

č.j.: 018 EX 02593/13 - 073

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11883-21/2019

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č. st. 163 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 153, včetně ideální 1/2 této stavby, ideální 1/2 pozemku p.č. 524/13 – zahrada, k.ú. Drahaný, obec Drahaný, okres Prostějov, LV č. 139

Objednavatel posudku: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby objednavatele, na základě usnesení č.j.: 018 EX 02593/13-073 ze dne 28.1.2019

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

Oceněno ke dni: 19.12.2018

Vypracoval: Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 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 28.2.2019

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č. st. 163 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 153, včetně ideální 1/2 této stavby, ideální 1/2 pozemku p.č. 524/13 – zahrada, k.ú. Drahaný, obec Drahaný, okres Prostějov, LV č. 139

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 ocenění mělo být použito v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

Obvyklá cena nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č. st. 163 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 153, včetně ideální 1/2 této stavby, ideální 1/2 pozemku p.č. 524/13 – zahrada, k.ú. Drahaný, obec Drahaný, okres Prostějov, LV č. 139, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

390.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD - venkovní úpravy (zpevněné plochy, porosty, oplocení, přípojky IS).

V Prostějově, dne 28.2.2019

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
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

Povinný nebyl při místním šetření zastižen, vstup do oceňovaného RD nebyl umožněn. Byla umožněna pouze venkovní obhlídka RD a jeho částečné zaměření. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 15 %.

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 02593/13 – 73 ze dne 28.1.2019
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Drahaný, LV č. 139, vyhotovený dálkovým přístupem dne 20.12.2018

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Drahaný, ze dne 28.2.2019
- Fotodokumentace exteriéru RD ze dne 19.2.2018
- Situační plán ze dne 19.2.2019
- Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 19.12.2018
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č. st. 163 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 153, včetně ideální 1/2 této stavby, ideální 1/2 pozemku p.č. 524/13 – zahrada, k.ú. Drahaný, obec Drahaný, okres Prostějov, LV č. 139

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Drahaný, LV č. 139 jsou oceňované nemovité věci ve spoluvlastnictví:

- Hofmanová Helena (1/2)
- Novák Tomáš, Drahaný 153, 79861 (1/2)

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Drahany, LV č. Drahany, ze dne 20.12.2018 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva (k id 1/2 ve vlastnictví povinného), viz. přílohy:

- Zástavní práva exekutorská
- Zástavní práva soudcovská
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Drahany, LV č. 139, ze dne 2.12.2018 jsou v části D uvedené následující poznámky a další obdobné údaje:

- Nařízení exekuce
- Zahájení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění jsou dle LV č. 139, k.ú. Dražany: ideální 1/2 pozemku p.č. st. 163 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 153, včetně ideální 1/2 této stavby, ideální 1/2 pozemku p.č. 524/13 – zahrada, k.ú. Dražany, obec Dražany, okres Prostějov, LV č. 139

Povinný nebyl při místním šetření zastižen, vstup do oceňovaného RD nebyl umožněn. Byla umožněna pouze venkovní obhlídka RD a jeho částečné zaměření. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 15 %.

4.2. MÍSTOPIS

Městys Dražany leží přibližně 20 km jihozápadně od Statutárního města Prostějova a přibližně 11 km jihozápadně od města Plumlova, na okraji vojenského újezdu Březina. Dražany mají cca 550 obyvatel, v místě je základní infrastruktura a občanská vybavenost, rozšířená infrastruktura a občanská vybavenost je dostupná v Plumlově, kompletní potom v Prostějově. Oceňovaný RD je postaven v rovinném terénu v západní okrajové zastavěné části Drahan. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou.

4.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ



Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 153 (id 1/2), který je řadový vnitřní, zděný, přízemní, z venkovní obhlídky se jeví jako nepodsklepený, zastřešený sedlovou střechou. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, lze očekávat, že oceňovaný RD je na tyto sítě napojen. Prohlídka interiéru RD nebyla umožněna, nebylo tak možné zjistit vnitřní uspořádání a vybavení RD. Dle odhadu znalce je v RD situována bytová jednotka 2+1 až 3+1, pravděpodobně s kompletním sociálním zařízením. Za RD je situována oplocená zahrádka. RD je užíván k bydlení. Původní

stáří oceňovaného RD nebylo možno zjistit, dle odborného odhadu znalce může být z počátku minulého století. V posledních letech byla provedena nová fasáda, výměna vstupních dveří. Technický stav RD se jeví z venkovní obhlídky jako průměrný. Provedení a technický stav interiéru RD nebylo možno zjistit. S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 60 %.

4.4. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ

Oceňovaný RD je užíván k bydlení, toto využití se jeví jako nejvhodnější i budoucně. Přístup do interiéru RD nebyl umožněn, byla možná pouze venkovní obhlídka a částečné zaměření RD. Vnitřní vybavení a provedení RD nebylo možno zjistit, je uvažováno se standardním vybavením.

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 2019.

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.

Rodinný dům č.p. 153 na p.č.st. 163 – zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet informativního obestavěného prostoru hlavní stavby: přístup do RD nebyl umožněn, byla možná pouze venkovní obhlídka a částečné zaměření objektu

Spodní stavba:

Spodní stavba celkem: není uvažováno 0,00 m³

Vrchní stavba: 10,02*8,84*3,35+10,02*2,98*2,45

Vrchní stavba celkem: 369,88 m³

Zastřešení: 10,02*8,84*3,15*0,50

Zastřešení celkem: 139,50 m³

Informativní obestavěný prostor RD celkem: 509,38 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 60 %

Obestavěný prostor celkem	m ³	509,38,-
Jednotková cena dle ÚRS 2019	Kč/m ³	5.300,-
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	5.300,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	2.699.714,-
Snížení ceny za opotřebení 60 %	Kč	1.619.828,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	1.079.886,-
Cena ideální 1/2 stavby po započtení opotřebení	Kč	539.943,-

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.

Pro stanovení jednotkové ceny pozemků byly použity databáze realizovaných prodejů v obdobných lokalitách, údaje spolupracujících odhadců přímo v lokalitě. Tyto informace byly vyhodnoceny, byly aplikovány veškeré cenotvorné prvky, které mají vliv na jednotkovou cenu. Výsledkem je jednotková cena pozemku, která by v daném případě byla realizovatelná při prodeji nemovitosti (včetně venkovních úprav, vedlejších staveb a trvalých porostů).

V nejbližších lokalitách se stavební pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 400,- Kč/m² do 600,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **500,- Kč/m².**

Pozemky:

p.č.st. 163 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	182,00
p.č. 524/13 – zahrada	m ²	180,00

Výměra pozemku celkem	m ²	362,00
------------------------------	----------------	---------------

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	362,00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	500,00
Výchozí cena pozemků celkem	Kč	181.000,00
Výchozí cena ideální 1/2 pozemků celkem	Kč	90.600,00

Rekapitulace, LV č.139, k.ú. Drahaný

Reprodukční hodnota RD č.p.153	Kč	2.699.714,-
Věcná hodnota RD č.p. 153 (id 1/2)	Kč	539.943,-
Věcná hodnota pozemků (id 1/2)	Kč	90.600,-
Věcná hodnota celkem (id 1/2)	Kč	630.543,-

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 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 téměř nulová. Okruh případných poptávajících je zúžen prakticky pouze na druhého spoluvlastníka oceňovaných nemovitých věcí.** Proto s přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejich předpokládanému technickému stavu, vybavení, provedení a možnému způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou mimo zúžený okruh poptávajících velmi obtížně obchodovatelné až neobchodovatelné.**

Objekty k porovnání:

	RD Drahany	
	Jedná se o realizovaný prodej ze dne 23.8.2018. Řadový krajní, zděný, nepodsklepený, přízemní rodinný dům. Technický stav je dobrý (po rekonstrukci). Celkový pozemek je 758 m ² . Užitná plocha 77,30 m ² .	
	Cena: 1.717.000,- Kč	<i>Zdroj: vlastní databáze</i>
	RD Drahany	
	Dispozice obytné části je 3+kk a je rozložená do 2 nadzemních podlaží, kdy v 1. NP se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s vanou a WC, vstupní zádveř, chodba a schodiště do 2.NP. Ve 2.NP se nachází 2 prostorné pokoje a zasklená lodžie. Z oken pokojů orientovaných na jižní stranu je krásný výhled do okolní přírody. Dům je celopodsklepený na betonových základech, kdy v suterénu (1.PP) se nachází garáž a dílna. Dům je obklopen z východní, severní a jižní strany vlastní zahradou. Dům je technicky v původním udržovaném stavu, postavený v 60. letech 20.století, je napojený na rozvod elektřiny, veřejný plynovod, kanalizaci a vodu z vlastní studny (vodovod vede před domem - možno zřídit přípojku).	
	Cena: 1.299.000,- Kč	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	RD Rozstání	
	S výhradním zastoupením nabízíme RD/chalupu se zahradou v obci Rozstání, okr. Prostějov. Obec Rozstání se nachází v rekreační oblasti Dražanské vysočiny na průsečíku Prostějova, Vyškova a Boskovic vzdálených cca 26km. Tato oblast s nedalekými krasovými jeskyněmi je vyhledávanou chalupářskou lokalitou vzdálenou od Brna pouze 37km. Samostatně stojící přízemní rodinný dům 5+1 se zastavěnou plochou cca 200m ² a zahradou 337m ² má připojení na kanalizaci, obecní vodu, plyn a	

	elektřinu. Nemovitost je zděná, určená k rekonstrukci, smíšené suché zdivo, stáří 70let, částečně podsklepený, s půdním prostorem, střecha plechová. Vytápění je etážové, plynovým kotlem. Podlahy převážně parketové, v jednom z pokojů jsou kachlová kamna. Na zahradě se nachází 9m hluboká kopaná studna.	
	Cena: 1.010.000,- Kč	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

Objekt	Cena (Kč)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč)
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Výměra pozemků	Ostatní	Zdroj	
RD Drahany	1 717 000	1,00	1,00	0,92	0,96	1,00	1,00	1 516 454
RD Drahany	1 299 000	1,00	0,96	1,04	0,97	1,00	0,90	1 132 213
RD Rozstání	1 010 000	1,04	0,97	1,06	0,97	1,00	0,90	942 859
							Výsledná cena:	1 197 175

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách obchodují v rozmezí cen od 1.010.000,- Kč do 1.717.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 942.859,- Kč do 1.516.454,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve průměrné ceně: 1.197.175,- Kč. Dále uplatňuji srážku 20 %, zohledňující obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu id 1/2 a bezpečnostní srážku 15 % zohledňující neumožněný přístup do interiéru RD. Celková srážka tak činí: 35 %.

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: 1.197.175,- Kč * 0,50 (spoluvlastnický podíl 1/2) = 598.587,- Kč. Uplatnění srážky 35 %: 598.587,- Kč * 0,65 (srážka 35 %) = **390.000,- Kč (zaokrouhleno)**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č. st. 163 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 153, včetně ideální 1/2 této stavby, ideální 1/2 pozemku p.č. 524/13 – zahrada, k.ú. Drahany, obec Drahany, okres Prostějov, LV č. 139, tedy činí po zaokrouhlení:

390.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota id 1/2 nemovitých věcí na LV č. 139 v k.ú. Dražany: **630.543,- Kč**

Srovnávací hodnota id 1/2 nemovitých věcí na LV č. 139 v k.ú. Dražany: **390.000,- Kč**

Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovuji ve výši srovnávací hodnoty, neboť ta nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Dražany, LV č. 139 ze dne 20.12.2018 jsou v části C uvedena omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Omezení vztahující se k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 139, k.ú. Dražany). Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

9. STANOVENÍ 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 1/2 pozemku p.č. st. 163 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 153, včetně ideální 1/2 této stavby, ideální 1/2 pozemku p.č. 524/13 – zahrada, k.ú. Drahaný, obec Drahaný, okres Prostějov, LV č. 139	390.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD - venkovní úpravy (zpevněné plochy, porosty, oplocení, přípojky IS).

V Prostějově, dne 28.2.2019

.....
Ing. František Kocourek

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel./fax: 582 330 169
e-mail: kocourek.fr@seznam.cz

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 **11883-21/2019**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov

12. PŘÍLOHY

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

13. OBSAH

č. 11883-21/2019	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 nemovitých věcí:	6
4.2. Místopis	6
4.3. Popis oceňovaných nemovitých věcí	6
4.4. Současné a příhodně možné využití	6
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí	7
5.1. Stanovení věcné hodnoty	7
5.1.1. Stanovení věcné hodnoty staveb	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 závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	12
10. Obvyklá cena	13
11. Znalecká doložka	14
12. Přílohy	15
13. Obsah	16