ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo ZP-20060

NEMOVITÁ VĚC:	**Rodinný dům č.p. 4 Spálov**
Katastrální údaje:	Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Spálov, k.ú. Spálov
Adresa:	č.p. 4, 742 37 Spálov

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 12853/13 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**981 000 Kč**

Stav ke dni:	27.07.2020	Datum místního šetření:	15.7.2020
Počet stran:	14 stran	Počet příloh: 12	Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 27.07.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 9/16 (devět šestnáctin) na pozemku parc. č. St. 8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 4 Spálov, způsob využití: rodinný dům a na pozemcích parc. č. 25 (zahrada) a parc. č. 26 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Spálov, obec Spálov, část obce Spálov, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 112.

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 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 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."

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.6.2020 pod č.j. 144 EX 12853/13-69.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 15.7.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Částečné informace od babičky povinného.

Znalecký posudek číslo 3519/274/2016.

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

Městys Spálov s cca 900 obyvateli se nachází v Moravskoslezském kraji cca 8 km severozápadně od města Odry, cca 13 km jihozápadně od města Fulnek a cca 35 km severovýchodně od města Olomouc. Katastrálním územím obce protéká řeka Odra a Spálovský potok. V obci se dále nachází několik vodních ploch. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše uvedených městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je možný v jednotě. V obci se dále nachází pošta, knihovna, fotbalové hřiště a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce č.p. 4 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Spálov, obecní úřad" se nachází cca 160 m od oceňovaných nemovitých věcí.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ 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 - zástavba RD			
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
parc. č. 3389/1	Městys Spálov, č. p. 62, 74237 Spálov

Celkový popis

Jedná se o původní zemědělskou usedlost sestávající se z obytné budovy, navazujících hospodářských částí a uzavřeného dvoru. Obytná budova je přízemní s obytným podkrovím. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Konstrukce domu je zčásti zděná a zčásti kamenná a její stavebnětechnický stav je odpovídající dobré údržbě. Střecha domu je sedlová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojitá opatřena parapety. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné částečně prosklené. Fasáda domu není zateplená. Navazující hospodářské budovy jsou částečně podsklepené, jsou zčásti zděné a zčásti kamenné konstrukce se sedlovou střechou s krytinou z pálených tašek a plechových šablon. Vjezdová vrata do hospodářských budov jsou dřevěná dvojitá. K domu náleží udržovaná zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

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

Pozemek parc. č. St. 8, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 526 m^2, je zčásti zastavěn plochou pod rodinným domem č.p. 4 Spálov a navazujícími hospodářskými budovami. Zbylou část tvoří dvůr. Na stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 25 o velikosti 225 m^2 a parc. č. 26 o velikosti 498 m^2, které jsou v Katastru nemovitostí vedeny jako zahrada. Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté, udržované a oplocené plotovými dílci s podezdívkou. Přístup k nemovité věci je po komunikaci ve vlastnictví obce.

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 je oplocení a hospodářské budovy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 15.7.2020. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. 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	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota
1.1. Rodinný dům č.p. 4 Spálov

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 4 Spálov

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 249,00 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 použitá 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, včetně rizik.

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: **Zemědělská usedlost Heřmánky, okres Nový Jičín**

Popis: Na prodej zemědělská usedlost nacházející se v obci Heřmánky. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 6.552 m^2. Jedná se o původní zemědělskou usedlost sestávající se ze dvou domů, uzavřeného dvoru, hospodářských částí a přilehlých pozemků. Konstrukce domu je zděná, střecha objektu je polovalbová. Součástí střechy je komín. Objekt byl kompletně zrekonstruovaný v roce 2010. Domy jsou přízemní s volným půdním prostorem. V jednom domu je dispoziční řešení 5+2 a ve druhém 2+1. Na objekty navazuje hospodářská část. Objekty jsou napojené na přípojky elektřiny, vodovodu a plynovodu. Vytápění je ústřední plynové. K objektu náleží udržovaná zahrada. Na dvoře se nachází bazén. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 6 552,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	0,99
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	0,80
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 21087

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
4 750 000 Kč	0,46	**2 185 000 Kč**

Název: **Zemědělská usedlost Vítkov, okres Opava**

Lokalita: Lhotka

Popis: Na prodej zemědělská usedlost nacházející se v obci Vítkov. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 5.718m^2 . Jedná se o původní zemědělskou usedlost sestávající se ze dvou domů, hospodářské budovy, dvou garáží a přilehlých pozemků. Konstrukce domu je smíšená, střecha objektu je polovalbová. Součástí střechy je komín. Objekt je vhodný ke kompletní modernizaci. Dispoziční řešení obou domů je 3+1. Objekty jsou napojené na přípojky elektřiny, vodovodu. K dispozici je studna. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění je ústřední na tuhá paliva. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 5 718,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,04
K5 Příslušenství	1,01
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,80
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: www.sreality.cz ID 118549

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
3 190 000 Kč	0,70	**2 233 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Fulnek, okres Nový Jičín**

Popis: Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s obytným podkrovím a sedlovou střechou z pálených tašek. Objekt je cihlový a náleží k němu hospodářská budova a garáž. Dům se skládá ze dvou bytových jednotek. V 1.NP je dispoziční řešení 2+1 včetně příslušenství, kotelna, uhelna, dílna. Ve 2.NP 3+1 s balkónem. Vytápění domu je lokální plynové nebo lokální na tuhá paliva. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. Před 10 lety proběhla částečná rekonstrukce ve 2.NP - zateplení části budovy, výměna oken. Stav objektu je dobrý, zahrada je udržovaná. Přístup je zajištěn po zpevněné komunikaci

Pozemek: 1 216,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Příslušenství	1,05
K6 Celkový stav	0,96
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: www.sreality.cz ID 724553

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 690 000 Kč	0,80	**2 152 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Budišov nad Budišovkou, okres Opava**

Lokalita: Mírová

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Budišov nad Budišovkou v části Mírová. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s obytným podkrovím zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z kanadské šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1050 m^2. Dispoziční řešení domu je 4+1. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Dům prošel kompletní rekonstrukcí je dobrý. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. K domu patří udržovaná zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 050,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	0,99
K4 Provedení a vybavení	0,96
K5 Příslušenství	1,11
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: www.sreality.cz ID 200000050

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 650 000 Kč	0,81	**2 146 500 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 146 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 179 125 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 233 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		**2 179 125 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 179 125
Velikost majoritního spoluvlastnického podílu		
	* 9,00 / 16,00 =	1 225 757,81
Nižší obchodovatelnost majoritních spoluvlastnických podílů	* 0,80 =	980 606,25
Výsledná porovnávací hodnota		**980 606 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 4 Spálov 980 606,- Kč

Porovnávací hodnota	**980 606 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 15 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, 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

981 000 Kč

slovy: Devětsetosmdesátjednatisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 9/16 (devět šestnáctin) na pozemku parc. č. St. 8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 4 Spálov, způsob využití: rodinný dům a na pozemcích parc. č. 25 (zahrada) a parc. č. 26 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Spálov, obec Spálov, část obce Spálov, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 112 v objektivní zaokrouhlené výši **981.000,- Kč.**

V Praze 27.07.2020

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 prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

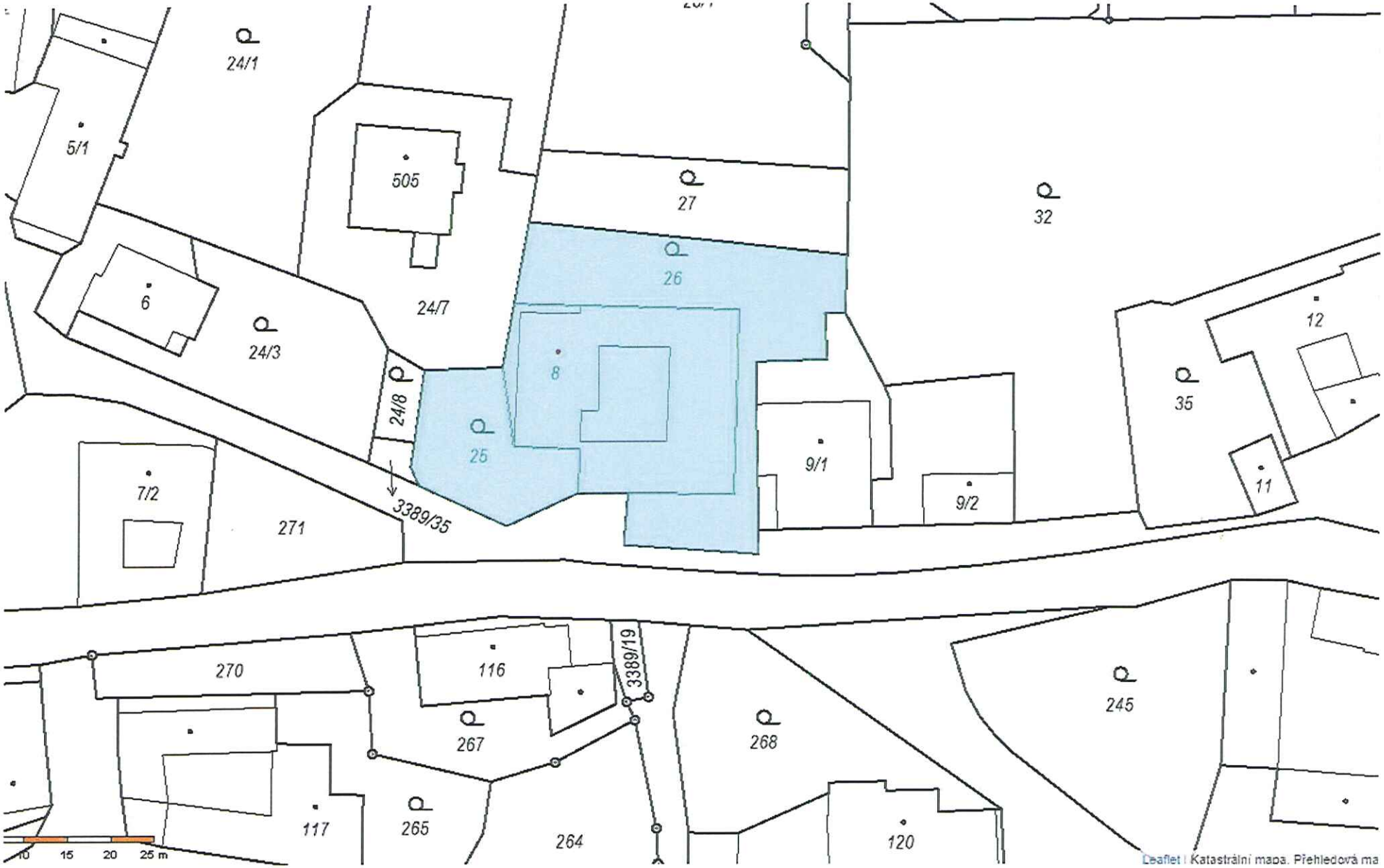
Osoby podílející se na zpracování posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Mgr. Petr Slepička
Ing. Jiří Roub
Ing. Veronika Košťálová
Jakub Chrástecký

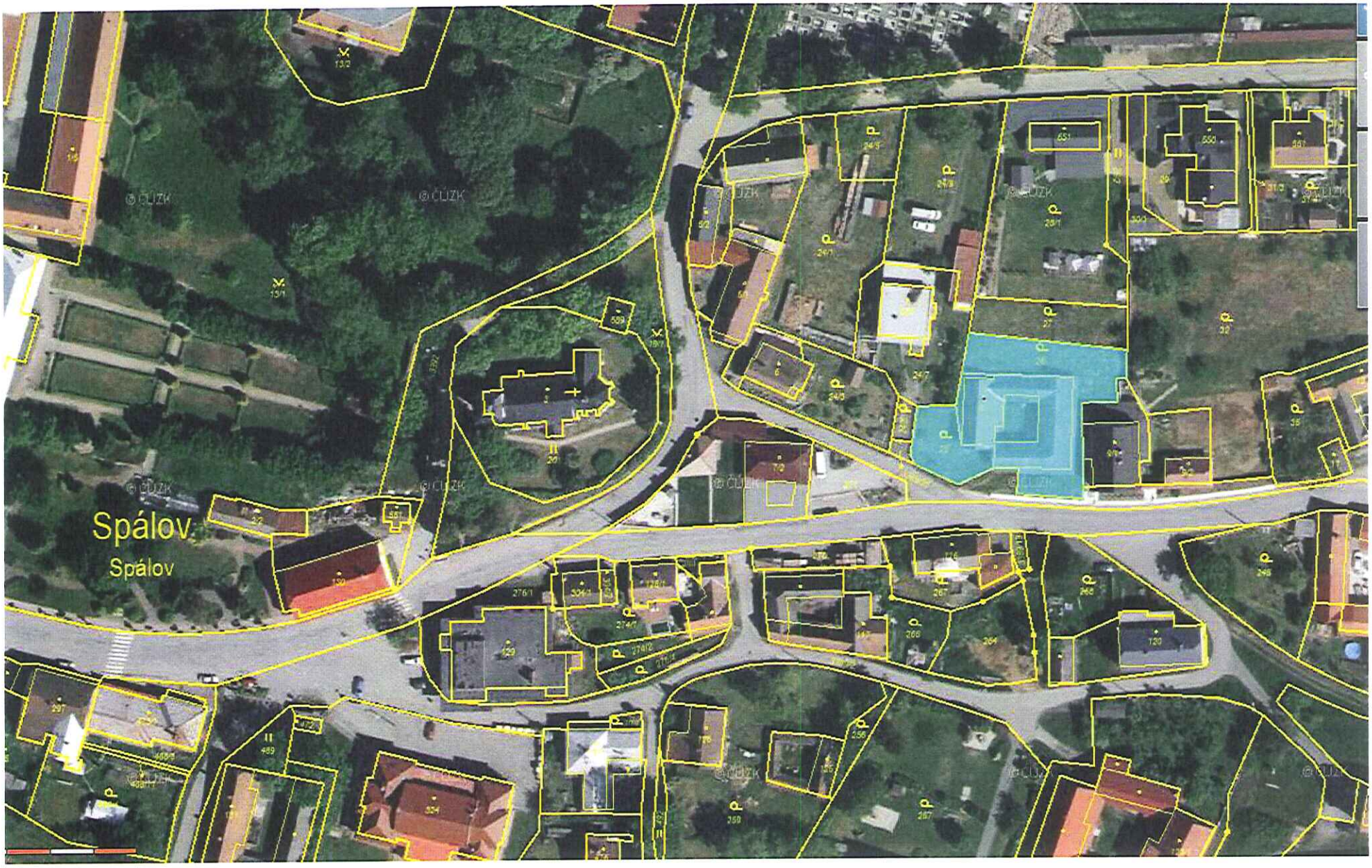
Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)
Mgr. Petr Slepička
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

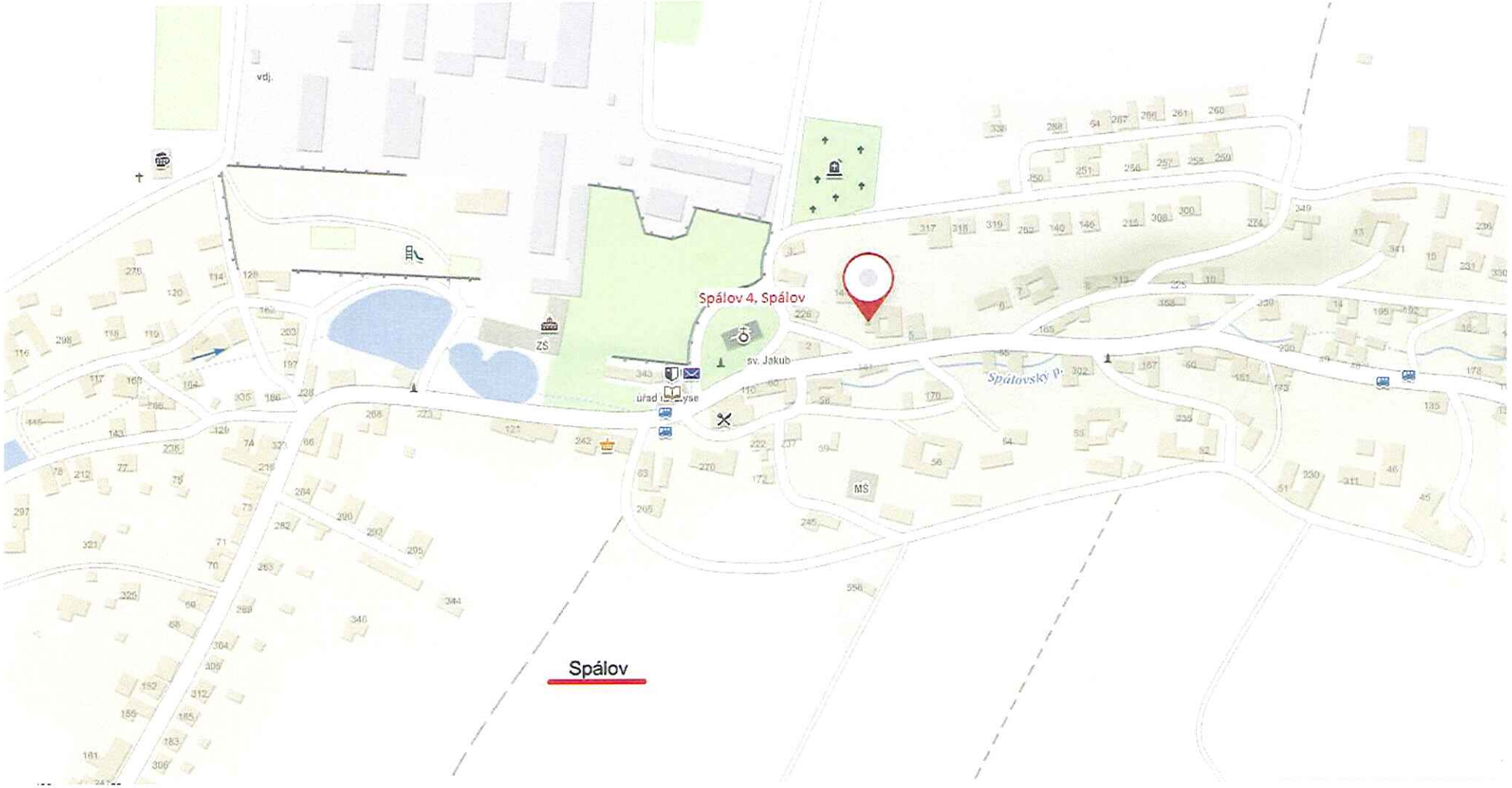
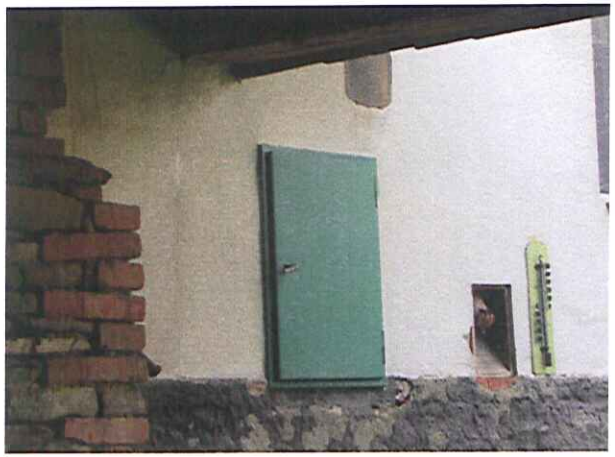
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20060 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 112	6
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3


24/1
5/1
505
27
32
26
6
24/7
24/3
12
8
24/8
35
25
9/1
7/2
11
9/2
271
3389/35
270
116
3389/19
245
267
268
117
265
264
120
10
15
20
25 m
Leaflet | Katastrální mapa. Přehledová ma


Spálov
Spálov


Spálov 4, Spálov
sv. Jakub
ZŠ
MŠ
Spálovský P.
Spálov

4