

č.j.: 018 EX 03567/15 - 091

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12085-51/2020

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/10 pozemků p.č.st. 736/2 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1460/5 – ostatní plocha, manipulační plocha, Náměšť na Hané, obec Náměšť na Hané, okres Olomouc, LV č. 525

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 03567/15-091 ze dne 28.2.2020

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

Oceněno ke dni: 12.3.2020

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 28 stran, z toho 10 stran příloh.

V Prostějově, dne 7.4.2020

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÉ VĚCI

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/10 pozemků p.č.st. 736/2 – zastavěná plocha a nádvoří (stavba jiného vlastníka – není předmětem ocenění) a p.č. 1460/5 – ostatní plocha, manipulační plocha, Náměšť na Hané, obec Náměšť na Hané, okres Olomouc, LV č. 525

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 nemovité věci: ideální 1/10 pozemků p.č.st. 736/2 – zastavěná plocha a nádvoří (stavba jiného vlastníka – není předmětem ocenění) a p.č. 1460/5 – ostatní plocha, manipulační plocha, Náměšť na Hané, obec Náměšť na Hané, okres Olomouc, LV č. 525, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

30.900,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 7.4.2020

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 03567/15 – 091 ze dne 28.2.2020
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Náměšť na Hané, LV č. 525, vyhotovený dálkovým přístupem dne 26.2.2020

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Náměšť na Hané, ze dne 12.3.2020
- Informace z územního plánu Náměště nad Hanou
- Situační plán ze dne 12.3.2020
- Místní šetření dne 12.3.2020
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/10 pozemků p.č.st. 736/2 – zastavěná plocha a nádvoří (stavba jiného vlastníka – není předmětem ocenění) a p.č. 1460/5 – ostatní plocha, manipulační plocha, Náměšť na Hané, obec Náměšť na Hané, okres Olomouc, LV č. 525

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Náměšť na Hané, LV č. 525 jsou oceňované nemovité věci ve spoluvlastnictví:

Ošřádal Ladislav 1/10

Remencová Zuzana 1/10

Šmídová Pavlína 1/10

Šuta Petr 1/10

Zemědělské družstvo Senice na Hané 3/5

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Náměšť na Hané, LV č. 525, ze dne 26.2.2020 jsou v části C a D uvedena následující omezení vlastnického práva (viz. přílohy):

- Exekuční příkaz k podeji nemovitosti
- Nařízení exekuce
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Zástavní právo exekutorské
- Zahájení exekuce

Na pozemku p.č.st. 736/2 je situována stavba jiného vlastníka, jedná se o otevřený ocelový přístřešek ke skladování (přístřešek není předmětem ocenění). Tato skutečnost je ve výsledné obvyklé ceně zohledněna.

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění je dle LV č. 525, k.ú. Náměšť na Hané ideální 1/10:

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 736/2	439	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 1154				
1460/5	1518	ostatní plocha	manipulační plocha	

Celková výměra oceňovaných pozemků je 1.957 m².

4.2. POPIS OCEŇOVANÝCH POZEMKŮ

Oceňované pozemky jsou situovány v zemědělském areálu na okraji městyse Náměšť na Hané rovinném terénu. Oceňované pozemky tvoří funkční celek obdélníkového tvaru. Na pozemku p.č.st. 736/2 je situována stavba jiného vlastníka (není předmětem ocenění), jedná se o otevřený ocelový přístřešek ke skladování. Tato skutečnost je ve výsledné obvyklé ceně zohledněna. Pozemek p.č. 1460/5 je zatravněn.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ

Oceňované pozemky jsou užívány aktuálně jako součást zemědělského areálu. Toto využití se jeví jako nejvhodnější i v budoucnu.

5. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÉ VĚCI

5.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota pozemku je stanovena ve výši administrativní ceny 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 vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a 188/2019 s účinností od 1.8.2019.

POZEMEK P.Č.ST. 736/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

Výpočet U_i - 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 Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	4	1.01
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		0.4514

$U_i = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4514$

Výpočet O_i - 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

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.04
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	1	-0.03
Negativní		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.14

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.14) \times 1 = 0.860$$

Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, zemědělství)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.30
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	5	0.01
Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené		
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce	2	0.00
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti	2	0.00
Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	3	0.00
Výhodná poloha		
7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.01) \times 0.3 = 0.303$$

2.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	812,-
ZC = ZCv x Iu = 1799 Kč x 0.4513 = 812 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.2610
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.860 x 0.303		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	211,93
Cena za celou výměru 439.00 m ²	= Kč	93.038,15
Započtení spoluhl.podílu 1/10	= Kč	9.303,82
Pozemek p.č.st. 736/2	Cena celkem Kč	9.304,-

POZEMEK P.Č. 1460/5

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	4	1.01
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		0.4514

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4514$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
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 pásma	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

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.04
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	1	-0.03
Negativní		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.14

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.14) \times 1 = 0.860$$

Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, zemědělství)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.30
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	5	0.01
Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené		
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce	2	0.00
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti	2	0.00
Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	3	0.00
Výhodná poloha		
7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.01) \times 0.3 = 0.303$$

Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	812,-
ZC = ZCv x Iu = 1799 Kč x 0.4513 = 812 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.2610
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.860 x 0.303		

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	211,93
Cena za celou výměru 1518.00 m ²	= Kč	321.712,78
Započtení spoluhl.podílu 1/10	= Kč	32.171,28

Pozemek p.č. 1460/5	Cena celkem Kč	32.171,-
----------------------------	-----------------------	-----------------

REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st. 736/2	Kč	9.304,-
2) Pozemek p.č. 1460/5	Kč	32.171,-

Zjištěná výsledná cena	Kč	41.475,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	41.480,-

Věcná hodnota ideální 1/10 pozemků p.č.st. 736/2 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1460/5 – ostatní plocha, manipulační plocha, Náměšť na Hané, obec Náměšť na Hané, okres Olomouc, LV č. 525, činí:

41.480,- Kč

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÉ VĚCI

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. **spoluvlastnické podíly ke komerčním pozemkům v zemědělských areálech**, uvedené velikosti, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka minimální, okruh poptávajících je prakticky zúžen na ostatní spoluvlastníky**. Proto s přihlédnutím k těmto skutečnostem jsem názoru, že oceňované pozemky **velmi obtížně obchodovatelné**.

Porovnatelné pozemky:

Komerční pozemek (2.901 m²), Pňovice	
K prodeji komerční pozemek o výměře 2901 m ² v obci Pňovice nedaleko města Litovel. Pozemek je rovinatý, obdélníkového tvaru. Příjezd zajištěn z hlavní cesty. Dle územního plánu se jedná o plochu výroby a skladování - drobná řemeslná výroba (VD). Hlavní využití: plocha malovýroby, řemeslné výroby, výrobní a nevýrobní služby, drobná skladovací zařízení. Přípustné využití: související administrativa a stravovací zařízení, služební a pohotovostní byty, plocha zeleně, nezbytná související technická a dopravní vybavenost. Na pozemku možné připojení k inženýrským sítím - plyn, voda. Električka cca 100 metrů.	
Cena: 1.102.380,- Kč 380 Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
Komerční pozemek (4.000 m²), Olomouc - Holice	
Prodáme pozemek o velikosti 4000 m ² v Olomouci-Holici. Pozemek se nachází v průmyslové zóně nedaleko hlavní komunikace na Lipník nad Bečvou.	
Cena: 2.320.000,- Kč 580 Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
Komerční pozemek (2.971 m²), Prostějov	
Nabízíme k prodeji pozemek v katastru Prostějova sousedící s firmou Hanakov, dle územního plánu vhodný ke komerčnímu využití. Příjezd k pozemku od ulice Pod Kosířem vedoucí do Smržic z druhé strany po uliční šíři (7m) povede Prostějovská severní spojka.	
Cena: 891.300,- Kč 300 Kč/m²	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

	Cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč/m ²)
		Poloha	Přístup	Velikost	Inženýrské sítě	Ostatní	Zdroj	
pozemek Pňovice	380	1,02	1,00	0,99	0,95	0,90	0,90	295
pozemek Olomouc	580	0,85	0,90	0,98	0,90	0,90	0,90	317
pozemek Prostějov	300	0,90	0,90	0,99	0,90	0,90	0,90	175
							Výsledná cena (zaokr.):	263

V současné době se srovnatelné pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových přepočtených cen od 175 Kč/m² do 295 Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, lokalitu, výměru, možné využití, volím srovnávací jednotkovou hodnotu ve výši průměrné hodnoty: **263 Kč/m²**. Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: 1.957 m² * 263- Kč/m² = 514.691,- Kč. Srážka za špatnou obchodovatelnost spoluvlastnického podílu je 20%, srážka za situování stavby jiného vlastníka je 20%. Celková srážka je tedy 40%. Výpočet: 514.691,- Kč * 0,6 (srážka 40%) * 1/10 = 30.881,- Kč.

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí ideální 1/10 pozemků p.č.st. 736/2 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1460/5 – ostatní plocha, manipulační plocha, Náměšť na Hané, obec Náměšť na Hané, okres Olomouc, LV č. 525, tedy činí po zaokrouhlení:

30.900,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota ideální 1/10 nemovitých věcí na LV č. 525 v k.ú. Náměšť na Hané:

41.480,- Kč

Srovnávací hodnota ideální 1/10 nemovitých věcí na LV č. 525 v k.ú. Náměšť na Hané:

30.900,- 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. Náměšť na Hané, LV č. 5256 ze dne 26.2.2020 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. 525 k.ú. Náměšť na Hané). 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.

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 1/10 pozemků p.č.st. 736/2 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1460/5 – ostatní plocha, manipulační plocha, Náměšť na Hané, obec Náměšť na Hané, okres Olomouc, LV č. 525	30.900,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 7.4.2020

.....
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 **12085-51/2020**.

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

Fotodokumentace

Situační plán

13. OBSAH

č. 12085-51/2020	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovité věci	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. Popis oceňovaných pozemků	6
4.3. Současné a příhodně možné využití	6
5. Stanovení věcné hodnoty nemovité věci	7
5.1. Stanovení věcné hodnoty	7
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovité věci	12
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	14
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	14
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	14
10. Obvyklá cena	15
11. Znalecká doložka	16
12. Přílohy	17
13. Obsah	18