

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-16783

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Rokytnice

Katastrální údaje: Kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Vsetín, k.ú. Rokytnice u Vsetína

Adresa nemovité věci: č.p. 359, 755 01 Rokytnice

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednatele: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 16191/13 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

846 000 Kč

Datum místního šetření: 14.8.2018

Stav ke dni:

30.8.2018

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 30.8.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 548 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 359 Rokytnice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 243/3 (orná půda), vše v kat. území Rokytnice u Vsetína, obec Vsetín, část obce Rokytnice, okres Vsetín, zapsáno na LV 232.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 věci a určí se porovnáním.

2) 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.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciaálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciaálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekčním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 oblíbenosti.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 26.6.2018 pod č.j. 144 EX 16191/13-99.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 14.8.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Předvolání k ohledání nemovité věci ze dne 26.6.2018.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012

Místopis

Město Vsetín se nachází ve Zlínském kraji cca 30 km severovýchodně od krajského města Zlín. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Široká nabídka občanského vybavení je dostupná ve Zlíně. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie, knihovna, sportovní areály a jiné. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní okrajové části města Vsetín v části Rokytnice č.p. 359 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Vsetín, Rokytnice, mateřská škola“ se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Vsetín“ se nachází cca 1,5 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

1963/8

Město Vsetín, Svárov 1080, 75501 Vsetín

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím a volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům je podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z živičné šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a vikýřem. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. K domu patří oplocená zahrada a vestavěná garáž v 1. PP se dřevěnými dvoukřídlými vraty. Oplocení je drátěné a kovové. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 548 stojí stavba rodinného domu č.p. 359. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 233 m². Pozemek parc. č. 243/3 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 548 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako orná půda o celkové výměře 564 m². Pozemky jsou středně svažitě, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným a kovovým plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1963/8 ve vlastnickém právu města Vsetín.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 14.8.2018 bez účasti spoluvlastníka. Povinné bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinná nedostavila, neumožnila vnitřní ohledání a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vsetín - Rokytnice

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 359 Vsetín - Rokytnice

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vsetín - Rokytnice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Vsetín, zdroj: www.sreality.cz - ID: 064-N01657

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Vsetín. Celková plocha pozemku je 567 m². IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
680 000	567	1 199,29	0,81	971,42

Název: Vsetín, zdroj: www.sreality.cz - ID: 064-N01602

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Vsetín. Celková plocha pozemku je 1 811 m². Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 400 000	1 811	1 325,23	0,77	1 019,76

Název: Vsetín, zdroj: www.sreality.cz - ID: 064-N01742

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Vsetín. Celková plocha pozemku je 1 135 m². IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 250 000	1 135	1 101,32	0,81	892,07

Zjištěná průměrná jednotková cena

961,08 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 548	233	961,00	1 / 1	223 913
orná půda	243/3	564	961,00	1 / 1	542 004
Obvyklá cena před korekcí ceny					765 917
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 2,00 =	382 958,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,80 =	306 366,80
Celková výměra pozemků			797	Hodnota pozemků celkem	306 367

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 359 Vsetín – Rokytnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	797,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Vsetín
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Vsetín. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střeška budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 300 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 101 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva a ústřední elektrické. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž a hospodářská budova. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	2 300,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	0,84



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1236

K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 550 000 Kč	0,48	2 167 074 Kč

Název: Rodinný dům Valašské Meziříčí
Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Valašské Meziříčí. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová, nová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 852 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 381 m². Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva a ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářská budova. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 852,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
403/3121

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 700 000 Kč	0,69	1 856 328 Kč

Název: Rodinný dům Vizovice

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Vizovice. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je valbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 731 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 115 m². Dům je po částečné rekonstrukci. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž, technická budova a dřevník. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 731,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,92
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
2662

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 799 000 Kč	0,57	2 151 571 Kč

Název: Rodinný dům Slušovice

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Slušovice. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 835 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 155 m². Dům je po rekonstrukci. Vytápění budovy je ústřední plynové a lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářská budova. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 835,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2618

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 490 000 Kč	0,56	1 964 483 Kč

Název: Rodinný dům Valašské Meziříčí

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Valašské Meziříčí. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 665 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 115 m². Dům je po částečné rekonstrukci. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž a hospodářské prostory. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 665,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 263-N00034

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 800 000 Kč	0,64	2 437 284 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 856 328 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 115 348 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 437 284 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	2 115 348 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 115 348
Velikost spoluvlastnického podílu	
	* 1,00 / 2,00 = 1 057 674,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80 = 846 139,20
Výsledná porovnávací hodnota	846 139 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vsetín - Rokytnice 306 400,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 359 Vsetín - Rokytnice 846 139,20 Kč

Porovnávací hodnota

846 139 Kč

Hodnota pozemku

306 367 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 53 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

846 000 Kč

slovy: Osmsetčtyřicetšesttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 548 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 359 Rokytnice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 243/3 (orná půda), vše v kat. území Rokytnice u Vsetína, obec Vsetín, část obce Rokytnice, okres Vsetín, zapsáno na LV 232.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **846.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 30.8.2018

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástěcký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-16783 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

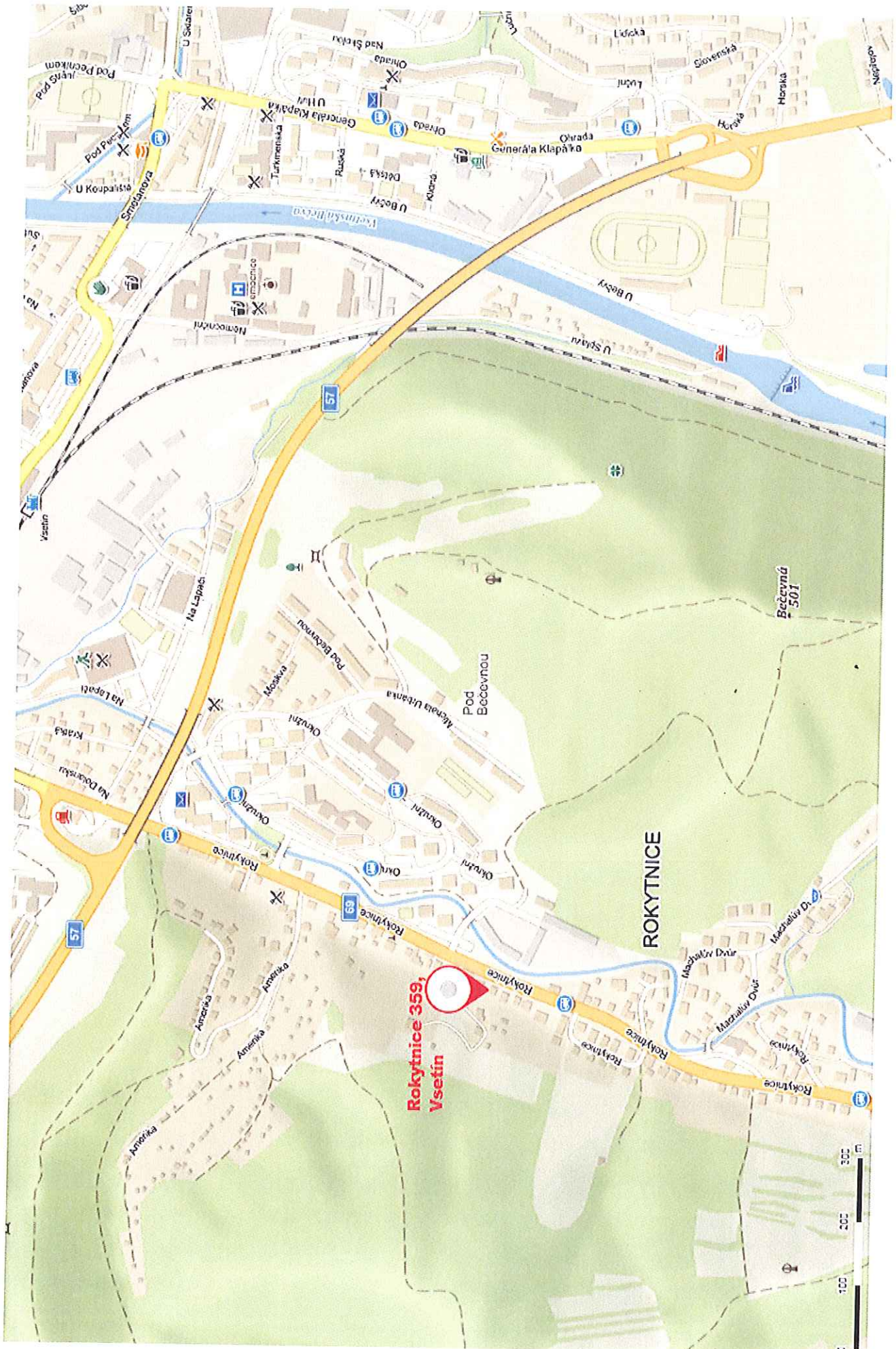
Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 232
Snímek katastrální mapy
Mapa oblasti
Fotodokumentace nemovité věci
Snímek ortofotomapy

7
1
1
1
1





**Rokytnice 359,
Vseřín**

ROKYTNICE



