

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-14320

NEMOVITÁ VĚC: Garáž Orlová – Poruba

OBJEDNAVATEL: ISALIS v.o.s.

Adresa objednavatele: Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSOS 36 INS 11742/2017 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

54 000 Kč

Datum místního šetření: 02.08.2017

Stav ke dni:

15.08.2017

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 15.08.2017

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 1502/19 (zastavěná plocha a nádvoří) a stavby bez čp/če, způsob využití: garáž, která se nachází na pozemku parc. č. 1502/19 a parc. č. 1502/32 (LV 10001) včetně příslušenství vše v kat. území Poruba u Orlové, obec Orlová, okres Karviná, zapsáno na LV 1339.

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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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.

Přehled podkladů

Objednávka JUDr. Jiřího Vlasáka, insolvenčního správce k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č. j. KSOS 36 INS 11742/2017.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 02. 08. 2017.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Za účasti vlastníka.

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. - Právnícké 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 Orlová se nachází na Těšínsku v Moravskoslezském kraji a skládá se z částí Lazy, Lutyně, Město a Poruba. Město je vzdáleno cca 10 km severovýchodně od města Ostrava, cca 10 km jihozápadně od města Karviná, cca 7 km severně od města Havířov a cca 20 km od města Český Těšín. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněném městě. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy. Ve městě se dále nachází pošta, kulturní dům, městská knihovna, kino, dům dětí a mládeže, základní škola, mateřská škola, základní umělecká škola, fotbalový a zimní stadion, krytý bazén, letní koupaliště, hřiště na volejbal a petanque, venkovní i kryté tenisové kurty či horolezecká stěna, aj. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD a příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města v ulici Okrajová ve smíšené zástavbě.

| SOUČASNÝ STAV | | | BUDOUCÍ STAV | | |
|---------------|---|--|--------------|---|--|
| Okolí: | <input checked="" 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 | Přípojky: | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace |
| 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:

širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1502/32

Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová

parc. č. 1502/1

Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová

Celkový popis

Jedná se o řadovou, krajní a přízemní garáž. Garáž je v Katastru nemovitostí vedena jako budova bez čísla popisného nebo evidenčního (LV 1339). Půdorys garáže je obdélníkový se zastavěnou plochou 21 m². Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce garáže je zděná a její stavebně - technický stav odpovídá průměrné údržbě. Střecha budovy je plochá s živičnou krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Na střeše je žlab. Vrata garáže jsou ocelová dvoukřídlá. Podlaha je betonová. Garáž je probourána a propojena se sousední garáží.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Garáž není napojena na dostupné IS. Přípojky inženýrských sítí nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 1502/19 stojí většina budovy bez čísla popisného nebo evidenčního (garáž) - LV 1339. Pozemek je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 20 m². Pozemek je rovinný. Na tento pozemek navazuje pozemek ve vlastnictví města Orlová parc. č. 1502/32, na kterém stojí zbylá část budovy bez čísla popisného nebo evidenčního (garáž) - LV 1339. Pozemek parc. č. 1502/19 je přístupný přes pozemek parc. č. 1502/32 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek parc. č. 1502/1 (ostatní plocha) ve vlastnickém právu města Orlová.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. 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 02. 08. 2017 za účasti povinného. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně-technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" 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 checked="" 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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka | |

Komentář: Budova bez čísla popisného nebo evidenčního (garáž) je z části umístěna na pozemku, který je ve vlastnictví města Poruba, parc. č. 1502/32 (LV 10001) v k.ú. Poruba u Orlové.

Garáž je probourána a propojena se sousední garáží.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

- | | |
|--|--|
| <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:

- Zástavní právo

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

Garáž

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Pozemek Orlová
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Garáž Orlová

Pozemek

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Pozemek Orlová

OCENĚNÍ

Garáž

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Orlová

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Orlová - Lutyně
Popis: K prodeji stavební pozemek o celkové výměře 1346 m² v obci Orlová-Lutyně. Pozemek je mírně svažité, část pozemku je oplocena kde se nachází ovocné stromy a druhá část je určená k stavebním účelům. U pozemku jsou inženýrské sítě.

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 0,80 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 0,90 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 0,95 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 540 000 | 1 346 | 401,19 | 0,62 | 247,66 |

Název: Pozemek Orlová - Poruba

Lokalita: ulice Záchranářů

Popis: Na prodej stavební pozemek o celkové výměře 1360 m² v obci Orlová Poruba v ulici Záchranářů. Na pozemku se nachází přípojka elektrické energie. Pozemek má vlastní studnu, je však také možné připojit se na místní vodovod. Přístup na pozemek je po veřejné komunikaci

Koeficienty:

| | |
|------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 0,80 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |

| | | | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| možnost zastavění poz. - | | | | 0,90 |
| intenzita využití poz. - | | | | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | | | | 0,80 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | | 0,95 |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 660 000 | 1 360 | 485,29 | 0,52 | 252,27 |

| | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: | Pozemek Orlová - Poruba | | | |
| Lokalita: | ulice K Rybníku | | | |
| Popis: | Na prodej stavební pozemek o celkové výměře 900 m ² v obci Orlová Poruba v ulici K Rybníku. Pozemek je mírně svažité severovýchodně. IS (plyn, elektřina, voda, kanalizace) v cestě u pozemku. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | | 0,95 |
| velikost pozemku - | | | | 0,75 |
| poloha pozemku - | | | | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | | | | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | | | | 0,90 |
| intenzita využití poz. - | | | | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | | | | 0,95 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | | 0,95 |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 360 000 | 900 | 400,00 | 0,58 | 231,49 |

| | |
|--|--------------------------------|
| Zjištěná průměrná jednotková cena | 243,81 Kč/m² |
|--|--------------------------------|

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|--|------------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 1502/19 | 20 | 244,00 | 4 880 |
| Celková výměra pozemků | | 20 | Hodnota pozemků celkem | 4 880 |

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž Orlová

| Oceňovaná nemovitá věc | |
|------------------------|----------------------|
| Zastavěná plocha: | 21,00 m ² |
| Plocha pozemku: | 20,00 m ² |

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 (JTC₀) 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 nemovité věci, 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: | Garáž Orlová - Poruba | |
| Popis: | Na prodej garáž v Orlové - část Poruba. Jedná se o řadovou vnitřní garáž s plochou střechou. Vjezdová vrata jsou ocelová dvoukřídlá. Garáž je napojena na elektřinu. Její stav je dobrý, nutná pouze rekonstrukce střešní krytiny. | |
| Použité koeficienty: | |  |
| K1 Redukce pramene ceny | 0,97 | |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 | |
| K3 Poloha | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 | |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 | |
| K6 Celkový stav | 0,95 | |
| K7 Vliv pozemku | 1,00 | |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 | |
| Cena | Celkový koeficient K_c | Upravená cena |
| 70 000 Kč | 0,79 | 55 152 Kč |

| | | |
|--------------------------------|--|---|
| Název: | Garáž Orlová - Poruba | |
| Lokalita: | ulice Sadová | |
| Popis: | Na prodej garáž v Orlové - část Poruba v ulici Sadová. Jedná se o řadovou vnitřní garáž s plochou střechou. Vjezdová vrata jsou ocelová dvoukřídlá. Garáž je ve výborném stavu, betonový strop i podlaha. V roce 2016 proběhla rekonstrukce střechy. Garáž je napojena na elektřinu. | |
| Použité koeficienty: | |  |
| K1 Redukce pramene ceny | 0,97 | |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 | |
| K3 Poloha | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 | |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 | |
| K6 Celkový stav | 0,95 | |
| K7 Vliv pozemku | 1,00 | |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 | |
| Cena | Celkový koeficient K_c | Upravená cena |
| 72 000 Kč | 0,79 | 56 728 Kč |

| | |
|---------------|---------------------------------|
| Název: | Garáž Petřvald u Karviné |
|---------------|---------------------------------|

Popis: Na prodej garáž v Petřvaldě u Karviné. Jedná se o řadovou vnitřní garáž s plochou střechou. Vjezdová vrata jsou ocelová dvoukřídlá. V garáži je zavedena elektřina. Nová střecha.

Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,97 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,90 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav | 0,95 |
| K7 Vliv pozemku | 1,00 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 |



| | | |
|-------------|------------------------------|----------------------|
| Cena | Celkový koeficient Kc | Upravená cena |
| 70 000 Kč | 0,79 | 55 152 Kč |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

| | | |
|---|----------|---------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | | 55 152 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | | 55 677 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | | 56 728 Kč/ks |
| Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci | | 55 677 Kč/ks |
| Porovnávací hodnota před korekcí ceny | | 55 677 |
| Obvyklá cena pozemku | - 200,00 | = 55 477,00 |
| Výsledná porovnávací hodnota | | 55 477 Kč |

Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Orlová

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Orlová - Lutyně

Popis: K prodeji stavební pozemek o celkové výměře 1346 m² v obci Orlová-Lutyně. Pozemek je mírně svažité, část pozemku je oplocena kde se nachází ovocné stromy a druhá část je určená k stavebním účelům. U pozemku jsou inženýrské sítě.

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 0,80 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 0,90 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 0,95 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| | | | | |
|-------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |

540 000

1 346

401,19

0,62

247,66

Název: Pozemek Orlová - Poruba**Lokalita:** ulice Záchranářů**Popis:** Na prodej stavební pozemek o celkové výměře 1360 m² v obci Orlová Poruba v ulici Záchranářů. Na pozemku se nachází přípojka elektrické energie. Pozemek má vlastní studnu, je však také možné připojit se na místní vodovod. Přístup na pozemek je po veřejné komunikaci**Koeficienty:**

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 0,80 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 0,90 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 0,80 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 660 000 | 1 360 | 485,29 | 0,52 | 252,27 |

Název: Pozemek Orlová - Poruba**Lokalita:** ulice K Rybníku**Popis:** Na prodej stavební pozemek o celkové výměře 900 m² v obci Orlová Poruba v ulici K Rybníku. Pozemek je mírně svažité severovýchodně. IS (plyn, elektřina, voda, kanalizace) v cestě u pozemku.**Koeficienty:**

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 0,75 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 0,90 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 0,95 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 360 000 | 900 | 400,00 | 0,58 | 231,49 |

Zjištěná průměrná jednotková cena**243,81 Kč/m²****Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny 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 KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m²] | Jednotková cena [Kč/m²] | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 1502/32 | 1 | 244,00 | 244 |
| Celková výměra pozemků | | 1 | Hodnota pozemků celkem | 244 |

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Garáž

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Orlová

4 900,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Garáž Orlová

55 477,- 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 skutečnými 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 12 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.

Obvyklá cena

54 000 Kč

slovy: Padesátčtyřtisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. 1502/19 (zastavěná plocha a nádvoří) a stavby bez čp/če, způsob využití: garáž, která se nachází na pozemku parc. č. 1502/19 a parc. č. 1502/32 (LV 10001) včetně příslušenství vše v kat. území Poruba u Orlové, obec Orlová, okres Karviná, zapsáno na LV 1339 v objektivní zaokrouhlené výši **54.000,- Kč**.

V Praze 15.08.2017

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

| | |
|--------------------------|---|
| Znalecká doložka: | <p>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.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Michaela Holečková Štěpán Chlouba, DiS.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p> |
|--------------------------|---|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-14320 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|---|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1339 | 2 |
| Snímek katastrální mapy | 2 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Fotodokumentace nemovité věci | 1 |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2017 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 36 INS 11742 / 2017 pro Jiří Vlasák, JUDr.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599069 Orlová

Kat.území: 712493 Poruba u Orlové

List vlastnictví: 1339

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo Koch Daniel, Energetiků 941, Lutyně, 73514 Orlová | 711119/4882 | |

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1502/19 20 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

garáž

1502/19

1502/32, LV 10001

B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávek v celkové výši 81 985,- Kč s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-

Parcela: 1502/19

V-5246/2016-803

001, vykonává: Okresní správa

Stavba: bez čp/če na parc.

V-5246/2016-803

sociálního zabezpečení Karviná,

1502/19, 1502/32

nám. Budovatelů 1333/31, Nové

Město, 73506 Karviná

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) ,č.j.48004-220/8030/19.08.2016-03145/V1 - 1 ze dne 19.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.08.2016. Zápis proveden dne 13.09.2016.

V-5246/2016-803

Pořadí k 22.08.2016 15:50

D Jiné zápisy - Bez zápisu**Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2013.

V-2121/2013-803

Pro: Koch Daniel, Energetiků 941, Lutyně, 73514 Orlová

RČ/IČO: 711119/4882

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2017 00:00:00

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599069 Orlová

Kat.území: 712493 Poruba u Orlové

List vlastnictví: 1339

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.07.2017 10:40:49





