

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22254

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky Dolní Heřmanice v Čechách (okr. Ústí nad Orlicí)
Katastrální údaje:	Kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Horní Heřmanice, k.ú. Dolní Heřmanice v Čechách
Adresa:	Dolní Heřmanice, 561 33 Dolní Heřmanice
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK
	JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor
Adresa:	Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 197 EX 3669/08 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

33 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stav ke dni: 21.01.2022

Datum místního šetření: 14.7.2021

Počet stran: 17 stran Počet příloh: 29

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 21.01.2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina):

- na pozemcích parc. č. 75/1 (ostatní plocha), parc. č. 75/3 (ostatní plocha), parc. č. 76 (ostatní plocha), parc. č. 219 (ostatní plocha), parc. č. 233/24 (lesní pozemek), parc. č. 233/25 (lesní pozemek), parc. č. 248/2 (lesní pozemek), parc. č. 271/8 (ostatní plocha), parc. č. 1831 (ostatní plocha), parc. č. 1832 (ostatní plocha) a parc. č. 1833 (ostatní plocha) v kat. území Dolní Heřmanice v Čechách, obec Horní Heřmanice, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 418,

- na pozemcích parc. č. 74 (trvalý travní porost), parc. č. 75/2 (zahrada), parc. č. 75/4 (trvalý travní porost), parc. č. 217 (trvalý travní porost), parc. č. 220 (trvalý travní porost), parc. č. 221/1 (trvalý travní porost), parc. č. 221/2 (trvalý travní porost) a parc. č. 260/2 (orná půda) v kat. území Dolní Heřmanice v Čechách, obec Horní Heřmanice, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 677.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 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) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) 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.

10) 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 nexistuje 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, věcně

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 potencionálních 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 potencionálních 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 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.“

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.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, které byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávání. Porovnávání metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Alana Hlavice o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.6.2021 pod č.j. 197 EX 3669/08-51.
- výpis z katastru nemovitostí.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- územní plán obce Horní Heřmanice.

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, I.INDE, 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

NÁLEZ

Místopis

Obec Dolní Heřmanice se nachází cca 29 km východně od města Ústí nad Orlicí, cca 22 km západně od města Šumperk a cca 11 km severovýchodně od města Lanškroun. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Ústí nad Orlicí, Šumperku a v Lanškrounu. Do obce vedou silnice III. a I. třídy.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ nákupní zóna
		☐ průmyslová zóna	
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
vcř. / vl.	☐ / ☐ elektř. ☐ 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:	okrajová část - samota		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1795/12 Obec Horní Heřmanice, č. p. 91, 56133 Horní Heřmanice

Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí cca 100 - 1000 m severně od okraje zastavěné části obce Dolní Heřmanice. Jedná se o soubor nesousedících travnatých a lesních pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek, orná půda, zahrada, ostatní plocha a trvalý travní porost o výměře 37 248 m². Na pozemcích parc. č. 233/24, parc. č. 233/25 a parc. č. 248/2 se nachází částečně smíšený lesní porost (buk, smrk) starý cca 127 let, částečně smíšený lesní porost (javor, smrk) starý cca 39 let a částečně smíšený lesní porost (smrk, javor, bříza) starý cca 17 let. Na travnatých pozemcích parc. č. 217, parc. č. 219, parc. č. 75/1, parc. č. 75/3, parc. č. 76, parc. č. 1832, parc. č. 1831, parc. č. 1833 a parc. č. 271/8 a parc. č. 75/4 se nacházejí listnaté porosty. Pozemky jsou svažité k jihozápadní straně. V době oceňování byly pozemky částečně využívány. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1795/12, který je ve vlastnictví obce Horní Heřmanice.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy zemědělské, plochy lesní, plochy smíšeného nezastavěného území zemědělské a plocha zeleně soukromé a vyhrazené.

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

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost nebylo do dne zpracování posudku reagováno.

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 zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1795/12, který je ve vlastnictví obce Hodní Heřmanice.

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.

LV č. 418**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky Dolní Heřmanice v Čechách (okr. Ústí nad Orlicí)

LV č. 677**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky Dolní Heřmanice v Čechách (okr. Ústí nad Orlicí)

ZNALECKÝ POSUDEK

LV č. 418

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dolní Heřmanice v Čechách (okr. Ústí nad Orlicí)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Valteřice u Výprachtic, realizovaný prodej ze dne 7.5.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej travnatého pozemku parc. č. 3130/2 v k.ú. Valteřice u Výprachtic o výměře 3 471 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
55 000	3 471	15,85	1,10	17,44

Název: k.ú. Koburk, realizovaný prodej ze dne 21.4.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej travnatých pozemků parc. č. 1430, parc. č. 1468, parc. č. 1469/8, parc. č. 1469/34, parc. č. 1572/3, parc. č. 1590, parc. č. 1608, parc. č. 1621, parc. č. 1654/14, parc. č. 1667 a parc. č. 1668 v k.ú. Koburk o výměře 38 485 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
552 194	38 485	14,35	1,10	15,79

Název: k.ú. Horní Heřmanice v Čechách, realizovaný prodej ze dne 22.2.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej travnatých a lesních pozemků parc. č. 409/2, parc. č. 417/8, parc. č. 1526/9 a parc. č. 1531/7 v k.ú. Horní Heřmanice v Čechách o výměře 10 231 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
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 -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
200 000	10 231	19,55	1,00	19,55

Zjištěná průměrná jednotková cena	17,59 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 nemovitě věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	75/1	126	18,00	1 / 12	189
ostatní plocha	75/3	453	18,00	1 / 12	680
ostatní plocha	76	691	18,00	1 / 12	1 037
ostatní plocha	219	863	18,00	1 / 12	1 295
lesní pozemek	233/24	13 197	18,00	1 / 12	19 796
lesní pozemek	233/25	622	18,00	1 / 12	933
lesní pozemek	248/2	946	18,00	1 / 12	1 419
ostatní plocha	271/8	107	18,00	1 / 12	161
ostatní plocha	1831	7	18,00	1 / 12	11

ostatní plocha	1832	219	18,00	1 / 12	329
ostatní plocha	1833	9	18,00	1 / 12	14
Obvyklá cena před korekcí ceny					25 864
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	15 518,40
Celková výměra pozemků	17 240	Hodnota pozemků celkem			15 518

LV č. 677

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dolní Heřmanice v Čechách (okr. Ústí nad Orlicí)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Valteřice u Výprachtic, realizovaný prodej ze dne 7.5.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej travnatého pozemku parc. č. 3130/2 v k.ú. Valteřice u Výprachtic o výměře 3 471 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
55 000	3 471	15,85	1,10	17,44

Název: k.ú. Koburk, realizovaný prodej ze dne 21.1.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej travnatých pozemků parc. č. 1430, parc. č. 1468, parc. č. 1469/8, parc. č. 1469/34, parc. č. 1572/3, parc. č. 1590, parc. č. 1608, parc. č. 1621, parc. č. 1654/14, parc. č. 1667 a parc. č. 1668 v k.ú. Koburk o výměře 38 485 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
552 194	38 485	14,35	1,10	15,79

Název: k.ú. Horní Heřmanice v Čechách, realizovaný prodej ze dne 22.2.2021.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej travnatých a lesních pozemků parc. č. 409/2, parc. č. 417/8, parc. č. 1526/9 a parc. č. 1531/7 v k.ú. Horní Heřmanice v Čechách o výměře 10 231 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
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 -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kč	[Kč/m ²]
200 000	10 231	19,55	1,00	19,55

Zjištěná průměrná jednotková cena	17,59 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 nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	74	2 464	18,00	1 / 12	3 696
zahrada	75/2	127	18,00	1 / 12	191
trvalý travní porost	75/4	507	18,00	1 / 12	761
trvalý travní porost	217	1 686	18,00	1 / 12	2 529
trvalý travní porost	220	1 913	18,00	1 / 12	2 870
trvalý travní porost	221/1	3 844	18,00	1 / 12	5 766
trvalý travní porost	221/2	439	18,00	1 / 12	659
orná půda	260/2	9 028	18,00	1 / 12	13 542
Obvyklá cena před korekcí ceny					30 014
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	-	18 008,40
Celková výměra pozemků		20 008	Hodnota pozemků celkem		18 008

ODŮVODNĚNÍ

LV č. 418

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dolní Heřmanice v Čechách (okr. Ústí nad Orlicí)

15 518,- Kč

LV č. 677

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dolní Heřmanice v Čechách (okr. Ústí nad Orlicí)

18 008,- Kč

Hodnota pozemku

33 527 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

33 000 Kč

slovy: Třicettřitisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina):

- na pozemcích parc. č. 75/1 (ostatní plocha), parc. č. 75/3 (ostatní plocha), parc. č. 76 (ostatní plocha), parc. č. 219 (ostatní plocha), parc. č. 233/24 (lesní pozemek), parc. č. 233/25 (lesní pozemek), parc. č. 248/2 (lesní pozemek), parc. č. 271/8 (ostatní plocha), parc. č. 1831 (ostatní plocha), parc. č. 1832 (ostatní plocha) a parc. č. 1833 (ostatní plocha) v kat. území Dolní Heřmanice v Čechách, obec Horní Heřmanice, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 418 v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč**,

- na pozemcích parc. č. 74 (trvalý travní porost), parc. č. 75/2 (zahrada), parc. č. 75/4 (trvalý travní porost), parc. č. 217 (trvalý travní porost), parc. č. 220 (trvalý travní porost), parc. č. 221/1 (trvalý travní porost), parc. č. 221/2 (trvalý travní porost) a parc. č. 260/2 (orná půda) v kat. území Dolní Heřmanice v Čechách, obec Horní Heřmanice, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 677 v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,- Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr můžeme, ale i nemusí být nepřesně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podléhajícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 418	12
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 677	12
Snímek katastrální mapy	2
Fotodokumentace	0
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	2

Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

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.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22254 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

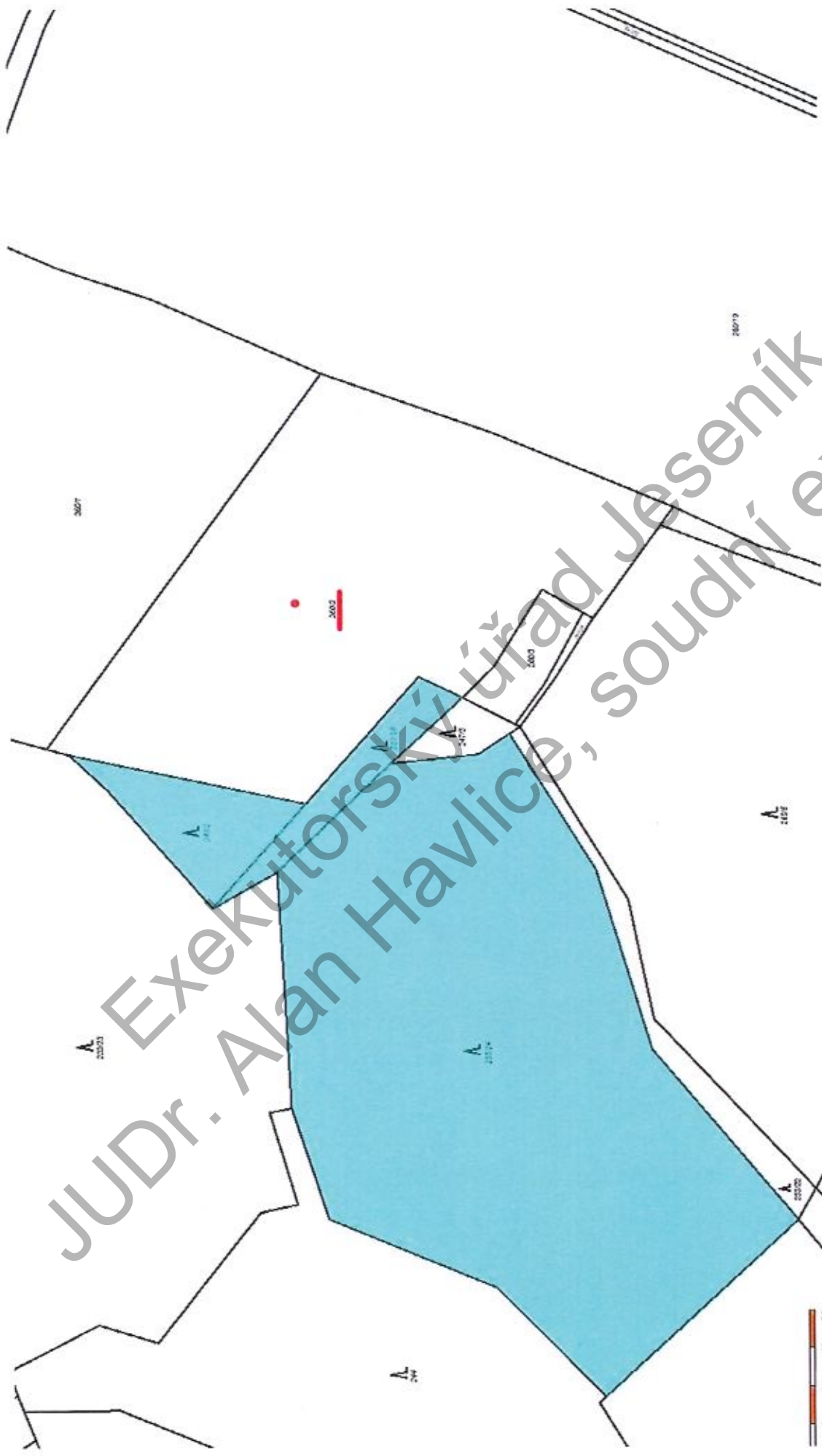
V Praze 21.01.2022

Znalecká společnost s.r.o.

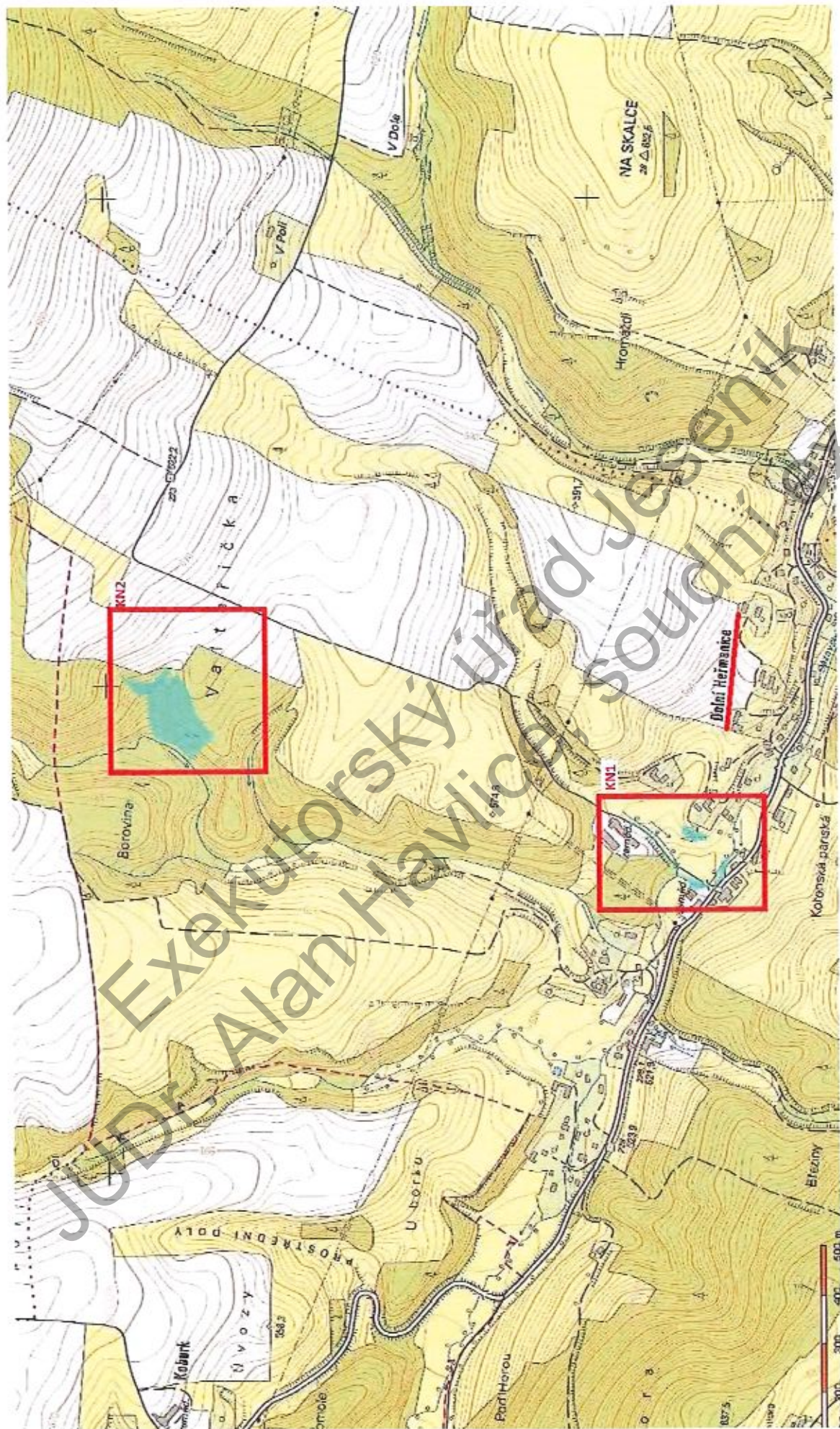
Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

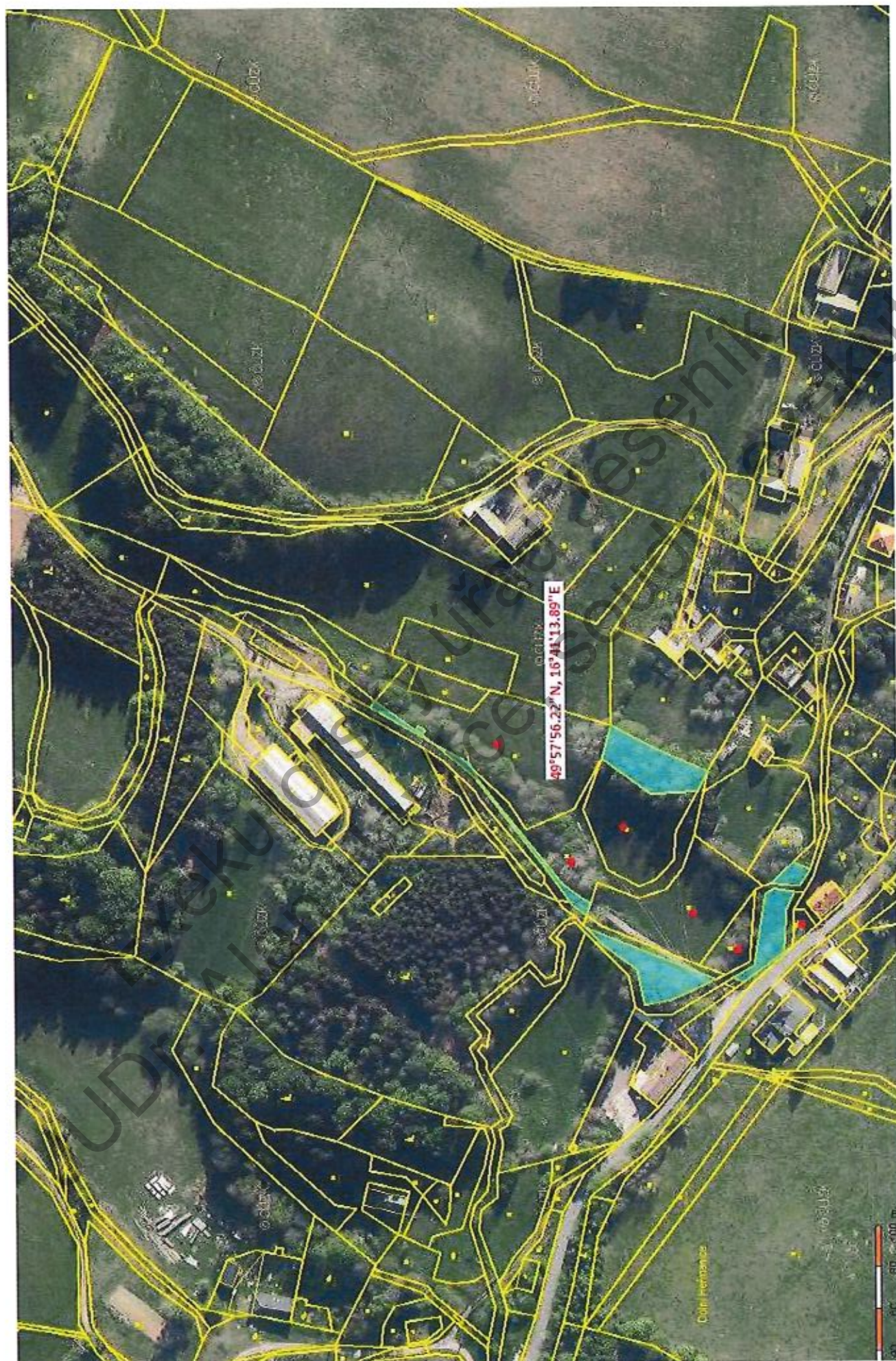




JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor



JUDr. Alan Havlicek, Exekutorský úřad Jeseník



49°57'56.22"N, 16°41'13.89"E

0 50 100 m



Baranov

$49^{\circ}58'29.88''\text{N}$, $16^{\circ}41'20.69''\text{E}$

exekutor