

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 4342-178/2018

o odhadu ceny obvyklé: pozemku parc. č. 2082/6, a stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 2088/5 a stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 2088/6, v katastrálním území Nový Malín, obci Nový Malín, okres Šumperk (LV č. 1066)

Objednatel posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro exekuční řízení
č.j. **135 EX 512/09**

Podle stavu ke dni 19. 3. 2018 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 19 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 21. 3. 2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc: pozemek parc.č. 2082/6 a zem. stavby bez čp/če na pozemcích parc.č. 2088/5 a parc.č.2088/6, ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemek a stavby bez čp/če – zem. stavby Nový Malín
Okres: Šumperk
Obec: Nový Malín
Katastrální území: Nový Malín

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1066 pro k.ú. Nový Malín ze dne 9. 2. 2018.

Informativní výpis z katastru nemovitostí LV č. 1511 pro k.ú. Nový Malín ze dne 20. 3. 2018

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky sp.zn. 135 EX 512/09-160 o ustanovení znalce ze dne 7. 2. 2018.

Databáze znalce a realitní servery.

Prohlídka nemovité věci znalcem dne 19. 3. 2018.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovitosti je v KN na LV č. 1066 zapsán:

Sládek Jan, č. p. 240, 78803 Nový Malín

Omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Sládek Jan

Zahájení exekuce - Sládek Jan

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

blíže viz LV v příloze

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek a oceňovaná nemovitá věc –stavby bez čp/če - zemědělské stavby, se nachází v okrese Šumperk, v zastavěném území obce Nový Malín, v katastrálním území Nový Malín, poblíž místního hřbitova.

Pozemek parc.č. 2082/6 se nachází za domem č.p.474, cca 280 m od autobusové zastávky „Nový Malín, kostel“. Na pozemku se nenachází žádná stavba. Jedná se o pozemek vedený v KN jako ostatní plochy. V územním plánu obce Nový Malín je veden v plochách BH- plochy bydlení v bytových domech.

Oceňované stavby bez čp/če na pozemcích parc.č. 2088/5 a 2088/6 (pozemky jsou ve vlastnictví třetí osoby a nejsou předmětem tohoto ocenění) se nachází poblíž stavby rodinného domu č.p. 119. Od oceňovaného pozemku parc.č. 2082/6 jsou vzdáleny cca 120m. Jedná se o zemědělské stavby-hospodářské budovy. Oceňované budovy slouží k chovu domácího zvířectva a uskladnění zemědělských plodin.

6. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

Přílohy:

- Mapa širších vztahů
- Srovnávané nemovitosti
- Výpis z KN LV č. 1066

Znalci nebyl umožněn vstup do objektu.

Obě zemědělské budovy jsou zděné konstrukce, střecha je pultová s krytinou z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře u obou objektů jsou původní dřevěné. Okna u objektu chybí. Budovy mají shodnou zastavěnou plochu 16m².

Celkový technický stav obou budov je dle zjištění znalce špatný, s předpokladem větších investic na jejich opravu.

Stáří objektů znalec odhaduje na cca 50 let.

Stavby stojí na pozemcích ve vlastnictví třetích osob, pozemky nejsou předmětem prodeje. Tato skutečnost výrazně omezuje obchodovatelnost nemovitostí.

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitých věcí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovité věci a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

1)Ocenění pozemku parc.č. 2082/6

V současné době se v obci Nový Malín a okolí (cca 5-10 km) běžně obchoduje s pozemky zahrad. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se nabízí obdobné pozemky v rozmezí cca **220-400 Kč/m²** dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, příslušenství, možnému dalšímu využití apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové, bývají od realizovaných cen vyšší cca o 10 až 15%. Tyto ceny často navíc zahrnují i provize realitních kanceláří, které se pohybují mezi 4-7%. Tuto skutečnost znalec zohlednil v koeficientu „*korekce na typ transakce*“. Příklady obdobných nemovitostí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 2

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

srovnávané pozemky	lokalita	cena nabídková/ realizovaná	korekce ceny za pramen, korekce nabídky a poptávky	výměra pozemku v m2	redukováná cena za m2	korekce příslušenství	korekce lokality	koeficient prodejnosti, názor znalce	výsledná cena za m2
zahrada č.1	Šumperk	95 000	0,85	213	379	0,70	0,80	0,50	106
zahrada č.2	Šumperk	55 000	0,85	205	228	0,70	0,80	0,50	64
zahrada č.3	Bohdíkov	890 000	0,85	1899	398	0,90	1,00	0,50	179
zahrada č.4	Šumperk	580 000	0,85	1782	277	0,90	0,80	0,50	100
průměrná indexovaná hodnota									112

Výměra pozemku v m2	průměrná indexovaná hodnota	cena pozemku zjištěná srovnáním
97	112	10 885

Srovnávací hodnota pozemku činí:

10 885,- Kč

2)Ocenění budov bez čp/če - hospodářské budovy na pozemcích p.č. 2088/5 a 2088/6

V současné době se v obci Nový Malín ani v širším okolí s hospodářskými budovami obdobné velikosti, na pozemcích třetích osob běžně neobchoduje.

Pro srovnání není k dispozici dostatečný vzorek. Pro zjištění ceny obvyklé znalec použil náhradní metodiku, ocenění provedl dle oceňovacích předpisů.

Oceňovací předpis

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., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - předmětem prodeje je pouze stavba, bez pozemku	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,594}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,610}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nepevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha	I	-0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - znalec neshledal žádné další vlivy	II	0,00

7

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,264$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,157$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,161$

1. zemědělské stavení na pozemku parc.č.2088/5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	16,00 m ²	3,00 m	48,00
2. NP	16,00 m ²	2,00 m	32,00
Součet	32,00 m²		80,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	80,00 / 32,00	= 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	32,00 / 2	= 16,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(16)*(3,00)	=	48,00 m ³
2. NP	(16)*(2,00)	=	32,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	48,00 m ³
2. NP	NP	32,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		80,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	P	25,60	100	0,46	11,78
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,00	100	0,46	3,22
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,57
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5457

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,3325
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5457
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 132,75
Plná cena: 80,00 m ³ * 4 132,75 Kč/m ³	=	330 620,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	55 213,54 Kč
*	0,157
=	8 668,53 Kč

Zemědělské stavení na pozemku parc.č.2088/5 - zjištěná cena = **8 668,53 Kč**

2. zemědělské stavení na pozemku parc.č.2088/6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	16,00 m ²	3,00 m	48,00
2.NP	16,00 m ²	2,00 m	32,00
Součet	32,00 m²		80,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	80,00 / 32,00	= 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	32,00 / 2	= 16,00 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(3)*(16)	=	48,00 m ³
2.NP	(2)*(16)	=	32,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	48,00 m ³
2.NP	NP	32,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		80,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	P	25,60	100	0,46	11,78
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,00	100	0,46	3,22
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,57
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5457

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,3325
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5457
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 132,75
Plná cena: 80,00 m ³ * 4 132,75 Kč/m ³	=	330 620,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	55 213,54 Kč
*	0,157
=	8 668,53 Kč

Zemědělské stavení na pozemku parc.č.2088/6 - zjištěná cena

= 8 668,53 Kč

Cena obvyklá pozemku parc.č. 2082/6 činí:	10 885,- Kč
Cena obvyklá staveb bez čp/če - zem.stavby činí: $(2 * 8 668,53)$	17 337,06 Kč
<u>Cena za nemovité věci celkem:</u>	<u>28 222,06 Kč</u>
<u>Cena za nemovité věci celkem: (zaokrouhleno)</u>	<u>28 000,- Kč</u>

C. Rekapitulace

1) Cenu obvyklou pozemku parc. č. 2082/6, a stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 2088/5 a stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 2088/6, v katastrálním území Nový Malín, obci Nový Malín, okres Šumperk (LV č. 1066) odhaduji na:

28 000,- Kč

slovy: dvacet-osm-tisíc-korun-českých

2) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

3) Znalci nejsou známy žádné právní vady ani závady, které by prodejem v dražbě nezanikly.

V Ostravě, 21. 3. 2018

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4342-178/2018 znaleckého deníku.

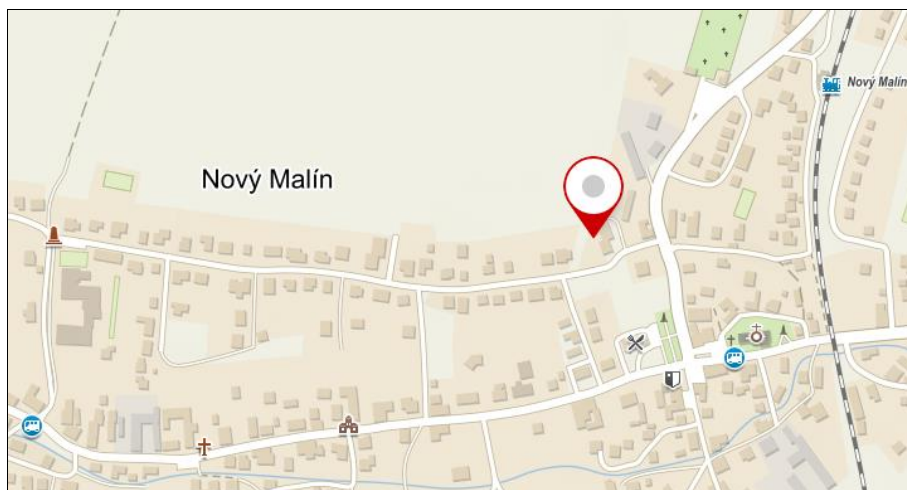
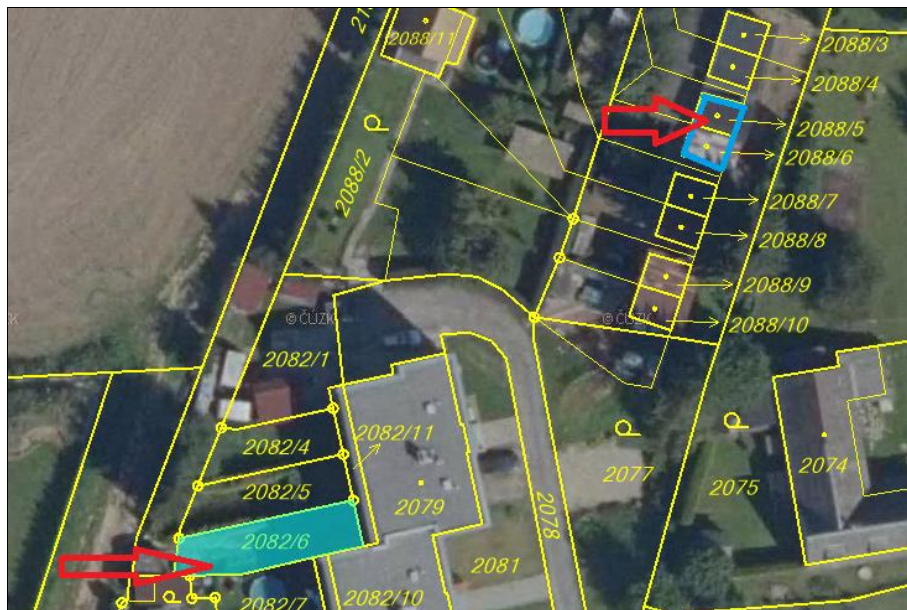
Přílohy:

Příloha č. 1: Mapa širších vztahů

Příloha č. 2: Srovnávané nemovitosti

Příloha č. 3: Výpis z KN LV č. 1066

Příloha č.1: Mapa širších vztahů



Příloha č. 2: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Pozemek zahrady, Šumperk, okr. Šumperk

Cena: 95 000,- Kč (tj. 446,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 213 m²

Pozemek zahrady v osobním vlastnictví o celkové výměře 213 m² v zahrádkářské kolonii U splavu ve městě Šumperk. Na pozemku se nachází stavba-chatka.

Zdroj:sreality.cz, březen 2018

Nemovitá věc č. 2

Pozemek zahrady, ul. Žerotínova, Šumperk

Cena: 55 000,- Kč (tj. 268,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 205 m²

prodej užitelských práv na pozemek v zahrádkářské kolonii. Na zahradě je skleník s chatkou, ovocný sad a voda ze studny. Zahrada je v klidné části kolonie na ZO - ČZS Střelnice

Zdroj:sreality.cz, březen 2018

Nemovitá věc č. 3

Pozemek zahrady, Bohdík - Komňátka, okres Šumperk

Cena: 890 000,- Kč (tj. 469,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 1 899 m²

Pozemek v současné době využíván jako zahrada. Leží v zastavěné části Komňátka-Bohdík okr. Šumperk. Pozemek je svažité u hl. komunikace. Všechny inženýrské sítě u hranice pozemku.

Zdroj:sreality.cz, březen 2018

Nemovitá věc č. 4

Pozemek zahrady, Šumperk, okr. Šumperk

Cena: 580 000,- Kč (tj. 325,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 1 782 m²

Prodej zahrady na začátku Bratrušova (k.ú. Horní Temenice) o velikosti 1782 m². Na pozemku je elektrika. Možno postavit mobilehouse nebo zahradní chatku.

Zdroj:sreality.cz, březen 2018