

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-20218

NEMOVITÁ VĚC: Stavba Metylovice

Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Metylovice, k.ú. Metylovice
Adresa: č.p. 303, 739 49 Metylovice

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

Adresa: Ringhofferova 115/1, 155 21 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 2448/19 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

21 000 Kč

Stav ke dni: 31.08.2020

Datum místního šetření: 16.07.2020

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 31.08.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/36 na pozemku parc. č. St. 349 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 303 Metylovice, způsob využití: ubytovací zařízení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 187/2 (ostatní plocha) vše v kat. území Metylovice, obec Metylovice, část obce Metylovice, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 1013.

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 dosažovaná 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.“

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 05.06.2020 pod č.j. 144 EX 2448/19-55.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 16.07.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Usnesení soudu o dědictví 46 D 148/2019 - 33 ze dne 14.05.2019.

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 Metylovice se nachází na úpatí Moravskoslezských Beskyd, pod lesnatým masívem Ondřejníku, na místě s krásným výhledem na okolní hory. V obci je školka a první stupeň základní školy. Je zde také lékař pro dospělé a odborný léčebný ústav - Moravskoslezské sanatorium, zaměřený zejména na léčení dýchacího a pohybového ústrojí s celostátní působností. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Ze sportovních zařízení je v Metylovicích hřiště na kopanou, volejbal a tenis, sokolovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severozápadní části katastrálního území Metylovice č.p. 303 na samotě cca 500 m od zastavěné části obce. Zastávka autobusu „Metylovice, kostel“ se nachází cca 880 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt
	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
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	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input 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:	okrajová část - samota		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 170/9	Suchanová Hana Mgr., č. p. 241, 73949 Metylovice
parc. č. 247	SJM Suchan Miroslav a Suchanová Hana Mgr., č. p. 241, 73949 Metylovice
parc. č. 2140	Obec Metylovice, č. p. 495, 73949 Metylovice

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící stavbu se dvěma nadzemními podlažími. Budova je v katastru nemovitostí vedena jako stavba ubytovacího zařízení. Stavba je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je velmi špatný. Objekt není zcela dokončen a je vhodný ke kompletní rekonstrukci, nebo demolici. Fasáda není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává či zcela chybí. Objekt je částečně podsklepený. Střecha budovy je plochá nebo sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná s chybějící okenní výplní. Některá okna jsou opatřena ocelovými mřížemi. Část okenních otvorů je zazděna či zakryta. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře jsou dřevěné, plné. Ke stavbě patří pozemky. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 349 stojí stavba ubytovacího zařízení č.p. 303. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1593 m². Pozemek parc. č. 187/2 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 349 a tvoří s ním jeden funkční celek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha o celkové výměře 6853 m². Pozemky jsou středně svažité, travnaté a neudržované. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemky cizích vlastníků.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a 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 16.07.2020 bez účasti povinné, které bylo zasláno předvolání o ohledání nemovité věci. 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

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup je přes pozemek parc. č. 170/9, který je ve vlastnictví paní Hany Suchanové, přes pozemek parc. č. 247, který je ve vlastnictví SJM Hany a Miroslava Suchanových a dále přes pozemek parc. č. 2140, který je ve vlastnictví obce Metylovice.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 303 Metylovice

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 303 Metylovice

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 8 446,00 m²

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 nemovitě věci:

Název: Stavba Havířov - Životice

Lokalita: ulice Michníkova

Popis: Na prodej stavba nacházející se v obci Havířov v části Životice v ulici Michníkova. Jedná se o samostatně stojící patrovou budovu zděné konstrukce. Jde o zámek na který bylo vydáno rozhodnutí o zrušení statusu kulturní památky. Střeška budovy je mansardová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 4278 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 385 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. K objektu patří zahrada a menší provozní budovy. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 4 278,00 m²

Užitná plocha: 1 115,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,70
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena
4 400 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,33



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
00065

Upravená cena
1 452 000 Kč

Název: Dům Budišov nad Budišovkou - Podlesí

Popis: Na prodej dům nacházející se v obci Budišov nad Budišovkou v části Podlesí. Jedná se o samostatně stojící patrovou budovu zděné konstrukce. Dům je podsklepený. Střeška budovy je valbová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 780 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Dům je ve stavu před rekonstrukcí. K domu patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 780,00 m²

Užitná plocha: 954,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,20
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,25
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena
795 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,42



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
19163

Upravená cena
1 128 900 Kč

Název:	Dům Krnov - Pod Cvilínem	
Lokalita:	ulice Bližčická	
Popis:	Na prodej dům nacházející se v obci Krnov - Pod Cvilínem v ulici Bližčická. Jedná se o samostatně stojící patrovou budovu zděné konstrukce. Budova sloužila jako ubytovací zařízení. Střecha budovy je valbová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Objekt je určen k rekonstrukci. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3861 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a plynovod. K domu patří pozemky, budova správce se dvěma byty a dvě stodoly.	
Pozemek:	3 861,00 m ²	
Užitná plocha:	1 000,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,05	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 400 000 Kč	0,94	1 316 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 118408

Minimální jednotková porovnávací cena	1 128 900 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 298 967 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 452 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		1 298 967 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 298 967
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 36,00 =	36 082,42
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60 =	21 649,45
Rizika spojená s přístupem	* 0,95 =	20 566,98
Výsledná porovnávací hodnota		20 567 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 303 Metylovice

20 567,- Kč

Porovnávací hodnota

20 567 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 27 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.

Obvyklá cena

21 000 Kč

slovy: Dvacetjednatísíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/36 na pozemku parc. č. St. 349 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 303 Metylovice, způsob využití: bytovací zařízení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 187/2 (ostatní plocha) vše v kat. území Metylovice, obec Metylovice, část obce Metylovice, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 1013.

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 21.000,- Kč.

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

- nezjištěny.

V Praze 31.08.2020

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. Michaela Holečková

Jakub Chrástecký

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

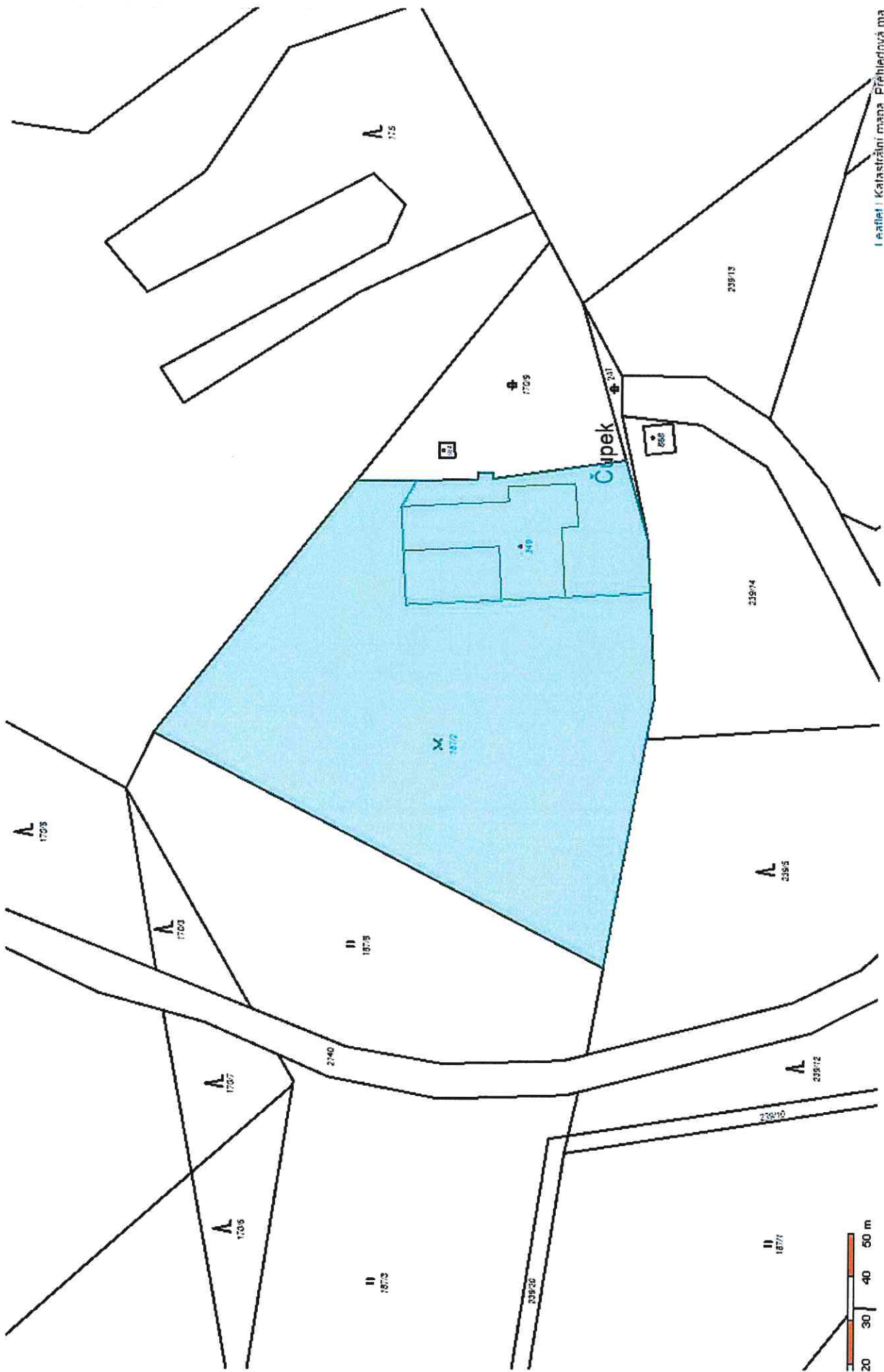
Mgr. Petr Slepíčka

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

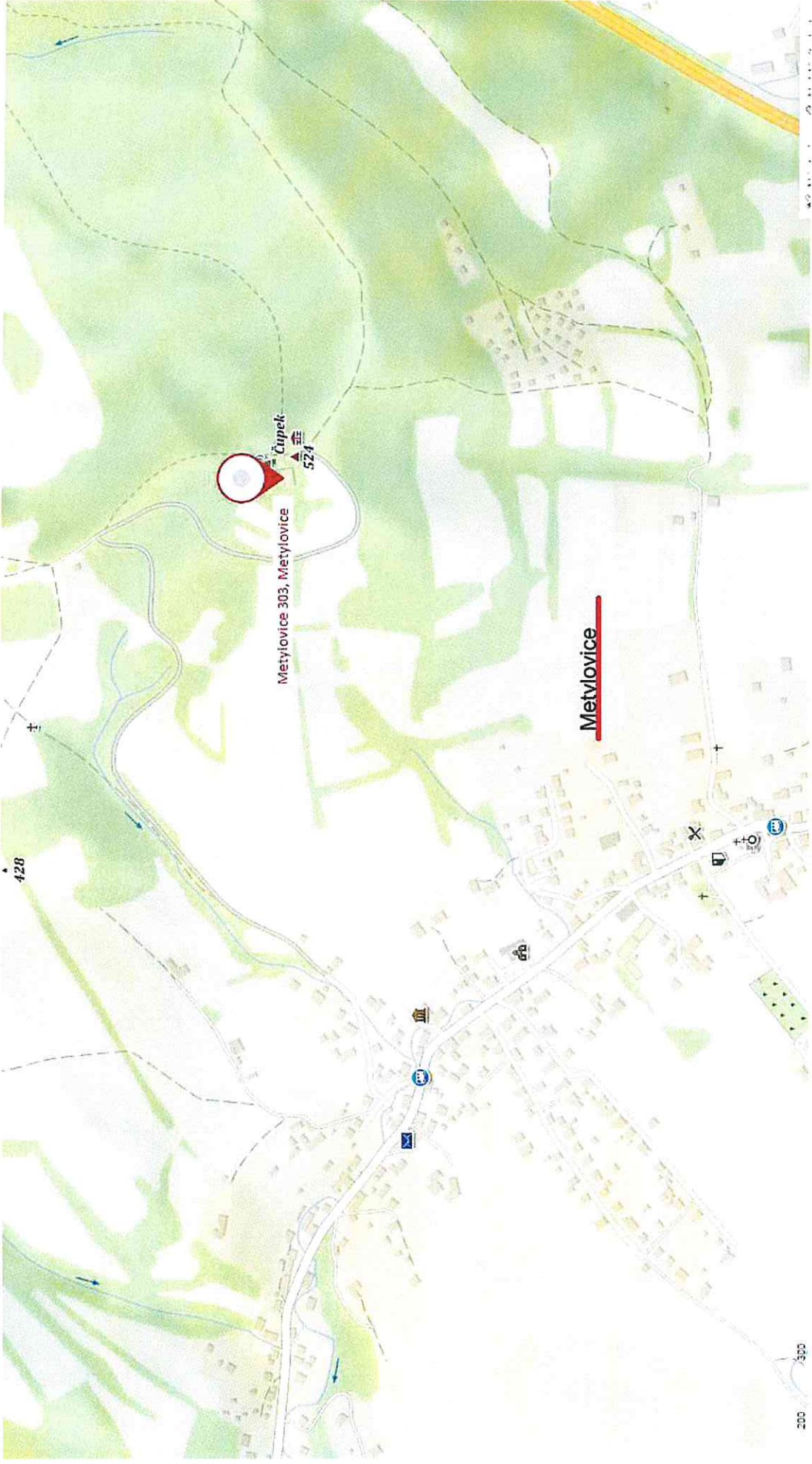
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20218 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1013	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4
Kopie ÚP	1

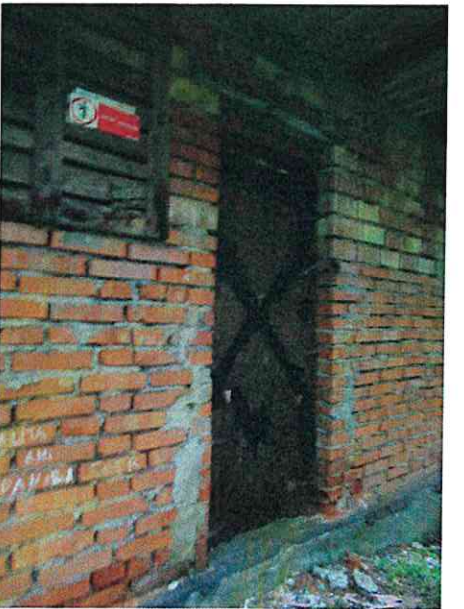
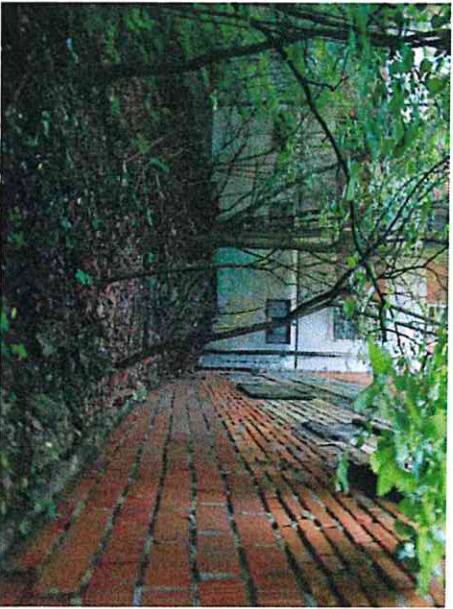












100



BV	BV	BV
BD		
	SV	
RI		
OV	OV	
OK	OK	
OH	OH	
OS	OS	
PV	PV	
DS	DS	
TI		
VP	VP	
VZ	VZ	
VD	VD	
ZV	ZV	
ZS		
W		
NZ		
NL		
NP	NP	

PLOCHY ÚZEMNÍ REZERVY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (BV)
- PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (BD)
- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ (SV)
- PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (RI)
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (OV)
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ (OK)
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY (OH)
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT (OS)
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ (DS)
- PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ (TI)
- PLOCHY VÝROBY PRŮMYSLOVÉ (VP)
- PLOCHY VÝROBY ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)
- PLOCHY DROBNÉ VÝROBY A SLUŽEB (VD)
- PLOCHY ZELENÉ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (ZV)
- PLOCHY SÍDELNÍ ZELENÉ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ (ZS)
- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (W)
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ)
- PLOCHY LESNÍ (NL)
- PLOCHY PŘÍRODNÍ (NP)

