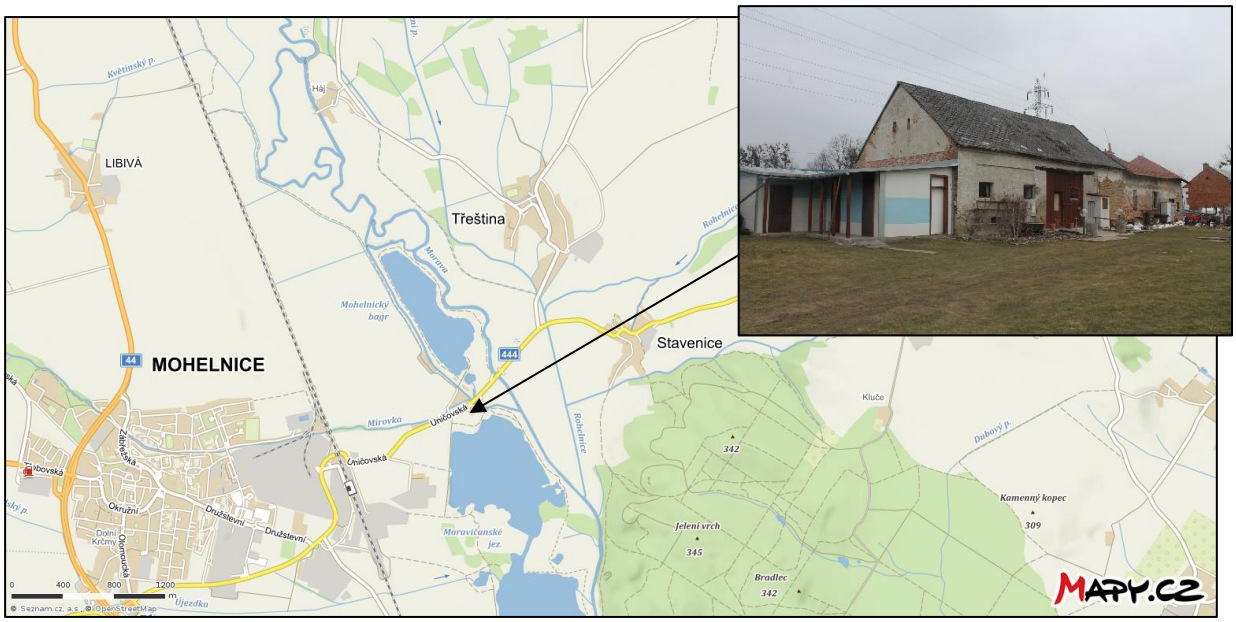
STATIKUM s.r.o.
znalecký ústav jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

se sídlem Purkyňova 125, Brno 612 00,
IČ: 15545881, DIČ: CZ15545881, tel.: 776824201, e-mail: objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek

č. 3474-209-2018

Ve věci : O ceně nemovitostí zapsaných specifikovaných v bodě 1.1 v obci Mohelnice, k.ú. Mohelnice



Objednatel: **Mgr. Jan Krejsta**
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-město
Horní 729/32, 639 00 Brno
IČ: 66253209

Účel posudku : Zjištění obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV 3772 k.ú. Mohelnice, obec Mohelnice pro potřebu exekučního řízení na základě usnesení **č.j. 159 EX 01928/16-149**; provedené exekuce prodejem nemovitých věcí povinné Markéta Kratochvilová, bytem Lékárnická 1017/7, 789 85 Mohelnice.

Oceněno k datu: **20. 3. 2018**

Zhotovitel posudku: STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědní zpracovatelé: Ing. Pavel Pejchal, CSc., Mgr. David Pejchal

Počet stran posudku: 11 + 9 stran příloh

Počet vyhotovení : 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

Obsah

1. NÁLEZ 3

1.1 Identifikace předmětu ocenění 3
1.2 Poloha a popis nemovitosti 3
1.3 Věcná břemena a nájemní práva 4
1.4 Vlastnické a evidenční údaje 4
1.5 Prohlídka a zaměření nemovitosti 4
1.6 Movité a nemovité příslušenství 4
1.7 Podklady pro vypracování znaleckého posudku 4

2. OCENĚNÍ 6

2.2.1. Metoda nákladová 6
2.2.2. Metoda výnosová 6
2.2.3. Metoda komparativní 7
2.1 Volba metody ocenění 7
2.2 Ocenění porovnávací metodou 7
2.3 Vyjádření k DPH 9

3. REKAPITULACE 10

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA 11

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpisy z katastru nemovitostí ..... 3 listy

Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy ..... 1 list

Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy ..... 1 list

Příloha č. 4: Fotodokumentace ..... 4 listy

1. NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitostí a jejich příslušenství vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 159 EX 01928/16-149 ze dne 23.2.2018, a to na nemovitostech povinného v k.ú. Mohelnice, a to:

B Nemovitosti

Pozemky

	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	2878	2887	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
	Součástí je stavba: Mohelnice, č.p. 200, výroba				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 2878				
P	2879/2	114	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	2882/6	501	orná půda		zemědělský půdní fond
P	2978/62	29	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	2978/63	130	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	2978/71	139	orná půda		zemědělský půdní fond

1.2 Poloha a popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Mohelnice v okrese Šumperk v Olomouckém kraji. Město je významné kromě svého průmyslu (Hella Autotechnik, Siemens) především jako důležitý dopravní uzel, kde se napojuje silniční trasa z Hradce Králové na již zprovozněný úsek dálnice D35 směrem na Olomouc a na silnici I/44 směrem na Jeseník a dále do Polska. Koná se zde každoročně také řada kulturních, společenských a sportovních akcí, které příznivě podporují také turistický ruch. Součástí obce je sedm místních částí a Mohelnice je také centrem Svazku obcí mikroregionu Mohelnicka. V obci je rozšířená občanská vybavenost.

Oceňovaná nemovitost se nachází mimo zastavěné území obce Mohelnice, na ulici Uničovská mezi Moravičanským jezerem a Mohelnickým bagrem. Objekt je vedený jako objekt pro výrobu, přičemž se sestává ze tří částí. Všechny části jsou jednopodlažní. Střední a zadní část mají střechu sedlovou, sociální zařízení má střechu pultovou. Střední a zadní část jsou zděné ze smíšeného zdiva. Na západní straně objektu se nachází sociální zařízení vybudované dle sdělení povinné v roce 2015.

Sociální zařízení nebylo k datu ocenění zkolaudované.

Střední část sloužila dle sdělení majitelky jako objekt výroby, v letech 2012-2015 došlo na objektu k zazdění jedněch vstupních vrat, výměně části krovů, vybudování rozvodů vody, výměně rozvodů elektrické energie, výměně podlah a vybudování podhledů. Objekt je vyhříván kamny na tuhá paliva, která jsou ve vlastnictví jiného vlastníka. Vybavení objektu je dle sdělení povinné rovněž ve vlastnictví jiného vlastníka. U této části objektu je v havarijním stavu první vazba krovu střechy u štítu, který sousedí s východní částí objektu. Střešní krytinu tvoří azbestocementové šablony.

Východní část objektu tvoří budova bývalých šaten. Došlo u ní ke zřícení konstrukce krovu a části stropní konstrukce. Stavebnětechnický stavu objektu neumožňuje užívání vzhledem k havarijnímu stavu střechy a stropní konstrukce.

Objekt je napojen na elektrickou energii, voda je ze studny, odkanalizovaná je do septiku, který byl vybudován v roce 2015.

Celková plocha oceňovaných pozemků je 3 800 m^2.

Na pozemku p.č. 2878 se dále nachází mobilní stavba jiného vlastníka, přístřešek, oplocení a betonové jezírko. Pozemky p.č. 2882/6 a 2879/2 slouží jako nezpevněná parkovací plocha. Na pozemcích p.č. 2978/71 a 2978/62 se nachází plocha chodníku a částečně plocha zeleně. V územním plánu jsou pozemky vedeny jako plochy změn – plochy komerčního vybavení.

Nemovitosti jsou přístupné po nezpevněné komunikaci z ulice Uničovská.

1.3 Věcná břemena a nájemní práva

Dle výpisu z katastru nemovitostí neváznou na oceňované nemovitosti žádná věcná břemena.

Nemovitost je zatížena zástavními právy a zatíženími plynoucími z exekučních řízení.

Znalec při šetření nezjistil existenci žádných nájemních smluv, které by vázla na oceňované nemovitosti.

1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 21.2.2018 je jako vlastník oceňovaných nemovitostí na LV 3772, k.ú. Mohelnice zapsán:

1.5 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 20. 3. 2018 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o., Mgr. Davida Pejchala a povinné paní Markéty Kratochvílové.

1.6 Movité a nemovité příslušenství

Při místním šetření nebyly zjištěny movité věci, které tvoří příslušenství nemovité věci. Při místním šetření bylo zjištěno nemovité příslušenství, a to přístřešek před domem, betonové jezírko a oplocení na pozemku p.č. 2878.

1.7 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro oceňované nemovitosti;
- Kopie katastrální mapy k oceňovaným nemovitostem;
- Informace zjištěné při prohlídce nemovitosti;
- Informace z realitního serveru;

- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění k datu ocenění;
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění k datu ocenění;
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I.vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

2. OCENĚNÍ

Obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cena určená jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena je cena zjištěná. Jiným způsobem oceňování jsou:

2.2.1. Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonu, v aktuálním znění.

2.2.2. Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

2.2.3. Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako

základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Metodou ocenění byla tedy zvolena *metoda komparativní*.

2.2 Ocenění porovnávací metodou

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES a databáze znaleckého ústavu.

Předmětem ocenění jsou pozemky o celkové ploše 3 800 m^2, přičemž na pozemku p.č. 2878 se nachází stavba výrobního objektu. Nositelem hodnoty jsou v našem případě především pozemky. Hodnota stavby byla stanovena na základě komparace na 252 000 Kč.

Srovnávací nabídka-pozemky

1) **Mohelnice – Horní Krčmy, celková výměra pozemku 1 722 m^2**

Zahrada v Mohelnici - Horních Krčmách o celkové výměře 1722m2 s přízemní dřevěnou chatkou o velikosti 15m2. Pozemek se nachází v okrajové části obce nedaleko sjezdu z dálnice na Olomouc. Na pozemku je přípojka vody, elektřiny, plynu, obecní kanalizace je na hranici pozemku. Do budoucna je možná změna územního plánu a využití pozemku. K pozemku je přístup přes dlážděnou obecní komunikaci. Pozemek je rovinatý a udržovaný o rozměrech 20x80m

NABÍDKOVÁ CENA: 990 000 Kč

2) **Mohelnice – Studená Loučka, celková výměra pozemku 1 092 m^2**

Pozemek v obci Studená Loučka o výměře 1092 m2. Obec se nachází kousek od známého motorestu Studená Loučka mezi Mohelnicí a Moravskou Třebovou, v pěkném a klidném prostředí. Na hranici pozemku plyn, elektřina a vodovod.

NABÍDKOVÁ CENA: 599 900 Kč

3) **Líšnice, okres Šumperk, celková výměra pozemku 2 117 m^2**

Pozemek, který je v katastru nemovitostí označen jako zahrada, ale je zde možnost výstavby rodinného domu. Je situován na okraji obce, která skýtá potřebnou občanskou vybavenost. Vlastní studna a přípojka el. energie přímo na pozemku, plyn na hranici. Dále je v ceně plechová garáž a UNIMO buňka, která má ovšem poškozenou střechu.
NABÍDKOVÁ CENA: 700 000 Kč

Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková/kupní cena jednotková [Kč/m2]	Redukce na pramen ceny (K_{rpc})	Cena po redukci (K_{rpc}) [Kč/m2]	*K1* (poloha)	*K2* (velikost)	*K3* (tvar a terén)	*K4* (vybavení)	*K5* (využití)	*K6* (jiné)	*K7* (úvaha znalce)	*IO*	Cena oceň. objektu [Kč/m2]
X			**0,90**		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**		
1	Mohelnice - Horní Krčmy	575	0,85	489	1,10	1,00	1,00	1,10	1,15	1,00	1,00	*1,39*	352
2	Mohelnice - Studená Loučka	549	0,85	467	1,10	1,00	1,00	1,10	1,15	1,00	1,00	*1,39*	336
3	Líšnice	331	0,85	281	0,95	1,00	1,00	1,10	1,15	1,00	1,00	*1,20*	234

Celkem jednotková cena - průměr	Kč/m2	310
Minimum		234
Maximum		352
Směrodatná odchylka		52
Průměr - směrodatná odhylka	Kč/m2	258
Průměr + směrodatná odchylka	Kč/m2	362
Variační koeficient		16,86%
Výměra oceňovaného objektu	m2	3 800
Celková cena objektu	Kč	1 178 000
Celková cena objektu po zaokrouhlení na desetitisíce	**Kč**	**1 178 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy pozemku (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti pozemku
K3 koeficient terénu a tvaru pozemku
K4 koeficient vybavení pozemku (sítě, stavby na pozemku)
K5 koeficient možnosti využití pozemku (možnost zastavění apod.)
K6 koeficient jiných vlastností (např. stupeň územního řízení, účel užití dle územního plánu, omezení vlastnického práva apod.)
K7 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)

Porovnávací hodnota nemovité věci specifikované v bodě 1.1 činí dle odborného odhadu **1 430 000** Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti, mající vliv na obvyklou cenu.

2.3 Vyjádření k DPH

V případě všech oceňovaných pozemků se nejedná o stavební pozemek dle § 56 odst. 2 zák. o DPH.

Při místním šetření bylo zjištěno, že jedná o stavbu, jejíž užívání je delší než 50 let. Stavba tudíž splňuje předpoklady pro osvobození od DPH dle § 56 zák. o DPH.

3. REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Cena určená porovnávacím způsobem	**1 430 000 Kč**

Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 ve vlastnictví povinného činí dle odborného odhadu

1 430 000 Kč

Cena slovy: jedenmiliončtyřistatřicettisíc Kč

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 3474-209-2018.

V Brně dne 24. 4. 2018

Podpis jednatele znaleckého ústavu

…….

Ing. Lukáš Pejchal

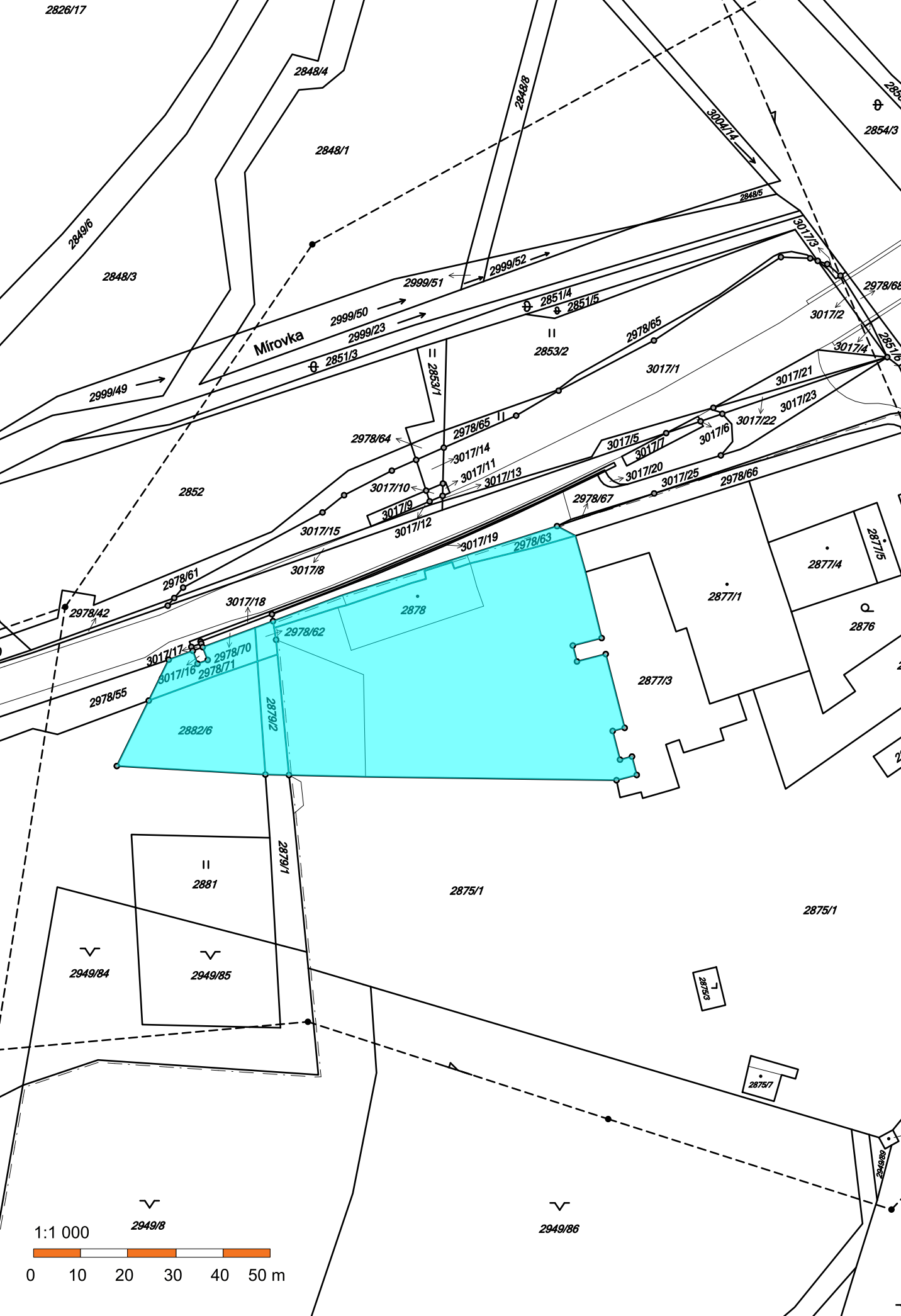
PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpisy z katastru nemovitostí .....3 listy

Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....1 list

Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy .....1 list

Příloha č. 4: Fotodokumentace.....4 listy


2826/17
2848/4
2848/8
2848/1
2854/3
3004/14
2849/6
2848/5
3017/3
2848/3
2999/51
2999/52
2851/4
2851/5
2978/68
2999/50
2999/23
Mírovka
2851/3
2853/2
3017/2
2978/65
3017/4
2851/6
2999/49
2853/1
3017/1
3017/21
3017/23
3017/22
2978/64
2978/65
3017/5
3017/7
3017/6
3017/14
3017/11
3017/13
3017/20
3017/25
2978/66
2852
3017/10
3017/9
2978/67
3017/15
3017/12
3017/19
2978/63
2877/5
2877/4
3017/8
2978/61
2877/1
2876
3017/18
2978/42
2878
2978/62
3017/17
2978/70
2978/71
3017/16
2877/3
2978/55
2879/2
2882/6
2879/1
2881
2875/1
2875/1
2949/84
2949/85
2875/3
2875/7
2949/89
2949/8
2949/86
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m

2826/17
2848/4
2848/8
2848/1
3004/14
2854/3
2849/6
2848/3
2848/5
3017/3
2999/51
2999/52
2999/50
2999/23
2851/4
2851/5
2851/3
Mírovka
2853/2
2978/65
3017/1
3017/2
3017/4
2999/49
2853/1
3017/21
3017/23
3017/22
3017/6
2978/64
2978/65
3017/14
3017/11
3017/13
3017/5
3017/7
3017/20
3017/25
2978/66
2852
3017/10
3017/9
3017/12
2978/67
3017/15
3017/19
2978/63
2877/5
2877/4
3017/8
2978/61
2878
2877/1
2876
2978/42
3017/18
2978/62
3017/17
2978/70
3017/16
2978/71
2877/3
2978/55
2879/2
2882/6
2879/1
2881
2875/1
2875/1
2949/84
2949/85
2875/3
2875/7
2949/89
2949/8
2949/86
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m

Fotodokumentace z místního šetření 20.3.2018

Pohled z pozemku p.č. 2878

Pohled z ulice Uničovská

Střední část – interiér

Střední část – interiér

Východní část – interiér