

č.j.: 018 EX 05218/18 - 029

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12029-6/2020

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální ½ pozemků p.č. 3900 – orná půda, p.č. 3901 – orná půda, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 57

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 05218/18-029 ze dne 20.11.2019

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

Oceněno ke dni: 16.1.2020

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 24 stran, z toho 5 stran příloh.

V Prostějově, dne 16.1.2020

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální ½ pozemků p.č. 3900 – orná půda, p.č. 3901 – orná půda, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 57.

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:	
ideální ½ pozemků p.č. 3900 – orná půda, p.č. 3901 – orná půda, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 57	204.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 16.1.2020

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

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora, č.j.: 018 EX 05218/18 – 029 ze dne 20.11.2019
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Zašová, LV č. 57, vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.7.2019

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Zašová, ze dne 16.1.2020
- Informace z územního plánu obce Zašová
- Situační plán ze dne 16.1.2020
- Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 16.1.2020
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální ½ pozemků p.č. 3900 – orná půda, p.č. 3901 – orná půda, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 57

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Zašová, LV č. 157 jsou oceňované nemovité věci ve spoluvlastnictví:

- Koryčanská Jaroslava 1/2
- Koryčanský Martin, č.p. 36, 75651 Zašová 1/2

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Zašová, LV č. 57, ze dne 1.7.2019 jsou v části D uvedené následující poznámky a další obdobné údaje:

- Zahájení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

4. NÁLEZ

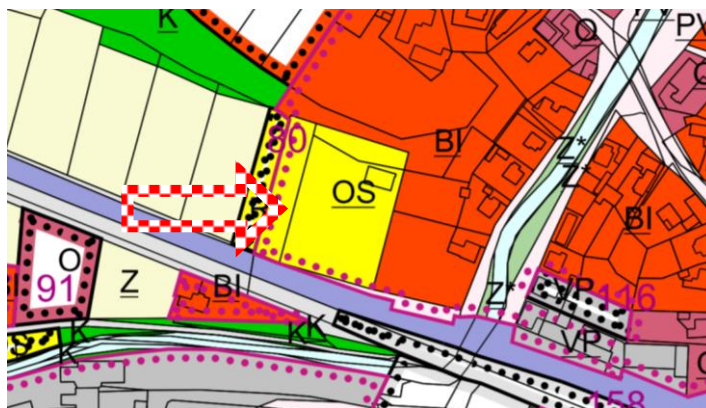
4.1. SEZNAM OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění jsou: ideální 1/2 pozemků p.č. 3900 – orná půda, p.č. 3901 – orná půda, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 57.

4.2. POPIS OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ

Předmětem ocenění jsou pozemky situované v jihozápadní okrajové zastavěné části obce Zašová v rovinném terénu vedle tenisových kurtů, v blízkosti železnice. Oceňované pozemky tvoří funkční celek, jsou obdélníkového tvaru, jsou částečně oplocené, jsou porostlé několika ovocnými stromy. Přístup je zajištěn z částečně zpevněné veřejné komunikace, v místě není možnost napojení na žádné inženýrské sítě. Dle platného územního plánu obce Zašová jsou oceňované pozemky situovány v plochách rodinné rekreace.

Územní plán



Legenda k územnímu plánu



ÚZEMNÍ PLÁN ZAŠOVÁ

HLAVNÍ VÝKRES

STAV	NÁVRH	REZERVA	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	STAV	NÁVRH	HRANICE, OSTATNÍ
SO.1			PLOCHY SMÍŠENÉ V CENTRÁLNÍ ZÓNĚ			ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
BI			PLOCHY BYDLENÍ - BYDLENÍ HROMADNÉ			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.05.2017
BI	BI	BI	PLOCHY BYDLENÍ - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ			ZASTAVITELNÉ PLOCHY
SO.3	SO.3		PLOCHY SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ A VEŘEJNÉ			BIOKORIDORY ÚSES
RI	RI		PLOCHY REKREACE - PLOCHY RODINNÉ REKREACE			BIOCENTRA ÚSES
O	O		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ			RETENČNÍ PROSTORY (PLOCHY URČENÉ K ROZLIVU)
OH			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ POHŘEBIŠTĚ			ROZHRANÍ MEZI PLOCHAMI SE SHODNOU FUNKCÍ
OS	OS		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT		10	ČÍSLO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
PV	PV		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	BI	BI	KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
Z*	Z*		PLOCHY SÍDLNÍ ZELENE			
VP	VP		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSLOVÁ VÝROBA A SKLADY			

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ

Oceňované pozemky jsou užívána jako zahrada – sad. Dle platného územního plánu obce Zašová jsou oceňované pozemky situovány v plochách rodinné rekreace. V budoucnu lze oceňované pozemky užít k výstavbě rekreační chaty.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota pozemků je stanovena ve výši ceny administrativní, dle platného oceňovacího předpisu. Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

JINÝ POZEMEK DLE § 9 Odst.4 (ÚZEMNÍ ČI REGUL.PLÁN)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

Popis

Pozemek p.č. 3900 - orná půda.

Výpočet l_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.3575

$l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3575$

Výpočet l_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené	2	0.00

Bez dalších vlivů

Celkem 0.00

$$I_0 = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.02
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.02

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.02) \times 1 = 0.980$$

Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rekreační oblasti	3	0.05
3. Poloha pozemku v obci Okrajové části obce	3	0.05
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	3	-0.15
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.00
7. Osobní hromadná doprava Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	2	0.00
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00

10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.05

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.05) \times 0.85 = 0.808$$

Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	344,-
ZC = ZCv x lu = 961 Kč x 0.3575 = 344 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.7920
I = lo x lt x lp = 1.000 x 0.980 x 0.808		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	81,73
Cena za celou výměru 710.00 m ²	= Kč	58.031,42
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	29.015,71

Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán) Cena celkem Kč 29.016,-

JINÝ POZEMEK DLE § 9 Odst.4 (ÚZEMNÍ ČI REGUL.PLÁN)

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

Popis

Pozemek p.č. 3901 - orná půda.

Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.3575

$$l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3575$$

Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
----------------	-------	------------------------

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$
Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.02
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.02

$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.02) \times 1 = 0.980$
Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rekreační oblasti	3	0.05
3. Poloha pozemku v obci Okrajové části obce	3	0.05
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	3	-0.15

Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	0.00
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.05

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.05) \times 0.85 = 0.808$$

Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	344,-
ZC = ZCv x Iu = 961 Kč x 0.3575 = 344 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.7920
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.980 x 0.808		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	81,73
Cena za celou výměru 710.00 m ²	= Kč	58.031,42
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	29.015,71

Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán) Cena celkem Kč 29.016,-

REKAPITULACE

1) Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	Kč	29.016,-
2) Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	Kč	29.016,-

Zjištěná výsledná cena	Kč	58.032,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	58.030,-

Věcná hodnota ideální ½ pozemků p.č. 3900 – orná půda, p.č. 3901 – orná půda, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 57, činí po zaokrouhlení:

58.000,- Kč

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 nemovitých věcech uvedeného typu, t.j. **stavební pozemky pro výstavbu rodinné rekreační chaty**, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k těmto skutečnostem jsem názoru, že oceňované pozemky jsou **obchodovatelné**.

Porovnatelné pozemky:

	Stavební pozemek, Zašová (1.200 m²)	
	Nabízíme stavební pozemky v Zašové v nově připravované atraktivní lokalitě, pozemky s krásným výhledem na okolní hory jsou téměř v rovinatém terénu s dobrým přístupem po obecní komunikaci. Sítě jsou na hranici pozemku, případně v dosahu několika metrů.	
	Cena: 1.320.000,- Kč 1.100,- Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	Stavební pozemek, Zubří (1.433 m²)	
	Nabízíme možnost koupit nově vznikající stavební pozemek v Zubří - Drážky/Skalka. Pozemek č. 1 se skládá ze stavebního místa 1324 m ² a 1/2 pozemku, se kterým je počítáno jako s příjezdovou cestou o rozloze 109 m ² . Jedná se o slunný mírně svažité pozemek v klidné lokalitě Starého Zubří. Příjezd obecní cestou nebo po vlastním pozemku. Elektřina na pozemku, plynové vedení a sdělovací vedení na hranici pozemku, voda vedena přes cestu. Pozemek veden v územním plánu pro individuální výstavbu.	
	Cena: 1.150.000,- Kč 803,- Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	Stavební pozemek, Krhová (1.085 m²)	
	Nabízíme Vám k prodeji pozemek k výstavbě rodinného domu v obci Krhová. Na pozemku o celkové výměře 1085 m ² lze postavit rodinný dům s maximálně jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Na hranici pozemku je umístěna pojistková skříň i hlavní uzávěr plynu, přípojka vodovodu je taktéž vyvedená na pozemku. Přípojná šachta na splaškovou kanalizaci je vyvedená před pozemkem. K pozemku vede osvětlená asfaltová cesta s chodníčkem ve vlastnictví obce. V okolí je plánovaná nová výstavba domů.	
	Cena: 1.172.000,- Kč 1.080,- Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

	Cena (Kč/m²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč/m²)
		Poloha	Přístup	Velikost	Inženýrské sítě	Ostatní	Zdroj	
st. Pozemek Zašová	1 100	1,00	0,90	0,98	0,75	0,70	0,80	407
st. Pozemek Zubří	803	0,95	0,90	1,00	0,75	0,70	0,80	288
st. Pozemek Krhová	1 080	0,97	0,90	0,97	0,75	0,70	0,80	384
							Výsledná cena (zaokr.):	360

Pozn.: koeficient ostatní zohledňuje, že porovnatelné pozemky jsou pro výstavbu rodinného domu, kdežto oceňovaný pozemek je pro výstavbu rodinné rekreační chaty.

V současné době se srovnatelné pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových přepočtených cen od 288,- Kč/m² do 407,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, lokalitu, výměru, možné využití, volím srovnávací jednotkovou hodnotu ve výši průměrné hodnoty: **360,- Kč/m²**.

Výpočet srovnávací hodnoty: $1.420 \text{ m}^2 \cdot 360,- \text{ Kč/m}^2 = 511.200,- \text{ Kč}$. Dále uplatňuji srážku 20% zohledňující špatnou obchodovatelnost spoluvlastnického podílu. $511.200,- \text{ Kč} \cdot 0,80 \text{ (srážka)} \cdot (1/2 - \text{spoluvlastnický podíl}) = 204.480,- \text{ Kč}$.

Srovnávací hodnota pozemků ideální ½ pozemků p.č. 3900 – orná půda, p.č. 3901 – orná půda, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 57, činí po zaokrouhlení:

204.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota ideální ½ nemovitých věcí na LV č. 157 v k.ú. Zašová: **58.000,- Kč**

Srovnávací hodnota ideální ½ nemovitých věcí na LV č. 157 v k.ú. Zašová: **204.000,- 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. Zašová, LV č. 57 ze dne 1.7.2019 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. 157, k.ú. Zašová). 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 ½ pozemků p.č. 3900 – orná půda, p.č. 3901 – orná půda, k.ú. Zašová, obec Zašová, okres Vsetín, LV č. 57	204.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 16.1.2020

.....
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 **12029-6/2020**.

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
Situační plán

13. OBSAH

č. 12029-6/2020	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. Seznam oceňovaných nemovitých věcí:	6
4.2. Popis oceňovaných pozemků	6
4.3. Současné a příhodně možné využití	7
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí	8
5.1. Stanovení věcné hodnoty	8
Jiný pozemek dle § 9 odst.4 (územní či regul.plán)	8
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí	13
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	15
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	15
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	15
10. Obvyklá cena	16
11. Znalecká doložka	17
12. Přílohy	18
13. Obsah	19