

č.j.: 018 EX 03168/17-050

ZNALECKÝ POSUDEK **č. 11648-12/2018**

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č. 592 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 252, včetně této stavby, p.č. 593 – zahrada, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 375

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 03168/17-050, ze dne 4.12.2017.

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

Oceněno ke dni: 11.12.2017

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 26 stran, z toho 9 stran příloh.

V Prostějově, dne 15.1.2018

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č. 592 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 252, včetně této stavby, p.č. 593 – zahrada, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 375

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. 592 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 252, včetně této stavby, p.č. 593 – zahrada, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 375, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

1.680.000,- Kč

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD (vedlejší stavby ve dvoře), venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, přípojky IS) 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 15.1.2018

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:

- Zajištění prohlídky oceňovaných nemovitých věcí.

3.1.2. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora o ustanovení soudního znalce, Č.j.: 018 EX 03168/17-050, ze dne 18.7.2017
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Zašová, LV č. 375, vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.11.2017
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Zašová, vyhotovená dne 15.1.2018
- Fotodokumentace ze dne 11.12.2017.
- Situační plán ze dne 11.12.2017.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 11.12.2017, při místním šetření byl přítomen pracovník soudního exekutora.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č. 592 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 252, včetně této stavby, p.č. 593 – zahrada, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 375

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Zašová, LV 375 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

Vlastnické právo

Hubová Eliška, č.p. 252, 75651 Zašová

746116/5866

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Zašová, LV č. 375, ze dne 1.11.2017 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- o Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky ve výši 1.560.000,- Kč z titulu Smlouvy o zápůjčce ze dne 22.3.2017 a podlédky zástavního věřitele vůči dlužníku a vůči zástavci dle předložené zástavní smlouvy dle čl. II. odst. 2.2. písm. b) a c) zástavní smlouvy, vše do maximální výše 3.120.000,- Kč, které budou vznikat do 31.12.2025
Zetek Petr Mgr., č.p. 509, 75653 Parcela: 592 V-1875/2017-836
Vidče, RČ/IČO: 631116/1747 Parcela: 593 V-1875/2017-836
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.04.2017. Zápis proveden dne 16.05.2017. V-1875/2017-836
Pořadí k 24.04.2017 13:10
- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Lenka Černošková, 796 01 Prostějov, Dolní 71
Hubová Eliška, č.p. 252, 75651 Zašová, RČ/IČO: 746116/5866 Z-1244/2017-836
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 018 EX 03168/17-008 ze dne 01.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 05.06.2017. Zápis proveden dne 09.06.2017; uloženo na prac. Valašské Meziříčí Z-1244/2017-836
Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Parcela: 592 Z-1244/2017-836
Parcela: 593 Z-1244/2017-836
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 018 EX 03168/17-012 ze dne 03.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 05.06.2017. Zápis proveden dne 09.06.2017; uloženo na prac. Valašské Meziříčí Z-1244/2017-836
- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, 500 03 Hradec Králové
Hubová Eliška, č.p. 252, 75651 Zašová, RČ/IČO: 746116/5866 Z-3927/2017-602
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 1794/17-13 ze dne 17.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.08.2017. Zápis proveden dne 21.08.2017; uloženo na prac. Hradec Králové Z-3927/2017-602
Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Parcela: 592 Z-1791/2017-836
Parcela: 593 Z-1791/2017-836
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 202 EX 1794/17-17 ze dne 18.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.08.2017. Zápis proveden dne 25.08.2017; uloženo na prac. Valašské Meziříčí Z-1791/2017-836
- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně
Hubová Eliška, č.p. 252, 75651 Zašová, RČ/IČO: 746116/5866 Z-4803/2017-705
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-1040/2017 -16 ze dne 19.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.09.2017. Zápis proveden dne 22.09.2017; uloženo na prac. Zlín Z-4803/2017-705
Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Parcela: 592 Z-2017/2017-836
Parcela: 593 Z-2017/2017-836
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 177 EX 1040/17-28 ze dne 21.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.09.2017. Zápis proveden dne 25.09.2017; uloženo na prac. Valašské Meziříčí Z-2017/2017-836

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITOSTÍ

Předmětem ocenění jsou:

- Pozemek p.č. 592 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 252 (rodinný dům), k.ú. Zašová
- Pozemek p.č. 592 - zahrada

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

4.2.1. Místopis

Obec Zašová leží přibližně 5 km východně od města Valašské Meziříčí. Obec má přibližně 3.000 obyvatel, v místě je rozšířená infrastruktura a občanská vybavenost, kompletní infrastruktura a občanská vybavenost je dostupná ve Valašském Meziříčí. Zašová je dostupná autobusovou a vlakovou dopravou. Oceňovaný RD je postaven v mírně sklonitém terénu v severní zastavěné části obce. Nejbližší okolní zástavba je tvořena rovněž rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou.

4.2.2. Rodinný dům č.p. 252 na pozemku p.č. 592 - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Zašová



Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 252, který je samostatně stojící, zděný, nepodsklepený, přízemní, zastřešený vaznicovou sedlovou střechou. Oceňovaný RD je postaven v mírně sklonitém terénu v severní zastavěné části obce. Nejbližší okolní zástavba je tvořena rovněž rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. V RD je situována bytová jednotka o velikosti 3+1 s

kompletním sociálním zařízením, vytápění ústřední a plyn. Původní stáří oceňovaného RD je z roku 1909. V průběhu životnosti nebyla provedena zásadní rekonstrukce, či modernizace. Byly prováděny postupně drobné stavební úpravy. Technický stav je mírně zhoršený se zanedbanou údržbou a v posledních letech pravděpodobně neprováděnou.

S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebenění stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 65 %.

Ve dvoře je situována dílna se skladem v průměrném technickém stavu, tyto stavby nejsou samostatně oceněny, jsou již zohledněny ve výsledné obvyklé ceně. Na dvůr navazuje oplocená zahrada s několika stromy.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Oceňovaný RD č.p. 252, k.ú. Zašová je užíván k bydlení, toto využití se jeví jako nejvhodnější i v budoucnu.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

5.1.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY STAVEB

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 metoda 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 nepromítnutelné 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 č.p. 252 na p.č. 592 – zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet obestavěného prostoru hlavní stavby:

Vrchní stavba: $(11,50 \cdot 10,20) \cdot 3,87$

Vrchní stavba celkem: **453,95³**

Zastřešení: $11,50 \cdot 10,20 \cdot 3,85 \cdot 0,50$

Zastřešení celkem: **225,80 m³**

Informativní obestavěný prostor RD celkem: 679,75 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 65 %

Obestavěný prostor celkem	m ³	679,75,--
Jednotková cena dle ÚRS 2017	Kč/m ³	5.000,--
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	5.000,--
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	3.398.750,--
Snížení ceny za opotřebení 65 %	Kč	2.209.187,--
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	1.189.563,--

5.1.4. Výpočet věcné hodnoty pozemků

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 700,- Kč/m² do 1.300,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků pod středem uvedeného rozpětí: **800,- Kč/m²**.

p.č. 592 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	531,00
p.č. 593 – zahrada	m ²	820,00
Výměra pozemku celkem	m ²	1.351,00

Výpočet ceny		
Výměra pozemků	m ²	1.351,00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	800,00
Cena celkem	Kč	1.080.800,00

Rekapitulace, LV č. 375, k.ú. Zašová

Reprodukční hodnota RD č.p. 375	Kč	3.398.750,-
Věcná hodnota RD č.p. 375	Kč	1.189.563,-
Věcná hodnota pozemků	Kč	1.080.800,-
Věcná hodnota celkem	Kč	2.270.363,-

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 správcí 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.

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

Objekty k porovnání:

	RD Zašová-Veselá Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 v obci Veselá u Valašského Meziříčí o zastavěné ploše 117 m ² . V přízemí se nachází tři pokoje, WC, koupelna, komora, předsíň a kotelna. V patře je pokoj, kuchyně a půdní prostor. Vytápění na tuhá paliva a na plyn. V prvním patře jsou plastová okna, jinak je dům v původním stavu.
	Cena: 1.499.000,- Kč <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	RD Zašová 1 Prodej rodinného domu v centru obce Zašová. Jedná se o zděnou stavbu o zastavěné ploše 130m ² . Dům je dvoupatrový s možností dvou bytových jednotek. Napojení na obecní vodovod, plyn, kanalizaci a elektro 220/380V. Vytápění plynovým kotlem popřípadě na TP. V domě jsou nová dřevěná okna, nová střešní krytina. Proběhla zde výměna otopných těles v patře. Ostatní v původním stavu. Příjezd po obecní, celoročně udržované komunikaci. K dispozici slunná, oplocená zahrada o ploše 541m ² . Na pozemku dále zděná stavba – zahradní domek pro uložení, nebo skladování nářadí.
	Cena: 2.450.000,- Kč <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	RD Zašová 2 Nabízíme k prodeji pěkný a částečně rekonstruovaný dům v obci Zašová, okr. Vsetín. Jedná se o polovinu dvojdomu s pěknou zahradou. Celkový pozemek činí 695 m ² . V domě proběhla částečná rekonstrukce - rozvod ústředního topení (plynový kotel), plastová okna, střecha (plechová), omítka domu.
	Cena: 1.498.000,- Kč <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	
RD Zašová- Veselá	1 499 000	1,01	1,10	0,98	1,04	0,90	1,00	1 527 628
RD Zašová 1	2 450 000	1,00	1,08	0,95	0,91	0,90	1,00	2 058 720
RD Zašová 2	1 498 000	1,00	1,06	0,97	1,05	0,90	1,00	1 455 530
							Výsledná cena:	1 680 626

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových cen do 1.498.000,- Kč do 2.450.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 1.455.530,- Kč do 2.058.720,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši: **1.680.626,- Kč.**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: pozemku p.č. 592 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 252, včetně této stavby, p.č. 593 – zahrada, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 375, tedy činí po zaokrouhlení:

1.680.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 375, k.ú. Zašová: **2.270.363,- Kč**

Srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 375, k.ú. Zašová: **1.680.000,- Kč**

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

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisech z katastru nemovitostí pro k.ú. Zašová, LV č. 375, jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva: **(viz. oddíl 3.4.)**

Omezení vztahující se k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

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.

Na základě dostupných podkladů a místního šetření nebyly žádné z výše uvedených závad zjištěny.

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 postíženy 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. 592 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 252, včetně této stavby, p.č. 593 – zahrada, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 375	1.680.000,- Kč

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD (vedlejší stavby ve dvoře), venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, přípojky IS) 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 15.1.2018

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 **11648-12/2018**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
J. Zrzavého 8
796 04 Prostějov

12. PŘÍLOHY

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

13. OBSAH

č. 11648-12/2018.....	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
5.1.1. Stanovení věcné hodnoty staveb	8
5.1.4. Výpočet věcné hodnoty pozemků	9
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