

č.j.: 018 EX 00558/15-063

## **ZNALECKÝ POSUDEK** **č. 11691-55/2018**

**o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální ½ pozemku p.č. 1192 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 398, včetně této stavby, p.č. 1193 – zahrada, k.ú. Vrbno pod Pradědem, obec Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál, LV č. 392**

**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 00558/15-063, ze dne 28.12.2017.

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

**Oceněno ke dni:** 19.1.2018

**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 8 stran příloh.

V Prostějově, dne 21.2.2018

## 1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální ½ pozemku p.č. 1192 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 398, včetně této stavby, p.č. 1193 – zahrada, k.ú. Vrbno pod Pradědem, obec Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál, LV č. 392

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:** ideální ½ pozemku p.č. 1192 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 398, včetně této stavby, p.č. 1193 – zahrada, k.ú. Vrbno pod Pradědem, obec Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál, LV č. 392, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**720.000,- Kč**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD, 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 21.2.2018

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 00558/15-063, ze dne 28.12.2017
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vrbno pod Pradědem, LV č. 392, vyhotovený dálkovým přístupem dne 27.12.2017
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

##### 3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Vrbno pod Pradědem, vyhotovená dne 19.1.2018
- Fotodokumentace ze dne 19.1.2018.
- Situační plán ze dne 19.1.2018.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 19.1.2018, při místním šetření byl přítomen pracovník soudního exekutora.

#### 3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č. 1192 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 398, včetně této stavby, p.č. 1193 – zahrada, k.ú. Vrbno pod Pradědem, obec Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál, LV č. 392

#### 3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Vrbno pod Pradědem, LV 392 jsou oceňované nemovité věci ve spoluvlastnictví (každý ideální 1/2):

##### *Vlastnické právo*

Faluši Josef, Nové doby 398, 79326 Vrbno pod Pradědem	1/2
Hulínová Zuzana, Nové doby 398, 79326 Vrbno pod Pradědem	1/2

### **3.4. OMEZENÍ A RIZIKA**

**Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Vrbno pod Pradědem, LV č. 392, ze dne 27.12.2017 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva (viz. přílohy):**

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo exekutorské

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

## 4. NÁLEZ

### 4.1. POPIS NEMOVITOSTÍ

Předmětem ocenění jsou:

- Pozemek p.č. 1192 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 398 (rodinný dům), k.ú. Vrbno pod Pradědem
- Pozemek p.č. 1193 - zahrada

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

#### 4.2.1. Místopis

Město Vrbno pod Pradědem leží přibližně 18 km severozápadně od města Bruntál. Město má přibližně 5.000 obyvatel, v místě je rozšířená infrastruktura a občanská vybavenost, kompletní infrastruktura a občanská vybavenost je dostupná ve Bruntále. Vrbno je dostupné autobusovou a vlakovou dopravou. Oceňovaný RD je postaven v mírně sklonitém terénu v zastavěné části obce. Nejbližší okolní zástavba je tvořena rovněž rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný RD je na tyto sítě napojen kromě kanalizace, možnost napojení na kanalizaci je před domem. 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. 398, který je samostatně stojící, zděný, podsklepený, přízemní s obytným podkrovím s bytovou jednotkou o velikosti 4+kk s kompletním sociálním zařízením. Oceňovaný RD je postaven v mírně sklonitém terénu v zastavěné části obce. Nejbližší okolní zástavba je tvořena rovněž rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný RD je na tyto sítě napojen kromě kanalizace, možnost napojení na kanalizaci je před domem. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou. Původní stáří oceňovaného RD je přibližně z roku 1940.

V posledních letech prošel oceňovaný RD rozsáhlou rekonstrukcí v rozsahu: část nových vnitřních instalací, výměna oken, podlahy, keramické obklady, zařizovací předměty. Technický stav je průměrný. Kolem RD je situována oplocená zahrada s několika stromy.

S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 55 %.

Stavebně-technický stav RD:

Základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné, stropy železobetonové, trémové, v podkroví šikmé – SDK podhledy, střecha vaznicová sedlová s valbami, střešní krytina eternit, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, fasádní omítky chybí, dveře dřevěné hladké plné a prosklené, okna plastová, povrch podlah tvoří plovoucí podlahy, keramická dlažba, vytápění ÚT plyn a krbem na tuhá paliva, elektroinstalace světelná a motorový rozvod, rozvod studené a

teplé vody s přípravou teplé vody v kombinovaném plynovém kotli, odkanalizování provedeno ze všech zařizovacích předmětů, vybavení koupelny tvoří vana, sprchový kout, umyvadla a WC, vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a ostatní prvky se nevyskytují.

#### **4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Oceňovaný RD č.p. 398, k.ú. Vrbno pod Pradědem 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 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 m<sup>3</sup>).

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 2018.

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 připočíst 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. 398 na p.č. 1192 – zastavěná plocha a nádvoří

#### Výpočet obestavěného prostoru hlavní stavby:

Spodní stavba:  $(7,70 \cdot 8,80) \cdot 2,10$

Spodní stavba celkem: **142,30<sup>3</sup>**

Vrchní stavba:  $(7,70 \cdot 8,80 + 1,60 \cdot 7,50) \cdot 3,61$

Vrchní stavba celkem: **287,93<sup>3</sup>**

Zastřešení:  $(7,70 \cdot 8,80 \cdot 3,25 \cdot 0,50) + (2,10 \cdot 1,50)$

Zastřešení celkem: **113,26 m<sup>3</sup>**

**Obestavěný prostor RD celkem: 543,49 m<sup>3</sup>**

#### 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 55 %

Obestavěný prostor celkem	m <sup>3</sup>	543,49,--
Jednotková cena dle ÚRS 2018	Kč/m <sup>3</sup>	5.300,--
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	5.300,--
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	2.880.497,--
Snížení ceny za opotřebení 55 %	Kč	1.584.273,--
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	1.296.224,--

### 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 m<sup>2</sup> 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 400,- Kč/m<sup>2</sup> do 800,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **600,- Kč/m<sup>2</sup>**.

p.č. 1192 – zastavěná plocha a nádvoří	m <sup>2</sup>	164,00
p.č. 1193 – zahrada	m <sup>2</sup>	428,00
<b>Výměra pozemku celkem</b>	m <sup>2</sup>	<b>592,00</b>

Výpočet ceny		
Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	592,00
Směrná cena pozemků	Kč/m <sup>2</sup>	600,00
Cena celkem	Kč	355.200,00

### Rekapitulace, LV č. 392, k.ú. Vrbno pod Pradědem

<b>Reprodukční hodnota RD č.p. 398</b>	<b>Kč</b>	<b>2.880.497,-</b>
<b>Věcná hodnota RD č.p. 398</b>	<b>Kč</b>	<b>1.296.224,-</b>
<b>Věcná hodnota pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>355.200,-</b>
<b>Věcná hodnota celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>1.651.424,-</b>
<b>Ideální 1/2</b>	<b>Kč</b>	<b>825.712,-</b>

## 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 smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **ideální 1/2 rodinného domu**, 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 **jsou obtížně obchodovatelné**.

### Objekty k porovnání:

	<b>RD Vrbo pod Pradědem, Střelniční</b> Realizovaný prodej ze dne 28.3.2017. Zděný, podsklepený, přízemní rodinný dům s garáží v I. PP v průměrném technickém stavu, pozemek 818 m <sup>2</sup>	
	<b>Cena: 2.000.000,- Kč</b>	<i>Zdroj: údaje o dosažených cenách nemovitostí z dálkového přístupu do katastru nemovitostí</i>
	<b>RD Vrbo pod Pradědem, Riegrova</b> Realizovaný prodej ze dne 3.11.2016. Zděný, podsklepený, přízemní rodinný dům v průměrném technickém stavu, pozemek 1.059 m <sup>2</sup>	
	<b>Cena: 1.600.000,- Kč</b>	<i>Zdroj: údaje o dosažených cenách nemovitostí z dálkového přístupu do katastru nemovitostí</i>
	<b>RD Vrbo pod Pradědem, Palackého</b> Realizovaný prodej ze dne 16.5.2016. Zděný, podsklepený, rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními v průměrném technickém stavu, pozemek 908 m <sup>2</sup>	
	<b>Cena: 1.300.000,- Kč</b>	<i>Zdroj: údaje o dosažených cenách nemovitostí z dálkového přístupu do katastru nemovitostí</i>

**Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:**

	Cena (Kč)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč)
		Poloha	Pozemek	Velikost	Tech. stav	Zdroj	Ostatní	
RD Střelniční	<b>2 000 000</b>	1,00	0,98	1,07	1,05	1,00	1,00	<b>2 202 060</b>
RD Riegrova	<b>1 600 000</b>	1,00	0,96	1,08	1,10	1,00	1,00	<b>1 824 768</b>
RD Palackého	<b>1 300 000</b>	1,00	0,97	1,04	1,06	1,00	1,00	<b>1 390 126</b>
							Výsledná cena:	<b>1 805 651</b>

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách obchodují k prodeji v rozmezí cen do 1.300.000,- Kč do 2.000.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 1.390.126,- Kč do 2.202.060,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši: **1.805.000,- Kč (zaokrouhleno)**. Dále uplatňuji srážku 20 % za špatnou obchodovatelnost spoluvlastnického podílu.

**Výpočet ideální 1/2 se zohlednění srážky: 1.805.000,- Kč \* 0,80 (srážka) \* 0,50 (spoluvlastnický podíl 1/2) = 722.000,- Kč.**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č. 1192 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 398, včetně této stavby, p.č. 1193 – zahrada, k.ú. Vrbno pod Pradědem, obec Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál, LV č. 392, tedy činí po zaokrouhlení:

**720.000,- Kč**

## 7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota ideální ½ oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 392, k.ú. Vrbno pod Pradědem: **825.712,- Kč**

Srovnávací hodnota ideální ½ oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 392, k.ú. Vrbno pod Pradědem: **720.000,- 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. Vrbno pod Pradědem, LV č. 392, 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 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	
<b>ideální ½ pozemku p.č. 1192 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 398, včetně této stavby, p.č. 1193 – zahrada, k.ú. Vrbno pod Pradědem, obec Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál, LV č. 392</b>	<b>720.000,- Kč</b>

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD, 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 21.2.2018

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 **11691-55/2018**.

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. 11691-55/2018.....	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