

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19444

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům a pozemek Březová

Katastrální údaje: Kraj Zlínský, okres Zlín, obec Březová, k.ú. Březová u Zlína
Adresa: č.p. 3, 763 15 Březová

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

Adresa: Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5-Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 2699/15 (ocení stávajícího stavu)



Stav ke dni: 19.03.2020

Datum místního šetření: 27.2.2020

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 17

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 19.03.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/24 (pět dvacetičtvrtin) na pozemku parc. č. 360 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 3 Březová, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Březová u Zlína, obec březová, část obce Březová, okres Zlín, zapsáno na LV 12,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/24 (pět dvacetičtvrtin) na pozemku parc. č. 361 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Březová u Zlína, obec březová, část obce Březová, okres Zlín, zapsáno na LV 12.

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 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 potenciačních 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 potenciačních 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 znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 6.2.2020 pod č.j. 144 EX 2699/15-74.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 27.2.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán obce.

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 Hořinkové 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 Březová s cca 500 obyvateli se nachází ve Zlínském kraji cca 1,5 km severozápadně od města Slušovice, cca 10 km severovýchodně od města Zlín a cca 18 km jihovýchodně od města Holešov. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je možný v obchodu smíšeným zbožím. V obci se dále nachází pošta, knihovna, sportovní hřiště a restaurační zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce č.p. 3 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Březová“ se nachází cca 140 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 24/1	Obec Březová, č. p. 36, 76315 Březová
parc. č. 810	Obec Březová, č. p. 36, 76315 Březová
parc. č. 830	Obec Březová, č. p. 36, 76315 Březová

Celkový popis

A) Rodinný dům č.p. 3 Březová

Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Konstrukce domu je zděná. Stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Střecha budovy je valbová s krytinou z plechu. Součástí střechy jsou 2 komíny. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojitá, opatřena parapety. Fasáda domu není zateplená. K domu náleží zahrada, na které se dle ortofoto nachází hospodářské budovy. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

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

Pozemek parc. č. 360, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 574 m², je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 3 Březová a hospodářskými budovami. Zbylou část tvoří zahrada. Pozemek je rovinatý, travnatý a neudržovaný. Přístup na pozemek je po místní komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

Příslušenstvím nemovité věci jsou hospodářské stavby. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 27.2.2020. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

B) Pozemek Březová

Jedná se o pozemek parc. č. 361, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada a je o velikosti 2.356 m². V územním plánu obce je veden v plochách individuálního bydlení. Pozemek je rovinatý, travnatý a neudržovaný. Přístup k nemovité věci je po komunikaci ve vlastnictví obce.

Přípojky IS nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 27.2.2020. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

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 Věcná břemena
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: *Ve prospěch:*

Věcné břemeno vedení pro pozemek parc. č. 361 s povinností k pozemku parc. č. 350.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

Rodinný dům č.p. 3 Březová

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 3 Březová

Pozemek Březová

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Březová

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno viz LV

OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 3 Březová

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 3 Březová

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 574,00 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 K₁ 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 Traplice, okres Uherské Hradiště	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Traplice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 454 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepený, patrový rodinný dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Součástí střechy je komín. Fasáda domu je zateplená. Dům je vhodný k modernizaci. Dispoziční řešení je 4+1. K dispozici jsou inženýrské sítě elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovou. K domu náleží zahrada.	
Pozemek:	454,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,95
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,01
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00
K6 Celkový stav		1,05
K7 Vliv pozemku		1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 950 000 Kč	0,92	1 794 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2018002

Název:	Rodinný dům Halenkovice, okres Zlín	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Halenkovice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.036 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepený, patrový rodinný dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová. Součástí střechy je komín. Dům je v původním udržovaném stavu. Dispoziční řešení je 5+1. Objekt je napojen na elektřinu, kanalizaci a studnu. Přípojka obecního vodovodu je před domem. Vytápění je ústřední na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází dílna a garáž. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.	
Pozemek:	1 036,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,02
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00



Zdroj: www.sreality.cz - ID:

K6 Celkový stav	1,00	166648
K7 Vliv pozemku	0,96	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 000 000 Kč	0,88	1 760 000 Kč

Název:	Rodinný dům Lačnov, okres Vsetín	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Lačnov. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 600 m ² . Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová s krytinou z plechu. Okna jsou plastová. Fasáda domu je zateplená. Interiér domu je v původním stavu. Objekt je napojen na elektřinu, kanalizaci a plynovod. Zdrojem vody je vlastní studna. Vytápění je ústřední. K domu náleží zahrada.	
Pozemek:	600,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,02	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02	
K6 Celkový stav	0,93	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 150 000 Kč	0,83	1 784 500 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: VS00306

Minimální jednotková porovnávací cena	1 760 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 779 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 794 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		1 779 500 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 779 500
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 5,00 / 24,00 =	370 729,17
Nížší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnického podílu	* 0,65 =	240 973,96
Výsledná porovnávací hodnota		240 974 Kč

Pozemek Březová

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Březová

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Zádveřice-Raková, okres Zlín; zdroj: www.sreality.cz - ID: 00443			
Lokalita:	Zádveřice			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Zádveřice-Raková v části Zádveřice. Celková plocha pozemku je 1.245 m ² . Obecní vodovod, elektřina a plynovod jsou u pozemku. Přístup k pozemku je po místní asfaltové komunikaci.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,10	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,01	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 650 000	1 245	1 325,30	0,95	1 259,03

Název:	Pozemek Zlín, okres Zlín; zdroj: www.sreality.cz - ID: 683078			
Lokalita:	Jaroslavice			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Zlín v části Jaroslavice. Celková plocha pozemku je 1.491 m ² . Na pozemku je zavedena elektřina. K pozemku vede obecní komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,01	
poloha pozemku -			0,97	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 990 000	1 491	1 334,67	0,88	1 174,51

Název:	Pozemek Vizovice, okres Zlín; zdroj: www.sreality.cz - ID: 36385			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Vizovice. Celková plocha pozemku je 1.026 m ² . Na hranici pozemku je připravena přípojka elektřiny a již je zde vybudována vrtaná studna (vrt cca 30 m). V této části obce není kanalizace, v projektu je tedy počítáno s jímkou.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	

velikost pozemku -			1,10	
poloha pozemku -			0,95	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 400 000	1 026	1 364,52	0,94	1 282,65

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 238,73 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]
zahrada	361	2 356	1 239,00		2 919 084
Obvyklá cena před korekcí ceny					2 919 084
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
					* 5,00 / 24,00 =
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů					* 0,65 =
Celková výměra pozemků					2 356
Hodnota pozemků celkem					395 293

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno viz LV

Ve prospěch

Věcné břemeno vedení pro pozemek parc. č. 361 s povinností k pozemku parc. č. 350.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

Věcné břemeno viz LV - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	10 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	5 / 24
Hodnota věcného břemene činí	=	2 083,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 3 Březová

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 3 Březová 240 974,- Kč

Pozemek Březová

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Březová 395 293,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno viz LV 2 083,- 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 28 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, 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.

Závěr

A)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/24 (pět dvacetičtvrtin) na pozemku parc. č. 360 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 3 Březová, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Březová u Zlína, obec březová, část obce Březová, okres Zlín, zapsáno na LV 12.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- hospodářské stavby.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 240.000,- Kč.

IV. Známá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

B)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/24 (pět dvacetičtvrtin) na pozemku parc. č. 361 (zahradka), včetně příslušenství, vše v kat. území Březová u Zlína, obec březová, část obce Březová,

okres Zlín, zapsáno na LV 12.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **396.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena a nájemní smlouvy:

Ve prospěch:

Věcné břemeno vedení pro pozemek parc. č. 361 s povinností k pozemku parc. č. 350 stanovujeme v objektivní zaokrouhlené výši **2.083,- Kč**.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecký ústav považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **398.083,- Kč**.

V Praze 19.03.2020

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

Znalecká doložka:

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.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Ing. Jiří Roub

Ing. Veronika Košťálová

Jakub Chrástecský

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

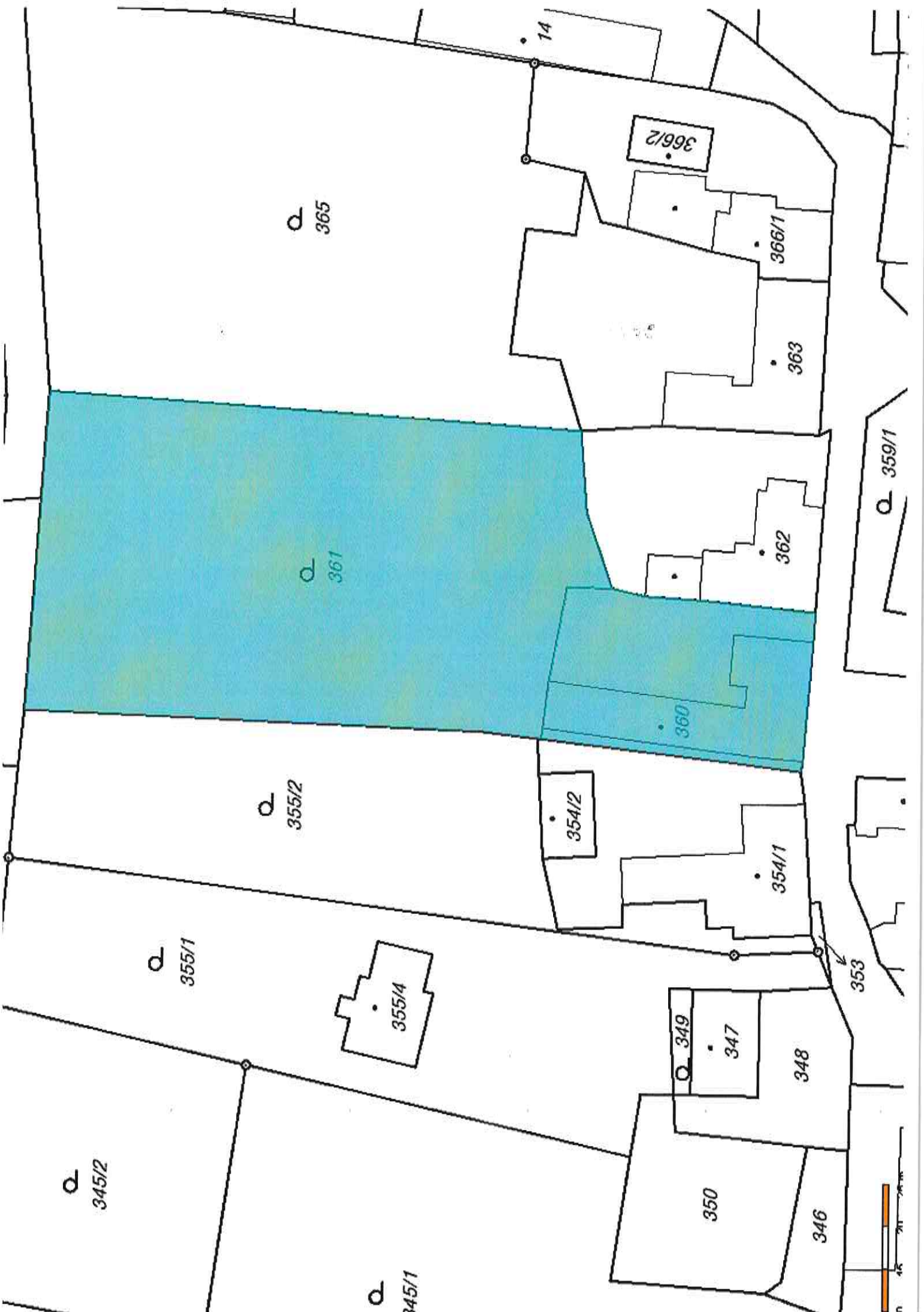
Mgr. Petr Slepíčka

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19444 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12	12
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2



14

366/2

365

366/1

363

361

362

360

359/1

355/2

354/2

354/1

355/1

355/4

353

345/2

349

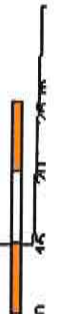
347

348

345/1

350

346





Březová

Březová 3, Březová

obecní úřad
MŠ
ZŠ

