

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-20153

NEMOVITÁ VĚC: Jiná stavba a pozemek Horní Benešov

Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Horní Benešov, k.ú. Horní Benešov
Adresa: bez č.p./č.e., 793 12 Horní Benešov

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 5068/17 (ocení stávajícího stavu)



Stav ke dni: 17.08.2020

Datum místního šetření: 15.7.2020

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 17.08.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/8 (dvě osminy) na pozemku parc. č. 597 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, včetně příslušenství, vše v kat. území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV 971,
- pozemku parc. č. 600/6 (ostatní plocha), včetně příslušenství, vše v kat. území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV 523.

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 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. 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 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 11.6.2020 pod č.j. 144 EX 5068/17-52.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořizena 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.

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

Město Horní Benešov s cca 2.300 obyvateli se nachází v Moravskoslezském kraji cca 10 km jihovýchodně od města Bruntál, cca 16 km jihozápadně od města Krnov a cca 23 km severozápadně od města Opava. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská, základní a střední odborná škola škola. Nákup zboží je možný v obchodu smíšeným zbožím a mini marketu. Zdravotnictví je zajišťováno lékařskými praxemi a lékárnou. V obci se dále nachází pošta, knihovna, zimní stadion, sportovní areál a restaurační zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňované nemovité věci se nachází v severovýchodní zastavěné části obce naproti budově č.p. 485 ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Horní Benešov, aut.st.“ se nachází cca 210 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"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
	<input checked="" 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 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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 600/1	Česká republika
parc. č. 603	Město Horní Benešov, Masarykova 32, 79312 Horní Benešov

Celkový popis

A) LV 971 - Jiná stavba bez č.p./č.e. Horní Benešov

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní budovu. Objekt je pravděpodobně založen na základových pasech. Konstrukce domu je zděná z cihel. Stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Objekt je vhodný k modernizaci. Střecha budovy je plochá. Součástí střechy jsou komíny. Vchodové dveře do objektu jsou dřevěné plné. Fasáda objektu není zateplená. Přístup k nemovité věci je po pozemku, který je ve vlastnickém právu státu.

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

Pozemek parc. č. 597, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 93 m², je zastavěn plochou pod budovou bez č.p./č.e. Přístup na pozemek je po pozemku ve vlastnictví státu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou IS. 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 15.7.2020. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

B) Pozemek Horní Benešov

Jedná se o pozemek parc. č. 600/6, který je v Katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha a je o velikosti 60 m². V územním plánu obce je veden v plochách bydlení. Pozemek je rovinný a travnatý. Přístup k nemovité věci je po komunikaci ve vlastnictví obce.

Přípojky IS nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy. 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 15.7.2020. 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 Exekuce
 - ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

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

OBSAH

Jiná stavba bez č.p./č.e. Horní Benešov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez č.p./č.e. Horní Benešov

Pozemek Horní Benešov

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek se stavbou Horní Benešov

OCENĚNÍ

Jiná stavba bez č.p./č.e. Horní Benešov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez č.p./č.e. Horní Benešov

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku:	93,00 m ²
-----------------	----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahnuje-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 nemovité věci:

Název:	Technická vybavenost Bruntál, okres Bruntál		
Lokalita:	U Hřiště		
Popis:	Na prodej stavba technické vybavenosti nacházející se ve městě Bruntál v ulici U Hřiště. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 347 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu skeletové konstrukce s plochou střechou. Objekt je vhodný k modernizaci. Objekt je napojen na elektřinu a plynovod. Odpady jsou svedeny do vlastní ČOV. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.		
Pozemek:	347,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		0,70	
K3 Poloha		0,90	
K4 Provedení a vybavení		0,98	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		0,98	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena	Celkový koeficient K_c		Upravená cena
1 500 000 Kč	0,49		735 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 158-N01886

Název:	Komerční objekt Krnov, okres Bruntál		
Lokalita:	Petrovická		
Popis:	Na prodej komerční objekt nacházející se ve městě Krnov v ulici Petrovická. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 321 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu. Konstrukce domu je zděná. Střecha je plochá z vyměněnou krytinou. Okna domu jsou dřevěná. Objekt je vhodný k modernizaci. Budova je napojena na elektřinu. Voda je z místního zdroje. Odpady jsou svedeny do septiku.		
Pozemek:	321,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,80	
K3 Poloha		0,99	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,04	
K7 Vliv pozemku		0,98	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 172250

K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
860 000 Kč	0,77	662 200 Kč

Název:	Skladový prostor Studénka, okres Nový Jičín	
Lokalita:	Nová Horka	
Popis:	Na prodej skladový prostor nacházející se v obci Studénka v části Nová Horka. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 799 m ² . Jedná se o samostatně stojící, přízemní objekt bývalé kotelny sestávající se z garáže, skladu, kanceláře, koupelny, WC a předsíně s plochou střechou. Konstrukce budovy je zděná. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. K objektu náleží zahrada.	
Pozemek:	799,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,98	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 080 000 Kč	0,64	691 200 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3557

Minimální jednotková porovnávací cena	662 200 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	696 133 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	735 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		696 133 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		696 133
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 2,00 / 8,00 =	174 033,25
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnického podílu	* 0,70 =	121 823,28
Výsledná porovnávací hodnota		121 823 Kč

Pozemek Horní Benešov

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek se stavbou Horní Benešov

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Dlouhá Stráň, okres Bruntál; zdroj: www.sreality.cz - ID:723375			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Dlouhá Stráň. Celková plocha pozemku je 1.003 m ² . Na pozemku jsou vystaveny základové desky, voda zajištěna studničním vrtem, přípojka elektřiny na hranici pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			0,91	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
950 000	1 003	947,16	0,70	663,01

Název:	Pozemek Bruntál, okres Bruntál; zdroj: www.sreality.cz - ID: 176064			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Bruntál v části města Horní Václavov. Celková plocha pozemku je 998 m ² . Přístup k pozemku je po místní zpevněné komunikaci.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			0,91	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
998 000	998	1 000,00	0,63	630,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

646,51 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 sračka. 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 [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	600/6	60	647,00		38 820
Celková výměra pozemků		60	Hodnota pozemků celkem		38 820

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Jiná stavba bez č.p./č.e. Horní Benešov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba bez č.p./č.e. Horní Benešov 121 823,- Kč

Pozemek Horní Benešov

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek se stavbou Horní Benešov 38 820,- 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 19 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 2/8 (dvě osminy) na pozemku parc. č. 597 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, včetně příslušenství, vše v kat. území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV 971.

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 120.000,- Kč.

IV. Znamá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

B)

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 600/6 (ostatní plocha), včetně příslušenství, vše v kat. území Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, zapsáno na LV 523.

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 **39.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nebyly zjištěny.

V Praze 17.08.2020

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. Veronika Košťálová

Jakub Chrástecský

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

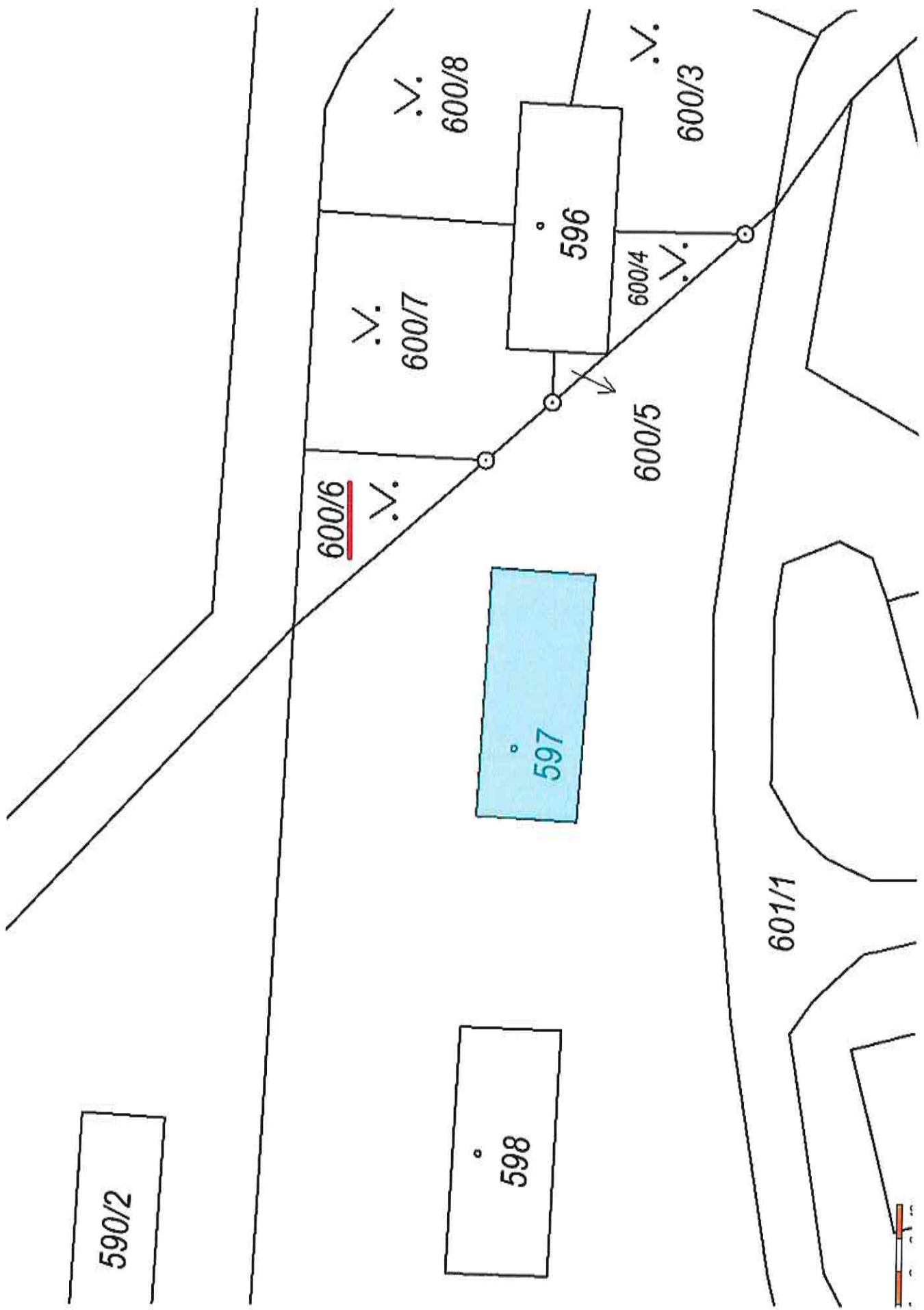
Mgr. Petr Slepíčka

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

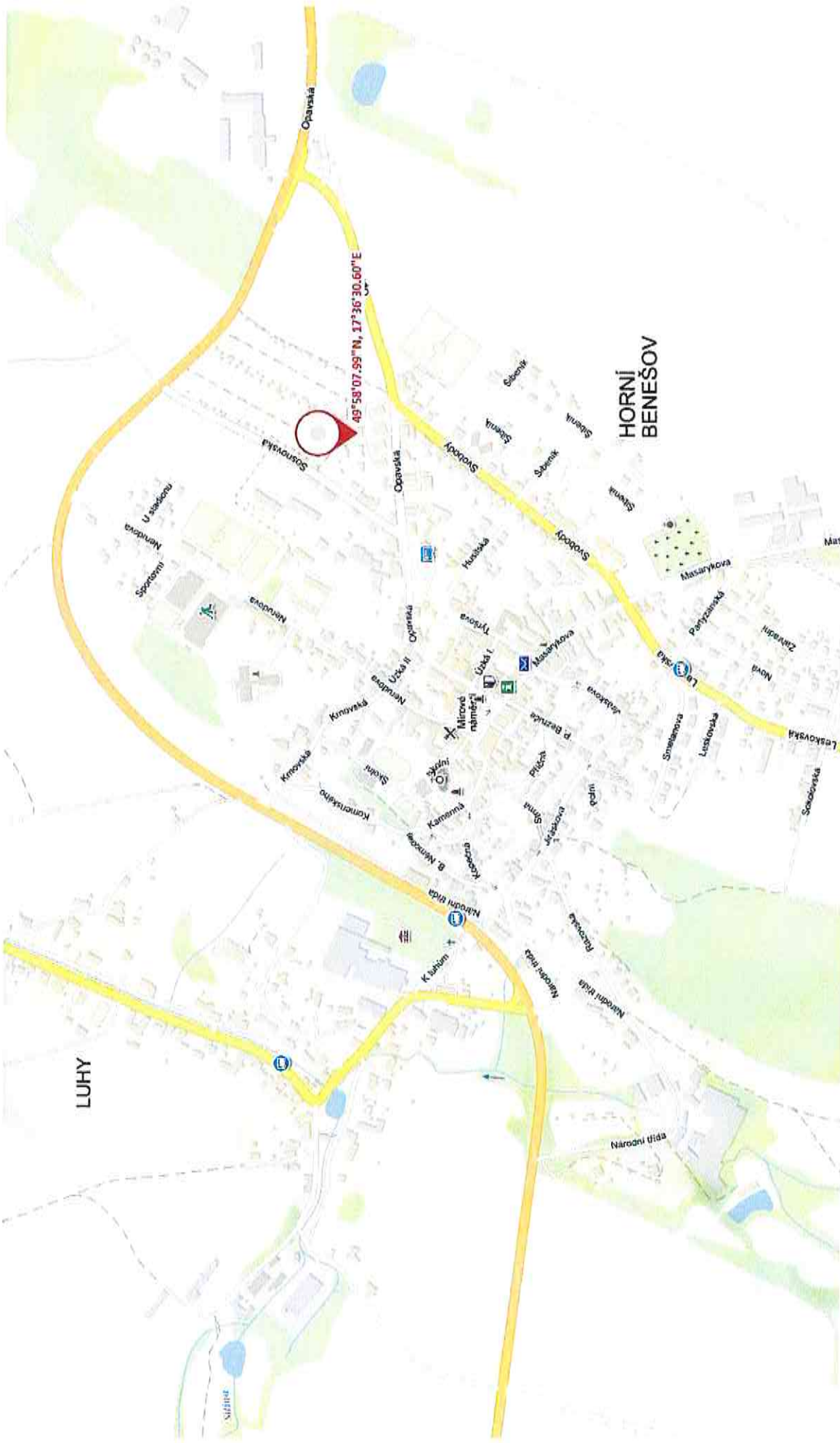
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20153 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 523	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 971	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1







LUHY

HORNÍ
BENEŠOV

49°58'07.99"N, 17°36'30.60"E



