

č.j.: 018 EX 14464/15-056

ZNALECKÝ POSUDEK č. 11624-244/2017

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č. 194 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 145 (tř. A. Kašpara 145), včetně této stavby, pozemku p.č. 196/2 – zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku p.č. 204/2 – ostatní plocha, k.ú. Bludov, obec Bludov, okres Šumperk, LV č. 927.

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 14464/15-056, ze dne 31.5.2017.

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

Oceněno ke dni: 15.11.2017

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 23 stran, z toho 6 stran příloh.

V Prostějově, dne 1.12.2017

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č. 194 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 145 (tř. A. Kašpara 145), včetně této stavby, pozemku p.č. 196/2 – zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku p.č. 204/2 – ostatní plocha, k.ú. Bludov, obec Bludov, okres Šumperk, LV č. 927.

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.

Obvyklá cena nemovitých věcí: pozemku p.č. 194 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 145 (tř. A. Kašpara 145), včetně této stavby, pozemku p.č. 196/2 – zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku p.č. 204/2 – ostatní plocha, k.ú. Bludov, obec Bludov, okres Šumperk, LV č. 927, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

684.000,- Kč

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD (venkovní úpravy - oplocení, brána, zpevněné plochy, opěrné zídky, zábradlí, studna, venkovní schodiště, dřevěná kůlna) 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 1.12.2017

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 14464/15-056, ze dne 31.5.2017
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Bludov, LV č. 927, vyhotovený dálkovým přístupem dne 17.5.2017
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Bludov, vyhotovená dne 15.11.2017
- Fotodokumentace ze dne 15.11.2017.
- Situační plán ze dne 15.11.2017.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 15.11.2017 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. 194 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 145 (tř. A. Kašpara 145), včetně této stavby, pozemku p.č. 196/2 – zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku p.č. 204/2 – ostatní plocha, k.ú. Bludov, obec Bludov, okres Šumperk, LV č. 927.

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Bludov, LV 927 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

SJM Straka Jan a Straková Ludmila, tř. A. Kašpara 145, 789 61 Bludov

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Bludov, LV č. 927 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva: viz příloha posudku

Omezení vztahující se k nařízené exekuci a zástavní právo smluvní a z rozhodnutí správního orgánu 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 %.

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITOSTÍ

Předmětem ocenění jsou: pozemek p.č. 194 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 145 (tř. A. Kašpara 145), včetně této stavby, pozemek p.č. 196/2 – zastavěná plocha a nádvoří, a pozemek p.č. 204/2 – ostatní plocha, k.ú. Bludov, obec Bludov, okres Šumperk, LV č. 927.

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

4.2.1. Místopis

Obec Bludov leží přibližně 3 km jihozápadně od města Šumperk ve svažitém terénu mezi řekou Desná a Morava. Obec, která má cca 3.000 obyvatel a je dostupná autobusovou i železniční dopravou, má rozšířenou občanskou vybavenost a infrastrukturu, kompletní je dostupná ve městě Šumperk. V obci je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Oceňovaný RD je situován v centrální zastavěné části obce Bludov při křižovatce ulice třída A.Kašpara, Jana Žižky a Nová Dědina při obecním úřadě a kostele sv. Jiří. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Příjezd po zpevněné obecní komunikaci. Parkování možné na pozemku za RD, popř. v omezené míře v okolí RD. Z hlediska polohy v obci se jedná o polohu nadprůměrnou.

4.2.2. Rodinný dům č.p. 145



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 samostatně stojící, zděný, pravděpodobně nepodsklepený, přízemní (pravděpodobně s podkrovní místností) rodinný dům, který je zastřešený valbovou střechou. Stavba je napojena pravděpodobně na všechny inženýrské sítě mimo plynovodu. Dle odhadu znalce je v RD situován jeden byt o velikosti pravděpodobně 3+1 s kompletním sociálním zařízením a jeden nebytový prostor s výkladcem do ulice (bývalý obchod). Dle pamětní desky na objektu se jedná o rodný dům českého malíře Adolfa Kašpara (narozen 27.12.1877).

Původní stáří stavby bude pravděpodobně z 2.poloviny předminulého století. Technický stav se jeví z venkovní obhlídky jako zhoršený s částí prvků krátkodobé

životnosti na hranici životnosti či nefunkčních. Údržba dlouhodobě zanedbávána. V posledních letech pravděpodobně postaven nový komín. S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebenění stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 70 %.

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

4.2.3. Pozemky zapsané na LV č. 927

Pozemek p.č. 194 o výměře 464 m² je z části zastavěn stavbou č.p. 145 a z části tvoří pozemek kolem RD, pozemek p.č. 196/2 o výměře 23 m² tvoří část dvora za RD a pozemek p.č. 204/2 o výměře 52 m² tvoří část chodníku a zpevněného nájezdu do dvora. Na pozemcích jsou situovány venkovní úpravy (oplocení, brána, zpevněné plochy, opěrné zídky, zábradlí, studna, venkovní schodiště, dřevěná kůlna) a trvalé porosty. Cena těchto položek bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Oceňovaný rodinný dům se jeví z venkovní obhlídky jako možný užívat k bydlení, v části pro obchod. Nutná rekonstrukce. Toto využití se jeví jako nejvhodnější i v budoucnu. S ohledem na významnost domu (rodný dům českého malíře a čestného občana obce Bludov A. Kašpara), by se dalo využití najít i v nevýdělečné činnosti (muzeum).

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 vč. pozemků

Výpočet informativního obestavěného prostoru:

Vrchní stavba: $17,30 \cdot 9,60 \cdot 4,30 = 714,14 \text{ m}^3$

Zastřešení: $17,30 \cdot 9,60 \cdot 2,50 \cdot 0,50 = 207,60 \text{ m}^3$

Informativní obestavěný prostor RD celkem: 921,74 m³

Informativní podlahová plocha RD celkem: 140,00 m²

(stanoveno přepočtem ze zastavěné plochy)

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	921,74,--
Jednotková cena dle ÚRS 2017	Kč/m ³	5.000,--
Korekce jednotkové ceny		0,85
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	4.250,--
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	3.917.395,--
Snížení ceny za opotřebení 70 %	Kč	2.742.177,--
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	1.175.219,--

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 600,- Kč/m² do 800,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **700,- Kč/m²**.

p.č.194 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	464,00
p.č. 196/2 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	23,00
p.č. 204/2 – ostatní plocha		52,00
Výměra pozemku celkem	m ²	539,00

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	539,00
Směrná cena pozemků	Kč/m²	700,00
Cena celkem	Kč	377.300,00

Rekapitulace - rodinný dům včetně pozemků

Reprodukční hodnota RD	Kč	3.900.000,-
Věcná hodnota RD	Kč	1.175.219,-
Věcná hodnota pozemků	Kč	377.300,-
Věcná hodnota celkem	Kč	1.552.519,-

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 kancelářemi a správci nemovitostí.


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

5.1. RODINNÝ DŮM VČ. POZEMKŮ

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinné domy s nebytovými prostory v I.NP**, uvedené velikosti, předpokládaného technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka mírně 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 **obchodovatelné**.

Objekty k porovnání:

	RD V Potokách, Bludov, 120 m2 Prodej rodinného domu v ulici V Potokách, pravděpodobně po částečné rekonstrukci. Prodej na základě kupní smlouvy ze dne 7.9.2015. Jedná se o objekt na pozemcích p.č. 792, 793, 794 a 798/4, LV č. 1299, k.ú. Bludov. Pozemky o celkové výměře 489 m2. Cena: 1.350.000,- Kč 11.250,- Kč/m2 <i>Zdroj: údaje o dosažených cenách - www.cuzk.cz</i>
	RD Dr. Březiny, Bludov, 234 m2 Exkluzivně Vám nabízíme volně stojící rodinný dům v klidné části obce Bludov. Dům je po částečné rekonstrukci (voda, topení, výměna oken, nová střešní krytina, zateplení střechy, zateplení východní část obvodové stěny, rekonstrukce koupelny, výměna elektroinstalace v přízemí domu). Vytápění je řešeno plynovým kotlem, voda je z vlastní studny. V přízemí RD se nachází kuchyň, obývací pokoj, ložnice , koupelna s WC , samostatné WC a sklad přístupné ze dvora. Vjezd k domu a částečně i dvůr je pokryt zámkovou dlažbou, zastřešené stání pro dvě auta. V zahradě je zastřešená pergola a bazén s filtrací. Cena: 2.990.000,- Kč 12.778,- Kč/m2 <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	RD Jana Žižky, Bludov, 200 m2 Nabízíme vám exkluzivně výjimečnou nemovitost, kterou je chalupa z 18. století, v k. ú. vedená jako rodinný dům, nicméně stávající majitel ji upravil pro provoz vinárny (ta zde byla v provozu 4 roky). Pro vážné zájemce máme připravenou kompletní projektovou dokumentaci pro vybudování hostince s vinným sklípkem a ubytovacím zařízením. Je tedy na vás, zda zde budete bydlet a nebo podnikat. Součástí je i stodola, která

	slouží jako garáž pro větší stroje, nářadí, stavební součásti apod. Na pozemku se dále nachází garáž pro parkování dvou aut.	
	Cena: 1.390.000,- Kč 6.950,- Kč/m2	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	RD Postřelmov, 320 m2	
	Nabízíme k prodeji zemědělskou usedlost se zahradou o celkové rozloze 1382 m2. Nemovitost, bývalá kovárna, se zázemím rodinného bydlení, se nachází uprostřed obce Postřelmov. U domu je rozsáhlá udržovaná zahrada s příjemným posezením. Objekt je určen ke kompletní rekonstrukci	
	Cena: 1.900.000,- Kč 5.938,- Kč/m2	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

	Cena (Kč)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč)
		Poloha	Pozemek	Velikost	Tech. stav	Zdroj	Ostatní	
V Potokách	11 250	1,02	0,98	1,00	0,85	1,02	1,00	9 750
Dr. Březiny	12 778	1,02	0,92	1,05	0,75	0,85	1,00	8 026
Jana Žižky	6 950	1,02	0,90	1,03	0,90	0,85	1,00	5 027
Postřelmov	5 938	1,00	0,93	1,09	1,00	0,85	1,00	5 116
					Průměrná cena:			6 980

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí přepočtených jednotkových cen od 5.027,- Kč/m2 do 9.750,- Kč/m2. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu v průměrné výši: 6.980,- Kč/m2. Srovnávací hodnota tedy činí: 6.980,- Kč/m2 * 140 m2 = 977.200,- Kč. Dále uplatňuji srážku 30 %, která zohledňuje neumožněný přístup. Celková srovnávací hodnota tak činí: 977.200,- Kč * 0,70 (srážka) = 684.040,- Kč, po zaokrouhlení: **684.000,- Kč**

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Předmět ocenění	Věcná hodnota	Srovnávací hodnota	Obvyklá cena
RD č.p. 145 na pozemku p.č. 194, 196/2 a 204/2	1.550.000,- Kč	684.000,- Kč	684.000,- 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. Bludov, LV č. 927 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva: viz příloha posudku

Omezení vztahující se k nařízené exekuci a zástavní právo smluvní a z rozhodnutí správního orgánu 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.

Nejsou známé takovéto závady.

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.

Obvyklá cena	
Pozemku p.č. 194 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 145 (tř. A. Kašpara 145), včetně této stavby, pozemku p.č. 196/2 – zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku p.č. 204/2 – ostatní plocha, k.ú. Bludov, obec Bludov, okres Šumperk, LV č. 927	684.000,- Kč

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD, venkovní úpravy (oplocení, brána, zpevněné plochy, opěrné zídky, zábradlí, studna, venkovní schodiště, dřevěná kůlna) 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 1.12.2017

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 **11624-244/2017**.

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. 11624-244/2017.....	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
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	13
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	13
9. Stanovení práv a závad, které prodejem v dražbě nezaniknou.....	13
10. Obvyklá cena	14
11. Znalecká doložka	15
12. Přílohy.....	16
13. Obsah	17