

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 14714-1828/2016

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1719** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Butovice, č.p. 324, obč. vyb.** (stavba stojí na pozemku p.č. 1719), vše v k.ú. Butovice, obec Studénka, okres Nový Jičín.

Objednavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 203 Ex 45122/10-110**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18.10.2016 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 27.10.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 8.9.2016 vydané Exekutorským úřadem Přerov, JUDr. Lukáš Jícha, č.j. 203 Ex 45122/10-110, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 1719 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Butovice, č.p. 324, obč. vyb.** (stavba stojí na pozemku p.č. 1719), vše v k.ú. Butovice, obec Studénka, okres Nový Jičín.

Tento Znalecký posudek č. 14714-1828/2016 byl zpracován na základě požadavku objednavatele, jedná se o aktualizaci cenové úrovně, neboť došlo na trhu s nemovitostmi k podstatným změnám.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 18.10.2016, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18.10.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly převzaty ze Znaleckého posudku č. 2615-495/2011.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 4533, pro k.ú. Butovice, obec Studénka, okres Nový Jičín, vyhotovený objednavatelem dne 7.9.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Butovice, obec Studénka, okres Nový Jičín, vyhotovená objednavatelem dne 8.9.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Studénka
Katastrální území:	Butovice (758442)

List vlastnictví číslo: 4533

Vlastník:

Kačo Roman
U Náhonu 132, 74242 Šenov u Nového Jičína

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 1719** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Butovice, č.p. 324, obč. vyb.** (stavba stojí na pozemku p.č. 1719), vše v k.ú. Butovice, obec Studénka, okres Nový Jičín.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že výše uvedený objekt je v havarijním stavebně technickém stavu, narušená část svislých, vodorovných i střešních konstrukcí. Předmětem ocenění je tedy pozemek p.č. 1719 - zastavěná plocha a nádvoří.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1719** - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Butovice, obec Studénka, okres Nový Jičín, který je situován v zastavěné části města Studénka, v místní části Butovice. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1717 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví. Město Studénka, nám. Republiky 762, Butovice, 74213 Studénka.

Dle informací ČSÚ ve městě Studénka je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Studénka je pozemek zahrnut v plochách jako: „plochy výroby a skladování - průmyslové - návrh“.

Informace získány z www stránek města Studénka.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku se nachází objekt č.p. 324 - obč. vyb. Jedná se o zděný objekt pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou a plechovou krytinou. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že tento se nachází v havarijním, stavebně technickém stavu.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt č.p. 324 - obč.vyb
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	VI. Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	-0,02
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,08
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,611$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

1.2) Objekt č.p. 324 - obč.vyb – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: B₂. budovy nebytové ostatní

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9.1 budovy ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,088

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I. NP	4,00 m	35,83×12,01+2,22×0,95×2,00	=	434,54 m ²
II. NP	4,00 m	35,83×12,01+2,22×0,95×2,00	=	434,54 m ²
Součet:	8,00 m			869,08 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,00 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 434,54 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	35,83×12,01×8,00+2,22×0,95×2,00×6,61	=	3 470,43 m ³
Zastřešení	35,83×12,01×3,98×0,50+2,22×0,95×2,00×1,39×0,50	=	859,26 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	4 329,69 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s částečnou izolací	7,20 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – zděné	21,80 %	Podstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové (špatný stav)	11,90 %	Podstandardní	
4. Krov, střecha – sedlová s polovalbami (špatný stav)	5,40 %	Podstandardní	
5. Krytiny střech – taška pálená (špatný stav)	2,00 %	Podstandardní	80 %
– plechová (špatný stav)		Podstandardní	20 %
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody) (špatný	0,60 %	Podstandardní	

Název, popis stav)	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké (špatný stav)	5,80 %	Podstandardní	
8. Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Nevyskytuje se	
9. Vnitřní obklady keramické	2,80 %	Nevyskytuje se	
10. Schody	2,30 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře	3,30 %	Nevyskytuje se	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna	5,30 %	Nevyskytuje se	
14. Povrchy podlah – betonové	2,30 %	Standardní	
15. Vytápění	4,30 %	Nevyskytuje se	
16. Elektroinstalace – 230V	5,20 %	Podstandardní	
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod	3,10 %	Nevyskytuje se	
19. Vnitřní kanalizace	2,90 %	Nevyskytuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,30 %	Nevyskytuje se	
21. Ohřev vody	1,60 %	Nevyskytuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Nevyskytuje se	
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 : 1,0000

Úprava koeficientu K_4 :

2. Svislé konstrukce	$-0,54 \times 21,80 \%$	– 0,1177
3. Stropy	$-0,54 \times 11,90 \%$	– 0,0643
4. Krov, střecha	$-0,54 \times 5,40 \%$	– 0,0292
5. Krytiny střech	$-0,54 \times 2,00 \% \times 80 \%$	– 0,0086
	$-0,54 \times 2,00 \% \times 20 \%$	– 0,0022
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 0,60 \%$	– 0,0032
7. Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 5,80 \%$	– 0,0313
8. Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	– 0,0310
9. Vnitřní obklady keramické	$-0,54 \times 1,852 \times 2,80 \%$	– 0,0280
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,30 \%$	– 0,0230
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 3,30 \%$	– 0,0330
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 5,30 \%$	– 0,0530
15. Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 4,30 \%$	– 0,0430
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 5,20 \%$	– 0,0281
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	– 0,0310
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 2,90 \%$	– 0,0290
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	– 0,0030
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,60 \%$	– 0,0160
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	– 0,0380
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	– 0,0130
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	– 0,0340

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 :**= 0,3404****Ocenění:**Základní cena ZC: 2 830,- Kč/m³Koeficient konstrukce K_1 : × 0,9390Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$: × 0,9352Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$: × 0,8250Koeficient vybavení stavby K_4 : × 0,3404Polohový koeficient K_5 : × 1,0000Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,0880**Základní jednotková cena upravená:** = 1 457,24 Kč/m³**Základní cena upravená:** $4\,329,69 \text{ m}^3 \times 1\,457,24 \text{ Kč/m}^3 = \mathbf{6\,309\,397,46 \text{ Kč}}$ **Určení opotřebení analytickou metodou:****Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – standardní
 opotřebení: $85 / (85 + 65) \times 100 = 56,667 \%$
 $56,667 \% \times 7,20 \% / 0,3404$ + 11,986 %
2. Svislé konstrukce – podstandardní
 opotřebení: $85 / (85 + 15) \times 100 = 85,000 \%$
 $85,000 \% \times 21,80 \% \times 0,46 / 0,3404$ + 25,041 %
3. Stropy – podstandardní
 opotřebení: $85 / (85 + 15) \times 100 = 85,000 \%$
 $85,000 \% \times 11,90 \% \times 0,46 / 0,3404$ + 13,669 %
4. Krov, střecha – podstandardní
 opotřebení: $85 / (85 + 15) \times 100 = 85,000 \%$
 $85,000 \% \times 5,40 \% \times 0,46 / 0,3404$ + 6,203 %
5. Krytiny střech – podstandardní 80 %
 opotřebení: $75 / (75 + 5) \times 100 = 93,750 \%$
 $93,750 \% \times 2,00 \% \times 80 \% \times 0,46 / 0,3404$ + 2,027 %
5. Krytiny střech – podstandardní 20 %
 opotřebení: $75 / (75 + 5) \times 100 = 93,750 \%$
 $93,750 \% \times 2,00 \% \times 20 \% \times 0,46 / 0,3404$ + 0,507 %
6. Klempířské konstrukce – podstandardní
 opotřebení: $75 / (75 + 5) \times 100 = 93,750 \%$
 $93,750 \% \times 0,60 \% \times 0,46 / 0,3404$ + 0,760 %
7. Úprava vnitřních povrchů – podstandardní
 opotřebení: $75 / (75 + 5) \times 100 = 93,750 \%$
 $93,750 \% \times 5,80 \% \times 0,46 / 0,3404$ + 7,348 %
14. Povrchy podlah – standardní
 opotřebení: $75 / (75 + 5) \times 100 = 93,750 \%$
 $93,750 \% \times 2,30 \% / 0,3404$ + 6,334 %
16. Elektroinstalace – podstandardní
 opotřebení: $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$
 $90,000 \% \times 5,20 \% \times 0,46 / 0,3404$ + 6,324 %
17. Bleskosvod – standardní
 opotřebení: $45 / (45 + 5) \times 100 = 90,000 \%$

90,000 % × 0,30 % / 0,3404	+ 0,793 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 80,992 %	
Odpočet opotřebení: 6 309 397,46 Kč × 80,992 %		– 5 110 107,19 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		= 1 199 290,27 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,611$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 1 199 290,27 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,611**Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$** = **732 766,35 Kč****Objekt č.p. 324 - obč.vyb – zjištěná cena:** **732 766,35 Kč****2) Pozemky****2.1) Vyhláška 53/2016 Sb.****2.1.a) Pozemek – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Studénka

Název okresu: Nový Jičín

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 580,-$ Kč/m²**Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 402,-$ Kč/m²**
(Základní cena pozemku je zaokrouhlена na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: $I_P = 0,611$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,611$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 245,6220 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
1719	Zastavěná plocha a nádvoří	895	219 831,69

Pozemek – zjištěná cena: **219 831,69 Kč**

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitosti“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Ostrava - Nová Bělá, okres Ostrava-město

Komerční pozemek o výměře 2.304 m². V Katastrálním území Nová Bělá. Pozemek zařazen do kategorie: ochranná zeleň, Slouží: odclonění dopravních staveb a oddělení rušících provozů od obytné zástavby, ploch občanského vybavení, rekreace, sportu apod. zmírnění funkčních a měřítkových kontrastů funkčních ploch s výrazně odlišným způsobem využití. Hlavní využití: Plochy travních porostů, zeleň vysoká, střední a nízká (rovněž formou zahrady), Přípustné využití: Dopravní infrastruktura – silnice, pěší komunikace, cyklostezky, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy, Technická infrastruktura – inženýrské sítě, Podmíněné přípustné využití: Parkoviště, Zpevněné a manipulační plochy, Provozní a hospodářské zázemí rodinných domů a

zahrad – altány, skleníky, bazény, pergoly, zpevněné plochy a objekty pro relaxaci a spor a pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat za podmínky, že nezhorší kvalitu místního prostředí, Čerpací stanice PHM, Čistírny odpadních vod, Trafostanice, Rozvodny, Telekomunikační zařízení, Stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci, Nepřípustné využití: Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Nabídková CENA: 560 000,- Kč

2) Pozemek Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín

Pozemek o vel. 1.932 m² se nachází na okraji obce, v územním plánu je zde schválena jak výstavba rodinného, tak komerčního využití, např. skladu nebo malé výroby. Pozemek je v rovině, je velmi dobře přístupný z hlavní cesty, inženýrské sítě – voda a elektřina 220/380V, jsou na pozemku, plyn je na hranici pozemku. Možnost napojení na kanalizaci z vedlejšího pozemku, kanalizace splaškové vody v příkopu u cesty.

Nabídková CENA: 750 000,- Kč

3) Pozemek Ostrava - Svinov, okres Ostrava-město

Pozemek 1.930 m² vhodný ke komerčním účelům. Na pozemku se nachází dřevěná bouda s číslem popisným, elektřina a voda obecní přivedená do chaty, plynová přípojka na pozemku. Za chatou dřevěný altán, v zadní části pozemku starší prostorný skleník, velká kůlna a ovocné stromy. Pozemek je rovinatý, slunný a celý oplocen, dvě vjezdové brány. K pozemku vede obecní asfaltová komunikace.

Nabídková CENA: 990 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

Kladné stránky předmětu ocenění:

- možné napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- dle platného územního plánu města je oceňovaný pozemek veden v plochách „plochy výroby a skladování - průmyslové - návrh“
- přístup je po zpevněné, veřejné komunikaci

Záporné stránky předmětu ocenění:

- pozemek je ekonomicky zatížen objektem v havarijním, stavebně technickém stavu
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 210,- do 445,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedeného rozpětí a to ve výši **210,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Ostrava - Nová Bělá, okres Ostrava-město				560 000,- Kč	2 304,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	210,44 Kč	1,0
Pozemek Šenov u Nového Jičína, okres Nový Jičín				750 000,- Kč	1 932,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	336,10 Kč	1,0
Pozemek Ostrava - Svinov, okres Ostrava-město				990 000,- Kč	1 930,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	444,12 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m²: 210,44 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 330,22 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 444,12 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 210,- Kč
 Jednotkové množství: × 895,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 187 950,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Strana potenciálních zájemců o předmět ocenění je značně omezená. První kolo dražby proběhlo dne 17.6.2011, kdy nejnižší podání bylo stanoveno ve výši 2/3 výsledné ceny původního znaleckého posudku, tj. částkou ve výši 200 000,- Kč. Opakované kolo dražby proběhlo dne 4.7.2013, kdy nejnižší podání bylo stanoveno ve výši 1/2 výsledné ceny původního znaleckého posudku, tj. částkou ve výši 150 000,- Kč. S ohledem na tyto skutečnosti volíme na základě odborného odhadu zpracovatele další redukci výše uvedené porovnávací hodnoty o 25%.

Vliv opakované dražby	×	0,750	
Cena po úpravě:		=	140 962,50 Kč

Výsledná porovnávací hodnota:	140 000,- Kč
--------------------------------------	---------------------

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	732 770,- Kč
Cena pozemků	219 830,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	952 600,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	140 000,- Kč
Movité věci	
	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	
	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	
	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

140 000,– Kč

Cena slovy: jednočtyřicet tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 27.10.2016

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 14714-1828/2016 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

