

č.j.: 018 EX 02510/10 - 079

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11934-72/2019

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č.st. 2/3 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby RD č.p. 7, pozemku p.č.st. 2/5 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby bez čp/če (jiná st.), k.ú. Osíčko, obec Osíčko, okres Kroměříž, LV č. 320

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 02510/10-079 ze dne 26.6.2019

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

Oceněno ke dni: 22.7.2019

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

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 34 stran, z toho 16 stran příloh.

V Prostějově, dne 29.7.2019

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č.st. 2/3 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby RD č.p. 7, pozemku p.č.st. 2/5 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby bez čp/če (jiná st.), k.ú. Osíčko, obec Osíčko, okres Kroměříž, LV č. 320

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:	
<u>Nemovité věci bez zohlednění omezení VB</u> (pozemek p.č.st. 2/3 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby RD č.p. 7, pozemek p.č.st. 2/5 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby bez čp/če (jiná st.), k.ú. Osíčko, obec Osíčko, okres Kroměříž, LV č. 320	1.200.000,- Kč
<u>Hodnota věcného břemene užívání</u>	720.000,- Kč
<u>Nemovité věci včetně zohlednění omezení VB</u> (pozemek p.č.st. 2/3 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby RD č.p. 7, pozemek p.č.st. 2/5 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby bez čp/če (jiná st.), k.ú. Osíčko, obec Osíčko, okres Kroměříž, LV č. 320	480.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 29.7.2019

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

.....
Ing. František Kocourek

2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Znalecký posudek nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. POUŽITÉ PODKLADY PRO ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 02510/10 – 079 ze dne 26.6.2019
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Osíčko, LV č. 320, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.6.2019

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Osíčko, ze dne 22.7.2019
- Fotodokumentace ze dne 22.7.2019
- Situační plán ze dne 22.7.2019
- Metodické pokyny pro tržní oceňování, vydané Českou komorou odhadců majetku (r. 2013)
- Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 22.7.2019
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku.

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku p.č.st. 2/3 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby RD č.p. 7, pozemku p.č.st. 2/5 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby bez čp/če (jiná st.), k.ú. Osíčko, obec Osíčko, okres Kroměříž, LV č. 320

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Osíčko, LV č. 320 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:

- **SJM Kopřiva Robert a Kopřivová Miroslava (100 %)**

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Osíčko, LV č. 320, ze dne 25.6.2019 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní pro FastMax s.r.o.
- Věcné břemeno užívání pro FastMax s.r.o.
- Předkupní právo pro FastMax s.r.o.
- Zástavní právo exekutorské pro Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR
- Zástavní právo exekutorské pro HP Invest a.s.
- Zástavní právo exekutorské pro CP Inkaso s.r.o.
- Zástavní právo exekutorské pro Komerční banka a.s.
- Zástavní právo exekutorské pro Intrum Czech, s.r.o.

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Okresní správa sociálního zabezpečení
- Zástavní právo smluvní pro Český Triangl, a.s.

Na oceňovaných nemovitých věcech vážne věcné břemeno užívání pro FastMax s.r.o. Smlouva o zřízení věcného břemene nebyla předložena, povinným nebyly rovněž sděleny další doplňující informace k tomuto omezení. Zohlednění tohoto omezení je provedeno dle metodického pokynu č. 3 pro tržní oceňování, vydaného Českou komorou odhadců majetku (r. 2013).

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Osíčko, LV č. 320, ze dne 25.6.2019 jsou v části D uvedené následující poznámky a další obdobné údaje:

- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce
- Dražební vyhláška

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění jsou dle LV č. 320, k.ú. Osíčko:

- Pozemek p.č.st. 2/3 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby RD č.p. 7
- Pozemek p.č.st. 2/5 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby bez čp/če (jiná st.)

4.2. MÍSTOPIS

Obec Osíčko leží přibližně 34 Km severovýchodně od bývalého okresního města Kroměříže a přibližně 9 Km severovýchodně od města Bystřice pod Hostýnem. Osíčko má 447 obyvatel, v místě je základní infrastruktura a občanská vybavenost, rozšířená infrastruktura a občanská vybavenost je dostupná v Bystřici pod Hostýnem, kompletní potom v Kroměříži. Obec Osíčko je dostupná autobusovou a vlakovou dopravou. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Oceňované nemovité věci jsou situovány v mírně sklonitém terénu v okrajové zastavěné části Osíčka. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou.

4.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ



Předmětem ocenění je samostatně stojící, zděný (ze smíšeného zdiva) rodinný dům č.p. 7, který je nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažními, zastřešený sedlovou střechou s přízemními přístavky kdytého posezení směrem do dvora. RD je postaven v mírně sklonitém terénu v okrajové zastavěné části obce Osíčko. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný RD je mimo plyn na tyto sítě napojen. Ve dvoře za RD je dále kopaná studna, tato ale není užívána. Přístup je zajištěn ze zpevněných

veřejných komunikací (Zlínský kraj, obec Osíčko). Parkování možné ve dvoře u RD nebo na veřejné komunikaci před RD. V RD je situována bytová jednotka 4+1 s kompletním sociálním zařízením. Původní stáří RD není přesně známo, dle odborného odhadu znalce bude z poloviny minulého století. Lze očekávat, že RD byl postupně přestavován a adaptován až do dnešní podoby. Dle povinného byla provedena v r. 2004 rekonstrukce vnitřních instalací (odpady, voda, elektroinstalace), v roce 2005 vyměněna část oken. Technický stav RD lze hodnotit jako mírně zhoršený, část prvků krátkodobé životnosti je již na hranici životnosti. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení, vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 65 %.



Předmětem ocenění je dále samostatně stojící vedlejší stavba bez čp/če, postavená na p.č.st. 2/5, která je postavena v přímém sousedství RD č.p. 7. Stavba je zděná, nepodsklepená, přízemní s půdním prostorem pod sedlovou střechou, je napojena pouze na elektrickou energii. Stavba je aktuálně užívána ke skladování, je rovněž využitelná ke garážování (vjezd vraty z ulice). Původní stáří stavby není známo, dle odborného odhadu znalce je stejné jako u RD. Jedná se o stavbu s mírně zhoršeným technickým stavem,

prováděna pouze základní údržba. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení,

vybavení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 70 %. Stavba není samostatně oceňována, jedná se o příslušenství stavby hlavní (RD), je tak zohledněna v ceně hlavní stavby.

Za RD a vedlejší stavbou je malý dvůr a oplocená zahrada (část p.č.st. 2/3). Vjezd na dvůr je vraty z ulice.

Na oceňovaných nemovitých věcech vážne věcné břemeno užívání pro FastMax s.r.o. Smlouva o zřízení věcného břemene nebyla předložena, povinným nebyly rovněž sděleny další doplňující informace k tomuto omezení. Zohlednění tohoto omezení je provedeno dle metodického pokynu č. 3 pro tržní oceňování, vydaného Českou komorou odhadců majetku (r. 2013).

4.4. SOUČASNÉ A PŘÍHODNĚ MOŽNÉ VYUŽITÍ

Oceňovaný RD č.p. 26 na p.č.st. 54, je užíván povinnou k bydlení. RD č.p. 82 na p.č.st. 57 je v neobyvatelném stavu, vhodný k demolici.

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 2019.

Takto zjištěná cena za měrnou jednotku je dále upravena koeficientem zohledňujícím skutečné provedení a vybavení stavby, lišící se od běžného standardu a současně nepromítnutelné do opotřebení. Tuto korekci nelze stanovit matematickým výpočtem, je tedy stanovena odborným odhadem znalce.

Podle tohoto oceňovacího systému se u stavebně propojených objektů počítá samostatně každá účelově a konstrukčně odlišná část, takže některé budovy je třeba ocenit po částech.

K ceně stavby je třeba dále 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. 7 na p.č.st. 2/3 – zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet obestavěného prostoru hlavní stavby:

Spodní stavba:

Spodní stavba celkem: nepodsklepen **0,00 m³**

Vrchní stavba: 12,05*5,30*4,75

Vrchní stavba celkem: **303,36 m³**

Zastřešení: 8,60*5,30*2,60*0,70+3,45*5,30*2,60*0,50

Zastřešení celkem: **106,73 m³**

Obestavěný prostor RD celkem: 410,10 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 65 %

Obestavěný prostor celkem	m ³	410,10,-
Jednotková cena dle ÚRS 2019	Kč/m ³	5.300,-
Korekce jednotkové ceny		0,7
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	3.710,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	1.521.471,-
Snížení ceny za opotřebení 65 %	Kč	988.956,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	532.515,-

5.1.3. Stavba bez čp/če (jiná st.) na p.č.st. 2/5 – zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet obestavěného prostoru hlavní stavby:

Spodní stavba:

Spodní stavba celkem: nepodsklepen **0,00 m³**

Vrchní stavba: 7,75*4,95*3,43

Vrchní stavba celkem: **131,58 m³**

Zastřešení: 7,75*4,95*1,85*0,50

Zastřešení celkem: **35,49 m³**

Obestavěný prostor stavby celkem: 167,10 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 70 %

Obestavěný prostor celkem	m ³	167,10,-
Jednotková cena dle ÚRS 2019	Kč/m ³	3.500,-
Korekce jednotkové ceny		0,7
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	2.450,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	409.395,-
Snížení ceny za opotřebení 70 %	Kč	286.577,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	122.818,-

5.1.4. Pozemky p.č.st. 2/3, 2/5 – 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).

V nejbližších lokalitách se stavební pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 300,- Kč/m² do 500,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **400,- Kč/m²**.

Pozemky:

p.č.st. 2/3 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	485,00
p.č.st. 2/5 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	39,00
Výměra pozemků celkem	m ²	524,00

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	524,00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	400,00
Výchozí cena pozemků celkem	Kč	209.600,00

Rekapitulace, LV č. 320, k.ú. Osíčko

Reprodukční hodnota staveb	Kč	1.930.866,-
Věcná hodnota staveb	Kč	655.333,-
Věcná hodnota pozemků	Kč	209.600,-
Věcná hodnota celkem	Kč	864.933,-

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 nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům** uvedené velikosti, technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí, **se zohledněním omezení ve formě věcného břemene užívání, je poptávka prakticky nulová.** Proto s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem, jsem názoru, že oceňované nemovité věci takto zatížené VB užívání **jsou obtížně obchodovatelné až neobchodovatelné.**

Objekty k porovnání:

	<p style="text-align: center;">RD Chvalčov (okr. Kroměříž)</p> <p>RD o dispozici 4+1, který se nachází v obci Chvalčov u Bystřice pod Hostýnem. Obec leží v oblasti Hostýnských vrchů. Je obklopena vyhlášenými lesy. V obci se nachází železniční a autobusová zastávka. Pro místní obyvatele tu je obchod, školka a základní škola. Součástí domu je menší dvorek, který je umístěn před vstupem do domu. V přízemí objektu se nachází předsíň, kde na jejím konci je vstup do kuchyně a obývacího pokoje. Ke kuchyni náleží spíž. Dále se zde nachází samostatná koupelna s plynovým kotlem. Pro ohřev vody tu slouží bojler. Schodištěm u vstupu se dostanete do horního patra, kde jsou 3 obytné průchozí pokoje a podkroví. V roce 2009 se udělala nová střešní krytina a vyměnila se 2 okna za plastová. Dům je napojený na všechny dostupné inženýrské sítě, které obec má.</p>	
	<p style="text-align: center;">Cena: 999.000,- Kč</p>	<p style="text-align: center;"><i>Zdroj: realitní inzerce</i></p>
	<p style="text-align: center;">RD Skalička (okr. Přerov)</p> <p>Rodinný cihlový dům, který se nachází v obci Skalička. Z této části Přerovska se dostanete za 10 minut jízdy autem do Hranic na Moravě. Částečně podklepený dům má k dispozici nádvoří, kde můžete zaparkovat více aut. Za domem leží menší zahrada, kde rostou ovocné stromy. Má 2 obytná podlaží a menší sklep. Sklep je obestavěn z betonu. Zde je k dispozici kotel na tuhá paliva. Přízemí z cihel je dispozičně řešeno jako 2+1 s wc bez koupelny (možnost dobudovat). V roce 1976 se zrealizovala nadstavba 1. NP, která je obestavěna tvárniciemi. Toto podlaží splňuje parametry i pro vícečlennou rodinu, protože se skládá z 5 místností, kuchyně, balkonu koupelny, wc. Zde je vstup do podkroví, kde se nabízí další možnost vybudování dalších obytných místností. Dům je napojen na studnu s pitnou vodou, na septik (možnost napojení se na veřejnou kanalizaci). Plyn je na hranici domu.</p>	
	<p style="text-align: center;">Cena: 1.399.000,- Kč</p>	<p style="text-align: center;"><i>Zdroj: realitní inzerce</i></p>

	RD Rakov (okr. Přerov)	
	Ve výhradním zastoupení majitele vám zprostředkujeme prodej rodinného domu po částečné rekonstrukci v obci Rakov. Dům nabízí dvě podlaží ale v současnosti je v užívání pouze přízemí o dispozici 3+1 s rekonstruovanou kuchyní a koupelnou. Podkroví domu je nachystáno k dokončení obytných úprav a tím rozšíření dispozice domu s praktickým, oploceným vjezdem do dvora.	
	Cena: 1.600.000,- Kč	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

Objekt	Cena (Kč)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč)
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Výměra pozemků	Ostatní	Zdroj	
RD Chvalčov	999.000,-	0,93	1,00	0,95	1,13	1,03	0,90	924.550,-
RD Skalička	1.399.000,-	1,00	0,95	0,95	0,98	1,03	0,90	1.147.019,-
RD Rakov	1.600.000,-	1,00	1,00	0,95	1,08	1,03	0,90	1.521.763,-
							Průměrná cena (zaokr.):	1.200.000,-

Pozn.: přítomnost vedlejší stavby u oceňovaného RD (možnost skladování a garážování) je zohledněna v hodnotícím faktoru „ostatní“

V současné době se tedy srovnatelné objekty v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových cen do 999.000,- Kč do 1.600.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 924.550,- Kč do 1.521.763,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné ceny: **1.200.000,- Kč (zaokr.)**.

Na oceňovaných nemovitých věcech vázne věcné břemeno užívání pro FastMax s.r.o. Smlouva o zřízení věcného břemene nebyla předložena, povinným nebyly rovněž sděleny další doplňující informace k tomuto omezení. Zohlednění tohoto omezení je provedeno dle metodického pokynu č. 3 pro tržní oceňování, vydaného českou komorou odhadců majetku (r. 2013). Nemovitost s VB doživotního užívání má výrazně nižší cenu než nemovitost volná. Vliv na snížení má: lokalita nemovitosti, technický stav, stáří oprávněného (v případě fyzické osoby), velikost plochy dotčené VB. Snížení hodnoty nemovitostí je doporučeno v rozsahu 50 - 90% s přihlédnutím k výše uvedeným faktorům. S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem stanovuji snížení hodnoty nemovitých věcí s ohledem na váznoucí VB užívání ve výši: **60% (srážka 720.000,- Kč).**

Zohlednění srážky na VB užívání: 1.200.000,- Kč * 0,4 (srážka 60% - 720.000,- Kč) = **480.000,- Kč**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: pozemku p.č.st. 2/3 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby RD č.p. 7, pozemku p.č.st. 2/5 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby bez čp/če (jiná st.), k.ú. Osíčko, obec Osíčko, okres Kroměříž, LV č. 320, tedy činí po zaokrouhlení:

480.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 320 v k.ú. Osíčko: **864.933,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 320 v k.ú. Osíčko: **480.000,- Kč (po odpočtu omezení ve formě VB)**

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. Osíčko, LV č. 320 ze dne 25.6.2019 jsou v části C uvedena omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Na oceňovaných nemovitých věcech vážně věcné břemeno užívání pro FastMax s.r.o. Smlouva o zřízení věcného břemene nebyla předložena, povinným nebyly rovněž sděleny další doplňující informace k tomuto omezení. Zohlednění tohoto omezení je provedeno dle metodického pokynu č. 3 pro tržní oceňování, vydaného českou komorou odhadců majetku (r. 2013). Nemovitost s VB doživotního užívání má výrazně nižší cenu než nemovitost volná. Vliv na snížení má: lokalita nemovitosti, technický stav, stáří oprávněného (v případě fyzické osoby), velikost plochy dotčené VB. Snížení hodnoty nemovitostí je doporučeno v rozsahu 50 - 90% s přihlédnutím k výše uvedeným faktorům. S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem stanovuji snížení hodnoty nemovitých věcí s ohledem na vážnoucí VB užívání ve výši: 60% (srážka -720.000,- Kč).

Omezení vztahující se k exekučnímu příkazu k prodeji nemovitostí jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 320, k.ú. Osíčko). 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 oceňovaných nemovitých věcech vážne věcné břemeno užívání pro FastMax s.r.o. Smlouva o zřízení věcného břemene nebyla předložena, povinným nebyly rovněž sděleny další doplňující informace k tomuto omezení. Zohlednění tohoto omezení je provedeno dle metodického pokynu č. 3 pro tržní oceňování, vydaného českou komorou odhadců majetku (r. 2013). Nemovitost s VB doživotního užívání má výrazně nižší cenu než nemovitost volná. Vliv na snížení má: lokalita nemovitosti, technický stav, stáří oprávněného (v případě fyzické osoby), velikost plochy dotčené VB. Snížení hodnoty nemovitostí je doporučeno v rozsahu 50 - 90% s přihlédnutím k výše uvedeným faktorům. S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem stanovuji snížení hodnoty nemovitých věcí s ohledem na vážnoucí VB užívání ve výši: 60% (srážka -720.000,- Kč).

Zohlednění srážky na VB užívání: $1.200.000,- \text{ Kč} * 0,4$ (srážka 60% - 720.000,- Kč) = **480.000,- Kč**

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 postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Obvyklá cena:	
<u>Nemovitě věci bez zohlednění omezení VB</u> (pozemek p.č.st. 2/3 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby RD č.p. 7, pozemek p.č.st. 2/5 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby bez čp/če (jiná st.), k.ú. Osíčko, obec Osíčko, okres Kroměříž, LV č. 320	1.200.000,- Kč
<u>Hodnota věcného břemene užívání</u>	720.000,- Kč
<u>Nemovitě věci včetně zohlednění omezení VB</u> (pozemek p.č.st. 2/3 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby RD č.p. 7, pozemek p.č.st. 2/5 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně stavby bez čp/če (jiná st.), k.ú. Osíčko, obec Osíčko, okres Kroměříž, LV č. 320	480.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Prostějově, dne 29.7.2019

.....
Ing. František Kocourek

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

11. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem **11934-72/2019**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov

12. PŘÍLOHY

Usnesení
Výpis z katastru nemovitostí
Neoficiální kopie katastrální mapy
Fotodokumentace
Situační plánek
Doručenky

13. OBSAH

č. 11934-72/2019	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	4
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	13
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	13
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	14
10. Obvyklá cena	15
11. Znalecká doložka	16
12. Přílohy.....	17
13. Obsah	18