

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-20181

NEMOVITÁ VĚC: Nemovité věci Nemochovice
Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Nemochovice, k.ú. Nemochovice
Adresa: č.p. 125, 683 33 Nemochovice

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 978/20 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 28.08.2020

Datum místního šetření: 25.06.2020

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 16

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 28.08.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 247/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 125 Nemochovice, způsob využití: jiná stavba, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 248 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a pozemků parc. č. 2457/2 (ostatní plocha), parc. č. 2457/6 (ostatní plocha), parc. č. 2457/32 (ostatní plocha), parc. č. 4239/118 (ostatní plocha), parc. č. 4239/136 (ostatní plocha), parc. č. 4301 (ostatní plocha), parc. č. 4311 (ostatní plocha) a parc. č. 4313 (ostatní plocha) vše v kat. území Nemochovice, obec Nemochovice, část obce Nemochovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 1115.

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.

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 978/20-95.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 25.06.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace poskytnuté od pana Jaroslava Říhy.

Kopie kupních smluv ze dne 28.05.2015 a 13.11.2015.

Kopie GP č. 224-32/2015.

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 Nemochovice se nachází v Jihomoravském kraji, cca 14 km jihovýchodně od města Vyškov, cca 22 km jihozápadně od města Kroměříž a cca 10 km severovýchodně od města Bučovice. Obcí protéká Nemochovický potok. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází obecní úřad, kostel, restaurační zařízení a knihovna. V obci je vybudovaná plynofikace, vodovod a kanalizace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Nemovitě věci se nachází v severní okrajové části obce Nemochovice č.p. 125 v zemědělském areálu. Zastávka autobusu „Nemochovice“ se nachází cca 0,6 km od oceňovaných nemovitých věcí.

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"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" 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 type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 2457/8	Česká republika
parc. č. 2457/10	Česká republika

Celkový popis

Stavby s pozemky

Jedná se o samostatně stojící stavbu stájí s jedním nadzemním podlažím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Fasáda objektu není zateplená a fasádní omítka převážně chybí. Stavba není podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vlnovek. Na střeše je bleskosvod. Okna stavby jsou plastová. Vjezdová vrata jsou dřevěná nebo ocelová. K objektům patří pozemky. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Objekt prošel před cca 6 lety modernizací. V objektu je celkem 22 míst k ustájení koní. Sociální zázemí zahrnuje 2x samostatné WC, pisoár, umyvadlo. V prostorách se soc. zázemím jsou z části keramické obklady. Podlahy jsou betonové, částečně opatřeny keramickou dlažbou.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Ohřev vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 247/1 stojí jiná stavba č.p. 125. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 541 m². Na pozemek parc. č. St. 247/1 navazuje pozemek parc. č. 2457/2, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 2604 m², pozemek parc. č. 2457/6, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 2320 m² a dále pozemek parc. č. 4313, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 24 m², pozemek parc. č. 4311, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 108 m², pozemek parc. č. 4301, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 146 m² a pozemek parc. č. 2457/32, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 3377 m². Na pozemku parc. č. St. 248 stojí jiná stavba bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 101 m². Stavba na pozemku parc. č. St. 248 je obdélníkového půdorysu a zděné konstrukce. Střecha stavby je pultová s krytinou z plechu. Jedná se o bývalou slepičárnu. Výše uvedené pozemky tvoří jeden funkční celek nepravidelného tvaru. Pozemky jsou převážně rovinaté, travnaté a částečně udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se dále nachází zpevněné plochy, porosty, výběh pro koně a ocelový přístřešek. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemky parc. č. 2457/8 a 2457/10, které jsou ve vlastnickém právu České republiky.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, jiná stavba a přístřešek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Komerční pozemky

Pozemek parc. č. 4239/118 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 432 m². Pozemek parc. č. 4239/136 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 303 m². Dle územního plánu jsou pozemky zařazeny v plochách výroby a skladování a smíšené výrobní - Vs výroba smíšená. Pozemky jsou obdélníkového půdorysného tvaru a tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou přístupné přes pozemky, které jsou ve vlastnickém právu jiných vlastníků.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojení na inženýrské sítě nebylo zjištěno. Přípojky nebylo možné ověřit.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. 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 25.06.2020 za účasti jednatele, pana Jaroslava Říhy. Bylo 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: Pozemky parc. č. 4239/118 a parc. č. 4239/136 jsou přístupné přes pozemky, které jsou ve vlastnickém právu jiných vlastníků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení břemeno osobní služebnosti podle energetického zákona, článek III. smlouvy, v rozsahu GP č.: 265-4690/2017 ve prospěch E. ON Distribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 2457/32 v k.ú. Nemochovice.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelového vedení NN a pojistkové skříně podle článku III. smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č.: 264-4210/2017 ve prospěch E. ON Distribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 2457/32 v k.ú. Nemochovice.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

Stavba s pozemky

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 125 Nemochovice

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno IS

2.2. Věcné břemeno IS

Komerční pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nemochovice

OCENĚNÍ

Stavba s pozemky

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 125 Nemochovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	9 221,00 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, 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 nemovitě věci:

Název:	Komerční nemovitost Louka, okres Blansko
--------	--

Popis:	Na prodej komerční nemovitost nacházející se v obci Louka v okrese Blansko. Jedná se o samostatně stojící přízemní budovu smíšené konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek nebo plechu. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 9668 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 1207 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K objektu patří pozemky. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	9 668,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		1,10	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
3 000 000 Kč	1,09		3 270 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
1086/3653

Název:	Zemědělská budova Vyškov - Rychtářov, okres Vyškov		
Popis:	Na prodej zemědělská budova nacházející se v obci Vyškov v části Rychtářov v okrese Vyškov. Jedná se o samostatně stojící přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je pultová s krytinou z vlnovek. Na střeše jsou žlaby se svody. Objekt je vhodný k rekonstrukci. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2014 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 2014 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a vodovod. K objektu patří pozemek pod ním. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	2 014,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		0,90	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		1,20	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05	
K6 Celkový stav		1,10	
K7 Vliv pozemku		1,36	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
1 999 050 Kč	1,61		3 218 471 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
00048

Název:	Průmyslový areál Roštín, okres Kroměříž		
Popis:	Na prodej průmyslový areál nacházející se v obci Roštín v okrese Kroměříž. Jedná se o 4 haly. Dvě jednoduché obloukové nezateplené haly se světlou max. výškou cca 6 m o celkové ploše 750 m ² (2x 375 m ²). Jedna skladovací/montážní hala zateplená se světlou výškou cca 4 m o ploše 225 m ² , hala je vytápěná přímotopy, el. (220/380). Jedna hlavní výrobní hala s kanceláři o celkové ploše 468 m ² je		

tvořena administrativními prostory se sociálním zázemím, výrobní částí rozdělenou na vícero prostor, uzavíratelnými kójiemi s posuvnými železnými vraty, IS - voda, el., kanalizace. Areál je o celkové výměře 4250 m². Zastavěná plocha nemovitých věcí je 1443 m². Přístup k nemovitým věcem je po zpevněné komunikaci.

Pozemek: 4 250,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,25
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
Ros

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 700 000 Kč	0,68	3 196 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 196 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 228 157 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 270 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	3 228 157 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 228 157 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno IS

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení břemeno osobní služebnosti podle energetického zákona, článek III. smlouvy, v rozsahu GP č.: 265-4690/2017 ve prospěch E. ON Distribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 2457/32 v k.ú. Nemochovice.

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.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2.2. Věcné břemeno IS

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelového vedení NN a pojistkové skříně podle článku III. smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č.: 264-4210/2017 ve prospěch E. ON Distribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 2457/32 v k.ú. Nemochovice.

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.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

Komerční pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nemochovice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Přerov - Lověšice, zdroj: www.sreality.cz - ID: 127262300				
Popis:	Na prodej komerční pozemek nacházející se v obci Přerov v části Lověšice. Celková plocha pozemku je 218 m ² . V územním plánu je pozemek veden jako navrhovaná plocha zemědělská v kombinaci s plochou terminálu kombinované dopravy a logistického centra.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,95
velikost pozemku -					1,00
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 -					0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
73 466	218	337,00	0,86	289,82	

Název:	Tlumačov, zdroj: www.sreality.cz - ID: 000054				
Popis:	Na prodej komerční pozemek nacházející se v obci Tlumačov. Celková plocha pozemku je 1247 m ² a šířce 28 m. Pozemek je vhodný k výstavbě provozovny, uskladnění materiálu, parkování.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,95
velikost pozemku -					1,00
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 -					0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
399 000	1 247	319,97	0,86	275,17

Zjištěná průměrná jednotková cena	282,50 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]
ostatní plocha	4239/118	432	283,00		122 256
ostatní plocha	4239/136	303	283,00		85 749
Obvyklá cena před korekcí ceny					208 005
Rizika spojená s přístupem			* 0,95	=	197 604,75
Celková výměra pozemků		735	Hodnota pozemků celkem		197 605

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Stavba s pozemky

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 125 Nemochovice 3 228 157,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno IS 10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno IS 10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem: 20 000,- Kč

Komerční pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nemochovice 197 605,- 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 24 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

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - pozemku parc. č. St. 247/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 125 Nemochovice, způsob využití: jiná stavba, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 248 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a pozemků parc. č. 2457/2 (ostatní plocha), parc. č. 2457/6 (ostatní plocha), parc. č. 2457/32 (ostatní plocha), parc. č. 4301 (ostatní plocha), parc. č. 4311 (ostatní plocha) a parc. č. 4313 (ostatní plocha) vše v kat. území Nemochovice, obec Nemochovice, část obce Nemochovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 1115,

B) - pozemku parc. č. 4239/118 (ostatní plocha) a parc. č. 4239/136 (ostatní plocha) v kat. území Nemochovice, obec Nemochovice, okres Vyškov, zapsáno na LV 1115.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - oplocení, jiná stavba a přístřešek,

B) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši 3.228.000,- Kč,

B) - v objektivní zaokrouhlené výši 198.000,- Kč.

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

A) - Věcné břemeno zřizování a provozování vedení břemeno osobní služebnosti podle energetického zákona, článek III. smlouvy, v rozsahu GP č.: 265-4690/2017 ve prospěch E. ON Distribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 2457/32 v k.ú. Nemochovice. Věcné břemeno oceňujeme ve výši **10.000,- Kč**.

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelového vedení NN a pojistkové skříně podle článku III. smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č.: 264-4210/2017 ve prospěch E. ON Distribuce, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 2457/32 v k.ú. Nemochovice. Věcné břemeno oceňujeme ve výši **10.000,- Kč**.

Na nemovité věci váznou výše uvedená věcná břemena. 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.

B) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **3.208.000,- Kč**,

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **198.000,- Kč**.

V Praze 28.08.2020

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 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-20181 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1115	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	8





















