č.j.: 018 EX 01829/14-075

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 11816-180/2018

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/4 pozemku p.č.st. 118/8 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba k bydlení č.p. 1610, včetně této stavby, p.č. 2612/3 – zahrada, k.ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav, LV č. 3242.

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 01829/14-075, ze dne 4.6.2018.

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

Oceněno ke dni: 26.6.2018

Vypracoval:
Znalecká a oceňovací kancelář Kocourek s.r.o.
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
IČ: 042 61 194
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 28.8.2018

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/4 pozemku p.č.st. 118/8 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba k bydlení č.p. 1610, včetně této stavby, p.č. 2612/3 – zahrada, k.ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav, LV č. 3242.

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 1/4 pozemku p.č.st. 118/8 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba k bydlení č.p. 1610, včetně této stavby, p.č. 2612/3 – zahrada, k.ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav, LV č. 3242, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

168.600,- 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 28.8.2018

Vypracoval:
Znalecká a oceňovací kancelář Kocourek s.r.o.
Přemyslovka 3
796 01 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 vlastníky nemovitostí:

- Zajištění prohlídky oceňovaných nemovitých věcí – Holešicová Oldřiška.

3.1.2. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora o ustanovení soudního znalce, Č.j.: 018 EX 01829/14-075, ze dne 4.6.2018
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Břeclav, LV č. 3242, vyhotovený dálkovým přístupem dne 26.4.2018
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem.

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Břeclav, vyhotovená dne 22.6.2018
- Fotodokumentace ze dne 22.6.2018.
- Situační plánek ze dne 22.6.2018.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 22.6.2018, při místním šetření byl přítomen pracovník soudního exekutora.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/4 pozemku p.č.st. 118/8 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba k bydlení č.p. 1610, včetně této stavby, p.č. 2612/3 – zahrada, k.ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav, LV č. 3242.

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Břeclav, LV 3242 jsou oceňované nemovité věci ve spoluvlastnictví

Filková Věra ¼

Helešicová Oldřiška ¼

Oprchal Břetislav ¼

Oprchalová Anna ¼

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Břeclav, LV č. 3242, ze dne 26.4.2018 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva (viz. přílohy):

Zahájení exekuce

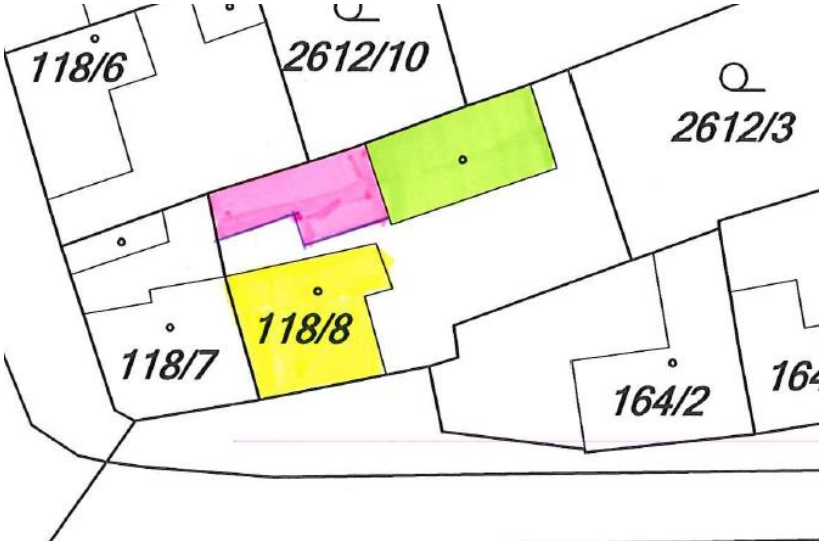
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Plomba

Dle databáze povodí a záplav "Aquarius" společnosti Kooperativa se objekt nachází v lokalitě se středním rizikem povodní a záplav (stupeň č. 3).

Rodinný dům zakreslený v katastrální mapě (jihozápadní část pozemku) na p.č.st. 118/8 již neexistuje, byl odstraněn. Dvorní stavba (severní část pozemku) taktéž na pozemku p.č.st. 118/8 byla adaptována na bydlení. Tato stavba je dle sdělení spoluvlastníka, paní Holešicové Oldřišky při místním šetření, bývalá kovárna. Aktuálně má charakter rodinného domku a je takto užívána. Zákres této stavby v katastrální mapě nesouhlasí se stavem zjištěným při místním šetření. Dokumenty k odstranění původního domu nebyly předloženy. Dokumenty k přestavbě bývalé kovárny na obytné prostory nebyly předloženy. Část objektu (severozápadní část pozemku) není zakreslená v katastrální mapě. Dokumenty k přístavbě nebyly předloženy.

Obrázek č. 1 – skutečný stav zákresu oceňovaných nemovitých věcí



Žlutá barva – původní rodinný dům č.p. 1610, k datu ocenění byl odstraněn
Zelená barva – vedlejší stavba (bývalá kovárna), k datu ocenění má charakter rodinného domku
Růžová barva – přístavba nezakreslená v katastrální mapě, je funkčně propojená s vedlejší stavbou (zelená barva), obytný charakter

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITOSTÍ

Předmětem ocenění jsou:
- Pozemek p.č.st. 118/8 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1610 (rodinný dům), k.ú. Břeclav
- Pozemek p.č. 2612/3 - zahrada

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

4.2.1. Místopis

Město Břeclav má přibližně 25.000 obyvatel, v místě je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost. Město je dostupné autobusovou a vlakovou dopravou. Oceňované nemovité věci jsou situovány v rovinném terénu v severní zastavěné části města na ulici Mánesova. Nejbližší okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný objekt je na tyto sítě napojen Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou.

4.2.2. Popis objektu na pozemku p.č.st. 118/8 - zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Břeclav

Předmětem ocenění je objekt na p.č.st. 118/8, který je řadový krajní, zděný, přízemní, nepodsklepený, s bytovou jednotkou o velikosti 2+1 s kompletním sociálním zařízením. Oceňované nemovité věci jsou situovány v rovinném terénu v severní zastavěné části města na ulici Mánesova. Nejbližší okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný objekt je na tyto sítě napojen Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou. Původní stáří oceňovaného objektu je přibližně z roku 1910. Technický stav je mírně zhoršený se zanedbanou údržbou s prvky krátkodobé životnosti na hranici životnosti. Vedle oceňovaného objektu je situována oplocená zahrádka se záhony.

S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 75 %.

Stavebně-technický stav RD:

Základy smíšené bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné smíšené, stropy dřevěné trámové s rovným podhledem, střecha pultová, střešní krytina taška pálená, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítka vápenná hladká, dveře dřevěné, okna dřevěná, povrch podlah tvoří dřevěná prkna, volně ložené koberce, keramická dlažba, vytápění lokálně na plyn, ž části nefunkční, elektroinstalace světelný rozvod, rozvod studené a teplé vody s přípravou teplé vody v plynové karmě, odkanalizování provedeno ze všech zařizovacích předmětů, vybavení koupelny tvoří vana, umyvadlo a WC, vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka, kombinovaný sporák a ostatní prvky se nevyskytují.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Oceňovaný objekt na p.č.st. 118/8, k.ú. Břeclav 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^3).

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 na č.p.st. 1185/8 – zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet obestavěného prostoru hlavní stavby:

Vrchní stavba: (9,98*4,81+3,52*4,23+6,44*2,21)*3,41

Vrchní stavba celkem: **263 m^3**

Zastřešení: (9,98*4,81*2,92*0,50)+(3,52*4,23+6,44*2,21)*1,45*0,50

Zastřešení celkem: **102 m^3**

Obestavěný prostor RD celkem: 365 m^3

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 75 %

Obestavěný prostor celkem	m^3	365,--
Jednotková cena dle ÚRS 2018	Kč/m^3	5.300,--
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m^3	5.300,--
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	1.934.500,--
Snížení ceny za opotřebení 75 %	Kč	1.450.875,--
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	483.625,--

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^2 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 900,- Kč/m^2 do 1.200,- Kč/m^2. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **1.050,- Kč/m^2.**

p.č.st. 118/8 – zastavěná plocha a nádvoří	m^2	273,00
p.č. 2612/3 – zahrada	m^2	204,00
Výměra pozemku celkem	m^2	**477,00**

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m^2	477,00
Směrná cena pozemků	Kč/m^2	1.050,00
Cena celkem	Kč	500.850,00

Rekapitulace, LV č. 3242, k.ú. Břeclav

Reprodukční hodnota stavby	**Kč**	**1.934.500,-**
Věcná hodnota stavby	**Kč**	**483.625,-**
Věcná hodnota pozemků	**Kč**	**500.850,-**
Věcná hodnota celkem	**Kč**	**984.475,-**
Ideální 1/4	**Kč**	**246.118,-**

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

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

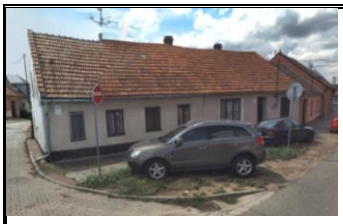
Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

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.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **ideální 1/4 objektu k bydlení,** uvedené velikosti, předpokládaného technickému stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka minimální. Okruh poptávajících je prakticky zúžen na ostatní spoluvlastníky.** Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejich předpokládanému technickému stavu, vybavení, provedení a možnému způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou velmi obtížně obchodovatelné.**

Objekty k porovnání:

	**RD Břeclav, ulice Pastevní**	
	Realizovaný prodej ze dne 14.3.2018. Zděný, nepodsklepený, přízemní rodinný dům v mírně zhoršeném technickém stavu, pozemek 207 m2	
	Cena: 890.000,- Kč	*Zdroj: údaje o dosažených cenách nemovitostí z dálkového přístupu do katastru nemovitostí*
	RD Břeclav, ulice Mánesova	
	Realizovaný prodej ze dne 26.9.2016. Zděný, nepodsklepený, přízemní rodinný dům v mírně zhoršeném technickém stavu, pozemek 808 m2	
	Cena: 1.300.000,- Kč	*Zdroj: údaje o dosažených cenách nemovitostí z dálkového přístupu do katastru nemovitostí*
	RD Břeclav, ulice Osvobození	
	Rodinný dům určený k rekonstrukci o velikosti 3+1 v Břeclavi - Poštorné. Dům je ze smíšeného zdiva o zastavěné ploše 106 m2 na pozemku 279 m2. Nemovitost je napojena na veřejnou kanalizaci, obecní vodovod a všechny inženýrské sítě. Součástí je rovněž kompletní projektová dokumentace určená k rekonstrukci domu a stavební materiál. Dispozice: vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC a technická místnost.	
	Cena: 1.560.000,- Kč	*Zdroj: realitní inzerce,www.sreality.cz*

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

Objekt	**Cena (Kč)**	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						**přepočtená cena (Kč)**
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Výměra pozemků	Ostatní	Zdroj	
Pastevní	**890 000**	1,00	0,97	1,00	1,03	0,80	1,00	**711 359**
Mánesova	**1 300 000**	1,00	1,01	0,98	0,97	0,80	1,00	**998 510**
Osvobození	**1 560 000**	1,02	0,99	1,01	1,03	0,80	0,90	**1 179 916**
							Výsledná cena:	**963 262**

Pozn.: v koeficientu ostatní byla uplatněna srážka 20% zohledňující skutečnost, že původní RD k datu ocenění neexistuje (asanován) a oceněn objekt bývalé kovárny s přístavbou, která rovněž není k datu ocenění zakreslená v katastrální mapě.

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách obchodují k prodeji v rozmezí cen do 890.000,- Kč do 1.560.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 711.359,- Kč do 1.179.916,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši: **963.262,- Kč.** Dále uplatňuji srážku 30 % za špatnou obchodovatelnost spoluvlastnického podílu.

Výpočet ideální 1/4 se zohlednění srážky: 963.262,- Kč * 0,70 (srážka) * 0,25 (spoluvlastnický podíl 1/4) = 168.570,- Kč.

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: ideální 1/4 pozemku p.č.st. 118/8 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba k bydlení č.p. 1610, včetně této stavby, p.č. 2612/3 – zahrada, k.ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav, LV č. 3242, tedy činí po zaokrouhlení:

168.600,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota ideální 1/4 oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 3242, k.ú. Břeclav: **246.118,- Kč**

Srovnávací hodnota ideální 1/4 oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 3242, k.ú. Břeclav: **168.600,- 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. Břeclav, LV č. 3242, 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	
ideální 1/4 pozemku p.č.st. 118/8 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba k bydlení č.p. 1610, včetně této stavby, p.č. 2612/3 – zahrada, k.ú. Břeclav, obec Břeclav, okres Břeclav, LV č. 3242.	**168.600,- 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 28.8.2018

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 **11816-180/2018.**

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. 11816-180/2018 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