

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23080

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Byt a rodinná rekreace Nový Jičín pro exekuční řízení č.j. 120 EX 18192/11.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Míka, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Bcárnkem 836, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA

2 814 000 Kč

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.8.2022

Vyhotoveno: V Praze 18.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina):

- na jednotce č. 1701/3 (byt) v budově Nový Jičín č.p. 1699, 1700, 1701 (bytový dům, I.V 1046) na pozemku parc. č. St. 898 (I.V 1046) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 898 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 5894/157863 v kat. území Nový Jičín-Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, část obce Nový Jičín, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 5651,

- stavby bez č.p./č.e., způsob využití: rod. rekreace, která stojí na pozemku parc. č. St. 1949 (LV 5192) v kat. území Nový Jičín-Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 5742.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 12.5.2022, 27.7.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 8.4.2022 pod č.j. 120 EX 18192/11-176.
- katastr nemovitostí,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 12.5.2022 a dne 27.7.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází:
 - databáze katastru nemovitostí,
 - interní databáze,
 - databáze společnosti Valuo Technologies s. r. o.,
 - data z České spořitelny a.s.,
 - data z Hypoteční banky a.s.,
 - databáze realitních společností.
- informace od místopředsedkyně zahrádkářského svazu.
- kopie prohlášení vlastníka.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí nebo z databází na nich navazujících. Jedná se o realizované prodeje, tyto údaje jsou unikátní a lze je považovat za věrohodné. Dále jsou zjišťovány informace přímo od účastníků při místní šetření, sdělená data považujeme za věrohodná i přes skutečnost, že údaje sdělené ústně např. povinným mohou být zkreslené.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

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 nemovitě 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 nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě 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 nemovitě věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitě věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitě 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 nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních 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 nemovitě věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitě 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 nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...“

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.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru dat se nadefinují kritéria s ohledem na specifický předmět oceňování. Podle, kterých je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Byt Nový Jičín

kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí
adresa nemovité věci: Vančurova 1701/19, 741 01 Nový Jičín

Rodinná rekreace Nový Jičín

kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí
adresa nemovité věci: Nový Jičín, 741 01 Nový Jičín

Místopis

Město Nový Jičín se nachází v Moravskoslezském kraji, cca 13 km severovýchodně od města Valašské Meziříčí, cca 26 km jihozápadně od města Frýdek-Místek a cca 30 km jihozápadně od statutárního města Ostrava. Městem protéká řeka Jičínka. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie, knihovna, aj. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Byt

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severozápadní zastavěné části města Nový Jičín v ulici Vančurova č.p./č.o. 1701/19 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Nový Jičín, u výměníku“ se nachází cca 40 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Nový Jičín město“ se nachází cca 600 m od oceňované nemovité věci.

Rodinná rekreace

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severozápadní zastavěné části města Nový Jičín v zahrádkářské osadě.

Zastávka autobusu „Nový Jičín, u výměníku“ se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Nový Jičín město“ se nachází cca 900 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 359/101	Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
parc. č. 349/1	Základní organizace Českého zahrádkářského svazu osada Za Kotelnou v Novém Jičíně, Dlouhá 1794/37, 74101 Nový Jičín

Celkový popis nemovité věci

Byt

Jedná se o bytový dům zděné konstrukce se třemi vchody a třemi čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 3 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 27 jednotek (9 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je valbová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody, komín a bleskosvod. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna budovy jsou plastová a dřevěná zdvojená. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 1071/3 se nachází v budově č.p. 1071 v 1. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, předsíně, sklepa, koupelny a WC.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyně	9,72 m ²
pokoj	22,00 m ²
pokoj	13,30 m ²
předsíň	4,70 m ²
koupelna	1,97 m ²
WC	0,87 m ²
sklep	6,38 m ²
celkem	58,94 m²

Užitná plocha jednotky je 58,94 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

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

Na pozemku parc. č. St. 898 stojí bytový dům s č.p. 1699, 1700, 1701. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 590 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 359/101 ve vlastnickém právu města Nový Jičín.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 12.5.2022 bez účasti povinného. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rodinná rekreace

Jedná se o samostatně stojící přízemní rodinnou rekreaci bez č.p./č.e. Budova je pravděpodobně založena na základových patkách. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda chaty není zateplená. Chata není podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z živичné šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okno chaty je dřevěné jednoduché. Vchodové dveře chaty jsou dřevěné částečně prosklené. K chatě nepatří žádný pozemek. Na chatu navazuje kolna. Přístup k nemovité věci je po nepevné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

Na pozemku parc. č. St. 1949 stojí stavba rodinné rekreace bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 22 m². Pozemek je celý zastavěný stavbou chaty. Pozemek není předmětem ocenění, je ve vlastnickém právu Základní organizace Českého zahrádkářského svazu osada Za Kotelnou v Novém Jičíně. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 349/1 ve vlastnickém právu Základní organizace Českého zahrádkářského svazu osada Za Kotelnou v Novém Jičíně.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Ohledání bylo provedeno dne 27.7.2022 za účasti místopředsedkyně zahrádkářského svazu. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
- ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář:

Rodinná rekreace se nachází na pozemku parc. č. St. 1949 ve vlastnickém právu Základní organizace Českého zahrádkářského svazu osada Za Kotelnou v Novém Jičíně.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce

3.4. Obsah

Byt Nový Jičín

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Jednotka č. 1701/3 Nový Jičín

Rodinná rekreace Nový Jičín

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.c. Nový Jičín

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

Byt

- velikost bytu od 50 m² do 60 m²
- vzdálenost do 550 m

Rodinná rekreace

- typ stavby: rodinná rekreace
- lokalita: okruh cca 10 km

4.2. Ocenění

Byt Nový Jičín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1701/3 Nový Jičín

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	58,94 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č. 1701/6 Nový Jičín			
Lokalita:	Vančurova 1701/19			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Nový Jičín v ulici Vančurova. Dům má 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	57,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	0,98			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00			
K6 Celkový stav	1,00			
K7 Vliv pozemku	1,00			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 800 000	57,50	31 304	0,98	30 678



Zdroj: realizovaný prodej z 11/2021

Název:	Byt č. 682/16 Nový Jičín			
Lokalita:	Dolní brána 682/47			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk s prostornou komorou, umístěný ve 3. patře cihlového domu s výtahem v lokalitě Dolní Brána. Na bytě proběhla zdařilá rekonstrukce, včetně elektřiny v mědi, vody v plastu, nových omítek, kuchyňské linky a koupelny. Topení a ohřev teplé vody je zajištěno vlastním plynovým kotlem. Předností bytu je výborná dostupnost občanské vybavenosti.			
Užitná plocha:	51,89 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
11/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 490 000	51,89	47 986	0,83	39 828

Název: Byt č. 733/8 Nový Jičín

Lokalita: Dlouhá 733/3

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 v Novém Jičíně. Byt se nachází v klidné okrajové části nedaleko restaurace, mateřské školy, dětského hřiště či obchodu Lidl. Byt se nachází v zrekonstruovaném nízkopodlažním domě s plastovými okny, zateplenou fasádou i střechou. Součástí bytu je vstupní chodba, šatna, dva pokoje, kuchyň a koupelna s WC. Byt je po celkové rekonstrukci s novou koupelnou, novým vyzdřeným jádrem, kuchyní s jídelním koutem a linkou. V bytě je elektřina v mědi. K bytu náleží balkon umístěný na západní straně s krásným výhledem do okolí a komora v mezipatře.

Užitná plocha: 53,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
1/2022

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 382 000	53,50	44 523	0,83	36 954

Minimální jednotková porovnávací cena	30 678 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 820 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39 828 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	35 820 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	58,94 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 111 231 Kč

Rodinná rekreace Nový Jičín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.e. Nový Jičín

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	22,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci průměrné ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinná rekreace Nový Jičín
Lokalita: parc. č. St. 1989
Popis: Rodinná rekreace nacházející se ve městě Nový Jičín. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu. Střecha budovy je sedlová. Zastavěná plocha nemovité věci je 16 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě nepatří žádný pozemek ani pozemek parc. č. St. 1989, na kterém stavba stojí. Přístup k nemovité věci je z neuzpevněné komunikace.

Použité koeficienty:

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

Cena

600 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,05

Zdroj: realizovaný prodej z
5/2022**Upravená cena**

630 000 Kč

Název: Rodinná rekreace Štramberk
Popis: Jedná se o chatu ve Štramberku Libotín. Chata má výměru 58 m² s pozemkem 331 m². Chata je dvoupodlažní, v prvním podlaží je prostorná kuchyň, koupelna, kamna a velký obývací pokoj. V druhém podlaží jsou dva samostatné pokoje a terasa. Chata je podsklepená a s garáží. Chata je v klidné lokalitě 2 km pěšky od Štramberské truby.

Pozemek: 331,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,60
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena

1 700 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,43

Zdroj: realizovaný prodej z
2/2022**Upravená cena**

731 000 Kč

Název: Rodinná rekreace Starý Jičín

Lokalita: č.e. 16

Popis: Jedná se o chatu ve Starém Jičíně, pod hradem, s výhledem na Nový Jičín a panorama Beskyd. Nemovitost prošla rekonstrukcí, nové podlahy, omítky, elektrické a vodovodní rozvody, nová koupelna atd. Chata je dispozičně řešena, vstupní chodbou, ze které je přístup do pokoje, technické místnosti a kuchyně, která je vybavena krbovými kamny a je z ní přístup do II. NP, kde je velký obývací pokoj s krbovými kamny, ze kterého je nádherný výhled do zahrady a na panorama okolních hor, dále je zde koupelna. III. NP tvoří další pokoj. Před chatou je nadkrytá terasa s venkovním posezením. Okolo nemovitosti je udržovaná zahrada o výměře 920 m², mírně svažité s orientací na jihovýchod. Součástí zahrady je kruhový, zastřešený bazén. Nemovitost má vlastní studnu a je připojena elektřině a internetu. Příjezd je po asfaltové komunikaci v majetku města.

Pozemek: 957,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	0,80
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	0,50
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
7/2021

Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena
2 490 000 Kč	0,30	747 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	630 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	702 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	747 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena 702 667 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota 702 667 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Byt Nový Jičín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1701/3 Nový Jičín

2 111 231,- Kč

Rodinná rekreace Nový Jičín

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.e. Nový Jičín

702 667,- Kč

Porovnávací hodnota

2 813 898 Kč

Silné stránky

Byt

- zateplená fasáda
- dostupnost dopravní a OV

Slabé stránky

Rodinná rekreace

- bez pozemku

Obvyklá cena

2 814 000 Kč

slovy: Dvamilionyosmsetčtrnácttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 814 000 Kč

slovy: Dvamilionyosmsetčtrnácttisíc Kč

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina):

- na jednotce č. 1701/3 (byt) v budově Nový Jičín č.p. 1699, 1700, 1701 (bytový dům, I.V 1046) na pozemku parc. č. St. 898 (LV 1046) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 898 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 5894/157863 v kat. území Nový Jičín-Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, část obce Nový Jičín, okres Nový Jičín, zapsáno na I.V 5651,

- stavby bez č.p./č.e., způsob využití: rod. rekreace, která stojí na pozemku parc. č. St. 1949 (LV 5192) v kat. území Nový Jičín-Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, zapsáno na I.V 5742.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.814.000,-Kč**.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5651	11
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1046	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5742	11
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	2
Schématické znázornění	2
Snímek ortofotomapy	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

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.

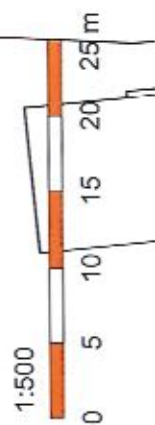
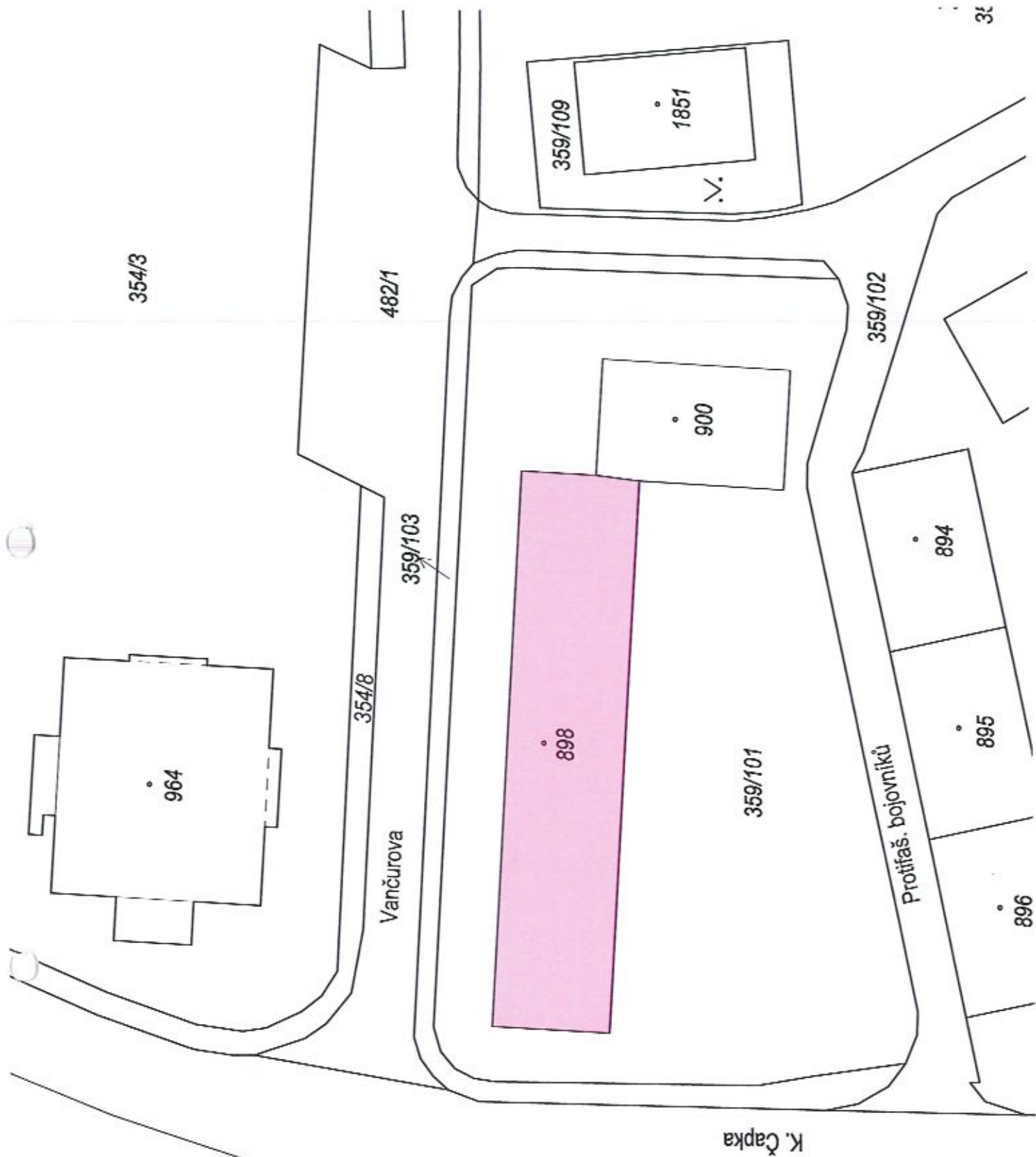
Znalecký posudek byl zapsán pod číslem ZP-23080 evidence posudků.

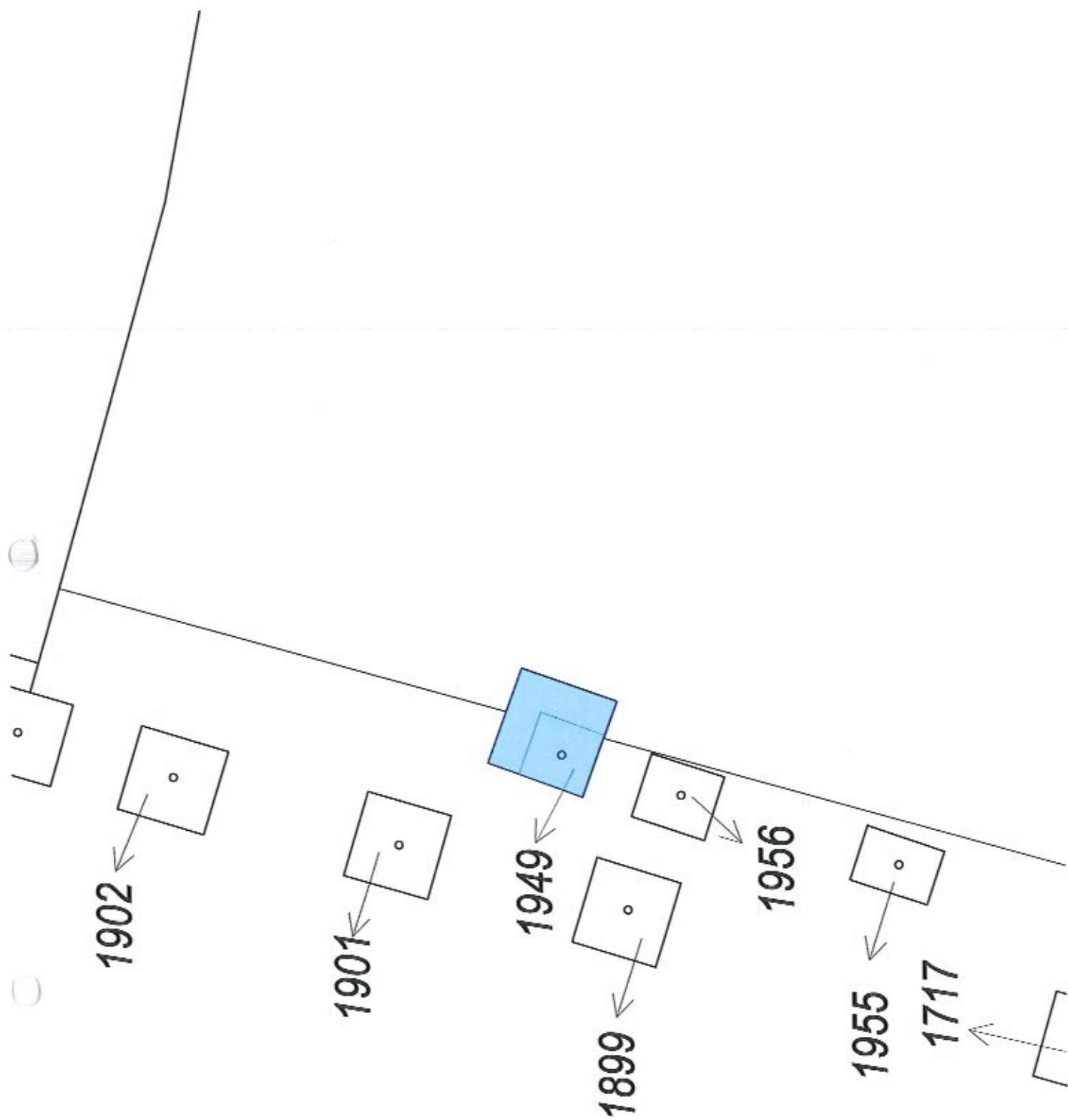
V Praze 18.8.2022

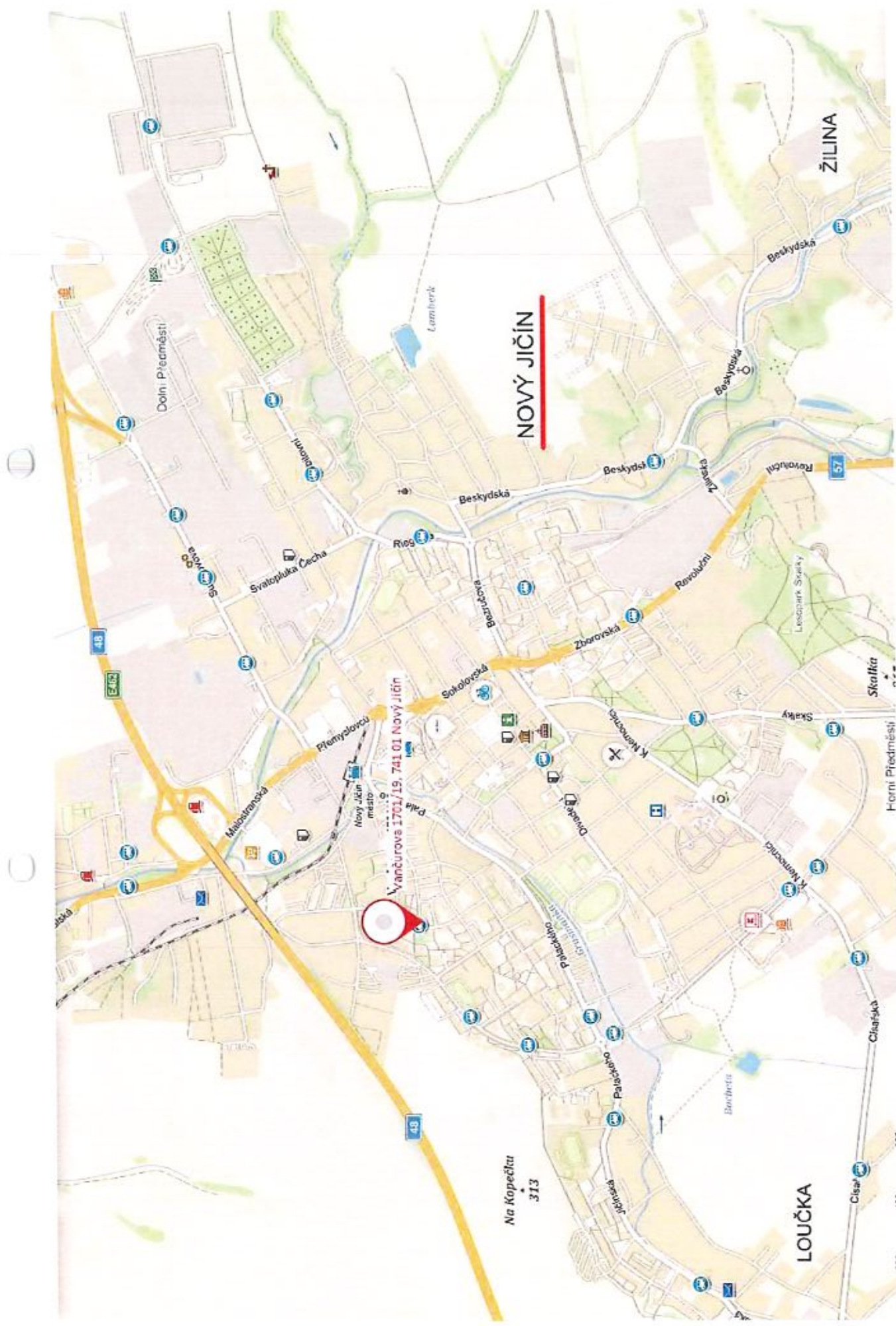


OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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







NOVÝ JIČÍN

Vančurova 1701/19, 741 01 Nový Jičín

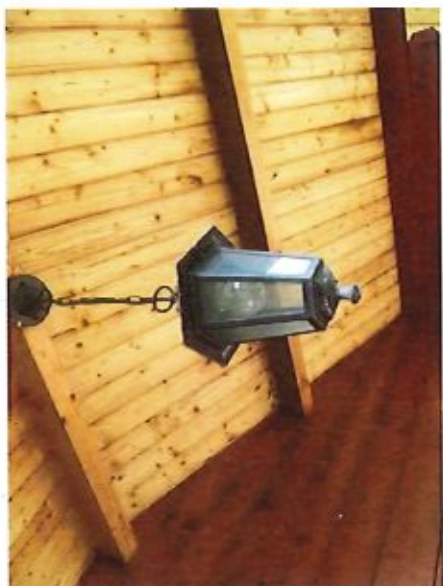
ŽILINA

LOUČKA

Na Kopečku
313





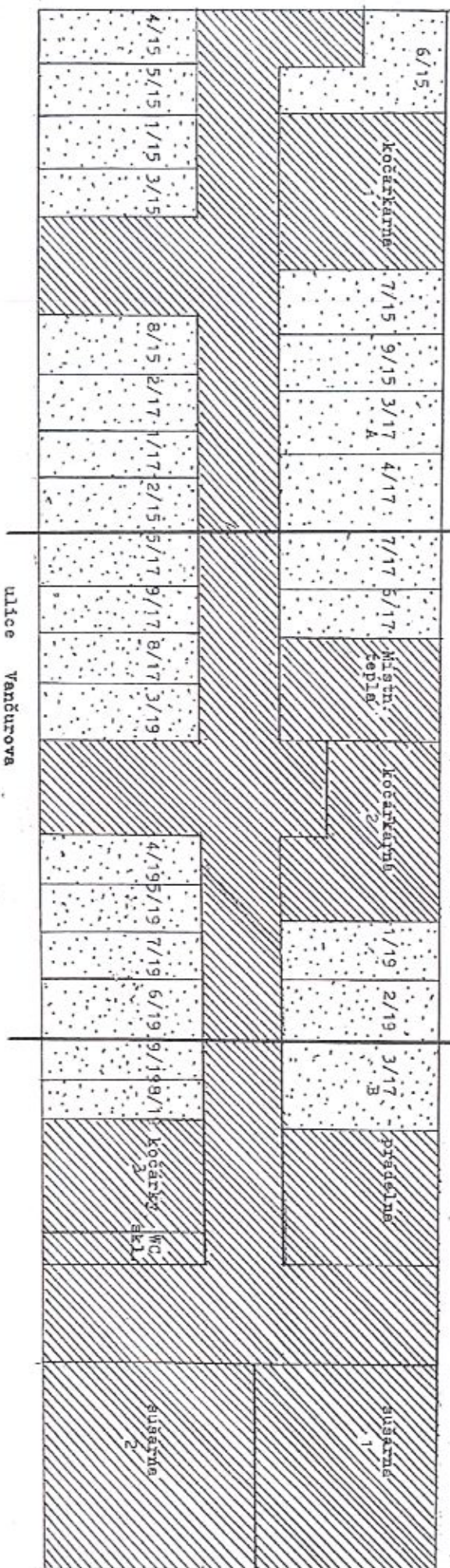


K prohlášení vlastnicka budovy:

15

17

75



Vanduzovs

[illegible]

3	1	1700/17/1	5,75	m2
3	2	1700/11/2	6,35	m2
3	3A	1700/11/3A	5,57	m2
3	3B	1700/17/3B	17,09	m2
3	4	1700/11/4	2,15	m2
3	5	1700/11/5	5,55	m2
3	6	1700/17/6	8,10	m2
3	7	1700/17/7	8,98	m2
3	8	1700/11/8	5,75	m2
3	9	1700/17/9	6,48	m2

8.1	1701/19/1	8.54	m2
8.2	1701/19/2	9.54	m2
8.3	1701/19/3	6.38	m2
8.4	1701/15/4	6.48	m2
8.5	1701/19/5	6.27	m2
8.6	1701/19/6	4.94	m2
8.7	1701/19/7	5.92	m2
8.8	1701/19/8	5.25	m2
8.9	1701/19/9	6.48	m2

707465 Z 88 1998 80419

Vančurova 15

I. p o d l a ž í
Vančurova 17

Vančurova 19

1699/15/1 66,86m ²	1699/15/2 34,21m ²	1699/15/3 49,98m ²	1700/17/1 66,86m ²	1700/17/2 34,21m ²	1700/17/3 51,91m ²	1701/19/1 66,86m ²	1701/19/2 34,21m ²	1701/19/3 52,56m ²
vstup				vstup			vstup	

II. p l o c h a ž í

1699/15/4 66,86m ²	1699/15/5 34,21m ²	1699/15/6 49,98m ²	1700/17/4 67,19m ²	1700/17/5 34,21m ²	1700/17/6 51,91m ²	1701/19/4 66,86m ²	1701/19/5 34,21m ²	1701/19/6 52,56m ²
vstup				vstup			vstup	

7074 65 Z 88 1998 804 30

