/6. Na pozemku se nenachází žádné stavby ani venkovní úpravy. Prodej na základě kupní smlouvy ze dne 4.6.2017.	
Cena: 15.000,- Kč 30,- Kč/m²	<i>Zdroj: údaje o dosažených cenách</i> <i>- www.cuzk.cz</i>

V současné době se tedy srovnatelné pozemky v nejbližších lokalitách obchodují v rozmezí jednotkových cen od 30,- Kč/m² do 46,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, zejména situování stavby dřevěné chatka na pozemku, volím srovnávací hodnotu mírně nad horní hranici ve výši: 50,- Kč/m². Celková srovnávací hodnota tak činí: 50,- Kč/m² * 1.154 m² = 57.700,- Kč. Po zaokrouhlení: 60.000,- Kč

5.2.1. Zemědělské pozemky

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **zemědělské pozemky**, uvedené velikosti, předpokládaného možného využití, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti a jejich možnému způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou **obchodovatelné**.

Pozemky k porovnání:

Pozemky zemědělské, 10.455 m²	
Prodej pozemku p.č. 500/128, 500/134, 597/66, LV 304, k.ú. Velká Roudka. Jedná se o zemědělské pozemky o celkové výměře 10.455. Jedná se o pozemky druhu orná půda určené k zemědělské činnosti. Ke dni prodeje byly pravděpodobně pronajaty na základě nájemní smlouvy zemědělskému družstvu. Kupujícím v tomto případě bylo zemědělské družstvo VOS zemědělců. Prodej na základě kupní smlouvy ze dne 23.3.2015.	
Cena: 95.000,- Kč 9,09 Kč/m²	<i>Zdroj: údaje o dosažených cenách</i> <i>- www.cuzk.cz</i>
Pozemky zemědělské, 23.286 m²	
Prodej pozemku p.č. 336/20, 357, 359, 400/14, 404/15, 500/17, 500/135, 500/171, 586/63, 597/74, 800/87 a 1110/38, LV 329, k.ú. Velká Roudka. Jedná se o zemědělské pozemky o celkové výměře 23.286 m ² . Jedná se o pozemky druhu převážně orná půda určené k zemědělské činnosti. Ke dni prodeje byly pravděpodobně pronajaty na základě nájemní smlouvy zemědělskému družstvu. Kupujícím v tomto případě byla fyzická osoba. Prodej na základě kupní smlouvy ze dne 24.1.2017.	
Cena: 395.000,- Kč 17,- Kč/m²	<i>Zdroj: údaje o dosažených cenách</i> <i>- www.cuzk.cz</i>

Pozemky zemědělské, 53.029 m²	
Prodej pozemků zapsaných na LV 338, k.ú. Velká Roudka a LV č. 531, k.ú. Borotín u Boskovic. Jedná se o zemědělské pozemky o celkové výměře 53.029 m ² . Jedná se o pozemky druhu převážně orná půda určené k zemědělské činnosti. Ke dni prodeje byly pravděpodobně pronajaty na základě nájemní smlouvy zemědělskému družstvu. Kupujícím v tomto případě byla fyzická osoba. Prodej na základě kupní smlouvy ze dne 23.9.2014.	
Cena: 733.000,- Kč 13,80 Kč/m²	<i>Zdroj: údaje o dosažených cenách</i> <i>- www.cuzk.cz</i>

V současné době se tedy srovnatelné pozemky nejbližších lokalitách obchodují v rozmezí jednotkových cen od 9,- Kč/m² do 17,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, zejména výměru a datum prodeje volím srovnávací hodnotu při středu uvedeného rozmezí ve výši: 14,- Kč/m². Celková srovnávací hodnota (bez zohlednění omezení - pozemky jsou pronajaty) v tak činí: 14,- Kč/m² * 13.937 m² = 195.118,- Kč.

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Předmět ocenění	Věcná hodnota	Srovnávací hodnota	Obvyklá cena
RD č.p. 57 vč. p.č.st. 61, 62 a p.č. 1418	886.373,- Kč	600.000,- Kč	600.000,- Kč
Pozemky p.č. 124 a 270/6	57.700,- Kč	60.000,- Kč	60.000,- Kč
Pozemky p.č. 800/88, 597/46, 597/59 a 800/305 bez zohlednění omezení	195.118,- Kč	195.118,- Kč	195.118,- Kč
Srážka za omezení 10 % - pozemky jsou pronajaty = 195.118,- Kč*0,10			19.512,- Kč
Pozemky p.č. 800/88, 597/46, 597/59 a 800/305 včetně srážky (po zaokrouhlení) = 195.118,- Kč - 19.512,- Kč = 175.606,- Kč			180.000,- Kč

Výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí je stanovena ve výši srovnávací hodnoty.

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Velká Roudka, LV č. 31 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva: viz příloha posudku

Omezení vztahující se k nařízené exekuci jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

Nejsou známa jiná omezení vztahující se k předmětným nemovitým věcem.

Přístup do oceňovaného RD nebyl umožněn, povinný rovněž nezastižen. Byla možná pouze venkovní obhlídka s omezenou možností zaměření předmětného RD. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno srážkou 30 %.

9. STANOVENÍ PRÁV A ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Dle veřejného registru půdy - LPIS jsou pozemky p.č. 800/55, 1418, 597/46, 597/59, 800/305 pronajímány společností VOS zemědělců, a.s. Dle sdělení nájemce jsou pozemky pronajaty na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 roků. Tato skutečnost bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně srážkou ve výši 10 %.

10. OBVYKLÁ CENA

Tržní hodnota (obvyklá cena) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Předmět ocenění	Obvyklá cena
RD č.p. 57 vč. p.č.st. 61, 62 a p.č. 1418	600.000,- Kč
Pozemky p.č. 124 a 270/6	60.000,- Kč
Pozemky p.č. 800/88, 597/46, 597/59 a 800/305 bez zohlednění omezení	195.118,- Kč
Srážka za omezení 10 % - pozemky jsou pronajaty = 195.118,- Kč*0,10	19.512,- Kč
Pozemky p.č. 800/88, 597/46, 597/59 a 800/305 včetně srážky (po zaokrouhlení) = 195.118,- Kč - 19.512,- Kč = 175.606,- Kč	180.000,- Kč

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD, venkovní úpravy (oplocení), součást pozemku p.č. 124 (dřevěná stavba) a trvalé porosty.

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných v oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

V Prostějově, dne 29.11.2017

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

.....
Ing. František Kocourek

11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **11622-242/2017**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov

12. PŘÍLOHY

Usnesení
Situační plánek
Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Neoficiální kopie katastrální mapy
Doručenky

13. OBSAH

č. 11622-242/2017.....	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.....	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí	4
3.1. Použité podklady:.....	4
3.2. Předmět znaleckého posudku	4
3.3. Vlastnictví.....	4
3.4. Omezení a rizika.....	5
Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Velká Roudka, LV č. 31 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva: viz příloha posudku	5
4. Nález.....	6
4.1. Popis nemovitostí.....	6
4.2. Popis, dispoziční řešení, stavebnětechnická charakteristika jednotlivých objektů a údaje o stáří a technickém stavu	6
4.3. Současné a příhodně možné využití nemovitých věcí.....	7
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitostí.....	8
5.1. Stanovení věcné hodnoty.....	8
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitostí	11
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	15
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	15
9. Stanovení práv a závad, které prodejem v dražbě nezaniknou.....	15
10. Obvyklá cena	16
11. Znalecká doložka	17
12. Přílohy.....	18
13. Obsah	19