

č.j.: 018 EX 00365/21-037

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12231-34/2022

o stanovení obvyklé ceny nemovité věci: p.č. 530 – zahrada, k.ú. Karlov u Bohušova, obec Bohušov, okres Bruntál, LV č. 13

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

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby objednavatele, na základě usnesení č.j.: 018 EX 00365/21-037 ze dne 18.5.2022

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

Oceněno ke dni: 28.5.2022

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 25 stran, z toho 9 stran příloh.

V Prostějově, dne 30.5.2022

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÉ VĚCI

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovité věci: p.č. 530 – zahrada, k.ú. Karlov u Bohušova, obec Bohušov, okres Bruntál, LV č. 13

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 nemovité věci: p.č. 530 – zahrada, k.ú. Karlov u Bohušova, obec Bohušov, okres Bruntál, LV č. 13, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

360.000,- Kč

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

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i stavbu na oceňovaném pozemku (nezapsaná v KN) a dále trvalé porosty.

V Prostějově, dne 30.5.2022

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 NEMOVITÉ VĚCI

Místní šetření bylo vypsáno na 27.5.2022, bohužel došlo k poruše služebního vozidla a místní šetření tak bylo provedeno 28.5.2022. Písemné oznámení o provedení místního šetření nebylo nejprve povinným vyzvednuto, bylo mu poté osobně předáno dne 28.5.2022. Povinný umožnil prohlídku všech nemovitých věcí.

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora, č.j.: 018 EX 00365/21–037 ze dne 18.5.2022
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Karlov u Bohušova, LV č. 13, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.4.2022

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Karlov u Bohušova, ze dne 13.5.2022
- Fotodokumentace ze dne 28.5.2022
- Situační plánec ze dne 28.5.2022
- Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 28.5.2022

3.2. ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovité věci: p.č. 530 – zahrada, k.ú. Karlov u Bohušova, obec Bohušov, okres Bruntál, LV č. 13

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Karlov u Bohušova, LV č. 13, ze dne 25.4.2022 je předmětná nemovitá věc ve výlučném vlastnictví:

- **Vrubel Aleš**

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Karlov u Bohušova, LV č. 13, ze dne 25.4.2022 nejsou v části C uvedena žádná omezení vlastnického práva.

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Karlov u Bohušova, LV č. 13, ze dne 25.4.2022 jsou v části D (poznámky a další obdobné údaje) uvedeny následující poznámky:

- Zahájení exekuce
- Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

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 tísní. 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 činnostmi 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: p.č. 530 – zahrada, k.ú. Karlov u Bohušova, obec Bohušov, okres Bruntál, LV č. 13

5.2. MÍSTOPIS:

Obec Bohušov leží přibližně 48 km severovýchodně od bývalého okresního města Bruntálu a přibližně 27 km severně od města Krnov, nedaleko hranice s Polském. Obec Bohušov má 380 obyvatel, v obci je základní infrastruktura a občanská vybavenost. Kompletní infrastruktura a občanská vybavenost je dostupná v Krnově nebo v Bruntálu. Bohušov je dostupný autobusovou a vlakovou dopravou. Oceňovaný pozemek s objektem je situován v mírně sklonitém terénu v okrajové zastavěné části Karlova, který tvoří místní stavebně nesrostlou část Bohušova. Nejbližší okolní zástavba je tvořena řídce rozestou zástavbou rodinných domů. V místě (v blízkosti hranice pozemku) je možnost napojení pouze na elektrickou energii a vodovod. Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn ze zpevněné a nezpevněné veřejné obecní komunikace. Z hlediska polohy se jedná o polohu průměrnou.

5.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ



Předmětem ocenění je pozemek p.č. 530 – zahrada, který je situován v okrajové zastavěné části Karlova, který tvoří místní nesrostlou část obce Bohušov, okr. Bruntál. Pozemek je o celkové výměře 1.763 m², svým tvarem se nejvíce blíží obdelníku, kdy jihozápadní strana pozemku je lehce zúžena. V místě (v blízkosti hranice pozemku) je možnost napojení pouze na elektrickou energii a vodovod, přímo na pozemku nejsou vybudovány žádné přípojky IS. Pozemek je převážně porostlý trávou a dále zde roste několik listnatých stromů. Dle platného územního plánu obce Bohušov je pozemek součástí stabilizovaných ploch Zz (plochy zemědělské půdy – zahrady, sady, vinice) a ploch Zp (plochy zemědělské půdy produkční orné). Pozemek se svým charakterem nejvíce blíží zahradě a s přihlédnutím k územnímu plánu je takto i oceňován.

Přibližně v centrální části pozemku je postavena samostatně stojící stavba, která není zapsána v KN ani zakreslena v KM. Jedná se o zděnou, nepodsklepenou stavbu, která je přízemní se stavebně neupraveným podkrovím, zastřešená sedlovou střechou. Stavba není napojena na žádné IS a je stavebně nedokončená (chybí část vnitřních omítek, fasádní omítka, nášlapné vrstvy podlah, vnitřní dveře, v přízemí je pouze usazena vana, voda zde ale není přivedena, na střeše je pouze povlaková krytina ze svařovaných asfaltových pásů, tato je ale již poškozená). Stavba je aktuálně využitelná např. pro účely skladování. Technický stav objektu lze hodnotit jako dobrý. Jelikož se jedná o stavbu neevidovanou v KN a stavebně nedokončenou, není tato stavba samostatně oceňována, její přítomnost na pozemku je zohledněna pomocí hodnotících faktorů v porovnávací metodě.

6. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY NEMOVITÉ VĚCI

6.1. STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

6.1.1. Pozemek p.č. 530 – zahrada

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 pozemku byly použity databáze nabídkových prodejů v nejbližších lokalitách a 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.

V nejbližších lokalitách se pozemky zahrad nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 100,- Kč/m² do 280,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti a to především přítomnost zděné stavby na pozemku, volím směrnou cenu pozemku nad středem uvedeného rozpětí: **205,- Kč/m²**.

Pozemek:			
p.č. 530 – zahrada	m ²		1.763,00
Výpočet ceny			
Výměra pozemku	m ²		1.763,00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²		205,00
Výchozí cena pozemku celkem	Kč		361.415,00

Rekapitulace LV č. 13, k.ú. Karlov u Bohušova

Věcná hodnota pozemku	Kč	361.415,-
Věcná hodnota celkem	Kč	361.415,-

7. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY NEMOVITÉ VĚCI

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

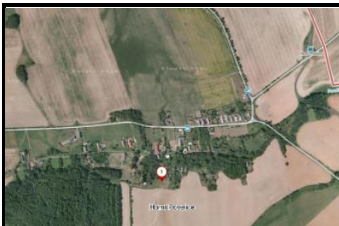


Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

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. **pozemek zahrady** v dané lokalitě, o dané výměře, možného využití dle ÚP **je poptávka v souladu s nabídkou**. S ohledem na výše uvedené skutečnosti, jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc **je obchodovatelná**.

Pozemky zahrad k porovnání:

	Zahrada (989 m²), Liptaň-Horní Povelice, okr. Bruntál K prodeji dva pozemky o celkové výměře 989 m ² ve vesnici Horní Povelice, která je místní částí obce Liptaň a rozkládá se v oblasti osoblažského výběžku západním směrem od Liptaně v okrese Bruntál. Pozemky jsou dle KN vedeny jako zahrada a ostatní plocha. Dle územního plánu se pozemky nachází v zast. území obce a je možné je oplotit a využívat jako zahradu. Obcí, kde je zachován původní vesnický ráz, protéká Povelický potok a v blízkém okolí se rozkládají rozlehlé lesy. Obec Liptaň disponuje základní občanskou vybaveností, ostatní najdete v nedaleko vzdáleném Městě Albrechtice.
	Cena: 99.000,- Kč (100,- Kč/m²) <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	Zahrada (4.229 m²), Město Albrechtice, okr. Bruntál Prodej čtyř pozemků s celkovou výměrou 4.229 m ² , které tvoří ucelený celek ve tvaru obdélníku v Městě Albrechticích, části Valštejn, okres Bruntál. Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Dva pozemky jsou stavební s celkovou výměrou 974 m ² (zastavěná plocha, zbořeniště) a dva pozemky s celkovou výměrou 3.255 m ² (trvalý travní porost). Pozemky dle územního plánu jsou prozatím začleněny do zóny ZZ - plochy zemědělské - zahrady a do zóny SN plochy smíšené nezastavěného území. Podél hranice pozemků u komunikace je vedeno venkovní vedení NN a v zemi je veden optický kabel. Pozemky nejsou oploceny a jsou situovány v klidné lokalitě v mírně svažitém terénu. V blízkosti pozemků se nachází stavba pro rodinnou rekreaci.
	Cena: 748.000,- Kč (177,- Kč/m²) <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	Zahrada (1.518 m²), Slezské Rudoltice-Amalín, okr. Bruntál Prodej rovinného obdélníkového pozemku (parcely č. 1313/1 + 1313/2 + st.p. č. 97, celkem 1.518 m ²) s jižní expozicí přístupného z obecní komunikace. Jedná se o zanedbanou zahradu se zbytky ovocných stromů, ale převážně s náletem, kde uprostřed se nachází stavební parcela o velikosti 29 m ² . Voda obecní, el.na hranici pozemku. Nachází se v místní části Amalín obce Slezské Rudoltice a místo je vhodné k rekreaci, dostupné i železnicí.
	Cena: 430.000,- Kč (283,- Kč/m²) <i>Zdroj: realitní inzerce</i>

Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů:

	Cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená cena (Kč/m ²)
		Poloha	Velikost	Možné využití	Provedení pozemku	Ostatní	Zdroj	
zahrada Liptáň-Horní Povelice	100,00	0,99	1,10	1,00	1,00	1,20	0,90	117,61
zahrada Město Albrechtice	177,00	0,95	0,88	1,00	1,00	1,20	0,90	159,81
zahrada Slezské Rudoltice-Amalín	283,00	1,00	1,04	1,00	1,06	1,20	0,90	336,94
							Průměrná cena (zaokr.):	205,00

Pozn.: přítomnost zděné stavby na oceňovaném pozemku (nezapsaná v KN), která je aktuálně využitelná např. ke skladování je zohledněna v hodnotícím faktoru „ostatní“.

V současné době se tedy srovnatelné pozemky v nejbližších lokalitách obchodují v rozmezí jednotkových cen od 100,- Kč/m² do 283,- Kč/m², po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených jednotkových cen od 118,- Kč/m² do 337,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím jednotkovou srovnávací hodnotu ve výši průměrné jednotkové ceny: **205,- Kč/m²**. Celková výměra oceňovaného pozemku p.č. 530 – zahrada činí: 1.763 m². Výpočet celkové srovnávací hodnoty: 1.763 m² * 205 m² = **360.000,- Kč (zaokrouhleno)**

Výsledná srovnávací hodnota oceňované nemovité věci: p.č. 530 – zahrada, k.ú. Karlov u Bohušova, obec Bohušov, okres Bruntál, LV č. 13, tedy činí:

360.000,- Kč

8. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 13 v k.ú. Karlov u Bohušova: **361.415,- Kč**

Srovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 13 v k.ú. Karlov u Bohušova: **360.000,- 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. Karlov u Bohušova, LV č. 13 ze dne 25.4.2022 jsou v části D uvedeny následující poznámky a další obdobné údaje (viz. oddíl 3.4 – omezení, rizika a poznámky).

Omezení vztahující se k exekuci jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně (oddíl D LV č. 13, k.ú. Karlov u Bohušova). Nelze však odečíst výši dlužné částky vázící 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 obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré dluhy a závazky, která jsou na nemovitost vázány.

Obvyklá cena:	
p.č. 530 – zahrada, k.ú. Karlov u Bohušova, obec Bohušov, okres Bruntál, LV č. 13	360.000,- Kč

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

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i stavbu na oceňovaném pozemku (nezapsaná v KN) a dále trvalé porosty.

V Prostějově, dne 30.5.2022

.....
Ing. František Kocourek

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

12. PŘÍLOHY

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

13. OBSAH

č. 12231-34/2022	1
1. Účel stanovení obvyklé ceny nemovité věci	2
2. Obecné předpoklady pro stanovení obvyklé ceny	3
3. Použité podklady pro znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci.....	4
3.1. Použité podklady:.....	4
3.2. Znalecký úkol	4
3.3. Vlastnictví	4
3.4. Omezení a rizika	4
4. Metody zjištění hodnoty.....	5
5. Nález.....	8
5.1. Předmět ocenění:.....	8
5.2. Místopis:	8
5.3. Popis oceňovaných nemovitých věcí.....	8
6. Stanovení věcné hodnoty nemovité věci	9
6.1. Stanovení věcné hodnoty.....	9
7. Stanovení srovnávací hodnoty nemovité věci.....	10
8. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	12
9. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	12
10. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	12
11. Obvyklá cena	13
12. Přílohy.....	14
13. Obsah	15
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 **12231-34/2022**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov