

č.j.: 018 EX 01694/14 - 124
Značka: 4594120195_65934

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12131-97/2020

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č.st. 129 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 92, včetně této stavby, p.č.st. 131 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 3, včetně této stavby, p.č.st. 130 – zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, p.č. 956, 957, 959 – zahrada, p.č. 958 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Horní Hoštice, obec Javorník, okres Jeseník, LV č. 153

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 01694/14-124 ze dne 22.7.2020

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

Oceněno ke dni: 13.8.2020

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 36 stran, z toho 18 stran příloh.

V Prostějově, dne 11.9.2020

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č.st. 129 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 92, včetně této stavby, p.č.st. 131 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 3, včetně této stavby, p.č.st. 130 – zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, p.č. 956, 957, 959 – zahrada, p.č. 958 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Horní Hoštice, obec Javorník, okres Jeseník, LV č. 153

Takto stanovená obvyklá cena by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná za podmínek udržení situace na stávajícím segmentu trhu s nemovitostmi. Tento trh však může procházet výkyvy, jejichž predikce je v podstatě nemožná, a které jsou ovlivňovány spoustou různých faktorů, jež mnohdy zdánlivě ani nesouvisejí s vývojem na trhu nemovitostí. Z tohoto důvodu doporučuji, pokud by ocenění mělo být použito v období delším než je 6 měsíců ode dne jeho zpracování, provést jeho aktualizaci či nové zpracování.

Obvyklá cena nemovitých věcí: p.č.st. 129 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 92, včetně této stavby, p.č.st. 131 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 3, včetně této stavby, p.č.st. 130 – zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, p.č. 956, 957, 959 – zahrada, p.č. 958 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Horní Hoštice, obec Javorník, okres Jeseník, LV č. 153, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

970.000,- 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 objektů – vedlejší stavba, venkovní úpravy a trvalé porosty.

V Prostějově, dne 11.9.2020

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

Povinný (pan Ladislav Košnar) nebyl při místním šetření zastižen, vstup do oceňovaných objektů nebyl umožněn. Provedena byla pouze venkovní obhlídka objektů a pozemků a to pouze v omezeném rozsahu s ohledem na volně pobíhající psy u objektů. Část informací je převzata ze ZP č. 15456 ze dne 22.1.2018, který předložil objednavatel jako podkladový materiál. Zpracovateli tohoto ZP č. 15456 byla umožněna rovněž pouze venkovní obhlídka a část informací byla ústně sdělena tehdejší uživatelkou nem. věci paní Lindou Chřibkovou. Neumožnění přístupu do objektů je v ocenění zohledněna bezpečnostní srážkou 30 %.

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 01694/14 – 124 ze dne 22.7.2020
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Horní Hoštice, LV č. 153, vyhotovený dálkovým přístupem dne 15.7.2020
- ZP č. 15456 ze dne 22.1.2018, vypracoval Znalecká společnost s.r.o. – znalecký ústav-, Palackého 715/15, 110 00 Praha 1

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Horní Hoštice, ze dne 12.8.2020
- Fotodokumentace ze dne 13.8.2020
- Situační plánec ze dne 13.8.2020
- Místní šetření se zaměřením současného stavu (pouze venkovní obhlídka v omezeném rozsahu) dne 13.8.2020
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č.st. 129 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 92, včetně této stavby, p.č.st. 131 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 3, včetně této stavby, p.č.st. 130 – zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, p.č. 956, 957, 959 – zahrada, p.č. 958 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Horní Hoštice, obec Javorník, okres Jeseník, LV č. 153

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Horní Hoštice, LV č. 153 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

- **Košnar Ladislav**

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Horní Hoštice, LV č. 153, ze dne 15.7.2020 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní pro Hypoteční banka, a.s.
- Zástavní práva exekutorská
- Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu
- Věcné břemeno užívání (vedení NN, dva stožáry) pro ČEZ Distribuce, a.s.

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Horní Hoštice, LV č. 153, ze dne 15.7.2020 jsou v části D uvedené následující poznámky a další obdobné údaje:

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

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění jsou dle LV č. 153, k.ú. Horní Hoštice:

- p.č.st. 129 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 92
- p.č.st. 131 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 3
- p.č.st. 130 – zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
- p.č. 956 – zahrada
- p.č. 957 – zahrada
- p.č. 959 – zahrada
- p.č. 958 – ostatní plocha, jiná plocha

Povinný (pan Ladislav Košnar) nebyl při místním šetření zastížen, vstup do oceňovaných objektů nebyl umožněn. Provedena byla pouze venkovní obhlídka objektů a pozemků a to pouze v omezeném rozsahu s ohledem na volně pobíhající psy u objektů. Část informací je převzata ze ZP č. 15456 ze dne 22.1.2018, který předložil objednavatel jako podkladový materiál. Zpracovateli tohoto ZP č. 15456 byla umožněna rovněž pouze venkovní obhlídka a část informací byla ústně sdělena tehdejší užívatelkou nem. věcí paní Lindou Chřibkovou. Neumožnění přístupu do objektů je v ocenění zohledněna bezpečnostní srážkou 30 %.

4.2. MÍSTOPIS

Javorník je město ležící v Českém Slezsku na severovýchodním úpatí Rychlebských hor přibližně 25 km severozápadně od Jeseníku blízko hranice s Polskem. V Javorníku žije přibližně 2.768 obyvatel. V místě je rozšířená infrastruktura a občanská vybavenost, kompletní je potom dostupná v Jeseníku. Javorník je dostupný autobusovou a vlakovou dopravou. Z Javorníku vede lokální železniční trať do Lipové-lázní, kde se napojuje na trať spojující Jeseník se Zábřehem. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Oceňované nemovité věci jsou situovány v rovinném terénu na samotě mimo zastavěnou část města Javorníku, v k.ú. Horní Hoštice, nedaleko hranice s Polskem. V okolí oceňovaných nemovitých věcí není další zástavba. Z veřejných IS je v místě možnost napojení pouze na elektřinu. Přístup a příjezd je po částečně zpevněné veřejné komunikaci (p.č. 949, město Javorník). V přímé blízkosti objektů protéká podél příjezdové komunikace Hoštický potok, nemovité věci jsou dle databáze povodní a záplav UIR-ADR (Aquarius) v zóně se středním rizikem (stupněň č. 3).

4.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

RD Č.P. 92 NA P.Č.ST. 129



Rodinný dům č.p. 92 je samostatně stojící, zděný ze smíšeného zdiva, částečně podsklepený (neumožněna prohlídka, I. PP nebylo možno přesně fyzicky zaměřit), se dvěma nadzemními podlažními, zastřešený sedlovou střechou. Dle sdělení paní Chřibkové je RD napojen na elektrickou energii, voda je z vlastní studny, odkanalizování RD do vlastní jímky. Dispoziční členění RD je dle sdělení paní Chřibkové následující: I. PP (schodiště, sklepní místnost s vlastní studnou). I. NP (vstup, hala, schodiště-2x, pokoj-2x), II. NP (schodiště, chodba, kuchyně, obývací pokoj, pokoj-2x, koupelna, WC). Zastavěná plocha RD činí 138 m², užitná plocha činí 180 m² (I. NP + II. NP). Dle venkovní obhlídky a dle poslední informace z r. 2018 (sdělení paní Chřibkové) není RD trvale obýván a je ve špatném stavu. Původní stáří RD je přibližně ze

40 let minulého století, v průběhu životnosti nebyla provedena žádná rozsáhlejší rekonstrukce, pouze drobné dílčí opravy, v posledních letech údržba RD značně zanedbaná. Všechny prvky krátkodobé životnosti a část prvků dlouhodobé životnosti je již na hranici životnosti, nefunkčních či chybějících. Dle sdělení paní Chřibkové není v RD vytápění, přítomnost a funkčnost zařizovacích předmětů a případné vybavení kuchyně nebylo možno bez prohlídky interiéru zjistit. Celkový technický stav RD se jeví jako velmi špatný a lze dovodit, že je RD neobyvatelný.

OBJEKT ROD. REKR. Č.E. 3 NA P.Č.ST. 131



Objekt rod. rekr. č.e. 92 je samostatně stojící, zděný ze smíšeného zdiva, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními (II. NP obytné podkroví), zastřešený sedlovou střechou. Objekt má charakter rodinného domu (dále jen RD). Dle sdělení paní Chřibkové je RD napojen na elektrickou energii, voda je z vlastní studny, odkanalizování RD do vlastní jímky. Dispoziční členění RD je dle sdělení paní Chřibkové následující: I. PP (schodiště, chodba, sklepní místnost-2x). I. NP (vstup, chodba, schodiště-2x, kuchyně, obývací pokoj, koupelna, WC), II. NP-podkroví (schodiště, pokoj-2x). Zastavěná plocha RD činí 76 m² + podkroví 61,50 m², užitná plocha RD činí 95 m² (I. NP + podkroví). Dle sdělení paní Chřibkové je původní stáří RD rovněž ze 40 let minulého století, RD byl postupně přestavován a adaptován až do dnešní podoby. V r. 2016 vyměněna část oken za plastová a provedeny nové rozvody elektroinstalace. Dle sdělení je vytápění RD provedeno jako lokální na tuhá paliva (krbová kamna). Údržba na RD byla v posledních letech prováděna pouze základní, technický stav lze hodnotit jako zhoršený.

Předmětem ocenění jsou i pozemky evidované na LV č. 153, k.ú. Horní Hoštice, jedná se o stavební pozemky pod objekty (p.č.st. 129, 131), nezastavěný stavební pozemek p.č.st. 130 a volné pozemky v kultuře zahrada a ostatní plocha (p.č. 956, 957, 958, 959). Volné pozemky nejsou udržované, z větší části porostlé náletovými dřevinami, oplocení pouze v části od příjezdové veřejné komunikace. Dle platného územního plánu jsou volné pozemky součástí ploch zemědělských (orná půda, trvalé travní porosty). Na p.č. 958 při jeho horní hranici je postavena přízemní ocelová kolna s pultovou střechou.

4.4. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ

Z venkovní obhlídky se jeví oceňovaný RD č.p. 92 jako neužívaný ve velmi špatném technickém stavu. Rekreační objekt č.e. 3 se jeví jako užívaný.

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 připočítat 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. Rodinný dům č.p. 92 na p.č.st. 129

Výpočet informativního obestavěného prostoru: přístup k RD nebyl umožněn, údaje převzaty ze ZP č. 15456, podsklepení RD není uvažováno

Vrchní stavba: 11,50*12,00*6,00

Vrchní stavba celkem: **828,00 m³**

Zastřešení: 11,50*12,00*3,80*0,50

Zastřešení celkem: **262,00 m³**

Informativní obestavěný prostor RD celkem: 1.090,00 m³

Stanovení přiměřeného opotřebení

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

Obestavěný prostor celkem	m ³	1.090,00,-
Jednotková cena dle ÚRS 2020	Kč/m ³	5.300,-
Korekce jednotkové ceny		0,8
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	4.240,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	4.621.600,-
Snížení ceny za opotřebení 90 %	Kč	4.159.440,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	462.160,-

5.1.3. Objekt rod. rekr. č.e. 3 na p.č.st. 131

Výpočet obestavěného prostoru:

Spodní stavba: 5,80*10,60*2,00

Vrchní stavba celkem: **122,96 m³**

Vrchní stavba: 5,80*10,60*2,85+4,80*3,00*2,80

Vrchní stavba celkem: **215,54 m³**

Zastřešení: 5,80*10,60*2,85*0,50+4,80*3,00*1,00*0,50

Zastřešení celkem: **94,81 m³**

Informativní obestavěný prostor RD celkem: 433,30 m³

Stanovení přiměřeného opotřebení

S ohledem na předpokládaný celkový technický stav, předpokládané stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 70 %

Obestavěný prostor celkem	m ³	433,30,-
Jednotková cena dle ÚRS 2020	Kč/m ³	5.300,-
Korekce jednotkové ceny		0,9
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	4.770,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	2.066.841,-
Snížení ceny za opotřebení 70 %	Kč	1.446.789,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	620.052,-

5.1.4. pozemky p.č.st. 129, 130, 131, p.č. 956, 957, 958, 959

U pozemků se vychází z výměř podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

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

V nejbližších lokalitách se stavební pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 150,- Kč/m² do 350,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti a to především celkovou velkou výměru pozemků, volím směrnou cenu pozemků při spodní hranici uvedeného rozpětí: **150,- Kč/m²**.

Pozemky:

p.č.st. 129 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	355,00
p.č.st. 130 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	108,00
p.č.st. 131 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	105,00
p.č. 956 – zahrada	m ²	607,00
p.č. 957 – zahrada	m ²	322,00
p.č. 958 – ostatní plocha, jiná plocha	m ²	1.621,00
p.č. 959 – zahrada	m ²	1.344,00
Výměra pozemků celkem	m²	4.462,00

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	4.462,00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	150,00
Výchozí cena pozemků celkem	Kč	669.300,00

Rekapitulace, LV č. 153, k.ú. Horní Hoštice

Reprodukční hodnota objektů	Kč	6.688.441,-
Věcná hodnota objektů	Kč	1.082.212,-
Věcná hodnota pozemků	Kč	669.300,-
Věcná hodnota celkem	Kč	1.751.512,-

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.

Pozn.: porovnání je provedeno primárně na objekt č.e. 3 na p.č.st. 131, jelikož tento se jeví v obyvatelném stavu. RD č.p. 92 se jeví jako neobývaný a v neobyvatelném stavu, tento je v ocenění zohledněn rozdílnou jednotkovou cenou za m² užitné plochy.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **samostatně stojící rodinný dům**, předpokládaného technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě (samota) a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka velmi nízká. Jako hlavní negativní faktor lze vnímat situování RD na samotě, bez přítomnosti vybavenosti v blízkém okolí.** Proto s ohledem na výše uvedené skutečnosti, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou obtížně obchodovatelné.**

Objekty k porovnání:

	RD Javorník (150 m²), okr. Jeseník K prodeji samostatně stojící rodinný dům v Javorníku. V přízemí domu se nachází kuchyň v původním stavu, obývací pokoj a ložnice po rekonstrukci, nová koupelna, kotelna, spíž a dvě menší místnosti, kdy z jedné z nich je vchod do garáže. V 2NP se nachází dva pěkné pokoje v původním stavu a krásná suchá půda. Dům prošel v minulých letech částečnou rekonstrukcí - podlahy v přízemí domu, koupelna, topení v mědi - plynové, ale i na tuhá paliva s kotlem VIADRUS + topení krbovými kamny. Voda obecní, odpady svedeny do septiku, u domu studna s užitkovou vodou. Dům má velkou, udržovanou zahradu s ovocnými stromy a menší stodolou. Celková výměra pozemků 1.950 m ² . K domu navazuje velká garáž, kdysi autoservis, má samostatné zázemí. Cena: 1.600.000,- Kč (10.667,- Kč/m²) <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	RD Skorošice-Petrovice (120 m²), okr. Jeseník Prodej rodinného domu v klidné lokalitě Rychlebských hor v malé krásné Jesenícké vesničce Skorošice-Petrovice. Rodinný dům se nachází pod lesem s přístupem asfaltové pozemní komunikaci. Hned u domu je garážové dřevěné stání pro jedno auto. V roce 2013 proběhla na domě částečná rekonstrukce, výměna podlah a umístění plastových oken. Dům je také zabezpečený proti vlhkosti - podřezáním. Střeška je eternitová krytina, nedávno byly vyměněny vodní svody. V prvním nadzemním patře se nachází bytová jednotka 2+1, předsíň, kuchyň, obývací a chodba, která vede do koupelny s wc. Na konci chodby je

	<p>východ ven na zahradu s výhledem do lesa. V druhém patře se nachází dva pokoje, které slouží jako ložnice a dětský pokoj. Vytápění domu je prováděno krbovým kamny jako zdroj teplé vody slouží bojler. Kanalizace je odváděna do septiku a pitná voda je z vlastní studny u domu. Dům je podsklepený, pozemek kolem domu je travnatý a udržovaný o výměře 333m². Nemovitost je v dobrém v stavu i hned k nastěhování.</p>
	<p>Cena: 1.450.000,- Kč (12.080,- Kč/m²)</p>
	<p><i>Zdroj: realitní inzerce</i></p>
	<p>RD Bernartice (120 m²), okr. Jeseník</p>
	<p>Ke koupi zděný samostatně stojící dům, celková plocha pozemku je 1.034 m². V přízemí domu jsou dvě samostatné bytové jednotky se samostatnými vstupy ze společné chodby. Větší byt o velikosti 3+1 je v současné době obýván slušnými nájemníky, menší byt o velikosti 2+1 je na rekonstrukci. V prvním patře domu je možnost vybudovat další prostorný byt nebo dvě bytové jednotky. Dále je zde prostorná půda vhodná pro podkrovní bydlení. V domě jsou plastová okna, nové vstupní dveře z ulice i ze dvora. Dům je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a v současné době se vyřizuje a dokončuje přípojka plynu a veřejný vodovod. Dům je částečně zateplen, byla vyměněna část oken za plastová. Stav domu odpovídá stáří, významnější rekonstrukce provedena nebyla. Dům je částečně podsklepen. Dům je u hlavní silnice obce, služby a obchody jsou v pěší dostupnosti. Za domem je rovinatá zahrada o velikosti 645 m². Dům je vhodný jak k trvalému bydlení, tak i k rekreaci.</p>
	<p>Cena: 1.150.000,- Kč (9.580,- Kč/m²)</p>
	<p><i>Zdroj: realitní inzerce</i></p>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

Objekt	Cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč/m ²)
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Výměra pozemků	Ostatní	Zdroj	
RD Javorník	10 667	0,85	1,05	0,88	1,10	0,98	0,80	7 225
RD Skorošice	12 080	0,90	1,03	0,88	1,20	0,98	0,80	9 271
RD Bernartice	9 580	0,87	1,03	0,95	1,17	0,98	0,80	7 481
							Průměrná cena (zaokr.):	8 000

pozn.: situování oceňovaného RD v blízkosti potoka (střední riziko povodní a záplav) je zohledněno v hodnotícím faktoru „ostatní“.

V současné době se srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí jednotkových cen od 9.580,- Kč/m² do 12.080,- Kč/m² užitné plochy, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí jednotkových přepočtených cen od 7.225,- Kč/m² do 9.270,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím jednotkovou srovnávací hodnotu objektu č.e. 3 ve výši průměrné ceny: **8.000,- Kč/m² užitné plochy**. U RD č.p. 92 stanovuji jednotkovou cenu ve výši: **3.500,- Kč/m² užitné plochy** (RD ve špatném technickém stavu, dle sdělení aktuálně neužívaný). Užitná plocha objektu č.e. 3 činí: 95 m², užitná plocha RD č.p. 92 činí: 180 m².

Dále uplatňuji bezpečnostní srážku 30 %, zohledňující neumožněný přístup do objektů.

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: 95 m^2 (č.e. 3) * 8.000,- Kč/m² + 180 m^2 (č.p. 92) * 3.500,- Kč/m² = **1.390.000,- Kč**

Uplatnění srážky 30%: $1.390.000,- \text{ Kč} * 0,7 = \mathbf{970.000,- \text{ Kč (zaokrouhleno)}}$

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: p.č.st. 129 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 92, včetně této stavby, p.č.st. 131 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 3, včetně této stavby, p.č.st. 130 – zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, p.č. 956, 957, 959 – zahrada, p.č. 958 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Horní Hoštice, obec Javorník, okres Jeseník, LV č. 153, tedy činí:

970.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 153 v k.ú. Horní Hoštice: **1.751.512,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 153 v k.ú. Horní Hoštice: **970.000,- 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. Horní Hoštice, LV č. 153 ze dne 15.7.2020 jsou v části C uvedena omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Věcné břemeno užívání pro ČEZ Distribuce, a.s. nemá vliv na obvyklou cenu.

Omezení vztahující se k exekučním příkazům k prodeji nemovitostí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 153, k.ú. Horní Hoštice). Nelze však odečíst výši dlužných částek vázících se k exekuci, neboť tyto nejsou známy.

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.

V souladu s doporučením České komory odhadců majetku ze dne 18.4.2020 je nutné doplnit k závěrům znaleckého posudku následující prohlášení zpracovatele: Jelikož vlivem pandemie je současná globální i tuzemská makroekonomická situace značně narušena a predikovat aktuálně její budoucí vývoj prakticky nelze, jsme názoru, že pokud pro stanovení tržní hodnoty předmětného majetku podle požadavku objednatele k aktuálnímu datu v období pandemie a související hospodářské recese, nemá znalec dostupné relevantní tržní údaje (což je případ tohoto posudku), stanovujeme tržní hodnotu (obvyklé nájemné) k datu před vznikem pandemie, kdy ještě relevantní tržní údaje o oceňovaném majetku (nemovité věci) byly dostupné, se zdůvodněním, že pro ocenění majetku k požadovanému datu v období pandemie a v období bezprostředně navazujícím je zcela nemožné spolehlivě predikovat vývoj makroekonomické situace společnosti a tomu odpovídající situaci na relevantním trhu. S ohledem na výše uvedené doporučujeme pravidelnou verifikaci závěrů znaleckého posudku.

Obvyklá cena:	
p.č.st. 129 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 92, včetně této stavby, p.č.st. 131 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rod. rekr. č.e. 3, včetně této stavby, p.č.st. 130 – zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, p.č. 956, 957, 959 – zahrada, p.č. 958 – ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Horní Hoštice, obec Javorník, okres Jeseník, LV č. 153	970.000,- 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 objektů – vedlejší stavba, venkovní úpravy a trvalé porosty.

V Prostějově, dne 11.9.2020

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 **12131-97/2020**.

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 plánek
Doručenky

13. OBSAH

č. 12131-97/2020	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. Popis nemovitých věcí:	6
4.2. Místopis	6
4.3. Popis oceňovaných nemovitých věcí.....	6
4.4. Současné a příhodně možné využití	7
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....	8
5.1. Stanovení věcné hodnoty.....	8
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí	11
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