

č.j.: 018 EX 00730/19-044
Značka: 4892824995_107551

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12245-48/2022

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č.st. 1290 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 882, včetně ideální 1/2 tohoto RD, ideální 1/2 pozemku p.č.st. 3436 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), včetně ideální 1/2 této stavby, ideální 1/2 p.č. 2337/2 – zahrada, vše k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, obec Rožnov pod Radhoštěm, okres Vsetín, LV č. 1978

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 00730/19-044 ze dne 6.6.2022

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

Oceněno ke dni: 20.6.2022

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 29 stran, z toho 9 stran příloh.

V Prostějově, dne 25.7.2022

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č.st. 1290 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 882, včetně ideální 1/2 tohoto RD, ideální 1/2 pozemku p.č.st. 3436 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), včetně ideální 1/2 této stavby, ideální 1/2 p.č. 2337/2 – zahrada, vše k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, obec Rožnov pod Radhoštěm, okres Vsetín, LV č. 1978

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: ideální 1/2 pozemku p.č.st. 1290 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 882, včetně ideální 1/2 tohoto RD, ideální 1/2 pozemku p.č.st. 3436 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), včetně ideální 1/2 této stavby, ideální 1/2 p.č. 2337/2 – zahrada, vše k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, obec Rožnov pod Radhoštěm, okres Vsetín, LV č. 1978, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

1.050.000,- 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 (oplocení a zpevněné plochy).

V Prostějově, dne 25.7.2022

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 Michal Grabowski) nebyl při místním šetření zastižen, přístup do rodinného domu nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka RD z ulice, přesné zaměření RD nebylo možné, rozměry vnějšího obvodu RD jsou převzaty ze zákresu v KM, výšky jsou odhadnuty. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 20 %.

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora, č.j.: 018 EX 00730/19–044 ze dne 6.6.2022
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, LV č. 1978, vyhotovený dálkovým přístupem dne 3.6.2022

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, ze dne 20.6.2022
- Ortofoto KM snímek z nahlížení do KN pro k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, ze dne 20.6.2022
- Fotodokumentace ze dne 20.6.2022
- Situační plán ze dne 20.6.2022
- Místní šetření se zaměřením současného stavu (pouze venkovní obhlídka RD), dne 20.6.2022

3.2. ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č.st. 1290 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 882, včetně ideální 1/2 tohoto RD, ideální 1/2 pozemku p.č.st. 3436 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), včetně ideální 1/2 této stavby, ideální 1/2 p.č. 2337/2 – zahrada, vše k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, obec Rožnov pod Radhoštěm, okres Vsetín, LV č. 1978

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, LV č. 1978, ze dne 3.6.2022 jsou předmětné nemovité věci ve spoluvlastnictví:

- Boruta Jan (id 1/2)
- **Grabowski Michal (id 1/2)**

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, LV č. 1978, ze dne 3.6.2022 jsou v části C a D uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu (ČR – Okresní správa sociálního zabezpečení Vsetín)

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, LV č. 1978, ze dne 3.6.2022 jsou v části D (poznámky a další obdobné údaje) uvedeny následující omezení záznamy:

- Zahájení exekuce (podíl id 1/2 nem. věcí)
- Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti (podíl id 1/2 nem. věcí)

Povinný (pan Michal Grabowski) nebyl při místním šetření zastižen, přístup do rodinného domu nebyl umožněn. Byla možná pouze venkovní obhlídka RD z ulice, přesné zaměření RD nebylo možné, rozměry vnějšího obvodu RD jsou převzaty ze zákresu v KM, výšky jsou odhadnuty. Neumožnění přístupu do RD je v ocenění zohledněno bezpečnostní srážkou 20 %.

4. METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Podle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony se při ocenění věci postupuje následovně:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vyhlášky č. 548/2020 Sb. k tomu uvádí:

ČÁST DRUHÁ
OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA
§ 1a Určení obvyklé ceny:

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu **porovnávacího, výnosového nebo nákladového**. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c Určení ceny zjištěné

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva."

METODY ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ HODNOTY

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Metoda nákladového ohodnocení (věcná): Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

Metoda výnosová (příjmová): Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

Metoda srovnávací (tržní, statistická): V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných či nabízených porovnatelných nemovitostí.

Zpracovatel jednoznačně upřednostňuje metodu srovnávací. Objednavatel znaleckého posudku nepožaduje zpracování ceny zjištěné (administrativní).

5. NÁLEZ

5.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

Předmětem ocenění je: ideální ½ pozemku p.č.st. 1290 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 882, včetně ideální ½ tohoto RD, ideální ½ pozemku p.č.st. 3436 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), včetně ideální ½ této stavby, ideální ½ p.č. 2337/2 – zahrada, vše k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, obec Rožnov pod Radhoštěm, okres Vsetín, LV č. 1978

5.2. MÍSTOPIS:

Město Rožnov pod Radhoštěm leží přibližně 24 km severovýchodně od bývalého okresního města Vsetína a má 16.300 obyvatel. V místě je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost. Rožnov pod Radhoštěm je dostupný autobusovou a vlakovou dopravou. Rožnov pod Radhoštěm je vyhledávanou letní i zimní turistickou oblastí v blízkosti Pusteven a hranic se Slovenskou republikou. V místě koupaliště a několik turistických ubytoven a kempů. Oceňované nemovité věci jsou situovány v severní okrajové zastavěné části města na ulici Dolní Paseky. Nejbližší okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy, dále jsou zde drobné provozovny. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace ve vlastnictví Rožnova pod Radhoštěm. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou. Dostupnost do centra města je dobrá.

5.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ



Předmětem ocenění je ideální ½ nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1978, k.ú. Rožnov pod Radhoštěm. Na p.č.st. 1290 – zastavěná plocha a nádvoří je postaven RD č.p. 882, který je samostatně stojící, zděný, jeví se jako celopodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími (II. NP RD může být obytným podkrovím), zastřešený soustavou sedlových střech. V místě je možnost napojení na veškeré IS, lze předpokládat že oceňovaný RD je na tyto IS napojen, případně mimo plyn. Vnitřní dispozici RD není možno bez provedení prohlídky interiéru přesně popsat. Lze předpokládat, že v RD je bytová jednotka velikosti 3+1 až 4+1 se sociálním zařízením. Užité plocha RD činí přibližně 100 - 120 m². V ocenění je uvažováno standardní vybavení RD. Původní stáří RD není přesně známo, dle odporého odhadu znalce byl RD postaven v 50-60 letech minulého století. Z venkovní obhlídky se RD jeví jako průběžně udržovaný v dobrém až průměrném technickém stavu. Pozemek kolem RD (p.č. 2337/2 - zahrada) je celý oplocen, tento pozemek tvoří malou plochu před RD a potom rovněž malou dvorní část a zahrádku za RD.

Předmětem ocenění je rovněž id ½ objektu bez čp/če na p.č.st. 3436 – zastavěná plocha a nádvoří. Z venkovní obhlídky je patrné, že se jedná o samostatně stojící, přízemní garáž s plochou střechou a křídlovými vraty. Vjezd do garáže je z ulice kolem pravé štítové zdi RD č.p. 882. Lze předpokládat, že garáž je stejného stáří jako RD případně nižšího stáří. Z venkovní obhlídky se jeví technický stav garáže jako průměrný. S ohledem na situování garáže ve dvoře za RD není garáž samostatně oceňována, je samostatně neobchodovatelná, je zohledněna v ceně RD č.p. 882.

S ohledem na ocenění spoluvlastnického podílu id ½ lze očekávat spíše špatnou obchodovatelnost a případný okruh poptávajících zúžený na druhého spoluvlastníka nemovitých věcí.

6. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ

6.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

6.1.1. 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 nepromítnuté 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.

6.1.2. Rodinný dům č.p. 882 na p.č.st. 1290, k.ú. Rožnov pod Radhoštěm

Výpočet informativního obestavěného prostoru stavby. Byla možná pouze venkovní obhlídka RD směrem od ulice. Přesné zaměření RD nebylo možné, rozměry vnějšího obvodu RD jsou převzaty ze zákresu v KM, výšky RD jsou odhadnuty. Z venkovní obhlídky je patrné že je RD podsklepen, bez provedení prohlídky není možno zjistit přesný rozsah podsklepení. Při ocenění je tak uvažováno, že RD je celopodsklepený.

Spodní stavba: 9,80*7,55*2,40

Spodní stavba celkem: 177,58 m³

Vrchní stavba: 9,80*7,55*3,80

Vrchní stavba celkem: 281,16 m³

Zastřešení: 9,80*7,55*3,20*0,50

Zastřešení celkem: 118,38 m³

Informativní obestavěný prostor RD celkem: 580 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 45 %

Obestavěný prostor celkem	m ³	580,-
Jednotková cena	Kč/m ³	8.000,-
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	8.000,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	4.640.000,-
Snížení ceny za opotřebení 45 %	Kč	2.088.000,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	2.552.000,-
Cena id 1/2 stavby po započtení opotřebení	Kč	1.276.000,-

6.1.3. Stavba bez čp/če (garáž) na p.č.st. 3436, k.ú. Rožnov pod Radhoštěm

Výpočet informativního obestavěného prostoru stavby garáže. Byla možná pouze venkovní obhlídka objektu garáže směrem od ulice. Přesné zaměření objektu garáže nebylo možné, rozměry vnějšího obvodu garáže jsou převzaty ze zákresu v KM, výška garáže je odhadnuta.

Vrchní stavba včetně zastřešení: 6,10*4,60*2,40

Vrchní stavba včetně zastřešení celkem: 67,34 m³

Informativní obestavěný prostor objektu celkem: 67 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 50 %

Obestavěný prostor celkem	m ³	67,-
Jednotková cena	Kč/m ³	6.000,-
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	6.000,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	402.000,-
Snížení ceny za opotřebení 50 %	Kč	201.000,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	201.000,-
Cena id 1/2 stavby po započtení opotřebení	Kč	100.500,-

6.1.4. pozemky p.č.st. 1290, 3436 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 2337/2 – zahrada, k.ú. Rožnov pod Radhoštěm

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 1.500,- Kč/m² do 3.000,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemků při středu uvedeného rozpětí: **2.250,- Kč/m²**.

Pozemky:

p.č.st. 1290 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	74,00
p.č.st. 3436 – zastavěná plocha a nádvoří	m ²	28,00
p.č. 2337/2 – zahrada	m ²	248,00
Celkem	m²	350,00

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	350,00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	2.250,00
Výchozí cena pozemků celkem	Kč	787.500,00
Cena id 1/2 pozemků	Kč	393.750,00

Rekapitulace LV č. 1978, k.ú. Rožnov pod Radhoštěm

Reprodukční hodnota objektů	Kč	5.042.000,-
Věcná hodnota objektů (id 1/2)	Kč	1.376.500,-
Věcná hodnota pozemků (id 1/2)	Kč	393.750,-
Věcná hodnota celkem (id 1/2)	Kč	1.770.250,-

7. 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 nemovitých věcech uvedeného typu, t.j. **ideální ½ rodinného domu včetně samostatné garáže u RD**, předpokládaného stáří, technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka velmi omezená**. S ohledem na výše uvedené skutečnosti, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou velmi obtížně obchodovatelné až neobchodovatelné**. Případný okruh poptávajících lze spatřovat prakticky pouze ve druhém spoluvlastníkovi nemovitých věcí.

Rodinné domy k porovnání:

	Rodinný dům (200 m² - 2+kk, 1+kk, 2+1), Rožnov pod Radhoštěm, okr. Vsetín K prodeji větší samostatně stojící rodinný dům, který je rozdělen na 3 bytové jednotky. V 1.NP jsou umístěny bytové jednotky 2+kk a 1+kk v 2.NP bytová jednotka 2+1. Dům je v průměrném stavu, určen spíše k rekonstrukci. Aktuálně průměrný technický stav. K domu dále náleží samostatná garáž, dílna, kryté parkovací stání a za domem menší pergola. Celková plocha pozemků 616 m ² .
	Cena: 5.990.000,- Kč <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	Rodinný dům (160 m² - 4+2), Rožnov pod Radhoštěm, okr. Vsetín K prodeji patrový rodinný dům o dispozici 4+2 v klidné lokalitě Rožnova pod Radhoštěm, s výbornou dostupností na ulici Pod hrází. Okolí domu tvoří rovinný travnatý pozemek o rozloze 660 m ² vedený jako zahrada. Dům je podsklepený s nízkým garážovým stáním. Nemovitost je napojena na elektřinu, obecní vodovod a plyn. Odpady jsou svedeny do jímky, možnost napojení na kanalizaci. Vytápění nemovitosti je řešeno plynovým kotlem s rozvody do radiátorů, ohřev vody pomocí bojleru. Na pozemku se dále nachází studna vhodná k zalévání zahrady. Nemovitost je v původním stavu.
	Cena: 5.500.000,- Kč <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	Rodinný dům (170 m² - 2x 2+1), Střítež nad Bečvou, okr. Vsetín Prodej RD z r. 1970, který je podsklepený, jednopodlažní dům s obytným podkrovím. V RD dvě bytové jednotky o dispozici 2+1 + soc. zařízení. U RD je garáž. Dům je napojen na všechny IS. Stav nemovitosti odpovídá době užívání od výstavby bez dalších větších investic, se zanedbanou údržbou a pro komfortní bydlení je tedy zapotřebí rekonstrukce. Nemovitost je situována na okraji obce, v neprůjezdné ulici, na klidném místě. Tvar přilehlého pozemku nabízí možnost rozdělení parcely a využití pro výstavbu dalšího domu (s přístupem ze zadní obslužné komunikace). Na zahradě se nacházejí dvě drobné stavby, neevidované v katastru nemovitostí. Celková výměra pozemků činí 1.085 m ² .
	Cena: 3.990.000,- Kč <i>Zdroj: realitní inzerce</i>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

RD	Cena (Kč)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						přepočtená cena (Kč)
		Poloha	Velikost objektu	Technický stav	Výměra pozemků	Ostatní	Zdroj	
RD 2+kk, 1+kk, 2+1, Rožnov pod Radhoštěm	5 990 000	1,00	0,90	1,00	0,92	1,00	0,80	3 967 776
RD 4+2, Rožnov pod Radhoštěm	5 500 000	1,00	0,94	1,00	0,92	1,05	0,80	3 995 376
RD 2x 2+1, Střítež nad Bečvou	3 900 000	1,02	0,93	1,00	0,88	1,00	0,80	2 604 476
							Průměrná cena (zaokr.):	3 500 000

Pozn.: v hodnotícím faktoru „ostatní“ je zohledněna přítomnost či nepřítomnost garáže u RD.

V současné době se tedy srovnatelné rodinné domy v nejbližších lokalitách obchodují v rozmezí cen od 3.900.000,- Kč do 5.990.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 2.604.476,- Kč do 3.995.376,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné ceny: 3.500.000,- Kč.

Dále uplatňuji bezpečnostní srážku 20%, zohledňující neumožněný přístup do RD a srážku 20% za špatnou obchodovatelnost spoluvlastnického podílu id 1/2. Celková výše srážky tak činí 40%.

Výpočet výsledné srovnávací hodnoty: $(3.500.000,- \text{ Kč} / 2) * 0,6$ (celková srážka 40%) = **1.050.000,- Kč**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí: ideální 1/2 pozemku p.č.st. 1290 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 882, včetně ideální 1/2 tohoto RD, ideální 1/2 pozemku p.č.st. 3436 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), včetně ideální 1/2 této stavby, ideální 1/2 p.č. 2337/2 – zahrada, vše k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, obec Rožnov pod Radhoštěm, okres Vsetín, LV č. 1978, tedy činí:

1.050.000,- Kč

8. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota ideální ½ nemovitých věcí na LV č. 1978 v k.ú. Rožnov pod Radhoštěm:
1.770.250,- Kč

Srovnávací hodnota ideální ½ nemovitých věcí na LV č. 1978 v k.ú. Rožnov pod
Radhoštěm: **1.050.000,- Kč**

Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovuji ve výši srovnávací hodnoty, neboť ta nejlépe vystihuje aktuální situaci na trhu nemovitostí.

9. STANOVENÍ CENY JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, LV č. 1978 ze dne 3.6.2022 jsou v části C a D uvedena omezení vlastnického práva a další poznámky (viz. oddíl 3.4 – omezení, rizika a poznámky).

Omezení vztahující se k zahájení exekuce jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 1978, k.ú. Rožnov pod Radhoštěm). Nelze však odečíst výši dlužné částky vážící se k exekuci, neboť není známa přesná částka.

10. 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.

11. OBVYKLÁ CENA

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. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Obvyklá cena:	
ideální 1/2 pozemku p.č.st. 1290 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 882, včetně ideální 1/2 tohoto RD, ideální 1/2 pozemku p.č.st. 3436 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), včetně ideální 1/2 této stavby, ideální 1/2 p.č. 2337/2 – zahrada, vše k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, obec Rožnov pod Radhoštěm, okres Vsetín, LV č. 1978	1.050.000,- 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 (oplocení a zpevněné plochy).

V Prostějově, dne 25.7.2022

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

.....
Ing. František Kocourek

12. PŘÍLOHY

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

13. OBSAH

č. 12245-48/2022	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. Znalecký úkol	4
3.3. Vlastnictví	4
3.4. Omezení a rizika	5
4. Metody zjištění hodnoty.....	6
5. Nález.....	9
5.1. Předmět ocenění:.....	9
5.2. Místopis:	9
5.3. Popis oceňovaných nemovitých věcí.....	9
6. Stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí.....	10
6.1. Stanovení věcné hodnoty.....	10
7. Stanovení srovnávací hodnoty nemovitých věcí	14
8. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	16
9. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	16
10. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	16
11. Obvyklá cena	17
12. Přílohy.....	18
13. Obsah	19
14. Znalecká doložka	

14. 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 **12245-48/2022**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov