

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-11789

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky, Pozemky Penčice (okr. Přerov)

Katastrální údaje: Kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Přerov, k.ú. Penčice

Adresa nemovité věci: Přerov XIII-Penčice, 750 02

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor

Adresa objednavatele: Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

IČ: 29042054

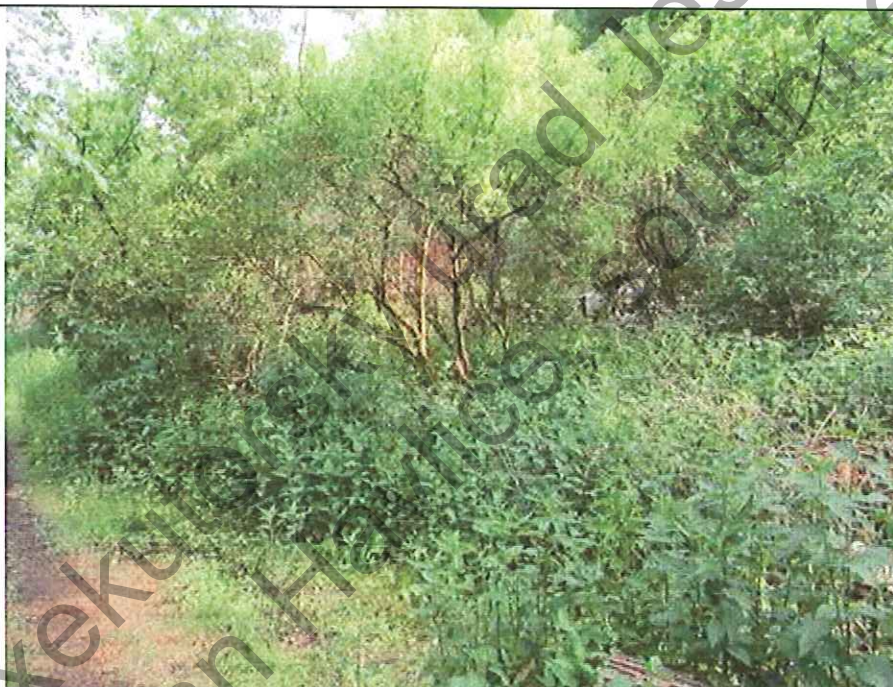
telefon:

e-mail:

DIČ: CZ29042054

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 197 EX 223/15 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

90 000 Kč

Datum místního šetření:

26.5.2016

Stav ke dni:

16.6.2016

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 16.6.2016

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/4 (tři čtvrtiny) na pozemcích parc. č. 8 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Přerov XIII-Penčice, č.p. 131, rod. dům a parc. č. 9 (zahrada) v kat. území Penčice, obec Přerov, okres Přerov, zapsáno na LV 296.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosažovaného 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 potenciálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane vylučným 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 prodejkách 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 velikostí 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 5.5.2016 pod č.j. 197 EX 223/15-54.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 26.5.2016.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012.

Místopis

Obec Penčice je částí města Přerov. Nachází se cca 5 km severně od města Přerov, cca 12 km jihovýchodně od města Olomouc a cca 12 km západně od města Lipník nad Bečvou. Jedná se o část města se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Přerově, Olomouci a v Lipníku nad Bečvou. Prochází zde silnice II. třídy.

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem	
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rek. objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):
Poloha v obci:

MHD železnice autobus
 dálnice/silnice I. tř. silnice II., III. tř.
okrajová část - smíšená zástavba

Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí v severní zastavěné části města Penčice. Jedná se o sousedící, rovinné a travnaté pozemky nepravidelných tvarů. Na severní straně jsou ohraničené zpevněnou komunikací. Stavba č.p. 131 na pozemku parc. č. 8 již nestojí. Na pozemku se nachází zbytky obvodového zdiva. Na pozemku parc. č. 9 se nacházejí keřové porosty. V době oceňování byly pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 493, který je ve vlastnictví statutárního města Přerov.

Přípojky IS jsou v dosahu.

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

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
<input checked="" type="checkbox"/> Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	
Ostatní rizika: nejsou	
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky Penčice (okr. Přerov)

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky se nacházejí v severní zastavěné části města Penčice. Jedná se o sousedící, rovinné a travnaté pozemky nepravidelných tvarů. Na severní straně jsou ohraničené zpevněnou komunikací. Stavba č.p. 131 na pozemku parc. č. 8 již nestojí. Na pozemku se nachází zbytky obvodového zdiva. Na pozemku parc. č. 9 se nacházejí keřové porosty. V době oceňování byly pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 493, který je ve vlastnictví statutárního města Přerov.

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [Kc]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Přerov XIII-Penčice							
KRC: 0,97	KMP: 0,95	KPP: 0,85	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 0,90	KUV: 0,95
Parcela č.:	600	600 000	1 000,00	0,67	669,70		
Popis pozemku: K prodeji stavební parcela v Přerov-Penčice ul.Dražka. U pozemku: Kanalizace, vodovod, přívaděč pitné vody, elektřina plyn. Pozemek je rovinatý.							
Lokalita: Přerov XI-Vinary							
KRC: 0,97	KMP: 0,95	KPP: 0,85	KDD: 1,00	KMZ: 0,95	KIV: 1,00	KVP: 0,90	KUV: 0,95
Parcela č.:	599	599 000	1 000,00	0,64	636,22		
Popis pozemku: Na prodej stavební pozemek o výměře 599 m ² v Přerově – Vinarech. Pozemek je, dle územního plánu, určen k výstavbě rodinného domu se zahradou. Inženýrské sítě na hranici pozemku.							
Lokalita: Přerov VII-Čekyně							
KRC: 0,97	KMP: 0,90	KPP: 0,85	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 0,95	KVP: 0,95	KUV: 0,95
Parcela č.:	1 415	1 199 000	847,35	0,64	539,10		
Popis pozemku: Na prodej stavební pozemek pro rodinný dům v obci Čekyně vzdálené 5 km od Přerova. Pozemek se nachází v klidné části obce s celkovou plochou 1 415 m ² . Na hranici pozemku jsou zavedeny tyto sítě: voda, elektřina, dešťová kanalizace. Plyn je od hranice pozemku vzdálen asi 150 m a předběžně povolena biologická ČOV s napojením na dešťovou kanalizaci.							
Lokalita: Tršice							
KRC: 0,97	KMP: 0,90	KPP: 0,85	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 0,90	KUV: 0,95
Parcela č.:	1 200	984 000	820,00	0,63	520,25		
Popis pozemku: Na prodej stavebního pozemek v obci Tršice, okres Olomouc. Jedná se o pozemek s výměrou 1 200 m ² a šířkou 16 m. Pozemek je mírně svažité, orientovaný na východ/západ. Inženýrské sítě jsou u pozemku. Na pozemku se nachází ovocné stromy a plechový sklad, který je možno využít při stavbě domu. Poloha v boční, klidné a slepé ulici mezi původní zástavbou-žádné satelitní							

městečko.						
Lokalita: Přerov XI-Vinary						
KRC: 0,97	KMP: 0,90	KPP: 0,85	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 0,95 KUV: 0,95
Parcela č.:	1 128	1 100 000	975,18	0,67	653,08	
Popis pozemku: K prodeji pozemek pro výstavbu rodinného domu v katastrálním území Popovice u Přerova, v těsné blízkosti místní části Vinary. Pozemek se nachází v ulici Na výsluní, kde již stojí a staví se rodinné domy. Pozemek má rozlohu 1 124 m ² . Na hranici pozemku jsou inženýrské sítě: plyn, elektřina, veřejná kanalizace a voda. Přístup k pozemku je po asfaltové komunikaci, k dispozici je veřejné osvětlení.						
Průměrná jednotková cena						603,67 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC 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 KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitému věcem srovnávacím.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitému věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitému věcem srovnávacím.

Koeficient KPP zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitému věcem srovnávacím.

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitému věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitému věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou 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]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	8	139	604,00	83 956
zahrada	9	106	604,00	64 024
Obvyklá cena před korekcí ceny				147 980
Spoluvlastnický podíl				
			* 3,00 / 4,00 =	110 985,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80 =	88 788,00
Celková výměra pozemků		245	Hodnota pozemků celkem	88 788

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	88 788 Kč
---------------------	-----------

Obvyklá cena
90 000 Kč

slovy: Devadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.4

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných pozemků:

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetření. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 9 porovnávacích nemovitostí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovitosti byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitostí na současném realitním trhu. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovitosti, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitost hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/4 (tři čtvrtiny) na pozemcích parc. č. 8 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Přerov XIII-Penčice, č.p. 131, rod. dům a parc. č. 9 (zahrada) v kat. území Penčice, obec Přerov, okres Přerov, zapsáno na LV 296.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **90.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

V Praze 16.6.2016

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

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jan Petrásek Ing. Markéta Vondráčková Ing. Pavlína Rytířová Ing. Lukáš Hofbauer Štěpán Chlouba, DiS. Gabriela Pavlíčková</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-11789 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1

Exekutorský úřad Jeseník
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2016 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 197EX 223/15 pro Soudní exekutor Havlice Alan, Mgr.

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 511382 Přerov

území: 719056 Penčice

List vlastnictví: 296

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Jarošová Iveta, č.p. 218, 51204 Mříčná	635711/0045	3/4
Kohoutová Alena, nábr. Dr. Edvarda Beneše 2720/4, Přerov I-Město, 75002 Přerov	565421/2223	1/8
Machek Vladimír Ing., J. Božana 3133, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek	590502/0968	1/8

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
8	139	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Přerov XIII-Penčice, č.p. 131, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 8				
9	106	zahrada		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 287.652,77 Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného spoluvlastnický podíl 3/4

Intrum Justitia Czech, s.r.o., Jarošová Iveta, č.p. 218, 51204 Mříčná, RČ/IČO: Klimentská 1216/46, Nové Město, 635711/0045 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27221971 Parcela: 8 Parcela: 9

V-1113/2015-808

V-1113/2015-808

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 197 EX-223/2015 -16 pověřený soudní exekutor : Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník ze dne 12.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-1113/2015-808

Pořadí k 13.02.2015 07:56

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník Jarošová Iveta, č.p. 218, 51204 Mříčná, RČ/IČO: 635711/0045

Z-671/2015-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 223/2015 -11 ze dne 12.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 16.02.2015; uloženo na prac. Jeseník

Z-671/2015-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti spoluvlastnický podíl 3/4

Jarošová Iveta, č.p. 218, 51204 Mříčná, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2016 12:15:02

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 511382 Přerov

území: 719056 Penčice

List vlastnictví: 296

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

oprávnění pro

Povinnost k

635711/0045

Parcela: 8

Z-2630/2015-808

Parcela: 9

Z-2630/2015-808

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197 Ex-223/2015 -15 pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník ze dne 12.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 11.03.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-2630/2015-808

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Jindra, Exekutorský úřad Semily se sídlem v Turnově, Antonína Dvořáka 326, 511 01 Turnov

Jarošová Iveta, č.p. 218, 51204 Mříčná, RČ/IČO:
635711/0045

Z-4083/2015-608

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 118 EX 577/13-7 ze dne 24.07.2013. Právní účinky zápisu ke dni 18.12.2015. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac. Semily

Z-4083/2015-608

Jiné zápisy

Typ vztahu

oprávnění pro

Povinnost k

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 9

Z-3352/2003-808

Změna číslování parcel

Parcela: 9

Z-3352/2003-808

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 8

Z-3352/2003-808

Změna číslování parcel

Parcela: 8

Z-3352/2003-808

domby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Rozhodnutí o dědictví D 2218/1992 ROZHODNUTI OKR.SOUDU VE FRYDKU-MISTKU ZE DNE 7.6.1993.

POLVZ:6/1993

Z-8500006/1993-808

Pro: Kohoutová Alena, nábř. Dr. Edvarda Beneše 2720/4, Přerov I-
Město, 75002 Přerov

RČ/IČO: 565421/2223

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2016 12:15:02

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 511382 Přerov

kat.území: 719056 Penčice

List vlastnictví: 296

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Stina

Machek Vladimír Ing., J. Božana 3133, Frýdek, 73801 Frýdek-
Místek

590502/0968

Usnesení soudu o dědictví Okr. soudu v Semilech 25 D-498/2014 -33 ze dne 15.01.2015.
Právní moc ke dni 15.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2015. Zápis proveden dne
04.02.2015.

Pro: Jarošová Iveta, č.p. 218, 51204 Mříčná

V-500/2015-808

RČ/IČO: 635711/0045

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
9	35800	106

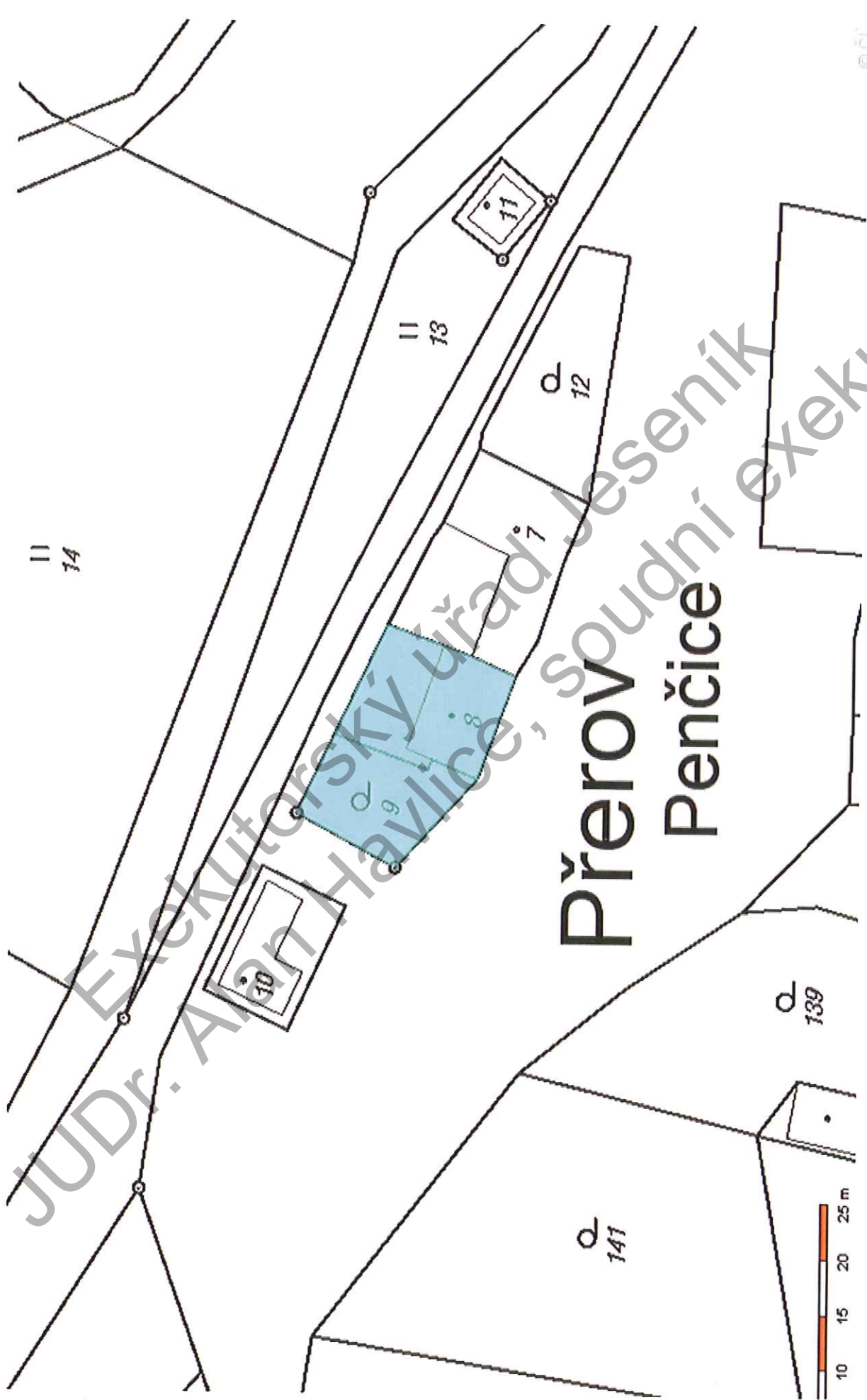
kud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

movitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

hotovil:

ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.05.2016 12:28:33

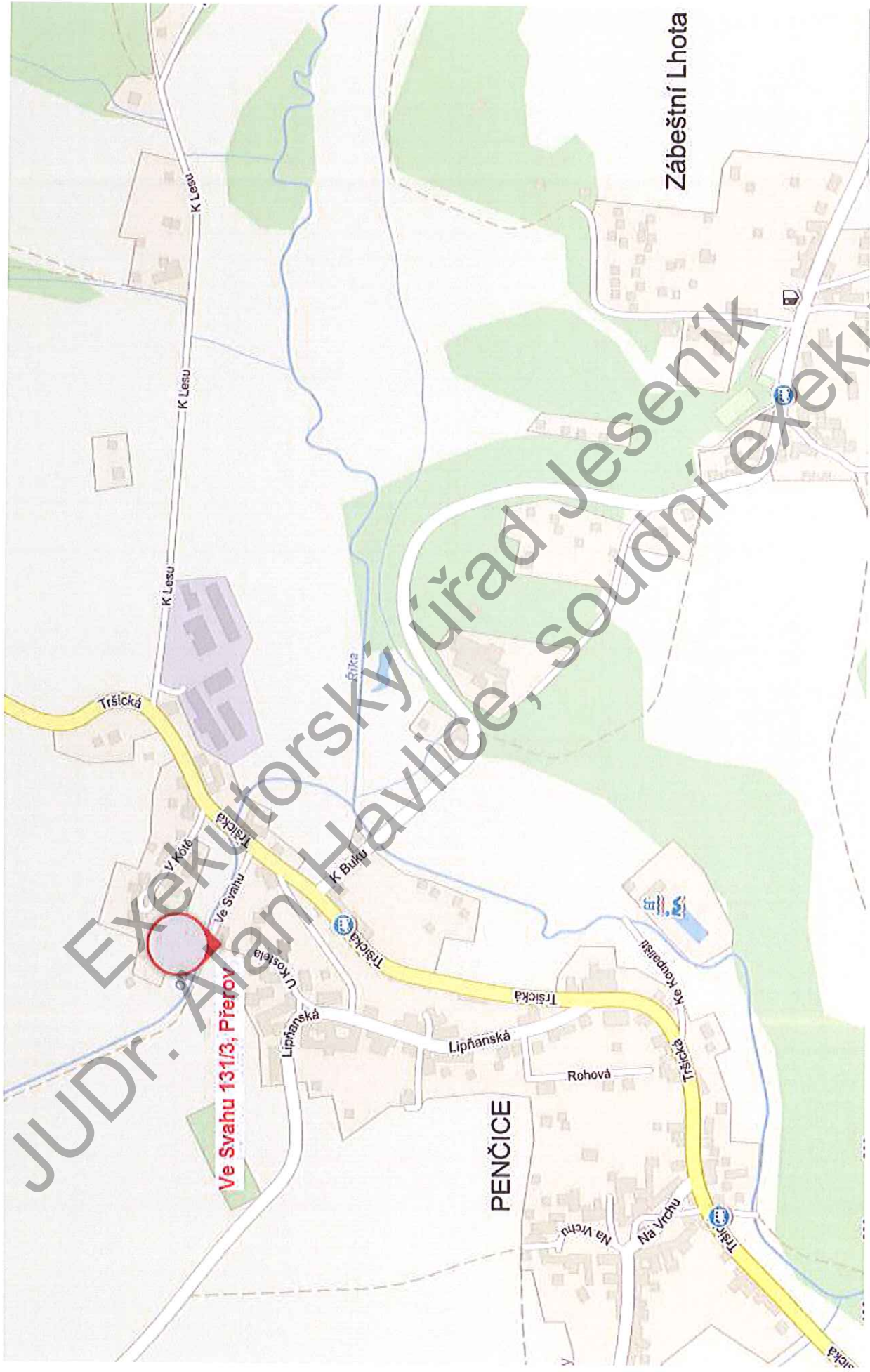


Prerov Penčice

JUDr. Alois Havlicek, soudní exekutor

e.ř.





JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor
Exekutorský úřad Jeseník

Ve Svahu 131/3, Přerov

Zábeštní Lhota

PENČICE

K Lesu

Tršická

V Kote

Tršická

Ve Svahu

U Kosteja

Lipňanská

K Buhu

Tršická

Lipňanská

Rohová

Tršická

ke koupališti

Tršická

Na Vrchu

Tršická

Na Vrchu

Tršická