

č.j.: 018 EX 07580/17-043

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11702-66/2018

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č.st. 201 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 169 (výroba), k.ú. Kokory, obec Kokory, okres Přerov, LV č. 758

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 07580/17-043, ze dne 12.2.2018

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

Oceněno ke dni: 22.2.2018

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 27 stran, z toho 11 stran příloh.

V Prostějově, dne 6.3.2018

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č.st. 201 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 169 (výroba), k.ú. Kokory, obec Kokory, okres Přerov, LV č. 758

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.st. 201 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 169 (výroba), k.ú. Kokory, obec Kokory, okres Přerov, LV č. 758, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

990.000,- Kč

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD: venkovní úpravy (zpevněná plocha dvora, přípojky IS).

**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 6.3.2018

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:

- Provedení místního šetření se zaměřením skutečného stavu dne 22.2.2018, za přítomnosti vlastníka (povinný), pana Jiřího Habáně

3.1.2. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora o ustanovení soudního znalce, Č.j.: 018 EX 07580/17-043, ze dne 12.2.2018
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Kokory, LV č. 758, vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.2.2018
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Kokory, vyhotovená dne 22.2.2018
- Fotodokumentace ze dne 22.2.2018
- Situační plán ze dne 22.2.2018
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 22.2.2018

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č.st. 201 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 169 (výroba), k.ú. Kokory, obec Kokory, okres Přerov, LV č. 758

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Kokory, LV 758 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

Habán Jiří, č.p. 358, 75105 Kokory

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Kokory, LV č. 758 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní práva smluvní pro Komerční banka, a.s.
- Zahájení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Předmětem ocenění jsou:

- Pozemek p.č.st. 201 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 169 (výroba)

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

4.2.1. Místopis

Obec Kokory leží přibližně 6 Km severozápadně od Statutárního města Přerova a má 1.142 obyvatel. V obci je rozšířená infrastruktura a občanská vybavenost, kompletní infrastruktura a občanská vybavenost je dostupná v Přerově. Kokory jsou dostupné autobusovou dopravou, nejbližší vlaková stanice je v sousedním Brodku u Přerova. Oceňovaný objekt je postaven ve sklonitém terénu v zastavěné části Kokor. Nejbližší okolní zástavba je tvořena rodinnými domy, objekty občanské vybavenosti, v sousedství je kostel a místní hřbitov. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace ve vlastnictví obce Kokory (p.č. 891/1). Parkování je možné jak na veřejné komunikaci u objektu, tak i v garáži v I. PP objektu. Z hlediska polohy se jedná s přihlédnutím k charakteru objektu o polohu průměrnou.

4.2.2. Objekt č.p. 169 na pozemku p.č.st. 201 - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Kokory



Předmětem ocenění je řadový rohový, zděný, podsklepený, přízemní objekt č.p. 169, v KN evidován se způsobem využití jako „výroba“, který je postaven ve sklonitém terénu v zastavěné části obce Kokory (okr. Přerov). V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný objekt je na tyto sítě napojen. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace ve vlastnictví obce Kokory (p.č. 891/1). Objekt není dle informace vlastníka (povinný) od r. 2014 užíván ani udržován. Hlavní vstup je z nároží objektu. Dispozičně je v I. NP objektu několik volných místností o rozdílném výškovém uspořádání, které je dáno situováním objektu ve sklonitém terénu. Dále je zde malá bývalá kancelář a již nefunkční sociální zařízení. Objekt je ve dvou částech podsklepen. Větší část podsklepení je přístupná plechovými dveřmi a vraty z ulice, zde jsou další volné prostory, vraty možný vjezd z ulice pro potřeby garážování. Menší část podsklepení objektu je přístupná ze dvorní části, zde jsou dvě místnosti (bývalý vinný sklípek). Původní stáří objektu není přesně známo, dle informace povinného a odborného odhadu znalce je přes 100 let. Objekt byl postupně přestavován a adaptován až do dnešní podoby. Dle sdělení povinného v objektu historicky byly ordinace, poté zde sídlila spořitelna, klubovna a prodejna. Poslední využití objektu bylo jako klempířská dílna (provozovna). V posledních letech nebyla na objektu provedena žádná rozsáhlejší rekonstrukce s modernizací, pouze drobné dílčí opravy. Většina prvků krátkodobé životnosti je již na hranici životnosti. Technický stav objektu lze hodnotit jako zhoršený. Užitná plocha I. NP objektu činí: 125 m², užitná plocha I. PP objektu činí: 64 m² (započitatelná 32 m²). Celková užitná plocha objektu tak činí: 157 m².

Stavebně-technický popis RD: základy betonové s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné (smíšené), strop betonový na d l. PP, dř. trámový nad l. NP, střecha vaznicová sedlová členitá, střešní krytina asphaltový šindel, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké (poškozené), fasádní omítky vápenné, vnitřní obklady keramické v koupelně (poškozené), schody betonové, dveře dřevěné rámové výplňové, ocelové, vrata ocelová, okna dřevěné zdvojené, luxfery, povrchy podlah místností tvoří betonová mazanina, prkna, PVC, vytápění lokální plynové (waf, funkčnost nebylo možno ověřit), elektroinstalace světelný a motorový rozvod, rozvod studené a teplé vody s přípravou teplé vody v el. bojleru, odkanalizování je provedeno ze všech zařizovacích předmětů do splaškové kanalizace, vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo, WC (vybavení již nefunkční), dále WC a umyvadlo u bývalé kanceláře a ostatní prvky se nevyskytují.

Předmětem ocenění je rovněž pozemek p.č.st. 201 – zastavěná plocha a nádvoří (pozemek prakticky celý zastavěn objektem č.p. 169), za objektem dále dvůr o velmi malé výměře. Část pozemku p.č.st. 201 o výměře cca 20 m² je situována za oplocením souseda a užívána jako část dvora této sousední nemovitosti.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Oceňovaný objekt není dle sdělení vlastníka (povinný) od r. 2014 užíván. Technický stav objektu je zhoršený, aktuálně lze využití objektu spatřovat např. ke skladování.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

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 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 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. Objekt č.p. 169 na p.č.st. 201 – zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet obestavěného prostoru:

Spodní stavba: $5,45 \times 11,15 \times 2,60 + 1,80 \times 4,85 \times 1,90 + 13,00 \times 1,80 + 9,00 \times 1,80$

Spodní stavba celkem: **214,18 m³**

Vrchní stavba: $178,00 \times 4,28$

Vrchní stavba celkem: **761,84 m³**

Zastřešení: $178,00 \times 2,50 \times 0,50$

Zastřešení celkem: **222,50 m³**

Obestavěný prostor RD celkem: 1.198,52 m³

Stanovení přiměřeného opotřebení

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

Obestavěný prostor celkem	m ³	1.198,52,--
Jednotková cena dle ÚRS 2018	Kč/m ³	4.300,--
Korekce jednotkové ceny		0,7
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	3.010,--
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	3.607.545,--
Snížení ceny za opotřebení 70 %	Kč	2.525.282,--
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	1.082.263,--

5.1.3. Výpočet věcné hodnoty pozemku

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 300,- Kč/m² do 500,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **400,- Kč/m²**.

p.č.st. 201 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	230,00
Výměra pozemku celkem	m ²	230,00
Výpočet ceny		
Výměra pozemku	m ²	230,00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	400,00
Cena celkem	Kč	92.000,00

Rekapitulace, LV č. 758, k.ú. Kokory

Reprodukční hodnota objektu	Kč	3.607.545,-
Věcná hodnota objektu	Kč	1.082.263,-
Věcná hodnota pozemku	Kč	92.000,-
Věcná hodnota celkem	Kč	1.174.263,-

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

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. komerční objekt aktuálně využitelný ke skladování, uvedené velikosti, technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka nižší než nabídka**. Jako negativní faktory lze spatřovat situování objektu, jeho dispozici a zhoršený technický stav. Proto s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou **obchodovatelné**. Pro porovnání byly vybrány objekty nejbližšího charakteru, tzn. s prostory výrobními a ke skladování.

Objekty k porovnání:

	Výroba-sklady (2.000 m²), Olomouc-Holice	
	Prodej komerčního objektu v okrajové části obce Olomouc – Holice. Stavba je dvoupodlažní, disponuje výtahem s nosností 2000 kg. Vedle budovy jsou parkovací místa cca pro 20 vozidel. Vjezd do objektu není možný, ze zadní strany objektu je nákladní rampa. Do objektu je zaveden elektrický proud, voda a plyn. Část objektu je možno vytápět. Areál je oplocený. V objektu jsou i kancelářské prostory a sociální zázemí. Nabízí se možnost využití pro skladové prostory, dílny lehké výroby, montáž, servisní zázemí, tělocvična, administrativní budovu, případně jiné podnikatelské záměry. Příjezd k areálu je po asfaltové a po zpevněné komunikaci. Budova je zděná z cihel, na střeše je plechová šablona a lepenka. Budova prochází běžnou údržbou.	
	Cena: 13.999.000,- Kč (7.000,- Kč/m²)	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	Výroba-sklady (1.000 m²), Přerov	
	K prodeji komerční objekt, který se nachází na okraji obce v KÚ Předmostí v blízkosti plánovaného sjezdu z dálnice D1. Prostory byly využívány jako skladovací. V územním plánu obce určeno jako plochy s využitím přestavby (lze zde postavit buď stavbu občanské vybavenosti nebo výroby). Pozemek celý oplocen.	
	Cena: 7.900.000,- Kč (7.900,- Kč/m²)	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	Výroba-sklady (500 m²), Přerov	
	Prodej Výrobní haly o výměře 500 m2. Nosná podlaha světlá výška 8,6 m2. Parkování podél haly. Do haly jsou dva přístupy vratový systém výška 1x6m 2x 4m. Bez zázemí je třeba vybudovat. Hala je oddělena odělovací požární stěnou. Kanalizace, voda, elektřina dostupná.	
	Cena: 5.000.000,- Kč (10.000,- Kč/m²)	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

	Cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč/m ²)
		Poloha	Pozemek	Velikost	Tech. stav	Zdroj	Ostatní	
výroba-sklady, Olomouc-Holice	7.000,-	0,88	0,90	1,18	1,02	0,85	1,00	5.672,-
výroba-sklady, Přerov	7.900,-	0,90	0,90	1,10	1,00	0,85	1,00	5.983,-
výroba-sklady, Přerov	10.000,-	0,90	0,90	1,05	1,00	0,85	1,00	7.229,-
							Průměrná cena (zaokr.):	6.300,-

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 7.000,- Kč/m² do 10.000,- Kč/m², po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených jednotkových cen od 5.672,- Kč/m² do 7.229,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné jednotkové ceny: 6.300,- Kč/m². Celková užitná plocha objektu činí: 157 m². Celková srovnávací hodnota tak činí: 157 m² * 6.300,- Kč/m² = **990.000,- Kč (zaokrouhleno)**

Výsledná srovnávací hodnota nemovitých věcí: pozemku p.č.st. 201 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 169 (výroba), k.ú. Kokory, obec Kokory, okres Přerov, LV č. 758, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

990.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 758, k.ú. Kokory: **1.174.263,- Kč**

Srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 758, k.ú. Kokory: **990.000,- 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. Kokory, LV č. 758, 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	
pozemku p.č.st. 201 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 169 (výroba), k.ú. Kokory, obec Kokory, okres Přerov, LV č. 758	990.000,- Kč

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD: venkovní úpravy (zpevněná plocha dvora, přípojky IS).

**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 6.3.2018

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 **11702-66/2018**.

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 plán
Usnesení
Doručenky

13. OBSAH

č. 11702-66/2018.....	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	4
4. Nález.....	5
4.1. Popis nemovitých věcí	5
4.2. Popis, dispoziční řešení, stavebnětechnická charakteristika jednotlivých objektů a údaje o stáří a technickém stavu.....	5
4.3. Současné a příhodně možné využití nemovitých věcí	6
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....	7
5.1. Stanovení věcné hodnoty.....	7
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí	10
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	12
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	12
9. Stanovení práv a závad, které prodejem v dražbě nezaniknou.....	12
10. Obvyklá cena	13
11. Znalecká doložka	14
12. Přílohy.....	15
13. Obsah	16