

č.j.: 018 EX 01367/13 – 242

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12102-68/2020

(aktualizace ZP č. 11023-112/2015 ze dne 27.7.2015)

o stanovení obvyklých cen nemovitých věcí: add a) spoluvlastnický podíl 478/2612 jiného nebytového prostoru č. 467/5 v bytovém domě č.p. 467 na pozemku p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu 58/2927 na společných částech bytového domu č.p. 467 a pozemku p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 8312, 7208

add b) pozemek p.č. 2737 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 57, včetně této stavby, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 284

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

Účel posudku: Zjištění obvyklých cen nemovitých věcí pro potřeby objednavatele, na základě usnesení č.j.: 018 EX 01367/13-242 ze dne 5.5.2020

Určeno pro: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, se sídlem Dolní 71, 796 01 Prostějov

Oceněno ke dni: 21.5.2020

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 52 stran, z toho 32 stran příloh.

V Prostějově, dne 22.5.2020

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÝCH CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklých cen nemovitých věcí:
add a) spoluvlastnický podíl 478/2612 jiného nebytového prostoru č. 467/5 v bytovém domě č.p. 467 na pozemku p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu 58/2927 na společných částech bytového domu č.p. 467 a pozemku p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 8312, 7208

add b) pozemek p.č. 2737 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 57, včetně této stavby, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 284

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 (spoluvlastnický podíl 478/2612 jiného nebytového prostoru č. 467/5 v bytovém domě č.p. 467 na pozemku p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu 58/2927 na společných částech bytového domu č.p. 467 a pozemku p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 8312, 7208) byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

52.000,- Kč

Obvyklá cena nemovitých věcí (pozemek p.č. 2737 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 57, včetně této stavby, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 284) byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

2.220.000,- Kč

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných
v oddíle C výpisu z katastru nemovitostí.**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD – venkovní úpravy a trvalé porosty.

V Prostějově, dne 22.5.2020

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 obvyklých cenách nemovitostí 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 NEMOVITOSTI

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Údaje sdělené vlastníkem nemovitých věcí:

- Povinný nezastižen, místního šetření se nezúčastnil. Při místním šetření na RD č.p. 57 byla přítomna dcera povinného, umožnila kompletní prohlídku interiéru i exteriéru RD a sdělila základní informace, které jsou v souladu s informacemi uváděnými v ZP č. 11023-112/2015. Přístup do oceňovaného jiného nebytového prostoru č. 467/5 nebyl umožněn, oceňovaný nebytový prostor je oceněn na základě venkovní obhlídky a informací z dohody spoluvlastníků (viz. přílohy).

3.1.2. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 01367/13 - 242 ze dne 5.5.2020
- Výpisy z katastru nemovitostí pro k.ú. Vyškov, LV č. 8312, 284, vyhotovené dálkovým přístupem dne 4.5.2020

3.1.3. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrálních map pro k.ú. Vyškov, vyhotovené dne 20.5.2020
- Fotodokumentace ze dne 21.5.2020
- Situační plánky ze dne 21.5.2020
- Dohoda spoluvlastníků budovy ze dne 13.8.2008 (jiný nebyt. prostor č. 467/5)
- Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 21.5.2020
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklých cen nemovitých věcí:
add a) spoluvlastnický podíl 478/2612 jiného nebytového prostoru č. 467/5 v bytovém domě č.p. 467 na pozemku p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu 58/2927 na společných částech bytového domu č.p. 467 a pozemku p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 8312, 7208

add b) pozemek p.č. 2737 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 57, včetně této stavby, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 284

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Vyškov, LV č. 8312, je oceňovaná nemovitá věc ve spoluvlastnictví:

- Chládek Jiří (podíl 704/2612)
- Dvořáková Renata (podíl 706/2612)
- Klvač Radek (podíl 724/2612)
- **Píhal František (podíl 478/2612)**

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Vyškov, LV č. 284, jsou oceňované nemovité věci ve výlučném vlastnictví:

- **Píhal František (100%)**

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Vyškov, LV č. 8312, ze dne 4.5.2020 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní práva smluvní
- Zástavní práva exekutorská

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Vyškov, LV č. 8312, ze dne 4.5.2020 jsou v části D uvedeny následující poznámky a další obdobné údaje:

- Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Vyškov, LV č. 284, ze dne 4.5.2020 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní
- Zástavní práva exekutorská

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Vyškov, LV č. 284, ze dne 4.5.2020 jsou v části D uvedeny následující poznámky a další obdobné údaje:

- Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce

Přístup do oceňovaného jiného nebytového prostoru č. 467/5 nebyl umožněn, oceňovaný nebytový prostor je oceněn na základě venkovní obhlídky a informací z dohody spoluvlastníků (viz. přílohy).

V dohodě spoluvlastníků je uveden nesoulad o umístění jiného nebytového prostoru v rámci bytového domu. V textové části je uvedeno, že jiný nebytový prostor se nachází v přízemí, v grafické příloze je ale zakreslen v suterénu budovy.

Nejsou známa žádná jiná rizika nebo omezení vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem.

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Předmětem ocenění je stanovení obvyklých cen nemovitých věcí: add a) spoluvlastnický podíl 478/2612 jiného nebytového prostoru č. 467/5 v bytovém domě č.p. 467 na pozemku p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu 58/2927 na společných částech bytového domu č.p. 467 a pozemku p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 8312, 7208

add b) pozemek p.č. 2737 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 57, včetně této stavby, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 284

4.2. MÍSTOPIS, POPIS, DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ, STAVEBNĚ-TECHNICKÁ CHARAKTERISTIKA OCEŇOVANÉHO OBJEKTU A ÚDAJE O STÁŘÍ A TECHNICKÉM STAVU.

4.2.1. Místopis

Město Vyškov je bývalým okresním městem s 20.883 obyvateli. V místě je k dispozici kompletní infrastruktura a občanská vybavenost, město je dostupné autobusovou a vlakovou dopravou, další složky dopravy tvoří MHD (autobusy). Jihovýchodně pod Vyškovem probíhá dálnice D1, na kterou u Vyškova navazuje dálnice D46 (Vyškov – Prostějov – Olomouc).

Oceňovaný jiný nebytový prostor je situován v bytovém domě postaveném v severovýchodní zastavěné části města Vyškova, na ulici Švermova v rovinném terénu. Okolní zástavba je tvořena převážně bytovými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, parkování je možné na veřejné komunikaci před bytovým domem. Z hlediska polohy se jedná o polohu dobrou, lokalita vhodná k podnikání s dobrou dostupností do centra města Vyškova a rovněž k dálnici D1.

Oceňovaný RD je postaven v jihozápadní zastavěné části města Vyškova, v městské části Nosálovice, na ulici Nosálovská u křižovatky s ulicí Karla Čapka, v rovinném terénu. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, parkování je možné na veřejné komunikaci před RD, parkovací podmínky jsou zhoršené. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou, klidná lokalita vhodná k bydlení s dobrou dostupností do centra města Vyškova a rovněž k dálnici D1. Jako negativum lze vnímat umístění RD u křižovatky dvou ulic.

4.2.2. Jiný nebytový prostor č. 467/5 v byt. domě č.p. 467



Přístup do oceňovaného jiného nebytového prostoru č. 467/5 nebyl umožněn, oceňovaný nebytový prostor je oceněn na základě venkovní obhlídky a informací z dohody spoluvlastníků (viz. přílohy).

Dle dohody spoluvlastníků budovy se jedná o jiný nebytový prostor č. 467/5 situovaný v I. NP bytového domu č.p. 467 postaveného na p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří. V grafické příloze dohody spoluvlastníků je ale zakresleno, že je nebytový prostor situován v suterénu bytového domu. S ohledem na skutečnost, že znalci nebyl umožněn přístup do jiného nebytového prostoru, je tento oceněn dle dohody

spoluvlastníků. Bytový dům č.p. 467, kde je jiný nebytový prostor situován je postaven v severovýchodní zastavěné části města Vyškova, na ulici Švermova v rovinném terénu. Okolní zástavba je tvořena převážně bytovými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, parkování je možné na veřejné komunikaci před bytovým domem. Dle dohody spoluvlastníků oceňovaný jiný nebytový prostor sestává ze dvou místností (18,50 m², 11,40 m²) a WC (1,60 m²). Celková podlahová plocha činí 31,50 m². S ohledem na neumožnění přístupu do nebytového prostoru, není známo jeho aktuální využití, v ocenění je tak uvažováno s využitím pro skladování, nebo případně administrativní či obchodní činnost. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl povinného o velikosti 478/2612 na tomto jiném nebytovém prostoru. Dále je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl na bytovém domě č.p. 467 a pozemku pod bytovým domem p.č. 669, celkový podíl činí 315/2927, podíl povinného tak činí 58/2927.

4.2.3. RD č.p. 57 na p.č. 2737



Při místním šetření dne 21.5.2020 bylo zjištěno, že na oceňovaném RD č.p. 57 nedošlo od provedení posledního místního šetření dne 9.6.2015 k žádným změnám.

Jedná se o řadový krajní, zděný, nepodsklepený, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. V RD je situována bytová jednotka velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením. Oceňovaný RD je postaven v jihozápadní zastavěné části města Vyškova, v městské části Nosálovice, na ulici Nosálovská, u křižovatky s ulicí Karla Čapka, v rovinném terénu. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný RD je na tato sítě napojen. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace, parkování je možné na veřejné komunikaci před RD. Parkovací podmínky jsou zhoršené. Původní stáří RD je přibližně z roku 1940. V posledních letech nebyla provedena žádná rozsáhlá rekonstrukce s modernizací, pouze běžná údržba. Technický stav RD lze hodnotit jako průměrný. Před RD je situována malá předzahrádka, za RD je situován malý dvorek.

Stavebně-technický popis RD: základy s částečnou izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné, stropy trámové s rovným podhledem, střecha vaznicová sedlová, kryta taškou pálenou, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky vápenné, vnitřní obklady keramické v kuchyni a koupelně, schody dřevěné, dveře dřevěné hladké plné a prosklené, okna dřevěná dvojí, povrch podlah obytných místností tvoří keramická dlažba, koberce, parkety, PVC, vytápění ÚT plyn, elektroinstalace světelný a motorový rozvod, rozvod studené a teplé vody, ohřev teplé vody v kombinovaném plynovém kotli a elektrickém průtokovém ohřívači, instalace plynu je není provedena, odkanalizování provedeno ze všech zařizovacích předmětů, vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka, vnitřní vybavení tvoří vana, umyvadlo, WC a ostatní prvky se nevyskytují.

4.3. SOUČASNÉ A PŘÍHODNÉ MOŽNÉ VYUŽITÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

U jiného nebytového prostoru není známo jeho aktuální využití.

Oceňovaný RD je k datu místního šetření užíván k bydlení rodinnou povinného, využití k bydlení se jeví jako nejvhodnější i v budoucnu.

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 2020.

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. Jiný nebytový prostor č. 467/5 (spoluvlastnický podíl 478/2612)

Celková podlahová plocha jednotky: 31,50 m²

Stanovení přiměřeného opotřebení:

S ohledem na předpokládaný celkový stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 65 %

Podlahová plocha celkem	m ²	31,50,--
Jednotková cena	Kč/m ²	20.000,--
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m ²	20.000,--
Cena za celou podlahovou plochu	Kč	630.000,--
Snížení ceny za opotřebení 65 %	Kč	409.500,--
Cena jednotky po započtení opotřebení	Kč	220.500,--
Cena ideální 478/2612 jednotky po započtení opotřebení	Kč	40.352,--

5.1.3. Pozemek p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří (podíl 58/2927)

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.

Výměra pozemku:

p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	117,00
---------------------------------------	----------------	--------

Výpočet ceny pozemku

Výměra pozemku	m ²	117,00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	1.500,00
Výchozí cena pozemku celkem	Kč	175.500,00
Cena spoluvlastnického podílu 58/2927	Kč	3.478,00

Rekapitulace věcné hodnoty LV č. 8312, k.ú. Vyškov

Reprodukční hodnota jednotky	Kč	630.000,-
Věcná hodnota jednotky (podíl 478/2612)	Kč	40.352,-
Věcná hodnota pozemku (podíl 58/2927)	Kč	3.478,-
Věcná hodnota celkem	Kč	43.830,-

5.1.4. RD č.p. 57 na p.č. 2737 – zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet obestavěného prostoru hlavní stavby:

Vrchní stavba: 9,87*7,84*3,88

Vrchní stavba celkem: 300,23 m³

Zastřešení: 9,87*7,84*2,75*0,5

Zastřešení celkem: 106,39 m³

Obestavěný prostor RD celkem: 406,62 m³

Stanovení přiměřeného opotřebení:

S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 50 %

Obestavěný prostor RD celkem	m ³	406,62,--
Jednotková cena dle ÚRS 2020	Kč/m ³	5.300,--
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	5.300,--
Cena za celý obestavěný prostor RD	Kč	2.155.086,--
Snížení ceny za opotřebení 50 %	Kč	1.077.543,--
Cena stavby RD po započtení opotřebení	Kč	1.077.543,--

5.1.5. Výpočet věcné hodnoty pozemku p.č. 2737 – zastavěná plocha a nádvoří

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).

Pozemek:

p.č. 2737 – zastavěná plocha a nádvoří m² 133,00

Výměra pozemku celkem m² 133,00

Výpočet ceny:

Výměra pozemku	m ²	133,00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	1.500,00
Výchozí cena pozemku celkem	Kč	199.500,00

Rekapitulace LV č. 284, k.ú. Vyškov

Reprodukční hodnota RD	Kč	2.155.086,-
Věcná hodnota RD	Kč	1.077.543,-
Věcná hodnota pozemku	Kč	199.500,-
Věcná hodnota celkem	Kč	1.277.043,-

6. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správcí nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovité věci.

6.1. Jiný nebytový prostor č. 467/5 (spoluvlastnický podíl id 478/2612)

Po nemovitých věcech uvedeného typu, t.j. **minoritní spoluvlastnický podíl na jiném nebytovém prostoru o celkové velikosti 31,50 m², situovaný ve zděném bytovém domě v osobním vlastnictví**, uvedené velikosti, předpokládaného vybavení, resp. technického stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka prakticky nulová. Případný okruh poptávajících je zúžen prakticky pouze na ostatní spoluvlastníky nebytového prostoru**. Proto jsem názoru, že oceňovaný podíl na nebytovém prostoru je mimo tento zúžený okruh poptávajících **velmi obtížně obchodovatelný až neobchodovatelný**.

Jednotky (prostory) k porovnání:

	Kancelářské a skladovací prostory (673 m²), Vyškov Nabízíme k prodeji dvoupodlažní provozní budovu s kancelářskými a skladovacími prostory. Objekt se nachází ve Vyškově na ul. Na Hraničkách s dobrou dostupností na dálnici D1. Stavba stojí na vlastním pozemku. V roce 2009 proběhla rekonstrukce kuchyně, jídelny, WC a koupelen. V roce 2017 pak rekonstrukce střechy. Vytápění a ohřev vody je zajištěn dvěma plynovými kondenzačními kotli. Parkování bude vymezeno před budovou.
	Cena: 7.254.100,- Kč (10.780,- Kč/m²) Zdroj: realitní inzerce
	Kanceláře a sklady (74 m²), Blansko Prodej komerčního prostoru v Blansku, v části sídliště Sever. Nabízený prostor o ploše 74,00 m ² se nachází v cihlovém bytovém domě a je ve velmi dobrém stavu. Využití jako kanceláře nebo sklady. Jedná se o žádanou lokalitu v dosahu centra města. V blízkosti se nachází základní i mateřská škola, autobusová zastávka, obchod. Je odtud kousek do přírody (lesy, přehrada). Okolí je velmi příjemné a plné zeleně.
	Cena: 1.300.000,- Kč (17.570,- Kč/m²) Zdroj: realitní inzerce
	Kanceláře, obchodní prostory, sklady (190 m²), Rosice Prodej komerční budovy s prostory administrativními, obchodními a sklady. Ideální jako sídlo firmy. Objekt je volný po dohodě, možno ihned. Celková rekonstrukce v r. 2015, velmi dobrý technický stav.
	Cena: 4.500.000,- Kč (23.684,- Kč/m²) Zdroj: realitní inzerce

Tabulka srovnávací hodnoty:

Objekt	Cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč/m ²)
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Možné využití	Ostatní	Zdroj	
prostory Vyškov	10 780	1,00	1,20	0,95	1,00	1,00	0,85	10 446
prostory Blansko	17 570	1,04	1,02	0,95	1,00	1,00	0,85	15 050
prostory Rosice	23 684	1,00	1,08	0,90	1,00	1,00	0,85	19 568
							Průměrná cena (zaokr.):	15 000

Při srovnání realizovaných prodejů jednotek (prostorů) z vlastní databáze a z nabídek z inzerce realitních kanceláří s jednotkou oceňovanou, byly srovnány zejména užité plochy, vybavení, lukrativita lokality, stavebně-technický stav, dispoziční a technické řešení. V neposlední řadě byla také posouzena vybavenost lokality, životní prostředí, napojení na síť, napojení na dopravně komunikační systém, demografické podmínky a další cenotvorné vlivy.

V současné době se tedy srovnatelné jednotky (prostory) nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových přepočtených cen od 10.446,- Kč/m² do 19.568,- Kč/m². Po zohlednění hodnototvornými faktory volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné ceny: 15.000,- Kč/m². Dále uplatňuji srážku 20 % za neumožnění prohlídky předmětného jiného nebytového prostoru a dále pak srážku 20 % za špatnou obchodovatelnost minoritního spoluvlastnického podílu. Celkové srážky tak činí 40 %.

Výsledná srovnávací hodnota celého nebytového prostoru: 15.000,- Kč/m² * 31,50 m² = 472.500,- Kč. Vyjádření spoluvlastnického podílu id 478/2612: 472.500,- Kč * (478/2612) = 86.468,- Kč. Zohlednění celkové srážky 40%: 86.468,- Kč * 0,6 = **52.000,- Kč (zaokrouhleno)**

Výsledná srovnávací hodnota spoluvlastnického podílu 478/2612 jiného nebytového prostoru č. 467/5 v bytovém domě č.p. 467 na pozemku p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu 58/2927 na společných částech bytového domu č.p. 467 a pozemku p.č. 669, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 8312, 7208 činí:

52.000,- Kč

6.2. RD č.p. 57 na p.č. 2737 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně p.č. 2737 – zastavěná plocha a nádvoří

Po nemovitých věcech uvedeného typu, t.j. **menší rodinný dům s bytovou jednotkou 3+1**, uvedené velikosti, vybavení, provedení a technického stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka v souladu s nabídkou**. S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaný RD je **obchodovatelný**.

Objekty k porovnání:

	RD 3+1 Vyškov-Opatovice K prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 nacházející se v Opatovicích u Vyškova. Dispozičně je řešen kuchyní s linkou a dalšími třemi pokoji s možností zvýšit dispozici o jeden pokoj. K domu náleží mírně svažité zahradě o výměře 1.019m ² . Dům je vytápěn plynem, stejně tak je řešen i ohřev vody. Opatovice jsou místní část Vyškova, ležící od něj pět kilometrů severozápadním směrem. Pro občany k dispozici mateřská škola, ostatní infrastrukturu nabízí Vyškov - aquapark, hřiště, nemocnice, pracovní i nákupní příležitosti.
	Cena: 2.460.000,- Kč Zdroj: realitní inzerce
	RD 4+1 Vyškov Nabídka patrového rodinného domu 4+1 s vjezdem, garáží, dvorem a zahradou. Dům je řadový se sedlovou střechou. Prošel vnitřní, částečnou rekonstrukcí, a to podlahy, nové rozvody elektřiny, vody a topení. Topení je zajištěno plynovým kotlem. V přízemí domu se nachází vjezd, možné využít i jako parkování, vstupní chodba, pokoj, kuchyně s jídelnou, koupelna s WC - nutné dokončit. V patře jsou dva pokoje, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem a WC. Napojený je na všechny inženýrské sítě. K domu náleží uzavřený dvorek poskytující soukromí. Za dvorkem je rovinatá zahrada.
	Cena: 3.000.000,- Kč Zdroj: realitní inzerce
	RD 4+kk Vyškov-Opatovice K prodeji rodinný dům 4+kk v Opatovicích u Vyškova. Celková plocha pozemku činí 463 m ² z toho zastavěná plocha má rozměr 110 m ² . Řešení dispozice domu: kuchyně, prostorný obývací pokoj, 2 ložnice a koupelna. Dům je postaven v 60. letech z pálených cihel a je částečně podsklepen. V roce 2005 proběhla kompletní rekonstrukce: výměna oken, nová koupelna se sprchovým koutem a kuchyně s jídelnou. Topení je řešeno jak plynovým kotlem tak i na tuhá paliva. Na vydlážděném nádvoří o ploše 120 m ² se nachází garáž a dílna, zahrada před domem má velikost 100 m ² .
	Cena: 3.490.000,- Kč Zdroj: realitní inzerce

Tabulka srovnávací hodnoty:

Objekt	Cena (Kč)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč)
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Výměra pozemků	Ostatní	Zdroj	
RD 3+1 Vyškov-Opatovice	2 460 000	1,03	1,00	0,90	0,85	1,00	0,85	1 647 603
RD 4+1 Vyškov	3 000 000	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	0,85	2 543 625
RD 4+kk Vyškov-Opatovice	3 490 000	1,03	1,00	0,85	0,95	1,00	0,85	2 467 312
							Průměrná cena (zaokr.):	2 220 000

Při srovnání realizovaných prodejů rodinných domů z vlastní databáze a z nabídek z inzerce realitních kanceláří s rodinným domem oceňovaným, byly srovnávány zejména užitné plochy, vybavení, lukrativita lokality a stavebně-technický stav. V neposlední řadě byla také posouzena vybavenost lokality, životní prostředí, napojení na síť, napojení na dopravně komunikační systém, demografické podmínky a další cenotvorné vlivy. Nabídky k prodeji v realitních časopisech na rodinné domy se srovnatelnými parametry jsou srovnatelné s obvyklými hodnotami.

V současné době se tedy srovnatelné rodinné domy obchodují v rozmezí přepočtených cen od 1.647.603,- Kč do 2.543.625,- Kč. Srovnávací hodnotu volím s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem ve výši průměrné ceny: **2.220.000,- Kč (zaokrouhleno)**.

Výsledná srovnávací hodnota: pozemek p.č. 2737 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 57, včetně této stavby, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 284, činí po zaokrouhlení:

2.220.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÝCH OBVYKLÝCH CEN

Věcná hodnota id 478/2612 nemovitých věcí na LV č. 8312, k.ú. Vyškov: **43.830,- Kč**

Srovnávací hodnota id 478/2612 nemovitých věcí na LV č. 8312, k.ú. Vyškov: **52.000,- Kč**

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 284, k.ú. Vyškov: **1.277.043,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 284, k.ú. Vyškov: **2.220.000,- Kč**

8. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Vyškov, LV č. 284, 8312 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva: (viz. oddíl 3.4.)

Omezení vztahující se k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

Zástavní práva smluvní nejsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně, neboť nelze zjistit aktuální výši 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 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.

Obvyklé ceny:	
spoluvlastnický podíl 478/2612 jiného nebytového prostoru č. 467/5 v bytovém domě č.p. 467 na pozemku p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně alikvotního podílu 58/2927 na společných částech bytového domu č.p. 467 a pozemku p.č. 669 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 8312, 7208	52.000,- Kč
pozemek p.č. 2737 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 57, včetně této stavby, k.ú. Vyškov, obec Vyškov, okres Vyškov, LV č. 284	2.220.000,- Kč

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.
Výše stanovená obvyklá cena je stanovena bez odpočtu omezení zapsaných
v oddíle C výpisů z katastru nemovitostí.**

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD – venkovní úpravy a trvalé porosty.

V Prostějově, dne 22.5.2020

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

Ing. František Kocourek

11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989, č.j. 3315/89, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **12102-68/2020**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov

12. PŘÍLOHY

Výpisy z katastru nemovitostí
Neoficiální kopie katastrálních map
Dohoda spoluvlastníků (jiný nebyt. prostor)
Fotodokumentace
Situační plánky
Usnesení
Doručenky

13. OBSAH

č. 12102-68/2020	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 nemovitosti	4
3.1. Použité podklady:	4
3.2. Předmět znaleckého posudku	4
3.3. Vlastnictví	5
4. Nález	6
4.1. Popis nemovitých věcí	6
4.2. Místopis, Popis, dispoziční řešení, stavebně-technická charakteristika oceňovaného objektu a údaje o stáří a technickém stavu.	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 výsledných obvyklých cen	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