



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

197 EX 2155/12

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1353

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK
Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor
Otakara Březiny 229/5
790 01 Jeseník

V Praze dne 25. listopadu 2021

Věc: Ocenění nově získaných podílů povinného ve věci EX 2155/12, znalecký posudek ZP-21521

LV 526

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Vranovice, zdroj realizovaný prodejem z 2Q2021

Popis: Zemědělský pozemek o rozloze 111170 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 170 000	111 170	10,52	1,21	12,73

Název:	Pozemek Vřesovice, zdroj realizovaný prodej z 2Q2021			
Popis:	Zemědělský pozemek o rozloze 22164 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,20
poloha pozemku -				0,70
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
750 000	22 164	33,84	0,84	28,43

Zjištěná průměrná jednotková cena	20,58 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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 zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
PK	2695	5 149	21,00		108 129
PK	2700	1 924	21,00		40 404
ostatní plocha	2695	250	21,00		5 250
Obvyklá cena před korekcí ceny					153 783
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu					
					* 5,00 / 48,00 =
					16 019,06
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů					* 0,60 =
					9 611,44
Celková výměra pozemků		7 323	Hodnota pozemků celkem		9 611

LV 399

1. Hodnota pozemků

1.1. Podíl na pozemku parc. č. 673

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Bělá u Jevíčka, zdroj realizovaný prodej z 2Q2020			
Popis:	Lesní pozemek o rozloze 16789 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				0,90
poloha pozemku -				1,50
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
200 000	16 789	11,91	1,35	16,08

Název:	Pozemek Lomnice, zdroj realizovaný prodej z 2Q2021			
Popis:	Lesní pozemek o rozloze 7900 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
118 500	7 900	15,00	1,05	15,75

Zjištěná průměrná jednotková cena	15,92 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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 zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	673	1 960	16,00		31 360
Obvyklá cena před korekcí ceny					31 360
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu				* 5,00 / 24,00 =	6 533,33
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,60 =	3 920,00
Celková výměra pozemků		1 960	Hodnota pozemků celkem		3 920

2. Porovnávací hodnota

2.1. Podíl na rodinném domě č.p. 79 Horní Štěpánov

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 771,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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.


Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) 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 nemovitým věcem, 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:	Rodinný dům Veselíčko		
Popis:	Rodinný dům v obci Veselíčko, část Tupec. Celková plocha pozemku nabízené nemovitosti je 2370 m ² . Dům je určený k renovaci, při které lze využít i původní zemědělské prostory. Travnaté nádvoří je ohraničeno stavbou samotného domu do tvaru I. spolu se zemědělskými prostory a stodolou, za kterou se nachází rozlehlá zahrada se stromy.		
Pozemek:	2 370,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 2.3.2021</p>
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,06	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
1 350 000 Kč	1,06	1 431 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Rozstání		
Popis:	Dům se skládá z dvou bytových jednotek. Menší je v domě sousedící s ulicí, skládá se z kuchyně a pokoje o celkové výměře 55 m ² . Dále je zde komora a chodba, která vede do spojovací místnosti mezi oběma jednotkami. Odtud je i vstup do koupelny a na toaletu. Druhá bytová jednotka je přístupná i ze dvora. V přízemí je kuchyně, předsíň, průchozí pokoj a schodiště do patra. V patře jsou další tři místnosti, dvě jsou samostatné, jedna průchozí. Plocha druhého bytu má celkem 100 m ² . Dále je zde vstup na půdu. U domu doporučujeme stavební úpravy, díky dvěma jednotkám je možné rekonstruovat postupně k domu náležející i dvůr o celkové výměře 250 m ² , přístupný širokou branou z ulice. Ze dvora je vjezd do prostorné garáže a vstup do dílny. V kotelně je instalovaný nový plynový kotel s rozvody UT v mědi.		
Pozemek:	551,00 m ²		

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,12
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
26.6.2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 200 000 Kč	1,06	1 272 000 Kč

Název: Rodinný dům Pěňčín

Popis: Dispozičně se v současném stavu jedná o dům 3+1 s průchozími pokoji, koupelnou, samostatným WC a komorou, která má 5,80 m². Velikostně jsou pokoje na dnešní dobu spíše větší než menší. Kuchyně má 14,27 m² a další pokoje 17,90 m², 19,30 m² a 16,54 m². Chodba nabízí velikostně velmi nadstandardních 19,05 m², zato koupelna pouze 3,04 m² a samostatné WC potom 1,30 m². Dům má navíc i garáž o velikosti 17,40 m², ze které je vstup na půdu a kde najdete prostor pro skladování věcí.

Pozemek: 720,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: realizovaný prodej z
25.5.2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 900 000 Kč	0,66	1 254 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 254 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 319 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 431 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		1 319 000 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 319 000
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu		
	* 5,00 / 24,00 =	274 791,67
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60 =	164 875,00
Výsledná porovnávací hodnota		164 875 Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/24 na pozemku parc. č. St. 285 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 79 Horní Štěpánov, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 228 (zahradka), parc. č. 229/1 (trvalý travní porost), parc. č. 229/2 (ostatní plocha) a parc. č. 2694/2 (ostatní plocha), vše v kat. území Horní Štěpánov, obec Horní Štěpánov, část obce Horní Štěpánov, okres Prostějov, zapsáno na LV 399 v objektivní zaokrouhlené výši **165.000,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/24 na pozemku parc. č. 673 (lesní pozemek) v kat. území Horní Štěpánov, obec Horní Štěpánov, část obce Horní Štěpánov, okres Prostějov, zapsáno na LV 399 v objektivní zaokrouhlené výši **3.900,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/48 na pozemku parc. č. 2695 (ostatní plocha) a pozemky ve zjednodušené evidenci č. 2695, 2700, vše v kat. území Horní Štěpánov, obec Horní Štěpánov, část obce Horní Štěpánov, okres Prostějov, zapsáno na LV 526 v objektivní zaokrouhlené výši **9.600,- Kč**.

JUDr. Mgr. Marcel Petrášek, M.B.A., LL.M.
jednatel

