

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18841

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky Stříbrné Hory (okr. Bruntál)
Katastrální údaje:	Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Horní Město, k.ú. Stříbrné Hory
Adresa nemovité věci:	Stříbrné Hory, 793 44 Stříbrné Hory

OBJEDNAVATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor
Adresa objednatele:	Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník

ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa zhotovitele:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 197 EX 2165/14 (ocení stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA

54 000 Kč

Stav ke dni: 29.10.2019

Datum místního šetření: 25.9.2019

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 13

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 29.10.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. St. 8/2 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: bez čp/če, (zem. stav), parc. č. 22/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 791 (ostatní plocha) v kat. území Stříbrné Hory, obec Horní Město, okres Bruntál, zapsáno na LV 47,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 (jedna desetina) na pozemku parc. č. 22/3 (zahrada) v kat. území Stříbrné Hory, obec Horní Město, okres Bruntál, zapsáno na LV 24.

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 oblíbou 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 realitním 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 potenciačních 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 potenciačních 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 dikce 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 prodeji 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.“

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. Alana Havlice, soudní exekutor o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 22.8.2019 pod č.j. 197 EX 2165/14-50 a -49.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 25.9.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Horní Město.

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

Obec Stříbrné Hory je částí obce Horní Město. Nachází se cca 2 km severně od obce Horní Město, cca 22 km severovýchodně od města Uničov a cca 3 km západně od města Rýmařov. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Uničově a v Rýmařově. Do obce vede silnice III. třídy.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	<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: MHD železnice autobus
 dálnice/silnice I. tř. silnice II., III. tř.
okrajová část – samota

Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: 13/1	Vlastník: Česká republika

Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí cca 100 m západně od okraje zastavěné části obce Stříbrné Hory. Jedná se o soubor sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada, zastavěná plocha a nádvoří, trvalý travní porost a ostatní plocha o výměře 4 926 m². Soubor pozemků je na západní straně ohraničený porosty a nachází se v lánu. Na pozemku parc. č. 8/2 se nachází několik stromů. Na částí pozemků parc. č. 8/2 a parc. č. 22/3 se nachází dřevěné oplocení. Pozemky jsou mírně svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky udržované a využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 13/1, který je ve vlastnictví České republiky.

Přípojky IS jsou v dosahu.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy zemědělská a plocha obytná smíšená.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je část oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Možný pronájem oceňovaných pozemků byl konfrontován telefonickým dotazem na příslušný Obecní úřad, kde o možném pronájmu neměli bližší informace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 13/1, který je ve vlastnictví České republiky.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

LV č. 47

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky Stříbrné Hory (okr. Bruntál)
- 1.2. Pozemek Stříbrné Hory (okr. Bruntál)

LV č. 24

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek Stříbrné Hory (okr. Bruntál)

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

OCENĚNÍ

LV č. 47

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Stříbrné Hory (okr. Bruntál)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Horní Město - Rešov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: B30658AM				
Popis:	Na prodej zemědělské pozemky o celkové výměře 61 131 m ² nacházející se v k.ú. Rešov. Jedná se o ideální spoluvlastnický podíl v 1/2 z celkové plochy 122 261 m ² . Nabídka tvoří 1 parcela orné půdy, 1 parcela trvalého travního porostu a 2 parcely ostatní plochy.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,97
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
1 528 275	61 131	25,00	0,92	23,00	

Název:	Rýmařov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2001				
Popis:	K prodeji soubor pozemků v obci Rýmařov v celkové výměře 111 984 m ² . Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. Pozemky jsou z části zahrnuty v LPIS				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,97
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
2 240 000	111 984	20,00	0,92	18,40	

Název:	Nová Hradečná, Zdroj: www.sreality.cz - ID: HRK17-21015C				
Popis:	Na prodej podíl o velikosti 5/6 na pozemcích v k.ú. Nová Hradečná. Jedná se o dvě parcely vedené jako orná půda o výměrách 22 603 m ² a 24 063 m ² , a jednu vedenou jako trvalý travní porost o výměře 4 618 m ² . Pozemky jsou pronajaty zemědělskému družstvu s pětiletou výpovědní lhůtou.				

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 250 000	51 284	24,37	0,92	22,42

Název: Uničov, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 705045

Popis: K prodeji orná půda v katastrálním území Střelice u Litovle. Jedná se o ideální polovinu ze tří parcel. Parcely spolu nesousedí, zemědělsky využíváno. Příjezd po krajské silnici a městské.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				0,97
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
297 000	12 602	23,57	0,89	20,98

Zjištěná průměrná jednotková cena	21,20 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 reálním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). 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.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtena jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	22/1	2 552	21,00	1 / 6	8 932
ostatní plocha	791	262	21,00	1 / 6	917
Obvyklá cena před korekcí ceny					9 849
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	5 909,40
Celková výměra pozemků		2 814	Hodnota pozemků celkem		5 909

1.2. Pozemek Stříbrné Hory (okr. Bruntál)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Hraběšice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 626806

Popis: Na prodej pozemek v obci Hraběšice. Celková výměra je 13 976 m² s vlastní příjezdovou cestou. Ideální polovina pozemku je v platném územním plánu určena k výstavbě objektu k bydlení. Na hranici pozemku je obecní vodovod a elektřina.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,15
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
můžnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 845 225	17 619	275,00	1,08	297,00

Název: Dolní Moravice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00054

Popis: K prodeji pozemek v Dolní Moravici k bydlení, nebo stavbě rekreačního domu. Plocha je 1 920 m². Elektřina je na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,99
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
700 000	1 920	364,58	0,93	339,06

Název: Oskava - část obce Mostkov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: HRK18-51001

Popis: Na prodej pozemek v obci Oskava. Pozemek se nachází v blízkosti komunikace je zde autobusová zastávka, vodovod, elektřina.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,15
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,99
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 729 000	16 950	220,00	1,05	231,00

Název: Oskava - Třemešek, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 01153

Popis: K prodeji parcela o celkové výměře 1 220 m². Pozemek se nachází v obci Třemešek a je dle územního plánu určen k výstavbě rodinného domu. Na pozemku je cca 30 m hluboká, vrtaná studna a elektrická přípojka.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,97
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,97
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
490 000	1 220	401,64	0,87	349,43

Název: Rýmařov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 190606-101

Popis: Na prodej pozemek určený k zastavění o výměře 235 m² v lokalitě vhodné pro bydlení v Rýmařově. Pozemek se nachází u hlavní silnice Šumperk - Bruntál. Pozemek je velmi mírně svažité a má tvar téměř pravidelného obdélníku. Přední část pozemku je orientovaná na jihozápad, zadní na severovýchod. Pozemek je vhodný ke stavbě malého rodinného domu, garáže, umístění mobilního domu, nebo k využití jako zahrada. Podle platného Územního plánu města Rýmařov je pozemek vedený jako plocha individuálního bydlení (BI). Inženýrské sítě se nacházejí v těsné blízkosti hranice pozemku. Na listu vlastnictví je pozemek vedený jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je dle KN 235 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,85
dopravní dostupnost -	0,97
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
120 000	235	510,64	0,68	347,24

Zjištěná průměrná jednotková cena

312,75 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 sračka. 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.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). 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.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtena jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 8/2	675	313,00	1 / 6	35 213
Obvyklá cena před korekcí ceny					35 213
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	21 127,80
Celková výměra pozemků		675	Hodnota pozemků celkem		21 128

LV č. 24

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Stříbrné Hory (okr. Bruntál)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Hraběšice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 626806			
Popis:	Na prodej pozemek v obci Hraběšice. Celková výměra je 13 976 m ² s vlastní příjezdovou cestou. Ideální polovina pozemku je v platném územním plánu určena k výstavbě objektu k bydlení. Na hranici pozemku je obecní vodovod a elektřina.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,15
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,02
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 845 225	17 619	275,00	1,08	297,00

Název: Dolní Moravice, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 00054

Popis: K prodeji pozemek v Dolní Moravici k bydlení, nebo stavbě rekreačního domu. Plocha je 1 920 m². Elektřina je na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,99
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
700 000	1 920	364,58	0,93	339,06

Název: Oskava - část obce Mostkov, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: HRK18-51001

Popis: Na prodej pozemek v obci Oskava. Pozemek se nachází v blízkosti komunikace je zde autobusová zastávka, vodovod, elektřina.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,15
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,99
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 729 000	16 950	220,00	1,05	231,00

Název: Oskava - Třemešek, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 01153

Popis: K prodeji parcela o celkové výměře 1 220 m². Pozemek se nachází v obci Třemešek a je dle územního plánu určen k výstavbě rodinného domu. Na pozemku je cca 30 m hluboká, vrtaná studna a elektrická přípojka.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,97
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,97
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
490 000	1 220	401,64	0,87	349,43

Název: Rýmařov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 190606-101

Popis: Na prodej pozemek určený k zastavění o výměře 235 m² v lokalitě vhodné pro bydlení v Rýmařově. Pozemek se nachází u hlavní silnice Šumperk - Bruntál. Pozemek je velmi mírně svažité a má tvar téměř pravidelného obdélníku. Přední část pozemku je orientovaná na jihozápad, zadní na severovýchod. Pozemek je vhodný ke stavbě malého rodinného domu, garáže, umístění mobilního domu, nebo k využití jako zahrada. Podle platného Územního plánu města Rýmařov je pozemek vedený jako plocha individuálního bydlení (BI). Inženýrské sítě se nacházejí v těsné blízkosti hranice pozemku. Na listu vlastnictví je pozemek vedený jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je dle KN 235 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,85
dopravní dostupnost -	0,97
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
120 000	235	510,64	0,68	347,24

Zjištěná průměrná jednotková cena

312,75 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 sračka. 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.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). 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.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	22/3	1 437	313,00	1 / 10	44 978
Obvyklá cena před korekcí ceny					44 978
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	26 986,80
Celková výměra pozemků		1 437	Hodnota pozemků celkem		26 987

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV č. 47

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Stříbrné Hory (okr. Bruntál)	5 909,40 Kč
1.2. Pozemek Stříbrné Hory (okr. Bruntál)	21 127,80 Kč
Hodnota pozemků - celkem:	<u>27 037,20 Kč</u>

LV č. 24

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Stříbrné Hory (okr. Bruntál)	26 986,80 Kč
---	--------------

Hodnota pozemku	54 024 Kč
------------------------	------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 26 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 9, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům 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 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

54 000 Kč

slovy: Padesátčtyřtisíc Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

A) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. St. 8/2 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: bez čp/če, (zem. stav), parc. č. 22/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 791 (ostatní plocha) v kat. území Stříbrné Hory, obec Horní Město, okres Bruntál, zapsáno na LV 47,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 (jedna desetina) na pozemku parc. č. 22/3 (zahradka) v kat. území Stříbrné Hory, obec Horní Město, okres Bruntál, zapsáno na LV 24.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

A, B) část oplocení.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši 27.000,- Kč,

B) v objektivní zaokrouhlené výši 27.000,- Kč.

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

A, B) nezjištěny.

V Praze 29.10.2019

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

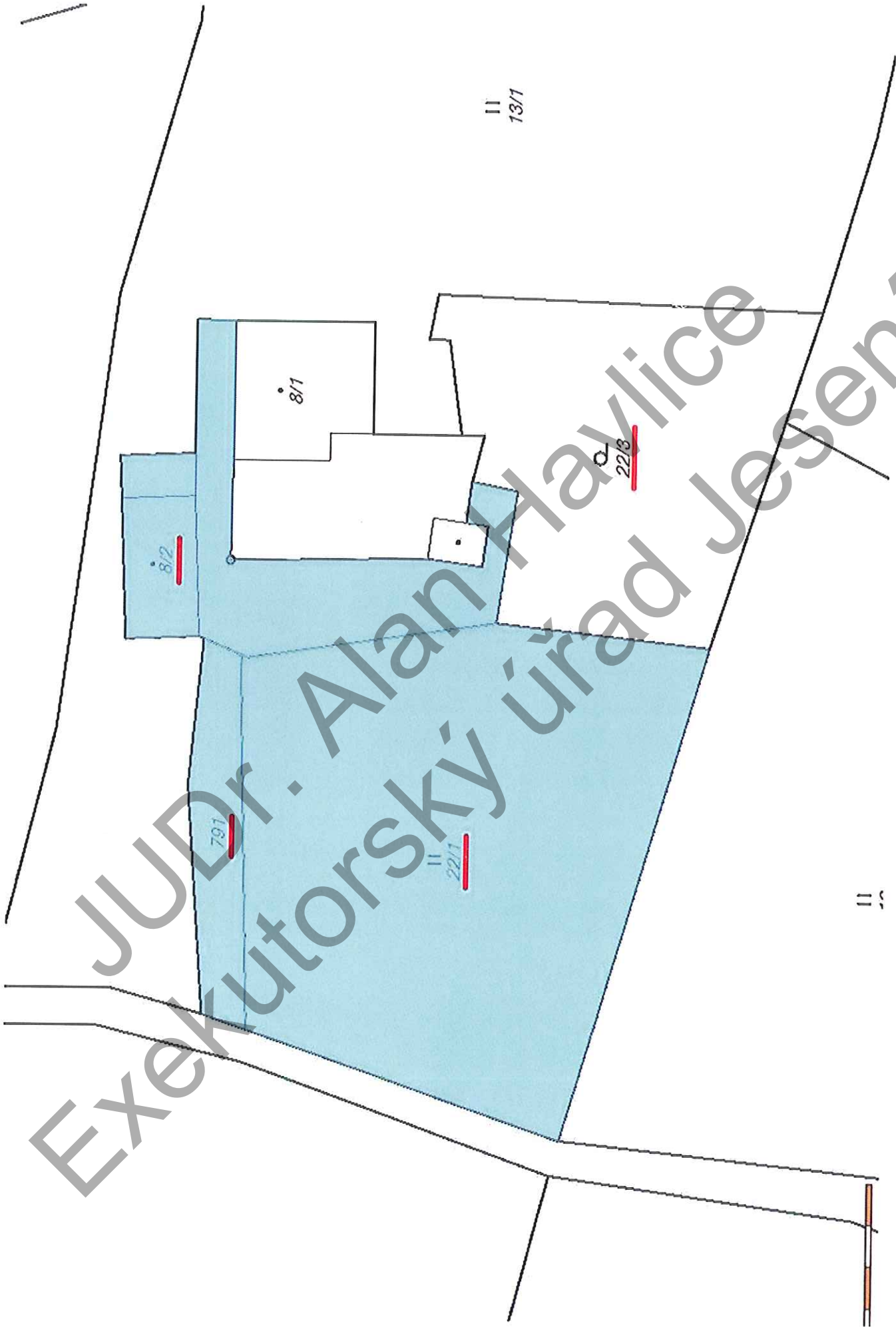
Znalecká doložka:	Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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 Jakub Chrástský. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
--------------------------	---

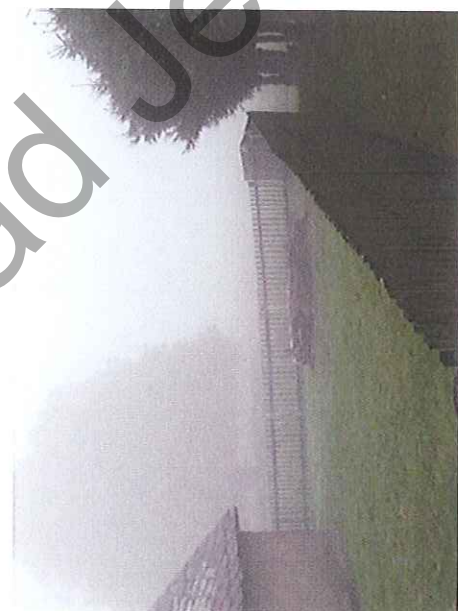
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18841 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

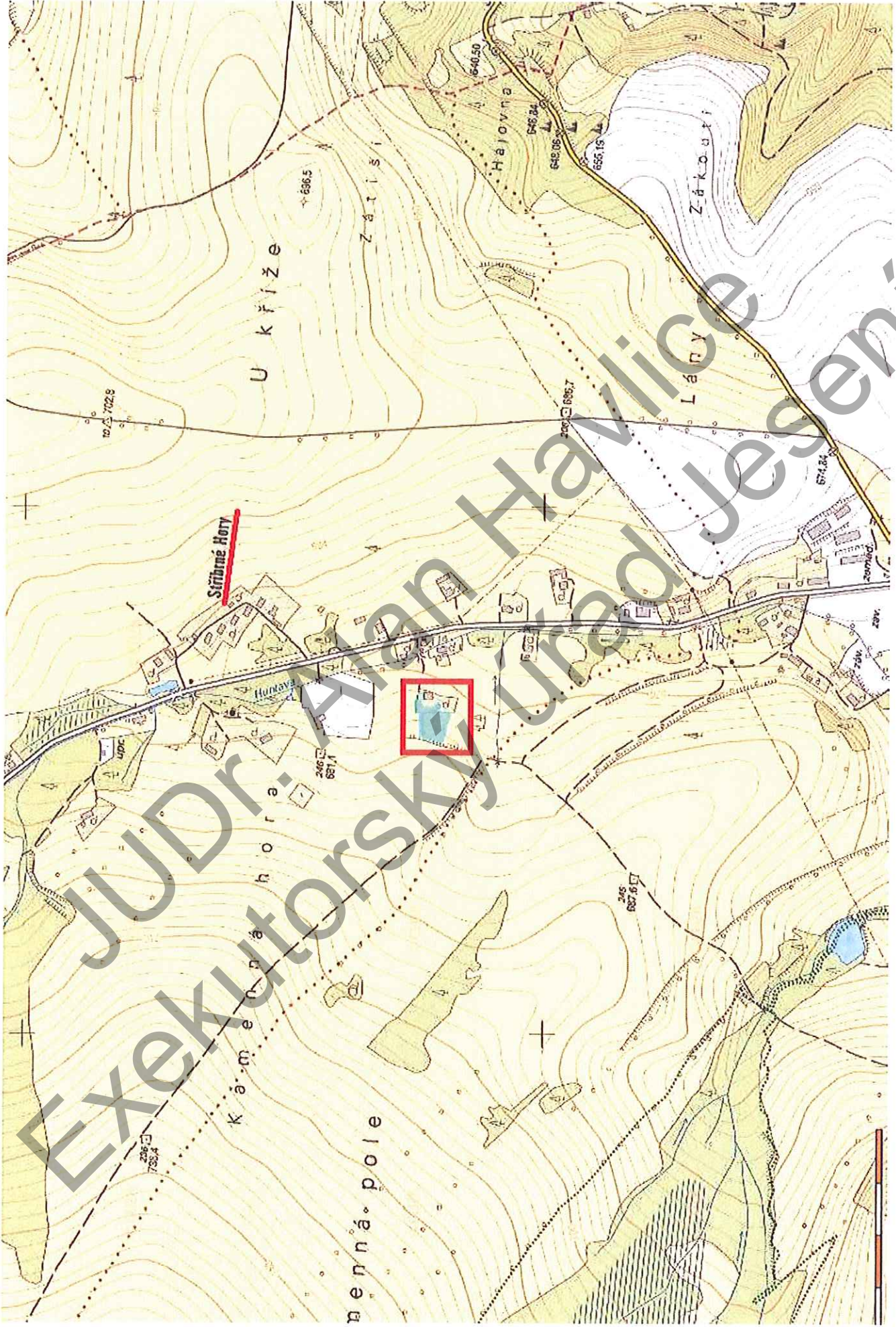
Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 47	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 24	4
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	2
Ortofotomapa	1

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

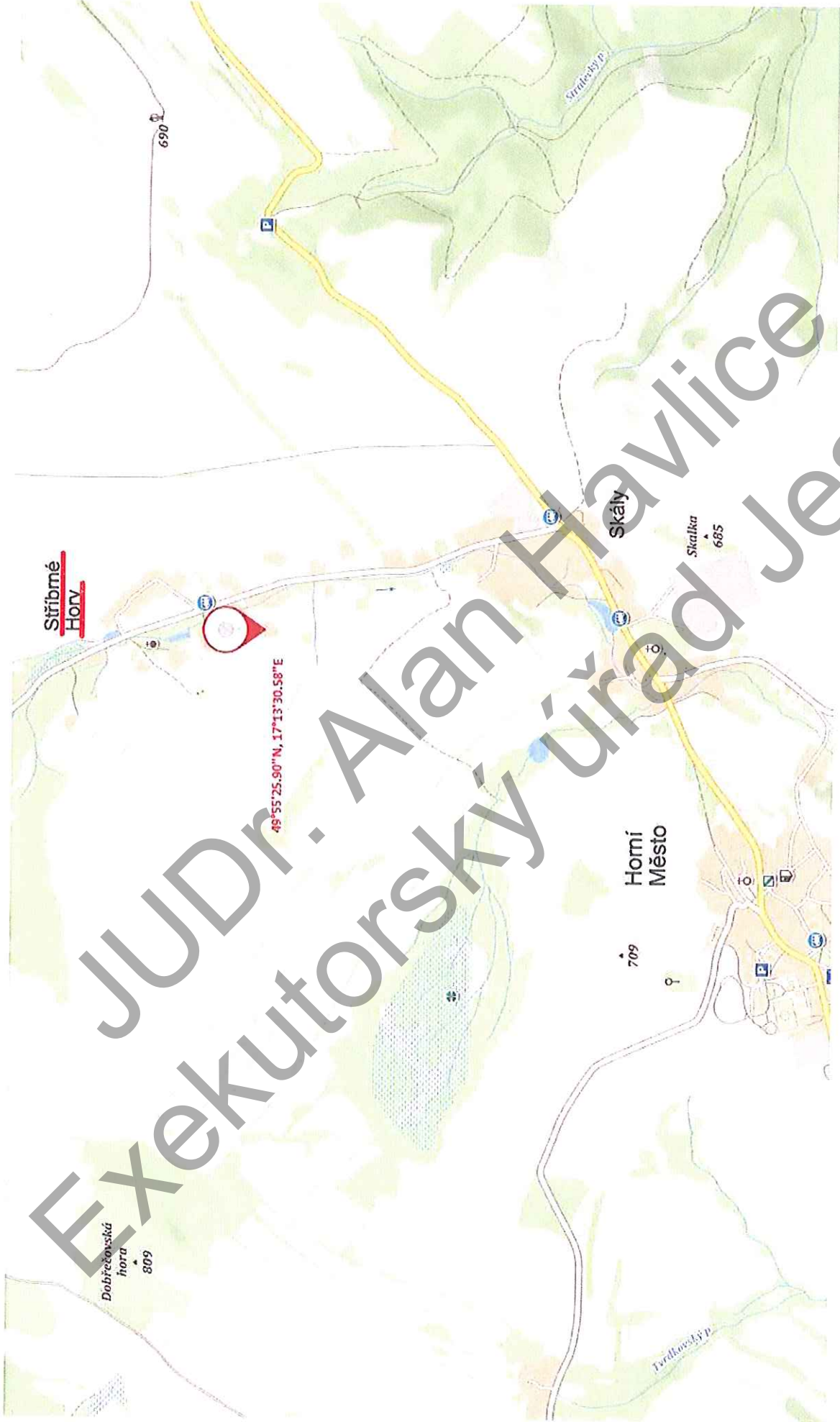




Exekutor Dr. Alan Havlíček
Jeseník



JUDr. Vladislav Havlicek
Úřad Jevíček



JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník



Stříbrné Hory 14, Horní Město

8/2

791

22/1

22/3

