

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-20446

NEMOVITÁ VĚC: Rozestavěné jednotky č. 78/13 č. 78/14 Pod Bezručovým vrchem
Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Krnov, k.ú. Krnov-Horní Předměstí
Adresa: Sv. Ducha 78, 794 01 Krnov

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor
Adresa: Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 197 EX 1421/11 (ocení stávajícího stavu)



Stav ke dni: 29.10.2020

Datum místního šetření: 12.8.2020

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 26

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 29.10.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna čtyřadvacatina) na jednotce č. 78/13 (rozestavěná jednotka) v budově Pod Bezručovým vrchem č.p. 78 (bytový dům, LV 6108) na pozemku parc. č. 151 (LV 6108) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 151 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti podílu 902/10000 v kat. území Krnov-Horní Předměstí, obec Krnov, část obce Pod Bezručovým vrchem, okres Bruntál, zapsáno na LV 3419,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna čtyřadvacatina) na jednotce č. 78/14 (rozestavěná jednotka) v budově Pod Bezručovým vrchem č.p. 78 (bytový dům, LV 6108) na pozemku parc. č. 151 (LV 6108) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 151 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti podílu 712/10000 v kat. území Krnov-Horní Předměstí, obec Krnov, část obce Pod Bezručovým vrchem, okres Bruntál, zapsáno na LV 3419.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálním 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 potenciálních 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 potenciálních 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 Mgr. Alana Havlice o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 20.7.2020 pod č.j. 197 EX 1421/11-92.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 12.8.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie prohlášení vlastníka.

Informace od předsedy SVJ.

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, LINDF, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krcjčíř, 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

Exekutorský úřad Jeseňák
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

Místopis

Město Krnov s cca 22.500 obyvateli se nachází v Moravskoslezském kraji, v blízkosti hranic s Polskem, cca 20 km severovýchodně od města Bruntál, cca 38 km jihovýchodně od města Jeseník a cca 22 km severozápadně od města Opava. Městem protéká řeka Opava a Opavice. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy. Nákup zboží je možný v supermarketech a specializovaných obchodech. Zdravotní péče se poskytuje ve zdravotním středisku. Ve městě se dále nachází restaurační zařízení, knihovny, sportoviště, kulturní památky, koupaliště a jiné. Dopravní obslužnost obce zajišťují linky MHD, vlaky a autobusy.

Oceňované nemovité věci se nachází v centru obce Krnov v ulici Sv. Ducha č.p. 78 v obytné zástavbě.

Zastávka autobusu „Krnov, pošta“ se nachází cca 200 m od oceňovaných nemovitých věcí. Vlaková zastávka „Krnov-Cvilín“ se nachází cca 600 m od oceňovaných nemovitých věcí.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input 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 checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
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		
vcř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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:	širší centrum - bytové domy zděné				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky:

parc. č. 143 Město Krnov, Hlavní náměstí 96/1, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov

Celkový popis

Jedná se o řadový krajní bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova byla postavena v roce 1958 a má 1 podzemní, 4 nadzemních podlaží a volné půdní prostory. Střecha budovy je valbová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy jsou komíny a bleskosvod. Na střeše jsou žlaby se svody. Fasáda je zateplená, okna budovy jsou plastová, opatřena parapety. Budova byla v roce 2015 rekonstruována. V domě není výtah. Přístup k jednotkám je po centrálním schodišti. Poštovní schránky jsou vně budovy. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k budově je po zpevněné komunikaci s chodníkem a veřejným osvětlením ve vlastnictví obce.

Oceňované rozestavěné jednotky č.p. 78/13 a č.p.78/14 se mají nacházet v půdním prostoru. Dle sdělení předsedy spoluvlastníků jednotek se bytové jednotky č.p. 78/13 a č.p. 78/14 fyzicky v půdním prostoru nenachází. Do půdního prostoru je přístup pouze přes půdní otvor v posledním nadzemním podlaží budovy.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je budova napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 151, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 199 m², stojí bytový dům č.p. 78 Pod Bezručovým vrchem. Pozemek je pravidelného tvaru a je zastavěný stavbou. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek ve vlastnictví obce.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 12.8.2020. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Skutečnost neodpovídá zápisu v Katastru nemovitostí.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

OBSAH

Rozestavěná jednotka č. 78/13

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěná jednotka č. 78/13 Krnov

Rozestavěná jednotka č. 78/14

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěná jednotka č. 78/14 Krnov

OCENĚNÍ

Rozestavěná jednotka č. 78/13

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěná jednotka č. 78/13 Krnov

Oceňovaná nemovitá věc
Zastavěná plocha: 199,00 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 sračka. 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 polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a 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

koefficientu K_c . Koefficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koefficientů K_1 až K_n . V koefficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užité plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Půdní prostor Prostějov, okres Prostějov	
Lokalita:	Rozhonova	
Popis:	Na prodej půdní prostor ve městě Prostějov, ulice Rozhonova. Půdní prostor je o velikosti 277 m ² a je ve třetím nadzemním podlaží cihlového bytového domu bez výtahu se sedlovou střechou s krytinou z pálcných tašek. Velikostí odpovídá možnosti vybudování bytové jednotky. Prostor je v původním stavu, na krovech jsou patrné stopy po poškození způsobené vlhkostí. Půdní prostor má betonovou podlahu, je bez střešních oken. Na konstrukci střechy chybí parozábrana a tepelná izolace. V půdním prostoru se nachází několik komínů.	
Užitná plocha:	277,00 m ²	
Použité koefficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,85	
K3 Poloha v rámci územního celku	0,90	
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00	
K5 Provedení a vybavení	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koefficient K_c	Upravená cena
990 000 Kč	0,73	722 700 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 313/3718

Název:	Půdní prostor Hořice, okres Jičín	
Lokalita:	Karlova	
Popis:	Na prodej půdní prostor ve městě Hořice, ulice Karlova. Půdní prostor je o velikosti 150 m ² a je ve třetím nadzemním podlaží cihlového bytového domu bez výtahu s valbovou střechou s krytinou z osinkocementových šablon. Velikostí odpovídá možnosti vybudování bytové jednotky. Prostor je v původním stavu, bez střešních oken, s několika střešními otvory. Na podlaze jsou dřevěná prkna. V půdním prostoru se nacházejí 2 komíny. Na konstrukci střechy chybí parozábrana a tepelná izolace.	
Užitná plocha:	150,00 m ²	
Použité koefficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha v rámci územního celku	0,75	
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00	
K5 Provedení a vybavení	1,00	



Zdroj: www.sreality.cz - ID:

K6 Celkový stav	1,00	101
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
840 000 Kč	0,68	571 200 Kč

Název: Skladový prostor Kroměříž

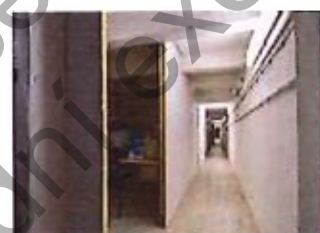
Lokalita: Kollárova

Popis: k prodeji nebytový prostor na ulici Kollárova v Kroměříži. Skladový prostor se nachází pod obytným domem a je přístupný s možností parkování na veřejném parkovišti. Přístup do prostoru je po nakloněné rovině, což umožňuje snadnou manipulaci. Prostor je oddělený na několik samostatných skladových míst. Prostor má velikost 147 m². Připojení na elektřinu, mříž u vstupu a silně železné dveře.

Užitná plocha: 147,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	0,90
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3144732508

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
540 000 Kč	0,79	426 600 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	426 600 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	573 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	722 700 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		573 500 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		573 500
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 24,00 =	23 895,83
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,65 =	15 532,29
Výsledná porovnávací hodnota		15 532 Kč

Rozestavěná jednotka č. 78/14

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěná jednotka č. 78/14 Krnov

Oceňovaná nemovitá věc

Zastavěná plocha: 199,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a 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 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 jako násobek užité plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Půdní prostor Prostějov, okres Prostějov
Lokalita:	Rozhonova
Popis:	Na prodej půdní prostor ve městě Prostějov, ulice Rozhonova. Půdní prostor je o velikosti 277 m ² a je ve třetím nadzemním podlaží cihlového bytového domu bez výtahu se sedlovou střechou s krytinou z pálených tašek. Velikostí odpovídá možnosti vybudování bytové jednotky. Prostor je v původním stavu, na krokech jsou patrné stopy po poškození způsobené vlhkostí. Půdní prostor má betonovou podlahu, je bez střešních oken. Na konstrukci střechy chybí parozábrana a tepelná izolace. V půdním prostoru se nachází několik komínů.
Užitná plocha:	277,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha v rámci územního celku	0,90
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95
K9	1,00



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
313/3718

Cena
990 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,68

Upravená cena
673 200 Kč

Název: Půdní prostor Hořice, okres Jičín

Lokalita: Karlova

Popis: Na prodej půdní prostor ve městě Hořice, ulice Karlova. Půdní prostor je o velikosti 150 m² a je ve třetím nadzemním podlaží cihlového bytového domu bez výtahu s valbovou střechou s krytinou z osinkocementových šablon. Velikostí odpovídá možnosti vybudování bytové jednotky. Prostor je v původním stavu, bez střešních oken, s několika střešními otvory. Na podlaze jsou dřevěná prkna. V půdním prostoru se nacházejí 2 komíny. Na konstrukci střechy chybí parozábrana a tepelná izolace.

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha v rámci územního celku	0,75
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95
K9	1,00



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
101

Cena
840 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,64

Upravená cena
537 600 Kč

Název: Skladový prostor Kroměříž

Lokalita: Kollárova

Popis: k prodeji nebytový prostor na ulici Kollárova v Kroměříži. Skladový prostor se nachází pod obytným domem a je přístupný s možností parkování na veřejném parkovišti. Přístup do prostoru je po nakloněné rovině, což umožňuje snadnou manipulaci. Prostor je oddělený na několik samostatných skladových míst. Prostor má velikost 147 m². Připojení na elektřinu, mříž u vstupu a silné železné dveře.

Užitná plocha: 147,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha v rámci územního celku	0,90
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95
K9	1,00



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
3144732508

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
540 000 Kč	0,75	405 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	405 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	538 600 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	673 200 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		538 600 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		538 600
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 24,00 =	22 441,67
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,65 =	14 587,09
Výsledná porovnávací hodnota		14 587 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rozestavěná jednotka č. 78/13

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěná jednotka č. 78/13 Krnov

15 532,- Kč

Rozestavěná jednotka č. 78/14

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěná jednotka č. 78/14 Krnov

14 587,- Kč

Porovnávací hodnota

30 119 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 6 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

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna čtyřadvacatina) na jednotce č. 78/13 (rozestavěná jednotka) v budově Pod Bezručovým vrchem č.p. 78 (bytový dům, LV 6108) na pozemku parc. č. 151 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 6108) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 151 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti podílu 902/10000 v kat. území Krnov-Horní Předměstí, obec Krnov, část obce Pod Bezručovým vrchem, okres Bruntál, zapsáno na LV 3419 v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna čtyřadvacatina) na jednotce č. 78/14 (rozestavěná jednotka) v budově Pod Bezručovým vrchem č.p. 78 (bytový dům, LV 6108) na pozemku parc. č. 151 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 6108) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 151 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti podílu 712/10000 v kat. území Krnov-Horní Předměstí, obec Krnov, část obce Pod Bezručovým vrchem, okres Bruntál, zapsáno na LV 3419 v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč**.

V Praze 29.10.2020

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 Chrástecký

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

Mgr. Petr Slepíčka

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

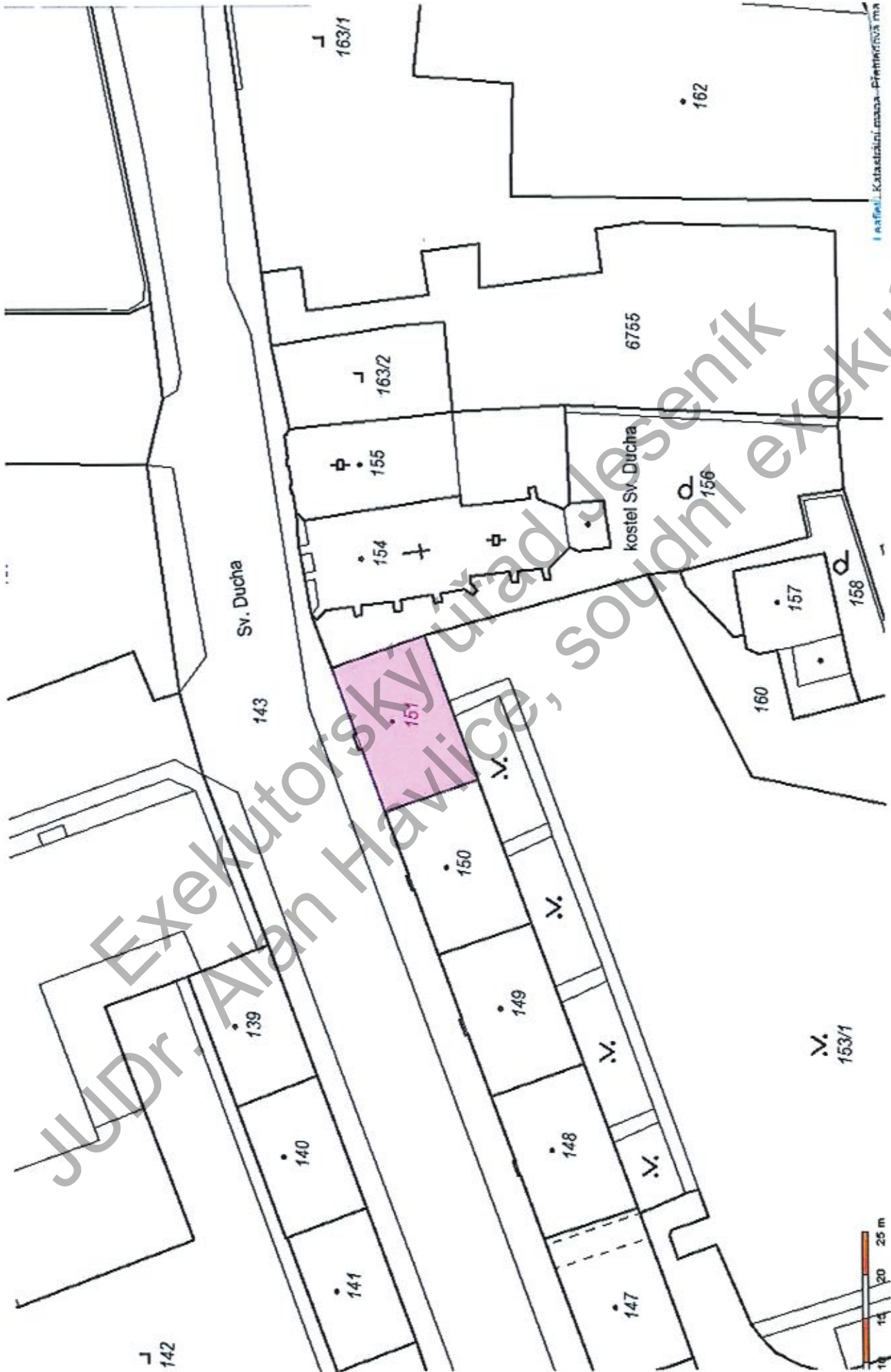
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20446 znaleckého deníku.

Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3491	21
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor



JUDr. Exekutorský úřad Jeseňík
JUDr. Alan Havlíček, soudní exekutor

mapa katastrální mapy - Píseňníkova 114

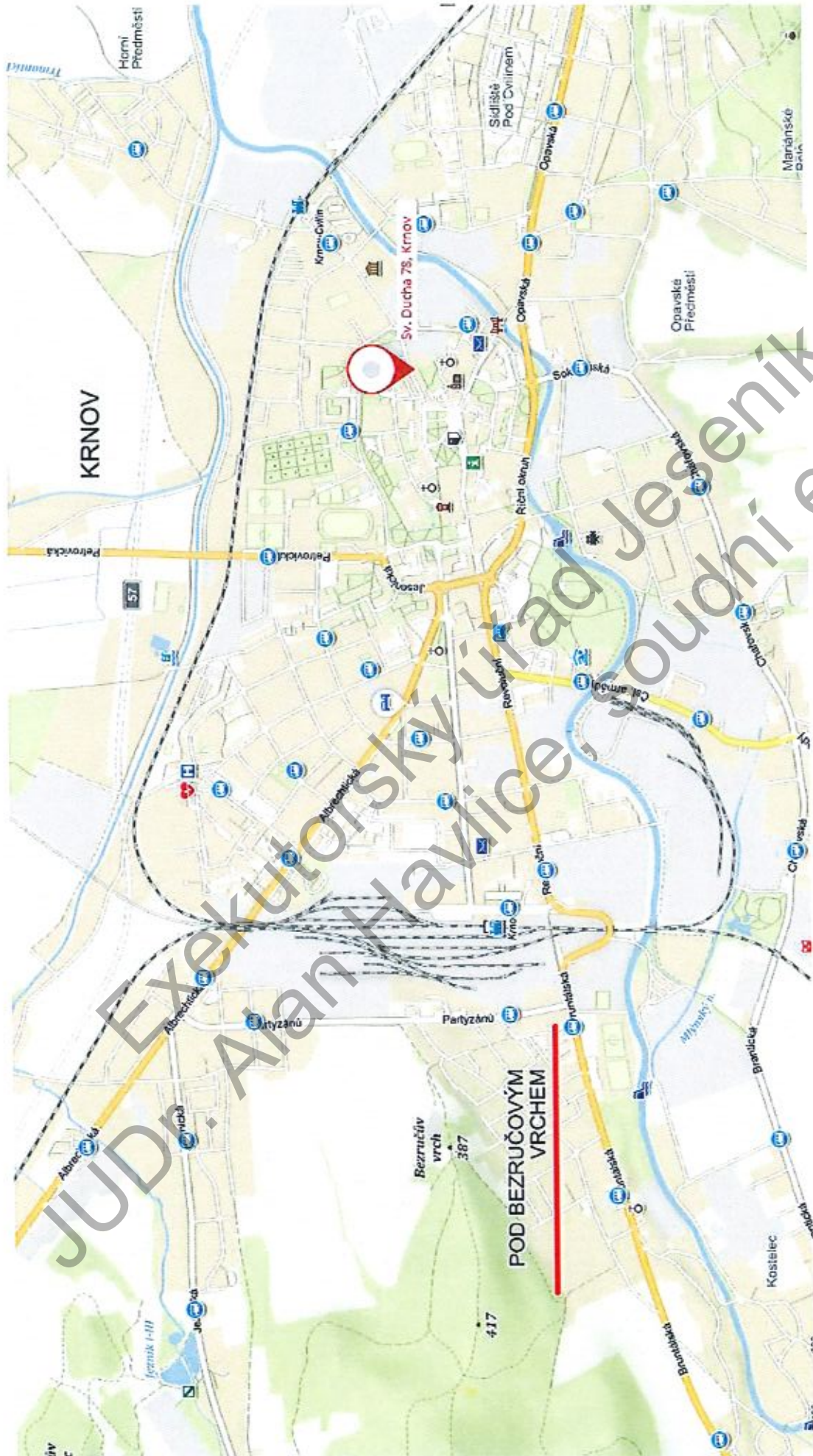




50°05'27.25"N, 17°42'22.36"E

KRNOV-HORNÍ PŘEDMĚSTÍ

autor



JUDr. Exekutorský úřad Jeseník
Aran Havlice, soudní exekutor

POD BEZRUČOVÝM
VRCHEM



JUDr. Karel Havlicek, soudní exekutor
Exekutorský úřad Jeseník

