

č.j.: 018 EX 03362/20-014
Značka: 4250376995_112122

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12142-108/2020

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č. 3124 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 1179, včetně této stavby, k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, LV č. 628

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 03362/20-014 ze dne 30.10.2020

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

Oceněno ke dni: 12.11.2020

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

Znalecký posudek je vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 bylo předáno objednavateli, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele. Celkem znalecký posudek obsahuje 24 stran, z toho 8 stran příloh.

V Prostějově, dne 8.12.2020

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č. 3124 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 1179, včetně této stavby, k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, LV č. 628

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. 3124 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 1179, včetně této stavby, k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, LV č. 628, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

690.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD – vedlejší stavbu a venkovní úpravy.

V Prostějově, dne 8.12.2020

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 Jaroslav Bůžek) nebyl při místním šetření zastižen. Vstup do RD nebyl umožněn, byla možná pouze venkovní obhlídka. Zaměření RD nebylo možno provést, údaje o vnějších rozměrech RD jsou převzaty z nahlížení do KN, výška RD je odhadnuta, výpočet obestavěného prostoru je tak pouze informativní. Neumožnění přístupu do nemovité věci je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 30 %.

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení Soudního exekutora, č.j.: 018 EX 03362/20–014 ze dne 30.10.2020
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Bruntál-město, LV č. 628, vyhotovený dálkovým přístupem dne 29.10.2020

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem ZP:

- Neoficiální kopie katastrální mapy z nahlížení do KN, pro k.ú. Bruntál-město, ze dne 11.11.2020
- Letecký ortofotosnímek oceňovaných nemovitých věcí z mapy.cz ze dne 11.11.2020
- Fotodokumentace ze dne 12.11.2020
- Situační plán ze dne 12.11.2020
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu (pouze venkovní obhlídka) dne 12.11.2020
- Údaje sdělené objednavatelem znaleckého posudku

3.2. PŘEDMĚT ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č. 3124 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 1179, včetně této stavby, k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, LV č. 628

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Bruntál-město, LV č. 628, ze dne 29.10.2020 jsou oceňované nemovité věci ve výlučném vlastnictví:

- **Bůžek Jaroslav**

3.4. OMEZENÍ, RIZIKA, POZNÁMKY A DALŠÍ ÚDAJE

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Bruntál-město, LV č. 628, ze dne 29.10.2020 nejsou v části C uvedena žádná omezení vlastnického práva

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Bruntál-město, LV č. 628, ze dne 29.10.2020 jsou v části D (poznámky a další obdobné údaje) uvedeny následující poznámky a údaje:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce

4. NÁLEZ

4.1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Předmětem ocenění jsou dle LV č. 628, k.ú. Bruntál-město:

- p.č. 3124 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 1179, včetně této stavby

Povinný (pan Jaroslav Bůžek) nebyl při místním šetření zastižen. Vstup do RD nebyl umožněn, byla možná pouze venkovní obhlídka. Zaměření RD nebylo možno provést, údaje o vnějších rozměrech RD jsou převzaty z nahlížení do KN, výška RD je odhadnuta, výpočet obestavěného prostoru je tak pouze informativní. Neumožnění přístupu do nemovité věci je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 30 %.

4.2. MÍSTOPIS

Město Bruntál je město v Moravskoslezském kraji, v oblasti Nízkého Jeseníku, jehož území se rozkládá na obou stranách historické zemské hranice Moravy a Slezska. Zástavba vlastního Bruntálu leží ve Slezsku, zatímco na Moravě leží téměř celé katastrální území Karlovec a jižní okraj kat. území Bruntál-město. Bruntál má 16.408 obyvatel, v místě je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost. Bruntál je dostupný autobusovou a vlakovou dopravou. Oceňované nemovité věci jsou situovány v mírně sklonitém terénu ve východní okrajové zastavěné části města, na konci slepé ulice Luční. Nejbližší okolní zástavba je smíšená, je tvořena řadovou zástavbou rodinných domů, dále několik samostatně stojících RD, nedaleko navazuje průmyslová zóna mezi ulicemi Opavská a Žlutý kopec. Lze předpokládat, že v místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup k nemovitým věcem je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace ve vlastnictví města Bruntálu (ul. Luční).

4.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ



Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 1179, č.o. 1, který je řadový krajní, zděný, z venkovní obhlídky se jeví jako přízemní s půdním prostorem (přítomnost obytného podkroví nelze bez prohlídky interiéru potvrdit), půdorysného tvaru L. Prohlídka interiéru RD nebyla umožněna, rovněž není možné potvrdit přítomnost podsklepení RD, je proto uvažováno, že RD je nepodsklepený. Vzhledem k velikosti RD, lze předpokládat, že v RD je bytová jednotka 1+1 až 2+1. Zastavěná plocha I. NP RD je přibližně 51 m². V místě

lze předpokládat možnost napojení na všechny inženýrské sítě, u RD lze předpokládat, že je mimo plyn na tyto sítě napojen. Původní stáří RD nebylo možno zjistit. Z venkovní obhlídky se RD jeví jako dlouhodobě neudržovaný, bez provedení prohlídky interiéru není možné potvrdit zda je aktuálně v užitelném stavu. Na RD jsou patrné stopy statického narušení, v místě vstupního zádveří jsou na obvodovém zdivu RD trhliny. Celkový technický stav RD lze z venkovní obhlídky hodnotit jako velmi špatný. Opořebením RD při stanovení věcné hodnoty je stanoveno odborným odhadem. Pozemek kolem RD je oplocen, oplocení je již na hranici životnosti. Vedle RD je postavena dřevěná kolna rovněž na hranici životnosti. Za RD je malá oplocená zahrada, která je pouze zatravněna, bez trvalých porostů.

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.

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. Rodinný dům č.p. 1179 č.o. 1 na p.č. 3124 – zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet informativního obestavěného prostoru stavby: přístup k RD nebyl při místním šetření dne 12.11.2020 umožněn, nebylo možné provést zaměření RD., pouze částečné výškové zaměření z ulice. Údaje o vnějších rozměrech RD jsou převzaty z nahlížení do KN, výška RD je odhadnuta, výpočet obestavěného prostoru je tak pouze informativní. Z venkovní obhlídky není zcela patrné, zda je oceňovaný RD podsklepen, podsklepení tak není uvažováno.

Vrchní stavba: 5,10*9,10*2,90+1,65*2,65*2,90

Vrchní stavba celkem: **147,27 m³**

Zastřešení: 5,10*9,10*2,80*0,50

Zastřešení celkem: **64,97 m³**

Informativní obestavěný prostor RD celkem (zaokr.): 212,00 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 80 %

Obestavěný prostor celkem	m ³	212,00,-
Jednotková cena	Kč/m ³	5.500,-
Korekce jednotkové ceny		0,9
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	4.950,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	1.049.400,-
Snížení ceny za opotřebení 80 %	Kč	839.520,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	209.880,-

5.1.3. pozemek p.č. 3121 – 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 dané lokalitě se stavební pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 800,- Kč/m² do 1.200,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, volím směrnou cenu pozemku při středě uvedeného rozpětí: **1.000,- Kč/m²**.

Pozemek:		
p.č. 3121 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	224,00
Výměra pozemku celkem	m ²	224,00

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	224,00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	1.000,00
Výchozí cena pozemku celkem	Kč	224.000,00

Rekapitulace, LV č. 628, k.ú. Bruntál-město

Reprodukční hodnota RD	Kč	1.049.400,-
Věcná hodnota RD	Kč	209.880,-
Věcná hodnota pozemků	Kč	224.000,-
Věcná hodnota celkem	Kč	433.880,-

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.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **menší rodinný dům**, předpokládaného stáří, technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka nižší než nabídka**. Proto s ohledem k výše uvedeným skutečnostem, jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc **je obchodovatelná**.

RD k porovnání:

	<p style="text-align: center;">RD Bílčice, okr. Bruntál</p> <p>Prodej rodinného domu 100m², pozemek 800m² Bílčice okr. Bruntál. rodinný dům 3+1 s garáží styl Šumperák, plocha 100 m2, Bílčice okr. Bruntál. Dům je samostatně stojící, cihlový, částečně podsklepeno. V 1NP se nachází zádveří a chodba se schody do patra, skladové místnosti a garáž. 2 NP je předsíň, samostatné WC a koupelna s vanou. Pokoje jsou neprůchozí obývací pokoj, ložnice a dětský pokoj. Kuchyně s kuchyňskou linkou a sporákem. RD má dvojitě dřevěná okna a dveře a je napojen na městský vodovod. V přední části před RD je betonová žumpa, ze které je možné odpadní vody napojit na kanalizaci. Vytápění je ústřední na TP, v kombinaci s elektrickým vytápěním, dům je suchý a udržovaný. Dům je přístupný z veřejné komunikace a je volný ihned. Hezké místo, vhodné pro trvalé i rekreační bydlení, 4Km je Slezská Harta, 27Km Opava. Dům je okamžitě k užívání.</p> <table border="1"><tr><td>Cena: 1.870.000,- Kč</td><td><i>Zdroj: realitní inzerce</i></td></tr></table>	Cena: 1.870.000,- Kč	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>
Cena: 1.870.000,- Kč	<i>Zdroj: realitní inzerce</i>		
	<p style="text-align: center;">RD Bruntál, ul. Dobrovského, okr. Bruntál</p> <p>Realizovaný prodej (7/2020) řadového krajního, zděného RD, který je podsklepený, přízemní s obytným podkrovím. RD je postaven v rovinném terénu na ulici Dobrovského, město Bruntál. RD průběžně udržován, v dobrém technickém stavu. U RD samostatný objekt využitelný jako garáž s vjezdem z ulice. Za RD oplocená zahrada. Celková výměra pozemků: 757 m²</p> <table border="1"><tr><td>Cena: 2.250.000,- Kč</td><td><i>Zdroj: realizovaný prodej (7/2020)</i></td></tr></table>	Cena: 2.250.000,- Kč	<i>Zdroj: realizovaný prodej (7/2020)</i>
Cena: 2.250.000,- Kč	<i>Zdroj: realizovaný prodej (7/2020)</i>		
	<p style="text-align: center;">RD Bruntál, ul. Čelakovského, okr. Bruntál</p> <p>Realizovaný prodej (9/2020) řadového krajního, zděného RD, který je nepodsklepený, přízemní, v části se dvěma nadzemními podlažními a přistavěnou garáží. RD je postaven v rovinném terénu na ulici Čelakovského, město Bruntál. RD průběžně udržován, v dobrém technickém stavu. Za RD je oplocená zahrada. Celková výměra pozemků: 906 m²</p> <table border="1"><tr><td>Cena: 2.650.000,- Kč</td><td><i>Zdroj: realizovaný prodej (9/2020)</i></td></tr></table>	Cena: 2.650.000,- Kč	<i>Zdroj: realizovaný prodej (9/2020)</i>
Cena: 2.650.000,- Kč	<i>Zdroj: realizovaný prodej (9/2020)</i>		

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

Objekt	Cena (Kč)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty							Přepočtená cena (Kč)
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Vybavení a provedení	Výměra pozemků	Ostatní	Zdroj	
RD Bílčice	1 870 000	1,05	0,90	0,85	0,85	0,83	0,85	0,80	720 607
RD Bruntál	2 250 000	1,00	1,00	0,80	0,85	0,82	0,85	1,00	1 066 410
RD Bruntál	2 650 000	1,00	0,90	0,80	0,85	0,85	0,85	1,00	1 171 751
								Průměrná cena (zaokr.):	990 000

V současné době se tedy srovnatelné RD v nejbližších lokalitách nabízejí k prodeji (včetně dvou realizovaných prodejů) v rozmezí nabídkových cen a realizovaných cen od 1.870.000,- Kč do 2.650.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 720.607,- Kč do 1.171.751,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné ceny: 990.000,- Kč. Dále uplatňuji bezpečnostní srážku 30 %, zohledňující neumožněný přístup do RD.

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: 990.000,- Kč * 0,70 (srážka 30 %) = **690.000,- Kč (zaokrouhleno)**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: p.č. 3124 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 1179, včetně této stavby, k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, LV č. 628, tedy činí:

690.000,- Kč

7. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 628 v k.ú. Bruntál-město: **433.880,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 628 v k.ú. Bruntál-město: **690.000,- 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. Bruntál-město, LV č. 628 ze dne 29.10.2020 nejsou v části C uvedena žádná omezení vlastnického práva (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Bruntál-město, LV č. 628, ze dne 29.10.2020 jsou v části D (poznámky a další obdobné údaje) uvedeny následující poznámky a údaje (viz. oddíl 3.4 – omezení, rizika, poznámky a další údaje)

9. STANOVENÍ ZÁVAD, KTERÉ PRODEJEM V DRAŽBĚ NEZANIKNOU

Dle znění § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů jsou za závady, které prodejem v dražbě nezaniknou považovány věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Na základě dostupných podkladů a místního šetření nebyly žádné z výše uvedených závad zjištěny.

10. OBVYKLÁ CENA

Tržní hodnota (obvyklá cena) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy 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.

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. 3124 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je RD č.p. 1179, včetně této stavby, k.ú. Bruntál-město, obec Bruntál, okres Bruntál, LV č. 628	690.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD – vedlejší stavbu a venkovní úpravy.

V Prostějově, dne 8.12.2020

.....
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 **12142-108/2020**.

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. 12142-108/2020	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, rizika, poznámky a další údaje	5
4. Nález.....	6
4.1. Popis nemovitých věcí:	6
4.2. Místopis	6
4.3. Popis oceňovaných nemovitých věcí.....	6
5. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....	7
5.1. Stanovení věcné hodnoty.....	7
6. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí.....	10
7. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	12
8. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	12
9. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	12
10. Obvyklá cena	13
11. Znalecká doložka	14
12. Přílohy.....	15
13. Obsah	16