

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19176

| | |
|----------------------|--|
| NEMOVITÁ VĚC: | Rodinný dům Polná |
| Katastrální údaje: | Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Polná, k.ú. Polná |
| Adresa: | Půžova 459, 588 13 Polná |
| OBJEDNAVATEL: | EXEKUTORSKÝ ÚŘAD DOMAŽLICE, Mgr. Jan Šticha, soudní exekutor |
| Adresa: | Paroubkova 228, 344 01 Domažlice |
| ZHOTOVITEL: | Znalecká společnost s.r.o. |
| Adresa: | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město |
| ÚČEL OCENĚNÍ: | Exekuční řízení č. j. 165 EX 00121/16 (ocení stávajícího stavu) |



OBVYKLÁ CENA

315 000 Kč

Stav ke dni: 16.01.2020

Datum místního šetření: 5.12.2019

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 16.01.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 842/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 459 Polná, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Polná, obec Polná, část obce Polná, okres Jihlava, zapsáno na LV 985.

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 přikládána 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 potenciaálních 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 potenciaálních 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 dílce 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 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.“

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. Jana Štichy o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 15.11.2019 pod č.j. 165 EX 00121/16-076.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 5.12.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od spoluvlastníka.

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., 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

Místopis

Město Polná s cca 5.000 obyvateli se nachází v kraji Vysočina, cca 17 km jihovýchodně od města Havlíčkův Brod, cca 18 km jihozápadně od města Žďár nad Sázavou a cca 13 km severovýchodně od města Jihlava. Obcí protéká Šlapanka a Zhořský potok a nachází se zde několik rybníků. Části obce jsou Polná, Hrbov, Janovice, Nové Dvory a Skřýšov. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská, základní a základní umělecká škola. Zdravotnictví je zajišťováno zdravotním střediskem a lékárnou. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, muzeum, divadlo, středisko volného času, městský stadion, restaurace a ubytovací zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní zastavěné části města v ulici Půžova č.p. 459 v obytné zóně. Zastávka autobusu „Polná, žel.st.” se nachází cca 60 m od oceňované nemovité věci.

| | | | |
|--|--|---|--|
| Typ pozemku: | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže |
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna |
| | <input type="checkbox"/> ostatní | | |
| Přípojky: | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input 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: | okrajová část - zástavba RD | | |
| Přístup k pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace | |

Přístup přes pozemky:

parc. č. 537/1 Město Polná, Husovo náměstí 39, 58813 Polná

Celkový popis

Jedná se o řadový krajní, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Budova byla před 15 lety částečně modernizovaná. Okna byla vyměněna za plastová. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Součástí střechy je komín. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda domu je zateplená. Vchodové dveře jsou plastové. K domu náleží zahrada, na které se nachází samostatně stojící zděná stavba. V 1. NP objektu se nachází kolna a garáž s plechovými dvojitými vjezdovými vraty. Ve 2. NP objektu je prostor, který původně sloužil jako fotoateliér, nyní se zde nachází byt o dispozici 1+1. Střecha objektu je pultová s krytinou z plechu. Součástí střechy je komín. Okna jsou dřevěná dvojitá. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dispoziční řešení rodinného domu je 2+1. V suterénu domu se nachází sklepní prostory. V 1. NP domu se nachází pokoj (22,84 m²), pokoj (19,61 m²), kuchyň (16,0 m²), chodba (5,71 m²), koupelna (3,95 m²) a předsíň (6,48 m²). Koupelna je vybavena vanou a WC. Obklady jsou keramické nebo dřevěné. Podlaha je pokrytá keramickou dlažbou nebo koberci. Vnitřní dveře jsou dřevěné prosklené. V bytu nad garáží o dispozici 1+1 se nachází pokoj, kuchyň a koupelna vybavená vanou a WC. Podlaha je pokrytá PVC nebo keramickou dlažbou.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, kanalizace, vodovodu a plynovodu. K dispozici je kopaná studna, která není využívána a je společná se sousedem. Vytápění domu je plynovým kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje karma. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 842/2, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o velikosti 352 m², je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 459 a plochou pod vedlejší zděnou stavbou. Zbylou část tvoří zahrada. Pozemek je rovinný, udržovaný a oplocený. Na pozemku se dále nacházejí zpevněné plochy a porosty. Přístup k pozemku je po komunikaci ve vlastnictví obce.

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

Příslušenstvím nemovité věci je vedlejší stavba s garáží, kolnou a bytem a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 5.12.2019.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 459 Polná

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 459 Polná

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 352,00 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 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. 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 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 nemovitě věci:

| | | |
|--------------------------------|---|----------------------|
| Název: | Rodinný dům Polná | |
| Popis: | Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Polná v ulici Jeronýmova. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.582 m ² . Jedná se o řadovou krajní, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená, střecha je polovalbová. Dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci. Inženýrské sítě jsou přivedeny na hranici pozemku - elektřina, vodovod, plyn a kanalizace. Na pozemku je studna a vzrostlé ovocné stromy. | |
| Pozemek: | 1 582,00 m ² | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 | |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 | |
| K3 Poloha | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | 1,10 | |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,13 | |
| K6 Celkový stav | 1,18 | |
| K7 Vliv pozemku | 0,88 | |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,90 | |
| Cena | Celkový koeficient K_C | Upravená cena |
| 1 640 000 Kč | 1,10 | 1 804 000 Kč |



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 714502

| | | |
|--------------------------------|--|----------------------|
| Název: | Rodinný dům Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod | |
| Lokalita: | Mírová | |
| Popis: | Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Havlíčkův Brod v ulici Mírová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.784 m ² . Jedná se o řadovou krajní, částečně podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná, střecha je sedlová s krytinou z eternitových šablon. Součástí střechy je vikýř a komín. Střecha je opatřena žlaby se svody. Dispoziční řešení domu je 3+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění je ústřední plynové. K domu náleží zahrada, na které se nachází studna a kolna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci. | |
| Pozemek: | 1 784,00 m ² | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 | |
| K3 Poloha | 0,95 | |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 | |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,10 | |
| K6 Celkový stav | 1,00 | |
| K7 Vliv pozemku | 0,86 | |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,90 | |
| Cena | Celkový koeficient K_C | Upravená cena |
| 2 190 000 Kč | 0,81 | 1 773 900 Kč |



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00220

| | | |
|------------------|---|--|
| Název: | Rodinný dům Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou | |
| Lokalita: | Vysocká | |
| Popis: | Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Žďár nad Sázavou v ulici Vysocká. | |

Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 547 m². Jedná se o řadovou krajní, podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová s krytinou z šablon. Součástí střechy je komín a vikýř. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. V domě se nacházejí 2 byty o dispozici 2+1 a 3+1. V suterénu domu je garáž, kotelna, prádelna a skladové prostory. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění je ústřední plynovým kotlem. K domu náleží zahrada, na které se nachází zděná vedlejší stavba a skleník. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 547,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 0,80 |
| K3 Poloha | 0,95 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav | 0,84 |
| K7 Vliv pozemku | 0,99 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,90 |



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 15256

| | | |
|--------------|---|----------------------|
| Cena | Celkový koeficient K_C | Upravená cena |
| 3 200 000 Kč | 0,57 | 1 824 000 Kč |

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 773 900 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 1 800 633 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 824 000 Kč/ks |

| | |
|---|----------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání | |
| Průměrná jednotková cena | 1 800 633 Kč/ks |
| Porovnávací hodnota před korekcí ceny | 1 800 633 |
| Velikost minoritního spoluvlastnického podílu | |
| | * 1,00 / 4,00 = 450 158,25 |
| Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů | * 0,70 = 315 110,77 |
| Výsledná porovnávací hodnota | 315 111 Kč |

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 459 Polná

315 111,- Kč

Porovnávací hodnota

315 111 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 11 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.

Obvyklá cena

315 000 Kč

slovy: Třistapátnácttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 842/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 459 Polná, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Polná, obec Polná, část obce Polná, okres Jihlava, zapsáno na LV 985.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- garáž, kolna, byt a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **315.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

V Praze 16.01.2020

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

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-19176 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|--|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 985 | 3 |
| Snímek katastrální mapy | 2 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Fotodokumentace nemovité věci | 6 |