

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4824/2014

NEMOVITÁ VĚC: 6/8 pozemků p.č. St. 171 a 37/1

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Jindřichov, k.ú. Jindřichov ve Slezsku

Adresa nemovité věci: Jindřichov, 793 83

Vlastníci pozemku: Jan Blahuta, Jindřichov 8, 793 83, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8
Milada Klepetková, Karlovecká 2623/28, 746 01 Opava, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8
Stanislava Zbořilová, náměstí Míru 202, 696 42 Vracov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 6 / 8

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad v Litoměřicích, JUDr. Ondřej Mareš

Adresa objednatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

ZHOTOVITEL : MONTEKALA, spol. s r.o.

Adresa zhotovitele: Hálova 34, 190 00 Praha 9

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 124 EX 19669/12 (ocení stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA 6/8****95 690 Kč**

Datum místního šetření: 23.10.2014

Stav ke dni :

23.10.2014

Počet stran: 10 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 13.11.2014

MONTEKALA, spol. s r.o.

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé 6/8 pozemků p.č. St. 171 a 37/1 v k.ú. Jindřichov ve Slezsku, obec Jindřichov, okres Bruntál na listu vlastnictví č. 348.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 12.11.2014, LV 348, kat. úz. Jindřichov ve Slezsku
- kopie mapy katastrální ze dne 4.4.2014
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 Ex 19669/12-37 ze dne 13.11.2013
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 Ex 19669/12-51 ze dne 3.4.2014
- urgence znaleckého posudku ze dne 11.7.2014
- fotodokumentace nemovitosti
- informace od místního občana
- informace z realitního trhu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém

Místopis

Vesnice Jindřichov se nachází v Moravskoslezském kraji v okrese Bruntál, od kterého je leží cca 49 km severovýchodně, od města Albrechtice se nachází cca 14 km severně. V obci je obchod, pošta, škola a zdravotní středisko. Doprava autobusy a vlakem. V obci je elektřina a vodovod. Obcí protéká řeka Osoblaha.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Oceňované pozemky jsou situovány v širším centru obce Jindřichov po levé straně komunikace č. 457 na obec Janov (naproti je benzínová stanice oil Team), v blízkosti řeky Osoblaha. Pozemky mají nepravidelný tvar, jsou s terénními nerovnostmi, neudržované. Přístup k pozemkům je zajištěn po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce
Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu - Obec u hranic s Polskem, pozemek v zastavěné části obce s dobrým přístupem.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 6/8.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03

3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,960$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Jindřichov ve Slezsku:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **665,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 156,02 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

Pozemek tvořený parcelami č. St. 171 a 37/1 je s terénními nerovnostmi, neudržovaný, nepravidelného tvaru. St. p.č. 171 je v KN veden jako zbořeniště, na pozemku se nachází zbytek zděné stavby. Na pozemku 37/1 4 ovocné stromy a náletové dřeviny. Přes pozemek vede kabel na sloupek. Přístup k pozemkům je po nezpevněné obecní komunikaci.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Obec u hranic s Polskem, pozemek v zastavěné části obce s dobrým přístupem.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,960

Index polohy pozemku I_P = 1,000

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,000 = 0,960$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	156,02	0,960		149,78	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 171	324,00	149,78	48 528,72
§ 4 odst. 1	zahradka	37/1	637,00	149,78	95 409,86
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					143 938,58
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	143 938,58 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*

6 / 8

Pozemky - zjištěná cena

=

107 953,94 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

Srovnávací indexová metoda

Srovnávací pozemky

Název Jednotlivé indexy	Jednotková cena [Kč / m ²]	Celkový index	Upravená jedn.cena [Kč / m ²]
Pozemek, Jindřichov A:0,60, B:1,00, C:0,40, D:1,30, E:1,00, F:1,00	120,00	0,31	387,10
Pozemek, Albrechtice A:1,50, B:1,50, C:0,60, D:1,30, E:1,25, F:1,00	250,00	2,19	114,16
Pozemek, Hynčice A:1,50, B:1,50, C:0,60, D:1,30, E:1,25, F:1,00	300,00	2,19	136,99

Výchozí průměrná jednotková cena srovnávacích pozemků

212,75 Kč/m²

Korekce výchozí ceny

A – územní struktura: společenská a obchodní centra	1,50
B – typ stavebního pozemku:	1,00
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: pod 2 000	0,40
D – obchodní resp. průmyslová poloha: obytné domy	1,30
E – územní připravenost, infrastruktura: dobrá	1,00
F – speciální charakteristiky volitelné:	0,80
Celkový index	* 0,62

Výchozí jednotková cena upravená

[Kč/m²]

= 132,76

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 171	324
zahrada	37/1	637

Celková výměra oceňovaných pozemků

961 m²

Cena oceňovaných pozemků

$961 \text{ m}^2 \cdot \overset{[\text{Kč}]}{132,76 \text{ Kč/m}^2} = 127 582,36$

= 127 582,36 Kč

Úprava ceny:

Popis	úprava	mezivýsledek
spoluvlastnický podíl	$* 6,00 / 8,00 =$	95 686,77

Výsledná cena

= 95 686,77 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky 107 954,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky 95 687,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	95 687 Kč
Hodnota pozemku	95 687 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	107 954 Kč

Obvyklá cena 6/8

95 690 Kč

slovy: Devadesát pět tisíc šest set devadesát Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.5

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- situace na trhu s realitami: je na velmi dobré úrovni,
- parametry zvyšující cenu: centrum obce, dobrá dostupnost,
- parametry snižující cenu: podílové spoluvlastnictví, zbytek stavby na pozemku, pozemky neudržované.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují obvyklou cenu 6/8 nemovitostí ve výši 95 690,- Kč.

V Praze 13.11.2014

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

Znalecká doložka:	<p>Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování movitých věcí, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.</p> <p>Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4824/2014 znaleckého deníku.</p> <p>Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.</p> <p>B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, zajistila a předala podklady pod poř. č. 190/2014.</p>
--------------------------	---

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti	1
Snímek katastrální mapy ze dne 4.4.2014	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 348 ze dne 12.11.2014	3

