

č.j.: 018 EX 02769/22-015

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12269-72/2022

o stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č.st. 1234 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p 1022, k.ú. Mařatice, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, LV č. 3076

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 02769/22-015 ze dne 9.9.2022

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

Oceněno ke dni: 18.10.2022

Vypracoval: Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel.: 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 33 stran, z toho 12 stran příloh.

V Prostějově, dne 31.10.2022

1. ÚČEL STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Účelem tohoto znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí: p.č.st. 1234 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p 1022, k.ú. Mařatice, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, LV č. 3076

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 (bez zohlednění omezení ve formě nájemní smlouvy): p.č.st. 1234 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p 1022, k.ú. Mařatice, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, LV č. 3076, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

6.600.000,- Kč

Obvyklá cena nemovitých věcí (včetně zohlednění omezení ve formě nájemní smlouvy): p.č.st. 1234 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p 1022, k.ú. Mařatice, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, LV č. 3076, byla tedy stanovena metodami použitými v tomto znaleckém posudku na:

4.100.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD (garáž a venkovní úpravy) a dále i trvalé porosty na zahradě u RD.

V Prostějově, dne 31.10.2022

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel.: 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

První místní šetření na nemovitých věcech bylo vypsáno a provedeno dne 29.9.2022. Prvního místního šetření se zúčastnil pouze vlastník (povinný). Oceňovaný RD je obýván nájemkyní (nebyla obeslána) a tato nebyla při prvním místním šetření přítomna, byla tak možná pouze venkovní obhlídka oceňovaného RD. Dále bylo vypsáno opakované místní šetření na 18.10.2022, kdy již byla obeslána i nájemkyně a její právní zástupce. Při opakovaném místním šetření dne 18.10.2022 již nebyl vlastník (povinný) přítomen, byla ale přítomna nájemkyně a tato umožnila vstup do RD, jeho kompletní prohlídku a sdělila rovněž základní informace o RD (nájemkyně je původním vlastníkem RD). Znalecký posudek je tak zpracován k datu umožnění kompletní prohlídky RD 18.10.2022.

3.1. POUŽITÉ PODKLADY:

3.1.1. Podklady předané objednavatelem:

- Usnesení soudního exekutora, č.j.: 018 EX 02769/22–015 ze dne 9.9.2022
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mařatice, LV č. 3076, vyhotovený dálkovým přístupem dne 3.8.2022
- Sdělení právního zástupce nájemkyně (o trvání nájemní smlouvy), ze dne 24.8.2022
- Smlouva o budoucí kupní smlouvě (včetně ujednání nájmu) ze dne 9.5.2016

3.1.2. Podklady zajištěné zpracovatelem ZP:

- Neoficiální kopie katastrální mapy pro k.ú. Mařatice, ze dne 29.9.2022
- Fotodokumentace ze dne 29.9.2022 (pouze venkovní obhlídka RD) a 18.10.2022 (kompletní prohlídka RD)
- Situační plán ze dne 29.9.2022
- Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 29.9.2022 (pouze venkovní obhlídka RD) a opakované místní šetření dne 18.10.2022 (kompletní prohlídka RD)

3.2. ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí: p.č.st. 1234 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p 1022, k.ú. Mařatice, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, LV č. 3076

3.3. VLASTNICTVÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Mařatice, LV č. 3076, ze dne 3.8.2022 jsou předmětné nemovité věci ve výlučném vlastnictví:

- **Šiman Libor**

3.4. OMEZENÍ A RIZIKA

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Mařatice, LV č. 3076, ze dne 3.8.2022 jsou v části C uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní pro MONETA Money Bank, a.s.
- Zákaz zcizení a zatížení pro MONETA Money Bank, a.s.

Výše uvedená omezení nejsou zohledněna, není známa přesná výše aktuální dlužné částky.

Informace k pronájmu nemovitých věcí:

Oceňované nemovité věci jsou aktuálně užívány nájemkyní (Ing. Pavla Kročová), která je jejich bývalým vlastníkem. Právní zástupce nájemkyně (Mgr. Martin Šenkýř, ev. Č. ČAK 17840) nejdříve předložil oznámení o trvání ustanoveného nájmu ze dne 24.8.2022 a poté předložil i Smlouvu o budoucí kupní smlouvě ze dne 9.5.2016 v níž je toto ustanovení o nájmu uvedeno v čl. 4. Dle doručeného sdělení o nájmu ze dne 24.8.2022 a dle ustanovení o nájmu sjednaného ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní, je mezi stranami (povinný jako pronajímatel a stávající nájemkyně paní Ing. Pavla Kročová) ujednán nájem oceňovaných nemovitých věcí a to na dobu určitou 30 let. Dle tohoto sdělení je tak nájem oceňovaných nemovitých věcí platně uzavřen na dobu určitou do 9.5.2046. Mezi smluvními stranami je sjednáno symbolické nájemné ve výši 1,- Kč/rok. Dále je zde ujednáno, že pokud vinou budoucího kupujícího nedojde k uzavření budoucí kupní smlouvy a budoucí prodávající legitimně odstoupí od této smlouvy, platí, že nájemné činí 13.000,- Kč/měsíc a budoucí prodávající tedy nebude povinen vracet budoucímu kupujícímu splátky kupní ceny, které jsou rovněž ve výši 13.000,- Kč/měsíc. Uvažovaná výše nájemného 13.000,- Kč/měsíc je v daném místě a čase podhodnocena, obvyklé nájemné za oceňované nemovité věci se v tomto případě pohybuje ve výši přibližně 18.000,- Kč/měsíc.

Obvyklá cena je ve znaleckém posudku stanovena variantně a to bez tohoto omezení ve formě sjednaného nájmu a včetně tohoto omezení. Pro stanovení výše omezení ve formě sjednaného nájmu jsou použity pouze informace z předloženého oznámení o trvání nájemní smlouvy, které vyhotovil právní zástupce nájemkyně (Mgr. Martin Šenkýř, ev. Č. ČAK 17840) a dle předložené smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne 9.5.2016 jejíž je sjednání nájmu součástí (čl. 4.). V případě dostupnosti podrobnějších nebo odlišných informací o režimu uzavření nájemní smlouvy je třeba provést aktualizaci znaleckého posudku, neboť skutečnost přítomnosti takto „nevýhodně“ uzavřeného nájmu má značný vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí.

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 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: p.č.st. 1234 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p 1022, k.ú. Mařatice, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, LV č. 3076

5.2. MÍSTOPIS:

Město Uherské Hradiště je bývalým okresním městem Zlínského kraje, situované přibližně 23 Km jihozápadně od Zlína na levém břehu řeky Moravy. V Uherském Hradišti včetně všech jeho městských částí (Jarošov u Uherského Hradiště, Mařatice, Míkovice nad Olšavou, Sady, Uherské Hradiště, Vésky) žije přibližně 25.000 obyvatel. V Uherském Hradišti je kompletní síť infrastruktury a občanské vybavenosti. Uherské Hradiště je dostupné autobusovou a vlakovou dopravou. Oceňovaný RD je postaven ve východní okrajové zastavěné části města Uherského Hradiště, místní části Mařatice na konci slepé ulice Pod Zahrady. Nejbližší okolní zástavba je tvořena převážně řadovými rodinnými domy. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Přístup je zajištěn ze zpevněné veřejné komunikace ve vlastnictví města Uherské Hradiště. Z hlediska polohy pro bydlení se jedná o polohu dobrou.

5.3. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ



Oceňovaný RD je obýván nájemníkem (paní Ing. Pavla Kročová), která je současně bývalým vlastníkem nemovitých věcí. Paní Ing. Kročová umožnila dne 18.10.2022 kompletní prohlídku RD a sdělila i základní informace o RD.

Předmětem ocenění je RD č.p. 1022 postavený na p.č.st. 1234 v k.ú. Mařatice, který je řadový krajní (pravá část dvojdomku), zděný, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními (II. NP tvoří obytné podkroví), zastřešený sedlovou střechou. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, oceňovaný RD je na tyto sítě napojen. Dispozičně je v I. NP a II. NP RD situována bytová jednotka velikosti 6+kk s kompletním sociálním zařízením. V I. NP, které je zvýšené nad úroveň terénu je směrem do zahrady situovaná terasa s přístupem po schodišti. V podkroví je při pravé štítové zdi RD situovaná lodžie. V I. PP RD jsou standardní sklepní prostory (sklady, technická místnost) a je zde i prádelna s vanou. Provedení a vybavení RD je standardní (základy betonové s izolacemi, svíslé konstrukce zděné, stropy betonové a dřevěné, krytina betonová taška, dřevěné dveře a vrata, podlahové krytiny v I. NP převážně keramická dlažba, v podkroví dřevotřískové desky + volně ložené koberce, v I. PP potěr, vytápění ÚT plyn + krb na tuhá paliva v I. NP, rozvod studené a teplé vody s přípravou TUV v el. bojleru, zařizovací předměty vany, umyvadla, kombi WC, nadstandardní vybavení se v RD nevyskytuje. Severovýchodním směrem na hlavní hmotu RD navazuje nižší přízemní, nepodsklepená hmota s plochou střechou, která tvoří garáž s vjezdem vraty z ulice. Garáž je aktuálně užívána spíše ke skladování, není samostatně zapsána v KN, je ale zakreslena v KM. Původní stáří RD a garáže je dle sdělení paní Ing. Kročové z roku 1991. V průběhu životnosti nebyla na RD provedena žádná rozsáhlá rekonstrukce, pouze průběžná základní údržba a drobné dílčí opravy. Při prohlídce bylo patrné, že byla provedena modernizace koupelny v podkroví RD. Celkový technický stav RD a garáže lze hodnotit jako dobrý až průměrný. Za RD je malá opocená udržovaná zahrádka, kde je možný přístup i podél pravé štítové zdi RD. Před RD je zpevněná plocha pro parkování vozidel.

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 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.

6.1.2. Rodinný dům č.p. 1022 (včetně garáže) na p.č.st. 1234 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Mařatice

Výpočet informativního obestavěného prostoru stavby:

Spodní stavba RD: 11,40*10,05*2,50

Spodní stavba RD celkem: **286,43 m³**

Vrchní stavba RD: 11,40*10,05*2,60

Vrchní stavba RD celkem: **297,88 m³**

Zastřešení RD: 11,40*10,05*4,50*0,50

Zastřešení RD celkem: **257,78 m³**

Garáž - vrchní stavba včetně zastřešení: 5,00*6,50*2,90

Garáž - vrchní stavba včetně zastřešení celkem: **94,25 m³**

Obestavěný prostor RD včetně garáže celkem (zaokr.): 940 m³

Stanovení přiměřeného opotřebení

S ohledem na stáří, provedení, vybavení, celkový technický stav a výše uvedené skutečnosti, je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 30 %

Obestavěný prostor celkem	m ³	940,-
Jednotková cena	Kč/m ³	8.500,-
Korekce jednotkové ceny		1,0
Upravená jednotková cena	Kč/m ³	8.500,-
Cena za celý obestavěný prostor	Kč	7.990.000,-
Snížení ceny za opotřebení 30 %	Kč	2.397.000,-
Cena stavby po započtení opotřebení	Kč	5.593.000,-

6.1.3. Pozemek p.č.st. 1234 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Mařatice

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 obdobné stavební pozemky nabízejí k prodeji v rozmezí nabídkových jednotkových cen od 4.000,- Kč/m² do 8.000,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím směrnou cenu pozemku nad středem uvedeného rozpětí: **6.500,- Kč/m²**.

Pozemek:

p.č.st. 1234 – zastavěná plocha a nádvoří m² 392,00

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	392,00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	6.500,00
Výchozí cena pozemku celkem	Kč	2.548.000,00

Rekapitulace LV č. 3076, k.ú. Mařatice

Reprodukční hodnota RD včetně garáže	Kč	7.990.000,-
Věcná hodnota RD včetně garáže	Kč	5.593.000,-
Věcná hodnota pozemku	Kč	2.548.000,-
Věcná hodnota celkem	Kč	8.141.000,-

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. **rodinný dům s bytovou jednotkou 6+kk**, daného stáří, technického stavu, provedení, vybavení, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka v souladu s nabídkou**. S ohledem na výše uvedené skutečnosti, jsem názoru, že oceňované nemovité věci **jsou obchodovatelné**.

Rodinné domy k porovnání:

	RD 6+kk (199 m²), Kunovice, okr. Uherské Hradiště K prodeji rodinný dům 6+kk se zahradou, bazénem a garáží v Kunovicích v blízkosti Uherského Hradiště. Dopravní dostupnost: do 10 min. chůze MHD, nádraží, autobus, do 10 min. autem je dálnice 1.ř. Výměra pozemku je 915 m ² . Dům je napojen na elektřinu, plyn, vodovodní a kanalizační řád. V I. NP+II. NP celkem byt 6+kk, v suterénu: sklepy - technická místnost - klubovna. RD je v dobrém technickém stavu.
	Cena: 6.800.000,- Kč <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	RD 7+1 (180 m²), Uherské Hradiště-Mařatice, okr. Uherské Hradiště K prodeji rodinný dům na lukrativním místě, v Uherském Hradišti - Mařaticích. Dům je zděný, dvoupodlažní a je celý podsklepený. Interiér domu je v současné době řešen jako bytová jednotka 7+1 s možností přebudování na dvě bytové jednotky 3+1 se samostatným vstupem. Dům je v původním stavu a dává možnost rekonstrukce pro nového majitele. Za domem je zahrádka s ovocnými stromy, skýtající klidné zázemí k odpočinku. Celková plocha pozemku je 330 m ² , obytná plocha 180 m ² . Volný po dohodě. V dosahu nemovitosti je škola, školka, MHD, městská sportoviště, pošta a knihovna.
	Cena: 7.500.000,- Kč <i>Zdroj: realitní inzerce</i>
	RD 5+1 (180 m²), Kunovice, okr. Uherské Hradiště K prodeji rodinný dům dispozice 5+1 v Kunovicích. Dům je zděný, přízemní, částečně podsklepený a proběhla zde zdařilá rekonstrukce. Dům je zateplený, jsou zde nová dřevěná okna, je napojený na veškeré sítě. Součástí domu je průjezd, sloužící jako garáž. Za domem je dvůr, který majitelům domu nabízí soukromí a možnost vybudování terasy nebo pergoly. V zadní části dvora je starší stodola a zahrada s ovocnými stromy, která v současné době není užívána. Celková výměra pozemků činí 690 m ² .
	Cena: 7.900.000,- 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 6+kk Kunovice	6 800 000	1,03	1,00	1,00	0,92	1,00	0,90	5 799 312
RD 7+1 Mařatice	7 500 000	1,00	1,03	1,05	1,01	1,00	0,90	7 373 126
RD 5+1 Kunovice	7 900 000	1,03	1,03	0,92	0,95	1,00	0,90	6 592 581
							Průměrná cena (zaokr.):	6 600 000

V současné době se tedy srovnatelné rodinné domy v nejbližších lokalitách obchodují v rozmezí cen od 6.800.000,- Kč do 7.900.000,- Kč, po zohlednění hodnototvornými faktory v rozmezí přepočtených cen od 5.799.312,- Kč do 7.373.126,- Kč. S ohledem na výše uvedené skutečnosti volím srovnávací hodnotu ve výši průměrné ceny: **6.600.000,- Kč.**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí **(bez zohlednění omezení ve formě nájemní smlouvy)**: p.č.st. 1234 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p 1022, k.ú. Mařatice, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, LV č. 3076, tedy činí:

6.600.000,- Kč

8. REKAPITULACE JEDNOTLIVÝCH METOD PRO STANOVENÍ VÝSLEDNÉ OBVYKLÉ CENY

Věcná hodnota nemovitých věcí na LV č. 3076 v k.ú. Mařatice: **8.141.000,- Kč**

Srovnávací hodnota (bez zohlednění omezení ve formě nájemní smlouvy) nemovitých věcí na LV č. 3076 v k.ú. Mařatice: **6.600.000,- Kč**

Srovnávací hodnota (včetně zohlednění omezení ve formě nájemní smlouvy) nemovitých věcí na LV č. 3076 v k.ú. Mařatice: **4.100.000,- 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. Mařatice, LV č. 3076 ze dne 3.8.2022 jsou v části C uvedeny následující omezení (viz. oddíl 3.4 – omezení a rizika).

Omezení vztahující se k zástavnímu právu smluvnímu není zohledněno ve výsledné obvyklé ceně (oddíl C LV č. 3076, k.ú. Mařatice), neboť není známa přesná výše dlužné částky.

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.

Omezení ve formě nájemní smlouvy:

Oceňované nemovité věci jsou aktuálně užívány nájemkyní (Ing. Pavla Kročová), která je jejich bývalým vlastníkem. Právní zástupce nájemkyně (Mgr. Martin Šenkýř, ev. Č. ČAK 17840) nejdříve předložil oznámení o trvání ustanoveného nájmu ze dne 24.8.2022 a poté předložil i Smlouvu o budoucí kupní smlouvě ze dne 9.5.2016 v níž je toto ustanovení o nájmu uvedeno v čl. 4. Dle doručeného sdělení o nájmu ze dne 24.8.2022 a dle ustanovení o nájmu sjednaného ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní, je mezi stranami (povinný jako pronajímatel a stávající nájemkyně paní Ing. Pavla Kročová) ujednán nájem oceňovaných nemovitých věcí a to na dobu určitou 30 let. Dle tohoto sdělení je tak nájem oceňovaných nemovitých věcí platně uzavřen na dobu určitou do 9.5.2046. Mezi smluvními stranami je sjednáno symbolické nájemné ve výši 1,- Kč/rok. Dále je zde ujednáno, že pokud vinou budoucího kupujícího nedojde k uzavření budoucí kupní smlouvy a budoucí prodávající legitimně odstoupí od této smlouvy, platí, že nájemné činí 13.000,- Kč/měsíc a budoucí prodávající tedy nebude povinen vracet budoucímu kupujícímu splátky kupní ceny, které jsou rovněž ve výši 13.000,- Kč/měsíc. Uvažovaná výše nájemného 13.000,- Kč/měsíc je v daném místě a čase podhodnocena, obvyklé nájemné za oceňované nemovité věci se v tomto případě pohybuje ve výši přibližně 18.000,- Kč/měsíc.

Obvyklá cena je ve znaleckém posudku stanovena variantně a to bez tohoto omezení ve formě sjednaného nájmu a včetně tohoto omezení. Pro stanovení výše omezení ve formě sjednaného nájmu jsou použity pouze informace z předloženého oznámení o trvání nájemní smlouvy, které vyhotovil právní zástupce nájemkyně (Mgr. Martin Šenkýř, ev. Č. ČAK 17840) a dle předložené smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne 9.5.2016 jejíž je sjednání nájmu součástí (čl. 4.). V případě dostupnosti podrobnějších nebo odlišných informací o režimu uzavření nájemní smlouvy je třeba provést aktualizaci znaleckého posudku, neboť skutečnost přítomnosti takto „nevýhodně“ uzavřeného nájmu má značný vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí.

Zohlednění omezení ve formě nájemní smlouvy je provedeno metodou odpočtu nákladů na pořízení náhradního bydlení pro nájemníka (1x osoba). V tomto případě je jako náhradní bydlení uvažována bytová jednotka velikosti 2+1 s kompletním sociálním zařízením. Tyto bytové jednotky jsou aktuálně v dané lokalitě obchodovány v rozpětí cen od 2.000.000,- Kč do 3.000.000,- Kč. Pro účely stanovení simulovaných nákladů pro pořízení náhradního bydlení uvažuji hodnotu ve středu tohoto rozpětí ve výši: **2.500.000,- Kč.**

Výsledná srovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí (**včetně zohlednění omezení ve formě nájemní smlouvy**): p.č.st. 1234 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p 1022, k.ú. Mařatice, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, LV č. 3076, tedy činí: 6.600.000,- Kč – 2.500.000,- Kč = **4.100.000,- Kč**

4.100.000,- Kč

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.st. 1234 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p 1022, k.ú. Mařatice, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, LV č. 3076	6.600.000,- Kč (bez omezení ve formě nájemní smlouvy)
p.č.st. 1234 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p 1022, k.ú. Mařatice, obec Uherské Hradiště, okres Uherské Hradiště, LV č. 3076	4.100.000,- Kč (včetně omezení ve formě nájemní smlouvy)

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Pozn: obvyklá cena zahrnuje i příslušenství u RD (garáž a venkovní úpravy) a dále i trvalé porosty na zahradě u RD.

V Prostějově, dne 31.10.2022

.....
Ing. František Kocourek

Vypracoval:
Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov
tel.: 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. 12269-72/2022	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	13
8. Rekapitulace jednotlivých metod pro stanovení výsledné obvyklé ceny	15
9. Stanovení ceny jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	15
10. Stanovení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou	16
11. Obvyklá cena	18
12. Přílohy.....	19
13. Obsah	20
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 **12269-72/2022**.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Kocourek
Přemyslovka 3
796 01 Prostějov