

č.j.: 018 EX 02160/19 - 015  
Značka: 4828820895\_107427

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **č. 11933-71/2019**

**o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek p.č. 24/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zem. stavba č.p. 589, p.č. 24/18 – ostatní plocha, manipulační plocha, k.ú. Javorník-ves, obec Javorník, okres Jeseník, LV č. 591, zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 93 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Fojtova Kraš, obec Velká Kraš, okres Jeseník, LV č. 247**

**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 02160/19-015 ze dne 11.7.2019

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

**Oceněno ke dni:** 18.7.2019

**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 33 stran, z toho 13 stran příloh.

V Prostějově, dne 25.7.2019

## 1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÝCH CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek p.č. 24/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zem. stavba č.p. 589, p.č. 24/18 – ostatní plocha, manipulační plocha, k.ú. Javorník-ves, obec Javorník, okres Jeseník, LV č. 591, zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 93 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Fojtova Kraš, obec Velká Kraš, okres Jeseník, LV č. 247

Takto stanovené obvyklé ceny by měly být na místním trhu zpětně dosažitelné 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:** pozemek p.č. 24/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zem. stavba č.p. 589, p.č. 24/18 – ostatní plocha, manipulační plocha, k.ú. Javorník-ves, obec Javorník, okres Jeseník, LV č. 591, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**1.920.000,- Kč**

**Obvyklá cena nemovitých věcí:** zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 93 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Fojtova Kraš, obec Velká Kraš, okres Jeseník, LV č. 247, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

**168.000,- Kč**

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u objektů – venkovní úpravy (přípojky IS).

V Prostějově, dne 25.7.2019

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 (zástupce povinného) nebyl při místním šetření na nemovitých věcech k.ú. Javorník-ves zastížen, provedena byla pouze venkovní obhlídka objektu a jeho částečné zaměření. Tato skutečnost je v ocenění bezpečnostní srážkou ve výši 20 %.

Na nemovité věci v k.ú. Fojtova Kraš nebyl povinný (zástupce povinného) rovněž zastížen, v tomto případě byl ale objekt volně přístupný a bylo tak možné provést jeho kompletní prohlídku a zaměření.

#### 3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

##### 3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 02160/19 – 015 ze dne 11.7.2019
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Javorník-ves, LV č. 591, vyhotovený dálkovým přístupem dne 18.4.2019
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Fojtova Kraš, LV č. 247, vyhotovený dálkovým přístupem dne 18.4.2019

##### 3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrálních map pro k.ú. Javorník-ves, Fojtova Kraš ze dne 18.7.2019
- Fotodokumentace ze dne 18.7.2019
- Situační plán ze dne 18.7.2019
- Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 18.7.2019
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

#### 3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek p.č. 24/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zem. stavba č.p. 589, p.č. 24/18 – ostatní plocha, manipulační plocha, k.ú. Javorník-ves, obec Javorník, okres Jeseník, LV č. 591, zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 93 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Fojtova Kraš, obec Velká Kraš, okres Jeseník, LV č. 247

#### 3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Javorník-ves, LV č. 591 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

- **AGROPELL MORAVA s.r.o.**

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Fojtova Kraš, LV č. 247 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

- **AGROPELL MORAVA s.r.o.**

### **3.4. OMEZENÍ A RIZIKA**

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Javorník-ves, LV č. 591, ze dne 18.4.2019 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní pro ING Bank Slaski Spolka Akcyjna
- Zástavní právo smluvní pro Ferona, a.s.

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Fojtova Kraš, LV č. 247, ze dne 18.4.2019 nejsou v části C uvedena žádná omezení vlastnického práva

Oceňovaná zem. stavba bez čp/če v k.ú. Fojtova Kraš je postavena na pozemku jiného vlastníka (p.č.st. 93)

## 4. NÁLEZ

### 4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění jsou dle LV č. 591, k.ú. Javorník-ves:

- p.č.st. 24/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zem. stavba č.p. 589
- p.č. 24/18 – ostatní plocha, manipulační plocha

Předmětem ocenění jsou dle LV č. 247, k.ú. Fojtova Kraš:

- zem. stavba bez čp/če postavená na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 93

**Povinný (zástupce povinného) nebyl při místním šetření na nemovitých věcech k.ú. Javorník-ves zastížen, provedena byla pouze venkovní obhlídka objektu a jeho částečné zaměření. Tato skutečnost je v ocenění bezpečnostní srážkou ve výši 20 %.**

**Na nemovité věci v k.ú. Fojtova Kraš nebyl povinný (zástupce povinného) rovněž zastížen, v tomto případě byl ale objekt volně přístupný a bylo tak možné provést jeho kompletní prohlídku a zaměření.**

### 4.2. MÍSTOPIS A POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

#### 4.2.1. Zem. stavba č.p. 589 na p.č. 24/2 – zastavěná plocha a nádvoří

**Povinný (zástupce povinného) nebyl při místním šetření na nemovitých věcech k.ú. Javorník-ves zastížen, provedena byla pouze venkovní obhlídka objektu a jeho částečné zaměření. Tato skutečnost je v ocenění bezpečnostní srážkou ve výši 20 %.**



Předmětem ocenění je samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní zem. stavba halového typu se sedlovou střechou, která je postavena v rovinném terénu v okrajové zastavěné části města Javorníka, místní části Javorník-ves v bývalém zem. areálu. Nejbližší okolní zástavba je tvořena zem. objekty podobného charakteru. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě mimo plynu, lze očekávat, že oceňovaná stavba je napojena pouze na elektrickou energii. Přístup je zajištěn ze zpevněných

veřejných komunikací (ČR – Státní pozemkový úřad). Stavba se jeví z venkovní obhlídky jako stavba pro skladování zem. produktů (seník), při východní štítové zdi stavby je ocelové schodiště směrem ke střešní konstrukci, lze tedy očekávat, že ve stavbě je instalován mostový jeřáb pro manipulaci (nebylo možné ověřit). Při východní štítové zdi je dále malá přízemní přístavba, lze předpokládat, že se jedná o elektrocentrálu. Zastavěná plocha objektu činí 1.220 m<sup>2</sup>, užitná plocha je dle odborného odhadu cca 1.180 m<sup>2</sup>. Původní stáří objektu nebylo možné přesně zjistit, dle odborného odhadu znalce je cca z 80 let minulého století. Objekt se z venkovní obhlídky jeví v průměrném technickém stavu. S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 50 %. Předmětem ocenění jsou rovněž pozemky p.č. 24/2 – zastavěná plocha a nádvoří (zcela zastavěná zem. stavbou) a p.č. 24/18 – ostatní plocha, manipulační plocha (volná plocha u stavby, z části porostlá náletovými dřevinami).

#### 4.2.2. Zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka (p.č.st. 93)

**Na nemovité věci v k.ú. Fojtova Kraš nebyl povinný (zástupce povinného) rovněž zastižen, v tomto případě byl ale objekt volně přístupný a bylo tak možné provést jeho kompletní prohlídku a zaměření.**



Předmětem ocenění je dále řadová krajní, nepodsklepená, přízemní zem. stavba halového typu se sedlovou střechou, která je postavena v rovinném terénu mimo hlavní zastavěnou část obce Velká Kraš v k.ú. Fojtova Kraš. Oceňovaná stavba je postavena na pozemku jiného vlastníka (p.č.st. 93). Předmětem ocenění je pouze samotná stavba, bez pozemku. Nejbližší okolní zástavbu tvoří další zem. objekt, potom již zástavba RD města Vidnava. V místě je možnost napojení pouze na elektrickou

energii, oceňovaný objekt není na elektrickou energii napojen. Přístup k objektu není právně zajištěn, část přístupových pozemků je ve vlastnictví fyzické osoby, která vlastní i pozemek pod stavbou. Jedná se o skladovací zem. halu ocelové montované konstrukce s opláštěním, která jednou štítovou zdí přiléhá k sousednímu zem. objektu a druhá štítová zeď je z laťování. Opláštění objektu je již nefunkční, v části poškozené a chybějící, poškozená je rovněž střešní krytina. Zastavěná plocha objektu činí 573 m<sup>2</sup>, užitná plocha je dle odborného odhadu cca 560 m<sup>2</sup>. Původní stáří objektu nebylo možné přesně zjistit, dle odborného odhadu znalce je cca ze 70 let minulého století. Objekt je evidentně dlouhodobě bez údržby. Technický stav objektu lze hodnotit jako velmi špatný, objekt je na hranici užitelnosti. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 90 %.

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

Oceňovaný zem. objekt č.p. 589 na p.č. 24/2 v k.ú. Javorník-ves se jeví z venkovní obhlídky jako využitelný pro potřeby skladování. Zem. objekt bez čp/če na pozemku jiného vlastníka (p.č.st. 93) v k.ú. Fojtova Kraš je ve velmi špatném technickém stavu, na hranici užitelnosti.

## 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 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 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.



### 5.1.2. Zem. stavba č.p. 589 na p.č. 24/2 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Javorník-ves

#### Výpočet informativního obestavěného prostoru stavby (zaměření objektu při venkovní obhlídce):

##### Spodní stavba:

Spodní stavba celkem: objekt nepodsklepen **0,00 m<sup>3</sup>**

Vrchní stavba: 64,05\*18,95\*11,00+2,65\*3,50\*2,80

Vrchní stavba celkem: **13.377,19 m<sup>3</sup>**

Zastřešení: 64,05\*18,95\*1,20\*0,50

Zastřešení celkem: **728,25 m<sup>3</sup>**

**Informativní obestavěný prostor objektu celkem: 14.105,00 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 50 %

Obestavěný prostor celkem	m <sup>3</sup>	14.105,00,-
Jednotková cena dle ÚRS 2019	Kč/m <sup>3</sup>	2.000,-
Korekce jednotkové ceny		0,5
Upravená jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	1.000,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	14.105.000,-
Snížení ceny za opotřebení 50 %	Kč	7.052.500,-
<b>Cena stavby po započtení opotřebení</b>	<b>Kč</b>	<b>7.052.500,-</b>

### 5.1.3. pozemky p.č. 24/2, 24/18, k.ú. Javorník-ves

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.

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 100,- Kč/m<sup>2</sup> do 200,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti a především celkovou velkou výměru pozemků, volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **150,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Pozemky:**

p.č. 24/2 – zastavěná plocha a nádvoří		1.220,00
p.č. 24/18 – ostatní plocha, manipulační plocha		1.402,00
<b>Výměra pozemku celkem</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.622,00</b>

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	2.622,00
Směrná cena pozemků	Kč/m <sup>2</sup>	150,00
Výchozí cena pozemků celkem	Kč	393.300,00

**Rekapitulace, LV č. 591, k.ú. Javorník-ves**

<b>Reprodukční hodnota objektu</b>	<b>Kč</b>	<b>14.105.000,-</b>
<b>Věcná hodnota objektu</b>	<b>Kč</b>	<b>7.052.500,-</b>
<b>Věcná hodnota pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>393.300,-</b>
<b>Věcná hodnota celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>7.445.800,-</b>

**5.1.4. Zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka (p.č.st. 93), k.ú. Fojtova Kraš**

**Výpočet obestavěného prostoru stavby:**

Spodní stavba:

Spodní stavba celkem: objekt nepodsklepen	<b>0,00 m<sup>3</sup></b>
<u>Vrchní stavba vč. zastřešení:</u> 36,25*15,80*8,90	
Vrchní stavba vč. zastřešení celkem:	<b>5.097,48 m<sup>3</sup></b>
<b>Obestavěný prostor objektu celkem:</b>	<b>5.097,48 m<sup>3</sup></b>

**Stanovení přiměřeného opotřebení**

S ohledem na celkový technický stav, předpokládané stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 90 %

Obestavěný prostor celkem	m <sup>3</sup>	5.097,48,-
Jednotková cena dle ÚRS 2019	Kč/m <sup>3</sup>	1.000,-
Korekce jednotkové ceny		0,3
Upravená jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	300,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	1.529.244,-
Snížení ceny za opotřebení 90 %	Kč	1.376.320,-
<b>Cena stavby po započtení opotřebení</b>	<b>Kč</b>	<b>152.924,-</b>

### **5.1.5. pozemek p.č.st. 93, k.ú. Fojtova Kraš**

Jedná se o pozemek jiného vlastníka, není předmětem ocenění.

#### **Rekapitulace, LV č. 247, k.ú. Fojtova Kraš**

<b>Reprodukční hodnota objektu</b>	<b>Kč</b>	<b>1.529.244,-</b>
<b>Věcná hodnota objektu</b>	<b>Kč</b>	<b>152.924,-</b>
<b>Věcná hodnota pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>0,-</b>
<b>Věcná hodnota celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>152.924,-</b>

## 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 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.

### 6.1. Zem. objekt č.p. 589 na p.č. 24/2 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Javorník-ves

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **samostatně stojící zem. objekt halového typu pro skladování zem. produktů**, uvedené velikosti, předpokládaného technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejich předpokládanému technickému stavu, vybavení, provedení a možnému způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou obchodovatelné**.

#### Objekty k porovnání:

	<b>Skladovací hala (10.040 m<sup>2</sup>) Staré Město (okr. Bruntál)</b> Nabízíme prodej skladového, kompletně oploceného areálu a okolních pozemků o celkové rozloze 19 006 m <sup>2</sup> . Tento žádaný areál leží v obci Staré Město u Bruntálu, cca 3 km od centra a přímo u hlavního tahu Bruntál-Jeseník, což z něj dělá velmi dobře situovaný prostor k rozsáhlejšímu podnikání. Skladová hala je rozdělena do 6-ti velmi prostorných kójí, které je možno jakkoli upravit nebo propojit, což z tohoto prostoru dělá ideální investici pro společnost, která využívá této možnosti dopravy. Obvod skladové haly je betonový, střecha z pozinkovaného plechu. Objekt má vlastní trafostanici a požární nádrž. <b>Cena: 23.000.000,- Kč (2.290,- Kč/m<sup>2</sup>)</b> <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	<b>Skladovací hala (1.218 m<sup>2</sup>) Česká Ves (okr. Jeseník)</b> Prodej administrativního a skladovacího areálu z majetku dlužníka Etres 25 s.r.o. "v likvidaci". Areál má dobrou dopravní dostupnost, nachází se v obci Česká Ves, která přímo navazuje na město Jeseník. Areál je v dobrém stavebně technickém stavu, po rekonstrukci z roku 2016. Je napojen na všechny sítě mimo plynu a má dostatečné pozemkové zázemí. Příjezd přes pozemek jiného vlastníka - je ošetřen věčným břemenem. Celková užitná plocha budovy činí cca 1.218m <sup>2</sup> . Celková plocha pozemků činí 4.150m <sup>2</sup> . <b>Cena: 4.150.000,- Kč (3.407,- Kč/m<sup>2</sup>)</b> <i>Zdroj: realitní inzerce</i>

	<b>Skladovací hala (600 m<sup>2</sup>) Jeseník (okr. Jeseník)</b>	
	<p>Nabízíme ke koupi halu v bývalém areálu BSZ, kterou lze využít jako skladovací, výrobní nebo jiné prostory. Hala je rozdělena na dvě samostatné části se samostatnými vchody. Plášť haly je zateplený, plechová střecha. K hale patří také okolní pozemek, sloužící jako manipulační plocha, nájezdová rampa a skladovací, oplocená plocha. V první části náleží venkovní buňka se vchodem z haly i z venku, kancelář pod stropem, cca 20 m<sup>2</sup> a vjezdem pro nákladní vozidla. K dispozici jsou elektrorozvody bývalého autoservisu. Hala je velmi dobře dostupná a může mít rozmanité využití.</p>	
	<b>Cena: 2.650.000,- Kč (4.417,- Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

### Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

Objekt	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Výměra pozemků	Ostatní	Zdroj	
skl. hala Staré Město	<b>2 290</b>	0,93	1,20	0,90	0,75	1,00	0,80	<b>1 380</b>
skl. hala Česká Ves	<b>3 407</b>	0,93	1,00	0,85	0,85	1,00	0,80	<b>1 831</b>
skl. hala Jeseník	<b>4 417</b>	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	<b>2 862</b>
							Průměrná cena (zaokr.):	<b>2 030</b>

V současné době se tedy srovnatelné objekty obdobného charakteru v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových cen od 2.290,- Kč/m<sup>2</sup> do 4.417,- Kč/m<sup>2</sup>, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 1.380,- Kč/m<sup>2</sup> do 2.862,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné ceny: 2.030,- Kč/m<sup>2</sup>. Celková užitná plocha objektu činí: 1.180 m<sup>2</sup>. Celková srovnávací hodnota činí: 1.180 m<sup>2</sup> \* 2.030,- Kč/m<sup>2</sup> = 2.400.000,- Kč (zaokr.)

Dále uplatňuji bezpečnostní srážku 20 %, zohledňující neumožněný přístup do interiéru objektu.

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: 2.400.000,- Kč \* 0,80 (srážka 20 %) = **1.920.000,- Kč.**


Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: pozemek p.č. 24/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zem. stavba č.p. 589, p.č. 24/18 – ostatní plocha, manipulační plocha, k.ú. Javorník-ves, obec Javorník, okres Jeseník, LV č. 591, tedy činí:

**1.920.000,- Kč**

## **6.2. Zem. objekt bez čp/če na pozemku jiného vlastníka (p.č.st. 93), k.ú. Fojtova Kraš**

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **řadový krajní zem. objekt halového typu pro skladování zem. produktů, postavený na pozemku jiného vlastníka, bez právně zajištěného přístupu**, uvedené velikosti, ve velmi špatném technickém stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka prakticky nulová. Okruh případných poptávajících je zúžen prakticky pouze na vlastníka pozemku pod objektem**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení, provedení a možnému způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc **je velmi obtížně obchodovatelná**.

### **Objekty k porovnání:**

	<p align="center"><b>Skladovací hala (10.040 m<sup>2</sup>) Staré Město (okr. Bruntál)</b></p> <p>Nabízíme prodej skladového, kompletně oploceného areálu a okolních pozemků o celkové rozloze 19 006 m<sup>2</sup>. Tento žádaný areál leží v obci Staré Město u Bruntálu, cca 3 km od centra a přímo u hlavního tahu Bruntál-Jeseník, což z něj dělá velmi dobře situovaný prostor k rozsáhlejšímu podnikání. Skladová hala je rozdělena do 6-ti velmi prostorných kójí, které je možno jakkoli upravit nebo propojit, což z tohoto prostoru dělá ideální investici pro společnost, která využívá této možnosti dopravy. Obvod skladové haly je betonový, střecha z pozinkovaného plechu. Objekt má vlastní trafostanici a požární nádrž.</p> <p><b>Cena: 23.000.000,- Kč (2.290,- Kč/m<sup>2</sup>)</b></p> <p align="right"><i>Zdroj: realitní inzerce</i></p>
	<p align="center"><b>Skladovací hala (1.218 m<sup>2</sup>) Česká Ves (okr. Jeseník)</b></p> <p>Prodej administrativního a skladovacího areálu z majetku dlužníka Etres 25 s.r.o. "v likvidaci". Areál má dobrou dopravní dostupnost, nachází se v obci Česká Ves, která přímo navazuje na město Jeseník. Areál je v dobrém stavebně technickém stavu, po rekonstrukci z roku 2016. Je napojen na všechny sítě mimo plynu a má dostatečné pozemkové zázemí. Příjezd přes pozemek jiného vlastníka - je ošetřen věčným břemenem. Celková užitná plocha budovy činí cca 1.218m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemků činí 4.150m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Cena: 4.150.000,- Kč (3.407,- Kč/m<sup>2</sup>)</b></p> <p align="right"><i>Zdroj: realitní inzerce</i></p>
	<p align="center"><b>Skladovací hala (600 m<sup>2</sup>) Jeseník (okr. Jeseník)</b></p> <p>Nabízíme ke koupi halu v bývalém areálu BSZ, kterou lze využít jako skladovací, výrobní nebo jiné prostory. Hala je rozdělena na dvě samostatné části se samostatnými vchody. Plášť haly je zateplený, plechová střecha. K hale patří také okolní pozemek, sloužící jako manipulační plocha, nájezdová rampa a skladovací, oplocená plocha. V první části náleží venkovní buňka se vchodem z haly i z venku, kancelář pod stropem, cca 20 m<sup>2</sup> a vjezdem pro nákladní vozidla. K dispozici jsou elektrorozvody bývalého autoservisu. Hala je velmi dobře dostupná a může mít rozmanité využití.</p> <p><b>Cena: 2.650.000,- Kč (4.417,- Kč/m<sup>2</sup>)</b></p> <p align="right"><i>Zdroj: realitní inzerce</i></p>

**Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:**

Objekt	Cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč/m <sup>2</sup> )
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Výměra pozemků	Ostatní	Zdroj	
skl. hala Staré Město	<b>2.290,-</b>	0,93	1,25	0,40	0,50	0,65	0,80	<b>255,-</b>
skl. hala Česká Ves	<b>3.407,-</b>	0,93	1,00	0,30	0,50	0,65	0,80	<b>247,-</b>
skl. hala Jeseník	<b>4.417,-</b>	0,90	1,00	0,40	0,50	0,65	0,80	<b>413,-</b>
							Průměrná cena (zaokr.):	<b>300,-</b>

Pozn.: v hodnotícím faktoru „ostatní“ je zohledněna skutečnost, že se jedná o objekt postavený na pozemku jiného vlastníka a dále právně nezajištěný přístup k objektu.

V současné době se tedy srovnatelné objekty obdobného charakteru v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových cen od 2.290,- Kč/m<sup>2</sup> do 4.417,- Kč/m<sup>2</sup>, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 255,- Kč/m<sup>2</sup> do 413,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné ceny: 300,- Kč/m<sup>2</sup>. Celková užitná plocha objektu činí: 560 m<sup>2</sup>. Celková srovnávací hodnota činí: 560 m<sup>2</sup> \* 300,- Kč/m<sup>2</sup> = **168.000,- Kč.**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 93 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Fojtova Kraš, obec Velká Kraš, okres Jeseník, LV č. 247, tedy činí:

**168.000,- Kč**

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

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 591 v k.ú. Javorník-ves: **7.445.800,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 591 v k.ú. Javorník-ves: **1.920.000,- Kč**

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 247 v k.ú. Fojtova Kraš: **152.924,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 247 v k.ú. Fojtova Kraš: **168.000,- 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. Javorník-ves, LV č. 591 ze dne 18.4.2019 jsou v části C uvedena omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Zástavní právo smluvní není zohledněno ve výsledné obvyklé ceně, není známa přesná výše dlužné částky.

## 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. OBVYKLÉ CENY

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.

<b>Obvyklé ceny:</b>	
<b>pozemek p.č. 24/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zem. stavba č.p. 589, p.č. 24/18 – ostatní plocha, manipulační plocha, k.ú. Javorník-ves, obec Javorník, okres Jeseník, LV č. 591</b>	<b>1.920.000,- Kč</b>
<b>zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka p.č.st. 93 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Fojtova Kraš, obec Velká Kraš, okres Jeseník, LV č. 247</b>	<b>168.000,- Kč</b>

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u objektů – venkovní úpravy (přípojky IS).

V Prostějově, dne 25.7.2019

.....  
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 **11933-71/2019**.

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 plánek  
Doručenky

## 13. OBSAH

č. 11933-71/2019 .....	1
1. Účel stanovení obvyklých cen 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 a popis oceňovaných nemovitých věcí .....	6
4.3. Současné a příhodně možné využití nemovitých věcí .....	7
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí .....	8
5.1. Stanovení věcné hodnoty .....	8
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí .....	12
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny .....	16
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených .....	16
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou .....	16
10. Obvyklé ceny .....	17
11. Znalecká doložka .....	18
12. Přílohy .....	19
13. Obsah .....	20