

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20268

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky Suchdol nad Odrou (okr. Nový Jičín)

Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Suchdol nad Odrou, k.ú. Suchdol nad Odrou

Adresa: Suchdol nad Odrou, 742 01 Suchdol nad Odrou

OBJEDNATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY

JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor

Adresa: Za Bcárkem 836, 33901 Klatovy

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 120 EX 30467/13 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

737 400 Kč

Stav ke dni: 14.09.2020

Datum místního šetření: 13.8.2020

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 14.09.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemků parc. č. 440/9 (zahrada) a parc. č. 440/10 (zahrada) v kat. území Suchdol nad Odrou, obec Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 1256,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/7 (jedna sedmina) na pozemku parc. č. 440/8 (zahrada) v kat. území Suchdol nad Odrou, obec Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 1253.

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 oblíby. 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 oblíbou 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 exekčním 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. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 21.7.2020 pod č.j. 120 EX 30467/13-80.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 13.8.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Suchdol nad Odrou.

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., Weigl, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012.

Místopis

Městys Suchdol nad Odrou se nachází cca 6 km severozápadně od města Nový Jičín, cca 8 km východně od města Odry a cca 8 km jižně od města Fulnek. Jedná se o městys se základní infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Novém Jičíně, Odřích a ve Fulneku. Do městyse vedou silnice III. třídy a železniční trať.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný		
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☒ ostatní	
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MIIID		☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku:	☐ zpevněná komunikace		☒ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:

441/2 Městys Suchdol nad Odrou, Komenského 318, 74201 Suchdol nad Odrou

Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí na jihovýchodním okraji zastavěné části městyse Suchdol nad Odrou. Jedná se o sousedící travnaté pozemky nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada o výměře 966 m². Sousedící pozemky parc. č. 440/9 a parc. č. 440/10 jsou ohraničené drátěným oplocením. Na travnatém pozemku se nachází studna, porosty, pergola, zahradní chatka se sedlovou střechou a zpevněné plochy. Na pozemku parc. č. 440/8 se nachází nezpevněná cesta. V době oceňování byly rovinné pozemky neudržované. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 441/2, který je ve vlastnictví městyse Suchdol nad Odrou.

Přípojky IS jsou v dosahu.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha zahrad.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo ke dni 25.11.2005 s povinností k pozemku parc. č. 440/9 pro stát Česká republika.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo ke dni 27.7.2006 s povinností k pozemku parc. č. 440/10 pro stát Česká republika.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo ke dni 25.11.2005 k id. 1/7 s povinností k pozemku parc. č. 440/8 (Šperlich Jan) pro stát Česká republika.

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

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení, chatka a pergola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 441/2, který je ve vlastnictví městyse Suchdol nad Odrou.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo

ANO Exekuce

Komentář: S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo ke dni 25.11.2005 s povinností k pozemku parc. č. 440/9 pro stát Česká republika.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo ke dni 27.7.2006 s povinností k pozemku parc. č. 440/10 pro stát Česká republika.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo ke dni 25.11.2005 k id. 1/7 s povinností k pozemku parc. č. 440/8 (Šperlich Jan) pro stát Česká republika.

OBSAH

LV č. 1256

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Suchdol nad Odrou (okr. Nový Jičín)

LV č. 1253

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Suchdol nad Odrou (okr. Nový Jičín)

OCENĚNÍ

LV č. 1256

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Suchdol nad Odrou (okr. Nový Jičín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Bílovec - Stará Ves, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 730201			
Popis:	Na prodej zahrada ve Staré Vsi u Bílovce o ploše 389 m ² . Zahrada se nachází v zahrádkářské osadě Na Vyhlídce II. Příjezd je zajištěn společnou bránou až k pozemku. Zahrada má čtvercový tvar a je mírně ze svahu. Přípojka vody a elektřiny je vyvedena na pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,30	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
315 000	389	809,77	1,20	971,72

Název:	Rybí, Zdroj: www.sreality.cz - ID: PONJ			
Popis:	K prodeji zahrada se zahradní chatkou v rekreační lokalitě na okraji katastru obce Rybí. Pozemek je rovinatý, oplocený, o celkové výměře 375 m ² . Chatka je dřevěná. Na pozemku v blízkosti chatky je studna. Příjezd k pozemku je po vlastní a obecní komunikaci.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
390 000	375	1 040,00	1,01	1 050,40

Název:	Starý Jičín, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 630543			
Popis:	Na prodej pozemek s rozlohou 982 m ² s možností postavení rekreační stavby v lokalitě Starého Jičína. Na pozemku stojí rekreační chata o výměře 25 m ² (nová střecha, WC suché), dřevěná chatka na nářadí a velký skleník. Na zahradě se nachází ovocné stromy. Celý pozemek je oplocený. Dle územního plánu leží v plochách			

rekreačních k výstavbě staveb určených nebo sloužících rodinné rekreaci. Přístup zajištěn obecní komunikací. Inženýrské sítě přímo na hranici pozemku. Možnost napojení na vodovodní řád - pár metrů od pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 100 000	982	1 120,16	0,97	1 086,56

Název: Štramberk, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 137-03-020

Popis: K prodeji zahrada s chatou a chatkou na nářadí v Zahrádkářské osadě ve Štramberku na Bařínách s rozlohou 690 m². Na oplocené části zahrady stojí obytná chata a bytelná chatka na nářadí. Do chatky je zavedena elektřina. Jedná se o dlouhodobě udržovanou zahradu s okrasnými keři, tújemi, pnoucími růžemi, levandulí atd. Voda na zalévání nebo do bazénu je přivedena z osady. Přístup zajištěn po obecní komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
750 000	690	1 086,96	0,97	1 054,35

Název: Petřvald 2-Petřvaldík, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 470/4500

Popis: K prodeji dřevěná chatka s oplocenou zahradou v osobním vlastnictví. Rovinatý terén. Chata stojí na betonových patkách. Samostatné el. hodiny. Vodovodní řád na hranici pozemku. Suché WC (jímka). Přístup na pozemek z obecní cesty. Na pozemku rostou listnaté stromy, jehličnany a keře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
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]
1 690 000	1 243	1 359,61	0,88	1 196,46

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 071,90 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.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC₀) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (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.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtena jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC₀) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	400/9	488	1 072,00		523 136
zahrada	440/10	194	1 072,00		207 968
Celková výměra pozemků		682	Hodnota pozemků celkem		731 104

LV č. 1253

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Suchdol nad Odrou (okr. Nový Jičín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Bílovec - Stará Ves, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 730201			
Popis:	Na prodej zahrada ve Staré Vsi u Bílovce o ploše 389 m ² . Zahrada se nachází v zahrádkářské osadě Na Vyhlídce II. Příjezd je zajištěn společnou bránou až k pozemku. Zahrada má čtvercový tvar a je mírně ze svahu. Přípojka vody a elektřiny je vyvedena na pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,30	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,70	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
315 000	389	809,77	0,19	153,86

Název:	Rybí, Zdroj: www.sreality.cz - ID: PONJ			
Popis:	K prodeji zahrada se zahradní chatkou v rekreační lokalitě na okraji katastru obce Rybí. Pozemek je rovinatý, oplocený, o celkové výměře 375 m ² . Chatka je dřevěná. Na pozemku v blízkosti chatky je studna. Příjezd k pozemku je po vlastní a obecní komunikaci.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,30	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,80	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
390 000	375	1 040,00	0,22	228,80

Název:	Starý Jičín, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 630543			
Popis:	Na prodej pozemek s rozlohou 982 m ² s možností postavení rekreační stavby v lokalitě Starého Jičína. Na pozemku stojí rekreační chata o výměře 25 m ² (nová střecha, WC suché), dřevěná chatka na nářadí a velký skleník. Na zahradě se nachází ovocné stromy. Celý pozemek je oplocený. Dle územního plánu leží v plochách rekreačních k výstavbě staveb určených nebo sloužících rodinné rekreaci. Přístup zajištěn obecní komunikací. Inženýrské sítě přímo na hranici pozemku.			

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,30
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,75
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 100 000	982	1 120,16	0,21	235,23

Název: Štramberk, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 137-03-020

Popis: K prodeji zahrada s chatou a chatkou na nářadí v Zahradkářské osadě ve Štramberku na Bařínách s rozlohou 690 m². Na oplocené části zahrady stojí obytná chata a bytelná chatka na nářadí. Do chatky je zavedena elektřina. Jedná se o dlouhodobě udržovanou zahradu s okrasnými keři, tújemi, pnoucími růžemi, levandulí atd. Voda na zalévání nebo do bazénu je přivedena z osady. Přístup zajištěn po obecní komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,30
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,75
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
750 000	690	1 086,96	0,21	228,26

Název: Petřvald 2-Petřvaldík, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 470/4500

Popis: K prodeji dřevěná chatka s oplocenou zahradou v osobním vlastnictví. Rovinatý terén. Chata stojí na betonových patkách. Samostatné el. hodiny. Vodovodní řád na hranici pozemku. Suché WC (jímka). Přístup na pozemek z obecní cesty. Na pozemku rostou listnaté stromy, jehličnany a keře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,30
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 690 000	1 243	1 359,61	0,18	244,73

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.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). 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.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtena jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	440/8	284	218,00	1 / 7	8 845
Obvyklá cena před korekcí ceny					8 845
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	5 307,00
Celková výměra pozemků		284	Hodnota pozemků celkem		5 307

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV č. 1256

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Suchdol nad Odrou (okr. Nový Jičín)

731 104,- Kč

LV č. 1253

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Suchdol nad Odrou (okr. Nový Jičín)

5 307,- Kč

Hodnota pozemku

736 411 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 12 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům 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 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

737 400 Kč

slovy: Sedmsetřicetsedmtisícčtyřista Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

A) pozemků parc. č. 440/9 (zahrada) a parc. č. 440/10 (zahrada) v kat. území Suchdol nad Odrou, obec Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 1256,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/7 (jedna sedmina) na pozemku parc. č. 440/8 (zahrada) v kat. území Suchdol nad Odrou, obec Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 1253.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

A) oplocení, chatka a pergola,

B) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši 732.000,- Kč,

B) v objektivní zaokrouhlené výši 5.400,- Kč.

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

A, B) nezjištěny.

V Praze 14.09.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:

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. Lukáš Hofbauer Jakub Chrástský. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
--------------------------	---

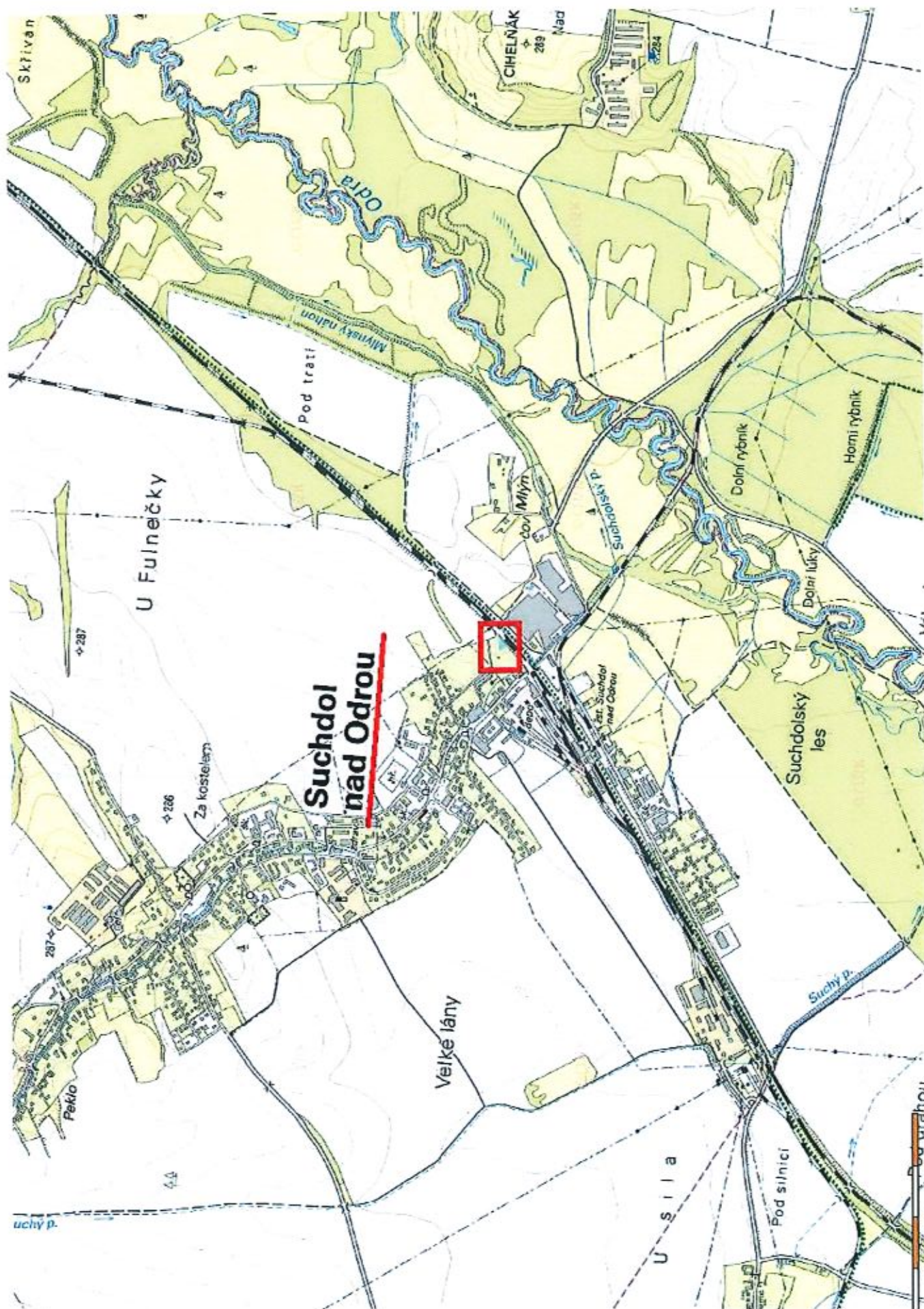
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20268 znaleckého deníku.

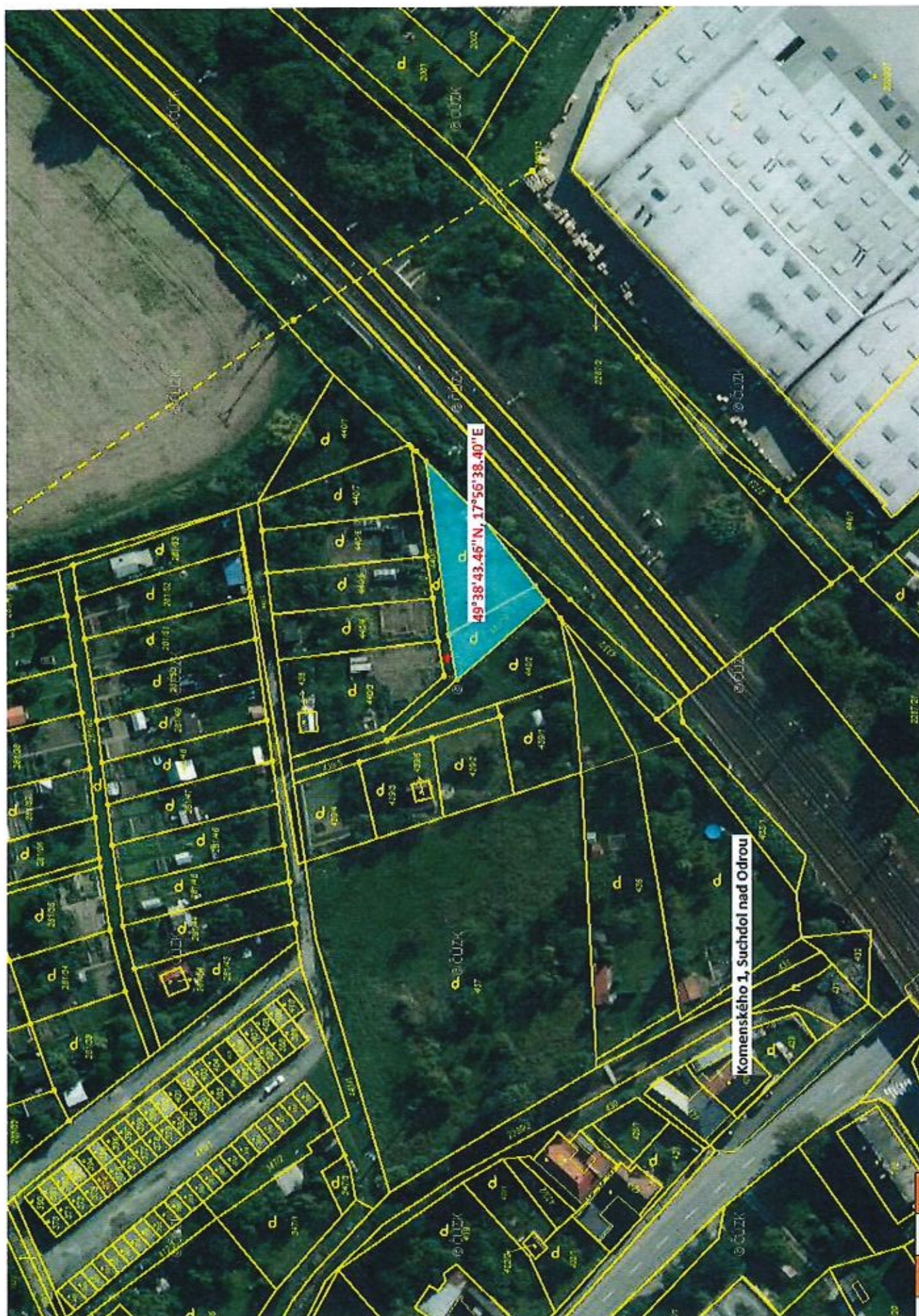
SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1256	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1253	6
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1









49°38'43.46"N, 17°56'38.40"E

Komenského 1, Suchbát nad Odrou