

## Znalecký posudek

č. 2926/73/2020

o ceně nemovitých věcí id. 1/2: pozemku p.č. 2050, zapsané na LV č. 3462 v katastrálním území Příbor, obec Příbor, okres Nový Jičín.

Účel ocenění: zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení

Objednatel: JUDr. Sedloňová, insolvenční správkyň Jaroslava Prachaře, se sídlem: Sudoměřská 46, Praha 3, 130 00, IČO:13127055

Vlastník:

Hanzelka Lukáš, Leoše Janáčka 938, 74258 Příbor	Podíl 1/6
Hanzelková Kristýna, Leoše Janáčka 938, 74258 Příbor	Podíl 1/6
Hanzelková Tereza, Leoše Janáčka 938, 74258 Příbor	Podíl 1/6
Prachař Jaroslav, náměstí 14. října 1381/4, 15000 Praha 5 id: 690214/5239	Podíl 1/2



Vypracoval: Bc. Jiří Sýkora  
Vlastimil Sýkora  
www.sykoranemovitosti.cz

Pražská 804, 337 01 Rokycany  
Spojovací 396, 338 42 Mirošov  
tel: + 420 723536872

Datum: 9.6.2020

Obvyklá cena (tržní hodnota):

**820 000,- Kč**

Podíl 1/2

**410 000,- Kč**

## **1. Úvod**

Předmětem ocenění je pozemek zahrady v k.ú. Příbor. Ocenění je provedeno v úrovni tržní hodnoty (obvyklé ceny) a je určeno pro potřeby insolvenčního řízení KSPH 77 INS 9152 / 2020.

## **2. Podklady**

- kopie katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí
- informace poskytnuté vlastníkem a insolvenčním správcem
- fotodokumentace, letecké a pomocné mapy

## **3. Vlastnické vztahy**

Vlastnické právo k uvedeným nemovitostem je vloženo v katastru nemovitostí pro: Prachař Jaroslav, náměstí 14. října 1381/4, 15000 Praha 5, id: 690214/5239 s podílem ½.

Vlastnické právo je zapsáno na listu vlastnictví č. 3462 pro k.ú. Příbor a je prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, vyhotoveným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Nový Jičín

## **4. Obecný popis nemovitosti**

Hodnocený pozemek zahrady je v zastavěném území obce při RD č.p. 638, ul. Leoše Janáčka. Přístup z uliční průjezdní komunikace.

- obec Příbor počet obyvatel k 1.1.2018: 8439
- obecná poloha: Nový Jičín 13 km, Ostrava 29 km, Praha 330 km
- poloha v obci: okraj obce
- okolí nemovitosti: zástavba bytových domů a občasná vybavenost
- dopravní dostupnost : dobrá
- další: kompletní občanská vybavenost v místě

## **Příbor (okres Nový Jičín)**

Typ sídla:**Město**

ZUJ (kód obce):**599808**

NUTS5: **CZ0804599808**

LAU 1 (NUTS 4): **CZ0804 - okres Nový Jičín**

NUTS3:**CZ080 - Moravskoslezský kraj**

NUTS2:**CZ08 - Moravskoslezsko**

Obec s rozšířenou působností:**Příbor**

Katastrální plocha (ha):**2215**

Počet bydlících obyvatel k 31.12.2018:**8452**

Nadmořská výška (m n.m.):**283**

První písemná zpráva (rok):**1251**

## 5. Zatížení nemovitostí

Na daných nemovitostech je evidováno:

### Omezení vlastnického práva

#### Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

### Jiné zápisy

#### Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Prachař Jaroslav

Zahájení exekuce - Prachař Jaroslav

## 6. Stanovení současné tržní hodnoty (obvyklé ceny)

### 6.1. Popis strategie přístupu k ocenění

Pro daný případ je zvolena **metoda** pro stanovení tržní hodnoty a to:

**věcná hodnota:** reprodukční hodnota snížená o opotřebení, hodnota dle oceňovací vyhlášky č. 188/2019 Sb;

**porovnávací metoda:** srovnání s nabídkami či již prodanými nemovitostmi obdobných parametrů vzdálených do 5-ti km.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

**6.2 Podrobný popis pozemku****Pozemek**

Jedná se o pozemek zahrady při RD. Pozemek je možný napojit na veřejný rozvod elektřiny, vody a kanalizace. Pozemek je zarostlý bez údržby. V části vzrostlé stromy. Na pozemek není vybudován samostatný přístup. Pozemek je určený k zastavění.

Pozemek p.č.	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )
2050	zahrada	985
Celkem		985

**7. Zjištěná cena pozemku dle oceňovací vyhlášky**

základní cena stavebního pozemku: = 641 Kč / m<sup>2</sup>

velikost obce O<sub>1</sub>

znak č. I nad 5 000 obyvatel O<sub>1</sub> = 0,95

hospodářsko-správní význam obce O<sub>2</sub>

znak č. III nad 5 000 obyvatel O<sub>2</sub> = 0,85

poloha obce O<sub>3</sub>

znak č. V nad 5 000 obyvatel O<sub>3</sub> = 1,00

technická infrastruktura v obci O<sub>4</sub>

znak č. II elektřina, vodovod, kanalizace O<sub>4</sub> = 0,85

dopravní obslužnost obce O<sub>5</sub>

znak č. II autobusová a železniční zastávka O<sub>5</sub> = 0,95

občanská vybavenost v obci O<sub>6</sub>

znak č. IV omezená vybavenost O<sub>6</sub> = 1,00

upravená základní cena stavebního pozemku:

641,00 Kč / m<sup>2</sup> x 0,95 x 0,85 x 1,00 x 0,85 x 0,95 x 1,00 = 417,96 Kč / m<sup>2</sup>

zaokrouhleno = 418,00 Kč / m<sup>2</sup>

výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub>, příloha č. 3, tabulka č.1:

Pč.	znak	popis pásma	č.	hodnota T <sub>i</sub>
1.	Situace na trhu	poptávka vyšší než nabídka	III	0,05
2.	Vlast. nemovitostí	nezastavěný pozemek	V	0,00
3.	Změny v okolí	bez vlivu	II	0,00
4.	Vliv právních vztahů	bez vlivů	II	0,00
5.	Ostatní neuvedené	snižuj. cenu - spoluvlastnictví	I	- 0,15
celkem				- 0,10
6.	Povodňové riziko	zanedbatelné nebezpečí	IV	1,00
7.	Hospodářsko-správní význam			1,00
8.	Poloha obce			1,00
9.	Občanská vybavenost			1,00

$$\text{index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \text{součet hodnot znaků 1 - 5}) = 0,90$$

$$1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 (1 - 0,10)$$

výpočet indexu omezujících vlivů pozemku  $I_O$ , příloha č. 3, tabulka č.2:

č.	znak	popis pásma	č.	hodnota $T_i$
1.	Geometrický tvar	tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2.	Svažítost pozemku do 15 %, ostatní orientace		IV	0,00
3.	Základové podmínky	neztižené základové podmínky	III	0,00
4.	Ochranná pásma	mimo ochranné pásmo	I	0,00
5.	Omezení užívání	bez omezení užívání	I	0,00
6.	Ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
celkem				0,00

$$\text{index omezujících vlivů } I_V = 1 + \text{součet hodnot 1-6} = 1 + 0,00 = 1,00$$

výpočet indexu polohy  $I_P$ , příloha č. 3, tabulka č.3:

č.	znak	popis pásma	č.	hodnota $T_i$
1.	Druh a účel užití	rezidenční stavby v obcích do 2 000 obyvatel		1,01
2.	Převažující zástavba	rezidenční zástavba	I	+ 0,03
3.	Poloha pozemku	navazující na střed	II	0,00
4.	Možnost napojení sítí	lze napojit na síť v obci	I	0,00
5.	Občanská vybavenost	v okolí není občanská vybavenost	III	0,00
6.	Dopravní dostupnost	zpevněná komunikace, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7.	Hromadná doprava	dostupná	III	0,00
8.	Komerční využitelnost	bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9.	Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II	0,00
10.	Nezaměstnanost	průměrná	II	0,00
11.	Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
celkem				0,03

$$\text{index polohy } I_P = \text{znak č. 1} \times (1 + \text{součet hodnot 2-11}) = 1,01 \times (1 + 0,03) = 1,04$$

Index cenového porovnání  $I$ :

$$\text{index trhu } I_T \times \text{index omezujících vlivů } I_O \times \text{index polohy } I_P$$

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 0,90 \times 1,00 \times 1,04 = 0,936$$

úprava ceny stavebního pozemku:

$$418 \text{ Kč / m}^2 \times 0,936 = 391,25 \text{ Kč / m}^2$$

výpočet ceny:

$$985 \text{ m}^2 \times 391,25 \text{ Kč / m}^2 = 385 381,25 \text{ Kč}$$


**zjištěná cena pozemků:**

**385 381,25 Kč**

**Věcná hodnota nemovitosti celkem činí**  
**385 380,- Kč**

## 7. Porovnávací metoda

Nemovitosti obdobného charakteru umístěné v podobné lokalitě vzdálených do 5 km od oceňovaných nemovitostí:

název	typ/velikost	k.ú./obec/část	cena <sup>1</sup>	zjištěno z:
Prodej stavebního pozemku 1 343 m <sup>2</sup> Na Nivách, Příbor  1 248 990 Kč (930 Kč za m <sup>2</sup> )	pozemek: 1343 m <sup>2</sup>	Příbor	1124091,- Kč	RK
Nemovitost obdobného charakteru ve stejné lokalitě: - velikost pozemku 0,95 - nepřipravený: 1,02  cena po úpravě: 1124091,- Kč x 0,95 x 0,98 = <b>1 089 244,- Kč/</b> , <b>811 Kč/m<sup>2</sup></b>				
<p>Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji stavební parcelu v Příboře. Pozemek je rovinou, má výměru 1343 m<sup>2</sup> a nachází se v zástavbě nových rodinných domů v lokalitě Benátky. Pozemek je orientován na východ, je obdélníkového tvaru o rozměrech cca 42m x 30m. Přístup k pozemku je řešen po vlastní přístupové cestě široké 4 m a dlouhé cca 41 m, která je napojena na obecní komunikaci. Velikost pozemku a jeho tvar je tak vhodný pro umístění téměř jakéhokoliv typu domu. Inženýrské sítě jako voda, el., plyn a kanalizace se nacházejí na hranici přístupové cesty v obecní komunikaci. Pozemek je možné dle aktuálně platného územního plánu využít k výstavbě rodinného domu. Zajímavá nabídka v žádané lokalitě s veškerou občanskou vybaveností v okolí</p> 				
Dostupné z WWW: <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plany/bydleni/pribor-pribor-na-nivach/4097875548#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plany/bydleni/pribor-pribor-na-nivach/4097875548#img=0&amp;fullscreen=false</a>				

1 Cena je redukována koeficientem 0,9 pro stanovení reálné tržní ceny nemovitostí.

název	typ/velikost	k.ú./obec/část	cena <sup>2</sup>	zjištěno z:
Prodej stavebního pozemku 1 523 m <sup>2</sup> Příbor, okres Nový Jičín 1 449 160 Kč (952 Kč za m <sup>2</sup> )	pozemek: 1523 m <sup>2</sup>	příbor	1376702,- Kč	RK
<p>Nemovitost obdobného charakteru ve stejné lokalitě:  - velikost pozemku 0,94  - nepřipravený: 1,02</p> <p>cena po úpravě: 1376702,- Kč x 0,94 x 1,02 = <b>1319982,- Kč, 867 Kč/m<sup>2</sup></b></p>				
<p>Hledáte klidné místo pro výstavbu nového rodinného domečku či chaty? Nabízíme Vám k prodeji pozemek určený k výstavbě rodinného domu v Příboře o velikosti 1544 m<sup>2</sup>. Jedná se o parcely č. 2397/1, 2401/6, 2396/4. Pozemek je situovaný v zástavbě rodinných domů na krásném místě s výhledem na Beskydy. Pozemek je rovinatý. Inženýrské sítě na hranici pozemku. V blízkosti veškeré infrastruktury, restaurace, koupaliště, středisko volného času. Ve městě Příbor Vás mohou zaujmout památky, Piaristické zahrady Příbor, Muzeum Novojičínka, Rodný dům Sigmunda Freuda. V centru města také městský park a dětské hřiště.</p>				
				
<p>Dostupné z WWW:  <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/pribor--/320613980#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/pribor--/320613980#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>				

2 Cena je redukována koeficientem 0,8 pro stanovení reálné tržní ceny nemovitosti.



Zmíněné nemovitosti jsou obdobného charakteru a jsou zasazeny do podobných lokalit v místě. Byly vyhledány dvě reálně stejné nemovité věci a výběr je v dané situaci dostačující. Další obdobné nemovitosti nejsou obchodovány. Oceňované nemovitosti jsou obchodovány v **předpokládaném stavu** jako oceňovaná nemovitost za cenu **839,- Kč/m<sup>2</sup>** a tato cena je v místě a čase obvyklá.

985 m <sup>2</sup> x 839 Kč/m <sup>2</sup>	826 415,- Kč/m <sup>2</sup>
--	-----------------------------

## 8. Závěr

### Rekapitulace

1) Věcná hodnota nemovitostí	=	385 380,00 Kč
2) Hodnota dle porovnávací metody	=	826 415,00 Kč

### Hodnocení nemovitostí

#### a, Slabé stránky nemovitostí

Slobou stránkou je nevyřešený vjezd na pozemek, neudržovaný pozemek.

#### b, Silné stránky nemovitostí

Silnou stránkou nemovitostí je dobrá dostupnost občanské vybavenosti a možnost napojení na veřejné sítě.

Na základě zjištěných informací, provedených výpočtů, se zvážením slabých a silných stránek nemovitostí a s úvahou současného stavu realitního trhu je (obvyklá cena) tržní hodnota oceňovaných nemovitostí v k.ú. Příbor ke dni odhadnuta ve výši::

**820 000,- Kč**

Podíl ½

410 000,- Kč

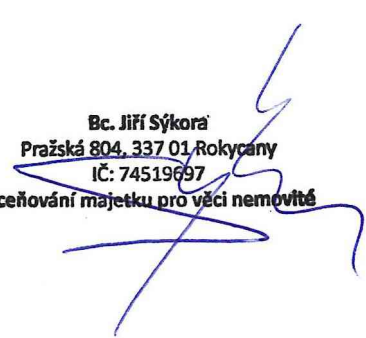
Bez předpokladu předkupního práva a podílového spoluvlastnictví.

V Rokycanech 11.6.2020

*nemovitosti*  
**S**ýkora 



Bc. Jiří Sýkora  
Pražská 804, 337 01 Rokycany  
IČ: 74519697  
Oceňování majetku pro věci nemovité



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 6. 11. 2002 pod č.j.: Spr 1695/2002 pro základní obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem č. 2926/73 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiloženého vyúčtování.

V Mirošově dne 9.6.2020



## 10. Přílohy

