

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17862

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemky Dobešov (okr. Nový Jičín)

Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Odry, k.ú. Dobešov

Adresa nemovité věci: Dobešov, 742 35 Dobešov

**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 3208/10 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**84 000 Kč**

Stav ke dni:

8.4.2019

Datum místního šetření:

28.3.2019

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 8.4.2019

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 196/1 (ostatní plocha) v kat. území Dobešov, obec Odry, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 176,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. 196/2 (zahrada) v kat. území Dobešov, obec Odry, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 52.

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 prodejích 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 potencionálních 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 potencionálních 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 exekučním 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 obliby.“

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 znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 15.2.2019 pod č.j. 144 EX 3208/10-133.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 28.3.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Odry.

#### **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. - Právnické 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

Obec Dobešov je část města Odry, nachází se cca 4,5 km západně od města Odry a cca 29 km severozápadně od města Nový Jičín. Jedná se o část města s rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Novém Jičíně. Do obce vede silnice II. třídy a železniční trať.

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

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: 1370/1	Vlastník: Moravskoslezský kraj

## Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí v severní zastavěné části obce Dobešov. Jedná se o nesousedící travnaté pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha a zahrada o výměře 834 m<sup>2</sup>. Mezi pozemky vede zpevněná cesta. Pozemky jsou ohraničené drátěným a dřevěným oplocením a zděným domem. Na pozemcích se nacházejí listnaté porosty. Pozemky jsou svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky neudržované. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1370/1, který je ve vlastnictví Moravskoslezského kraje.

Přes pozemek parc. č. 196/1 vede nadzemní vedení VN.

Přípojky IS nebylo možné ověřit.

Pozemky se nacházejí v Přírodním parku Oderské vrchy.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha bydlení v rodinných domech venkovského typu.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

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

Věcná břemena nebyla zjištěna.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1370/1, který je ve vlastnictví Moravskoslezského kraje.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Pozemky se nacházejí v Přírodním parku Oderské vrchy.

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## OBSAH

### LV č. 176

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dobešov (okr. Nový Jičín)

### LV č. 52

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dobešov (okr. Nový Jičín)

## OCENĚNÍ

LV č. 176

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky Dobešov (okr. Nový Jičín)

#### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Běloutín, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 157754</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji stavební pozemek o výměře 2 233 m <sup>2</sup> v obci Běloutín. U pozemku je vodovod, elektřina, plyn. Pozemek je určený pro výstavbu RD.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			0,97	
vybavenost pozemku -			1,03	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
850 000	2 233	380,65	0,83	315,94

<b>Název:</b>	<b>Vražné - Hynčice, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 654468</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji stavební pozemek obdélníkového tvaru v klidné části obce. Pozemek je mírně svažité na severozápad.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			0,97	
vybavenost pozemku -			1,03	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 030 000	2 574	400,16	0,83	332,13

<b>Název:</b>	<b>Partutovice, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: BE19011</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji stavební pozemek v obci Partutovice. Pozemek se nachází na okraji obce a jeho velikost činí 1 053 m <sup>2</sup> . Příjezd po obecní celoročně udržované komunikaci.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	



intenzita využití poz. -			0,97	
vybavenost pozemku -			1,03	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
590 000	1 053	560,30	0,83	465,05

<b>Název:</b>	<b>Suchdol nad Odrou, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 13</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji stavební pozemek o výměře 607 m <sup>2</sup> . Pozemek se nachází v obci Suchdol nad Odrou. K pozemku se dostaneme po asfaltové obecní komunikaci. Inženýrské sítě nalezneme na hranici pozemku.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,03	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
350 000	607	576,61	0,77	443,99

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>389,28 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

#### **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.

#### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ). 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.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí ( $JTC_0$ ) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	196/1	308	389,00	1 / 2	59 906
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					59 906
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	47 924,80
<b>Celková výměra pozemků</b>			<b>308</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>47 925</b>

## LV č. 52

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky Dobešov (okr. Nový Jičín)

#### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Bělotín, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 157754			
<b>Popis:</b>	K prodeji stavební pozemek o výměře 2 233 m <sup>2</sup> v obci Bělotín. U pozemku je vodovod, elektřina, plyn. Pozemek je určený pro výstavbu RD.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,90
intenzita využití poz. -				0,97
vybavenost pozemku -				1,03
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
850 000	2 233	380,65	0,83	<b>315,94</b>

<b>Název:</b>	Vražné - Hynčice, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 654468			
<b>Popis:</b>	K prodeji stavební pozemek obdélníkového tvaru v klidné části obce. Pozemek je mírně svažité na severozápad.			

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,97
vybavenost pozemku -	1,03
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 030 000	2 574	400,16	0,83	332,13

**Název:** Partutovice, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** BE19011

**Popis:** K prodeji stavební pozemek v obci Partutovice. Pozemek se nachází na okraji obce a jeho velikost činí 1 053 m<sup>2</sup>. Příjezd po obecní celoročně udržované komunikaci.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,97
vybavenost pozemku -	1,03
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
590 000	1 053	560,30	0,83	465,05

**Název:** Suchdol nad Odrou, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 13

**Popis:** K prodeji stavební pozemek o výměře 607 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v obci Suchdol nad Odrou. K pozemku se dostaneme po asfaltové obecní komunikaci. Inženýrské sítě nalezneme na hranici pozemku.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,03
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
350 000	607	576,61	0,77	443,99

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**389,28 Kč/m<sup>2</sup>**



### 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.

### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ). 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.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí ( $JTC_0$ ) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	196/2	526	389,00	1 / 4	51 154
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					51 154
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,70	=	35 807,80
<b>Celková výměra pozemků</b>			<b>526</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>35 808</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### LV č. 176

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dobešov (okr. Nový Jičín) 47 924,80 Kč

### LV č. 52

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dobešov (okr. Nový Jičín) 35 807,80 Kč

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>83 733 Kč</b>
------------------------	------------------

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 12 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům 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 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

**84 000 Kč**

slovy: Osmdesátčtyřtisíc Kč

#### Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 196/1 (ostatní plocha) v kat. území Dobešov, obec Odry, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 176 v objektivní zaokrouhlené výši **48.000,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. 196/2 (zahradka) v kat. území Dobešov, obec Odry, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 52 v objektivní zaokrouhlené výši **36.000,- Kč**.

V Praze 8.4.2019

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



<b>Znalecká doložka:</b>	<p><b>Znalecká doložka:</b>  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  Jakub Chrástecký.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)  Mgr. Petr Slepíčka  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17862 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

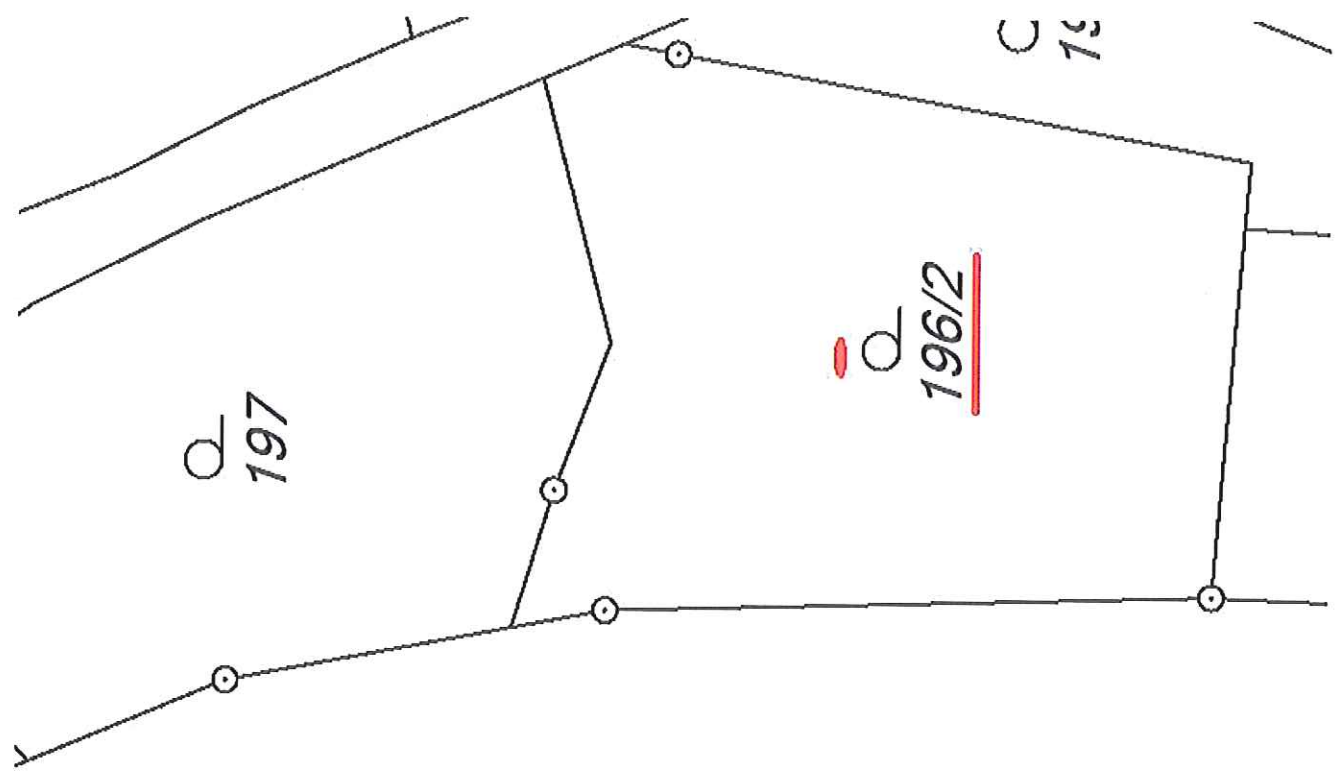
<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 176	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 52	5
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1



C 73

Q 197

Q 196/2



Q 1506/7

Q 196/1

74/1

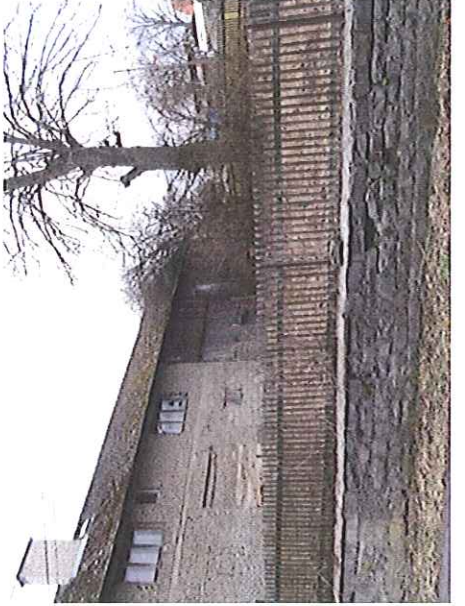
18/2

196/5

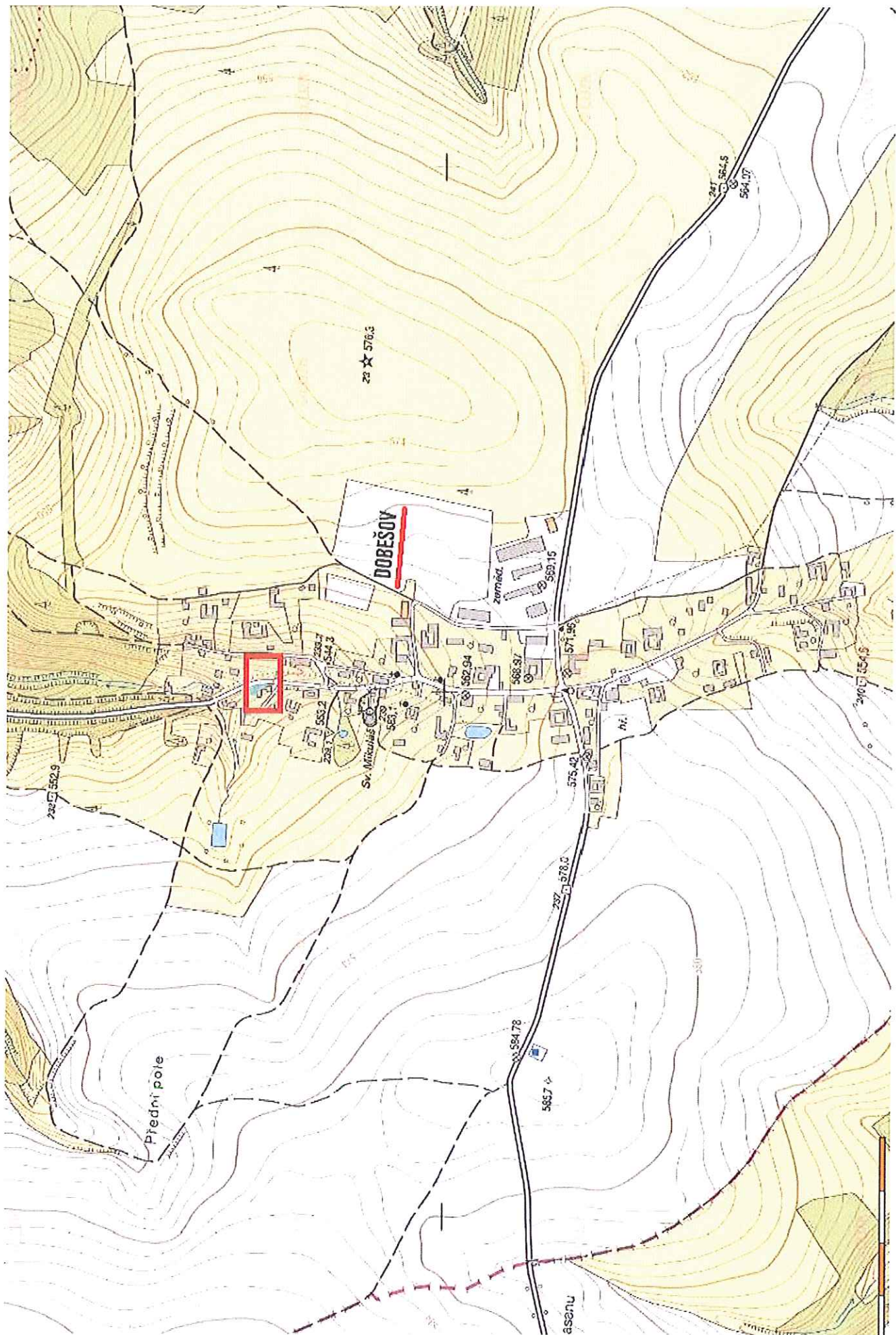
Q 18/3

Q 24/4













197

196/2

49°40'11.55"N, 17°46'14.24"E

196/1

Dobešov 31, Odry

74/1

1506/7

18/2

196/5

18/3

24/4