

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17600

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky Kašava (okr. Zlín)

Katastrální údaje: Kraj Zlínský, okres Zlín, obec Kašava, k.ú. Kašava

Adresa nemovité věci: Kašava, 763 19 Kašava

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 2522/10 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

72 000 Kč

Stav ke dni: 14.2.2019

Datum místního šetření: 29.1.2019

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 15

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 14.2.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/14 (tři čtrnáctiny):

- na pozemcích parc. č. 868/5 (lesní pozemek), parc. č. 873/1 (ostatní plocha), parc. č. 891/4 (ostatní plocha) a parc. č. 893/1 (orná půda),

- na pozemcích vedených ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr - pozemku parc. č. PK 855/4, parc. č. PK 856/3, parc. č. PK 861/1, parc. č. PK 863, parc. č. PK 865/2, parc. č. PK 868/2, parc. č. PK 868/4 a parc. č. PK 873/1,

obojí v kat. území Kašava, obec Kašava, okres Zlín, zapsáno na LV 64.

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 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 absentujícímu 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 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 potenciálních 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 oblíby.“

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 9.1.2019 pod č.j. 197 EX 2522/10-41.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 29.1.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán obce Kašava.

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 Kašava se nachází cca 12 km severovýchodně od města Zlín a cca 22 km jihozápadně od města Vsetín v oblasti Západních Karpat. Obec leží v údolí řeky Dřevnice. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve Zlíně a ve Vsetíně. Obec se nachází CHKO Hostýnské vrchy a nad obcí je chráněná oblast Natura 2000 – Sobolice. Do obce vedou silnice II. a III. třídy.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<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
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<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:

okrajová část – samota

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Cellkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí cca 300 - 400 m severozápadně až severně od okraje zastavěné části obce Kašava. Jedná se o soubor nesousedících pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek, ostatní plocha, orná půda a ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr o výměře 10 484 m².

Na pozemcích parc. č. PK 855/4, parc. č. PK 873/1, parc. č. PK 861/1 a parc. č. PK 868/4 a parc. č. 873/1 se nacházejí listnaté porosty.

Pozemky parc. č. PK 856/3, parc. č. PK 863, parc. č. 868/5, parc. č. PK 865/2, parc. č. PK 868/2, parc. č. 891/4 a parc. č. 893/1 jsou travnaté pozemky.

Přes pozemky parc. č. 891/4 a parc. č. 893/1 vede nadzemní vedení VN.

Pozemky jsou převážně svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky částečně udržované. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy krajinné zeleně, plochy zemědělské a pozemky parc. č. 891/4 a parc. č. 893/1 jsou vedené jako plocha bydlení specifických forem.

Pozemky se nacházejí v Přírodním parku Hostýnské vrchy.

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

Příslušenství nebylo zjištěno.

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

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Pozemky se nacházejí v Přírodním parku Hostýnské vrchy.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

Ostatní pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kašava (okr. Zlín)

Stavební pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kašava (okr. Zlín)

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

OCENĚNÍ

Ostatní pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kašava (okr. Zlín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Bystřice pod Hostýnem - Bílavsko,				
Popis:	K prodeji zemědělský pozemek v okrese Kroměříž, v k.ú. Bílavsko o výměře 1 844 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,97
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					0,95
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]	
35 000	1 844	18,98	0,88	16,70	

Název:	Zlín - Lužkovice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: B31204AMJV				
Popis:	Na prodej zemědělské pozemky o celkové výměře 4 308 m ² nacházející se v k.ú. Lužkovice. Jedná se o ideální spoluvlastnický podíl ve 2/3. Jde o dvě parcely trvalého travního porostu a parcelu lesa.				
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]	
86 160	4 308	20,00	0,92	18,40	

Název: Rajnochovice, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 2264

Popis: K prodeji soubor pozemků o celkové rozloze 60 922 m². V katastru nemovitostí jsou pozemky z převážné části vedeny jako trvalý travní porost, z velké části jsou také 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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 219 000	60 922	20,01	0,92	18,41

Název: Lhota u Vsetína, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 2259

Popis: K prodeji soubor tří menších pozemků o celkové rozloze 1 799 m². Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plocha a orná půda. Dva z pozemků jsou 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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
39 990	1 799	22,23	0,92	20,45

Zjištěná průměrná jednotková cena

18,49 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 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]
lesní pozemek	868/5	13	18,00	3 / 14	50
ostatní plocha	873/1	1 090	18,00	3 / 14	4 204
PK	855/4	660	18,00	3 / 14	2 546
PK	856/3	1 795	18,00	3 / 14	6 924
PK	861/1	2 286	18,00	3 / 14	8 817
PK	863	2 122	18,00	3 / 14	8 185
PK	865/2	773	18,00	3 / 14	2 982
PK	868/2	274	18,00	3 / 14	1 057
PK	868/4	887	18,00	3 / 14	3 421
PK	873/1	20	18,00	3 / 14	77
Obvyklá cena před korekcí ceny					38 263
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,65	=	24 870,95
Celková výměra pozemků			9 920	Hodnota pozemků celkem	24 871

Stavební pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kašava (okr. Zlín)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Kašava, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 223-N01574			
Popis:	K prodeji rovinný pozemek o výměře 923 m ² v obci Kašava. Pozemek se nachází v okrajové části obce a vede k němu asfaltová příjezdová cesta. Veškeré sítě jsou na hranici pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				0,90
možnost zastavění poz. -				0,90
intenzita využití poz. -				0,90
vybavenost pozemku -				0,90
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
990 000	923	1 072,59	0,60	643,55

Název:	Ostrata, Zdroj: www.sreality.cz - ID: N77086			
Popis:	Na prodej stavební pozemek v k.ú. Ostrata u Zlína o výměře 1 197 m ² . Pozemek se nachází na levé straně místní komunikace při výjezdu z obce Ostrata.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				0,90
možnost zastavění poz. -				0,90
intenzita využití poz. -				0,90
vybavenost pozemku -				0,90
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 197 000	1 197	1 000,00	0,60	600,00

Název:	Hvozdná, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 792018024			
Popis:	Na prodej pozemky k výstavbě chaty, domku v obci Hvozdná o výměře 1 219 m ² . Pozemky jsou svažité, jižní a jihovýchodní orientace. Jedná se o soubor pozemků se dvěma chatami. První chata v horní části, je určena k demolicí. Druhá chata ve spodní části. Elektřina a voda připojeny do chaty. IS - elektřina v obou chatách, voda - vrtaná studna. Příjezdová komunikace asfaltová obecní.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00

dopravní dostupnost -				0,90
možnost zastavění poz. -				0,90
intenzita využití poz. -				0,90
vybavenost pozemku -				0,90
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 200 000	1 219	984,41	0,60	590,65

Zjištěná průměrná jednotková cena

611,40 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 realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC₀) 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 (JTC₀) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	891/4	129	611,00	3 / 14	16 890
orná půda	893/1	435	611,00	3 / 14	56 954
Obvyklá cena před korekcí ceny					73 844
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,65	=	47 998,60
Celková výměra pozemků			564	Hodnota pozemků celkem	47 999

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Ostatní pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kašava (okr. Zlín)

24 871,- Kč

Stavební pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kašava (okr. Zlín)

47 998,60 Kč

Hodnota pozemku

72 870 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 17 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 7, 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

72 000 Kč

slovy: Sedmdesátdvatisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 3/14 (tři čtrnáctiny):

- na pozemcích parc. č. 868/5 (lesní pozemek) a parc. č. 873/1 (ostatní plocha),

- na pozemcích vedených ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr - pozemku parc. č. PK 855/4, parc. č. PK 856/3, parc. č. PK 861/1, parc. č. PK 863, parc. č. PK 865/2, parc. č. PK 868/2, parc. č. PK 868/4 a parc. č. PK 873/1,

obojí v kat. území Kašava, obec Kašava, okres Zlín, zapsáno na LV 64 v objektivní zaokrouhlené výši **24.000,- Kč**,

- na pozemcích parc. č. 891/4 (ostatní plocha) a parc. č. 893/1 (orná půda) v kat. území Kašava, obec Kašava, okres Zlín, zapsáno na LV 64 v objektivní zaokrouhlené výši **48.000,- Kč**.

V Praze 14.2.2019

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

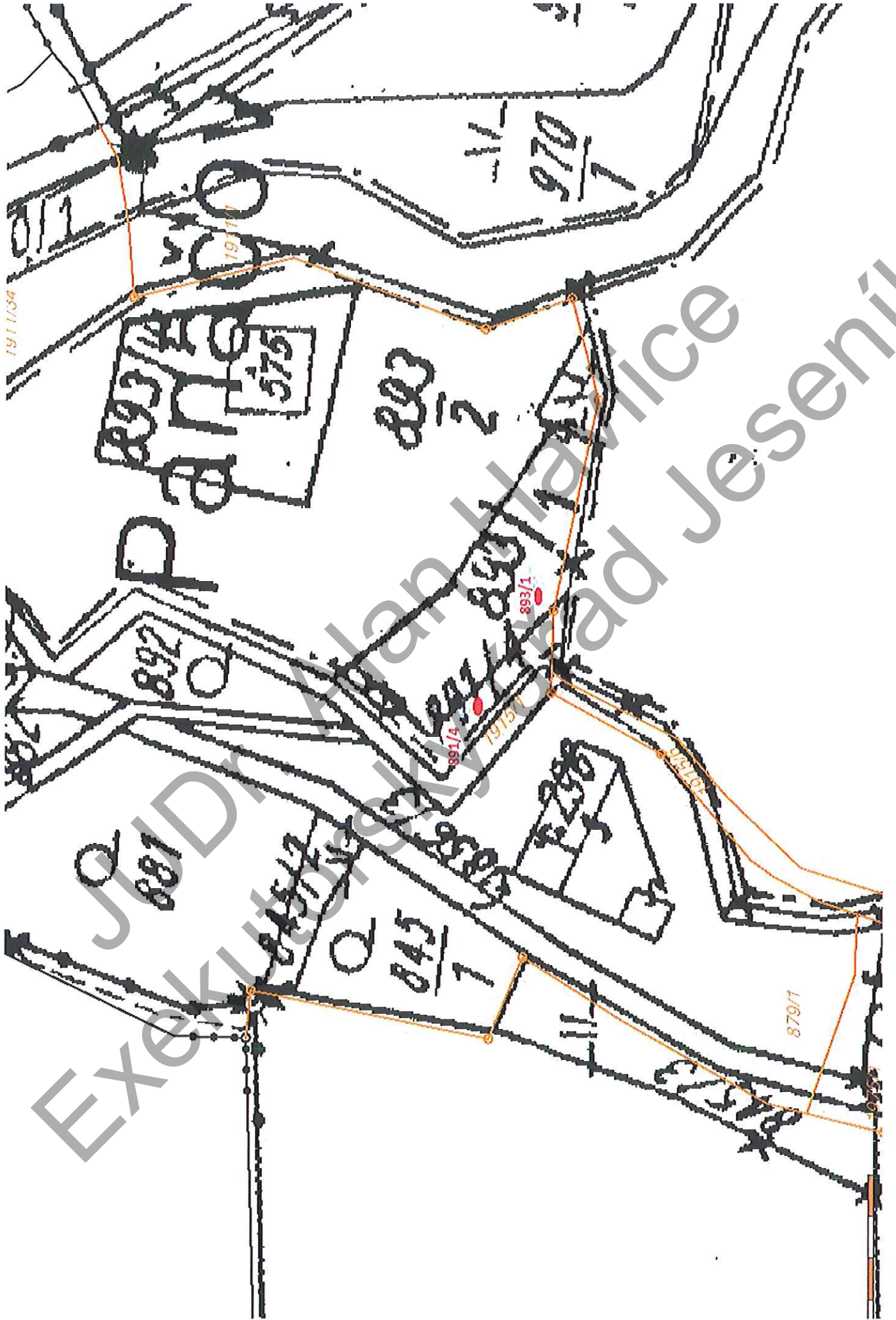
Znalecká doložka:	<p>Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Kateřina Jirkovská Jakub Chrástěcký.</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-17600 znaleckého deníku.

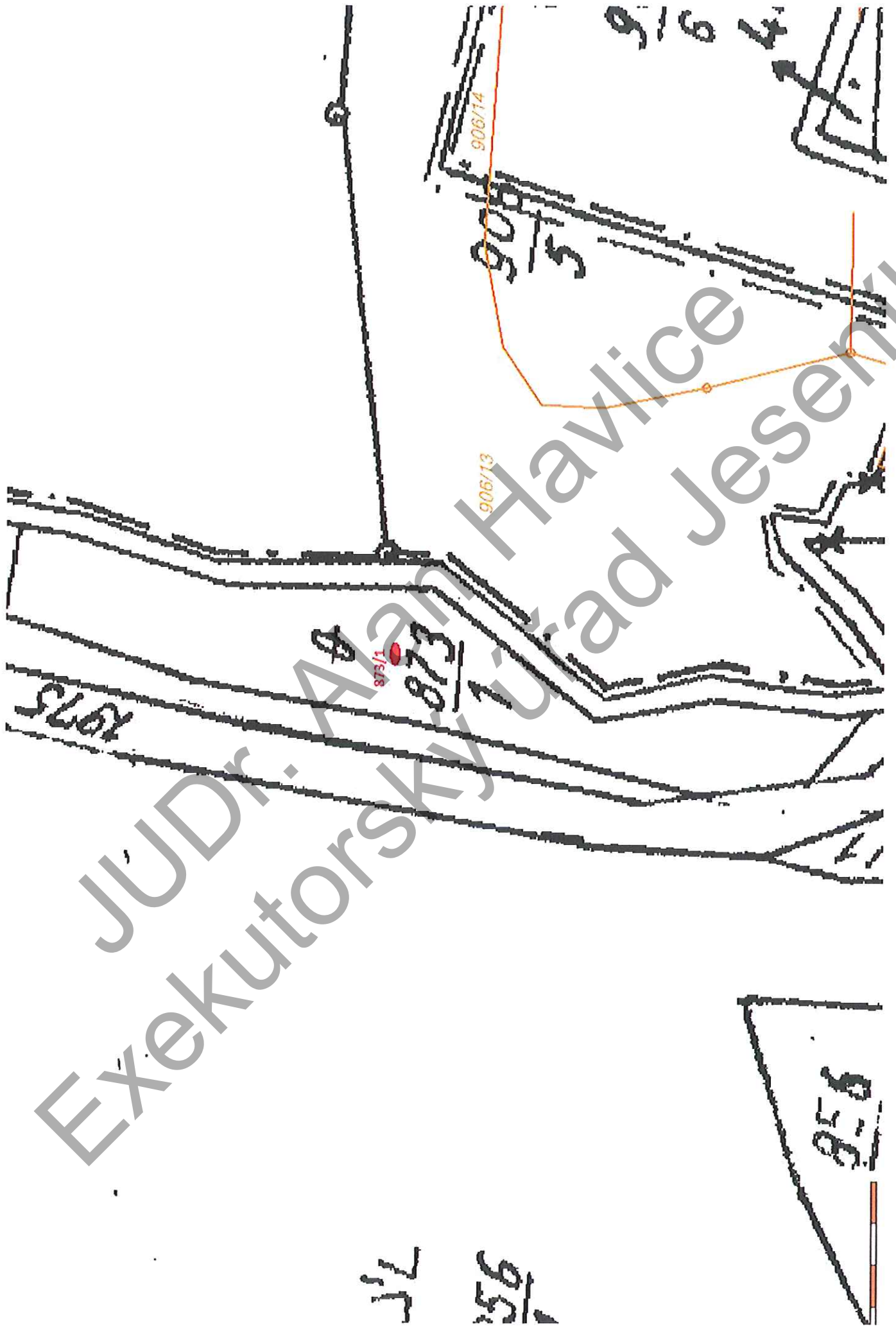
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	5
Kopie katastrální mapy	4
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	4

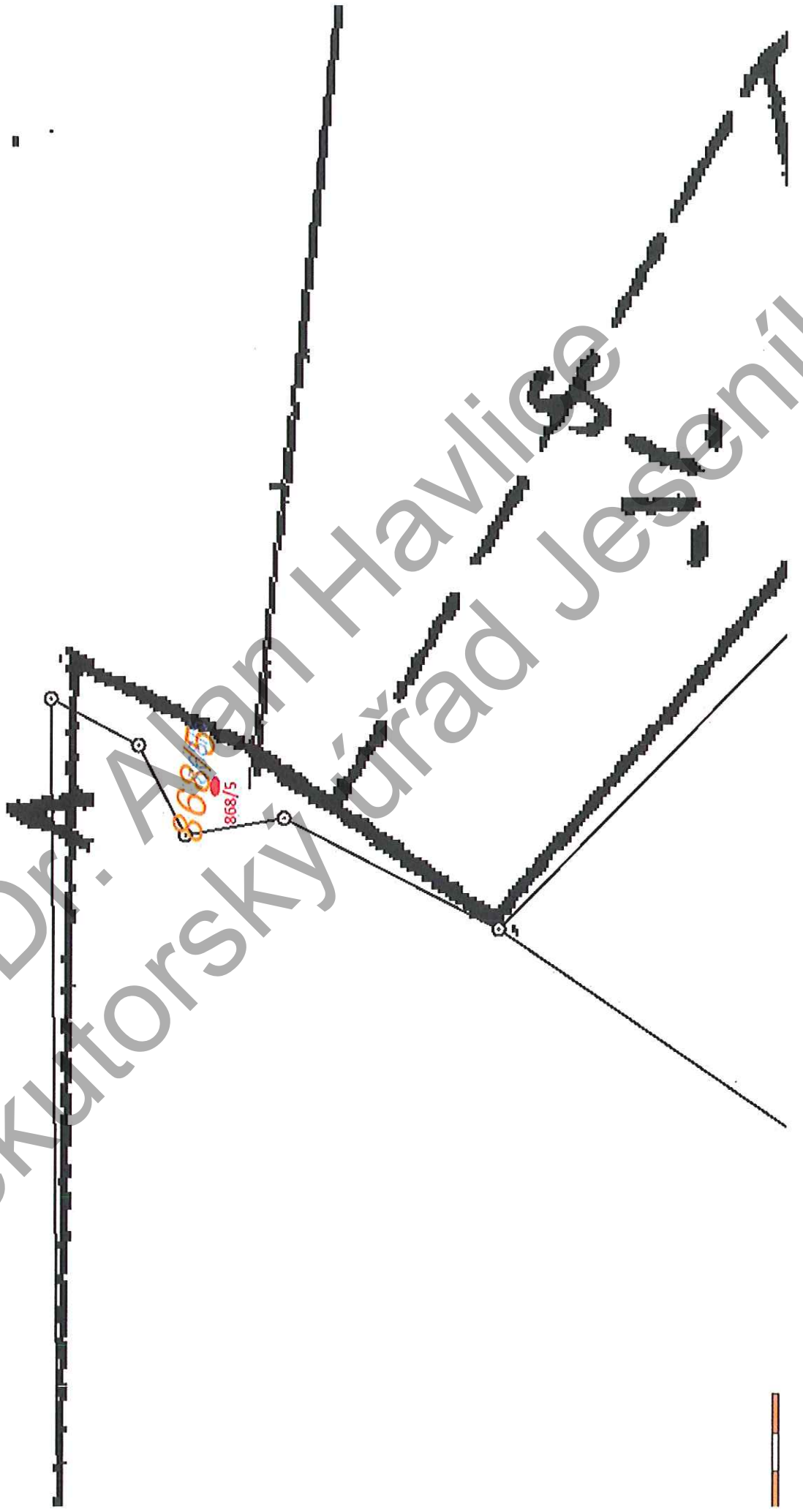
JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

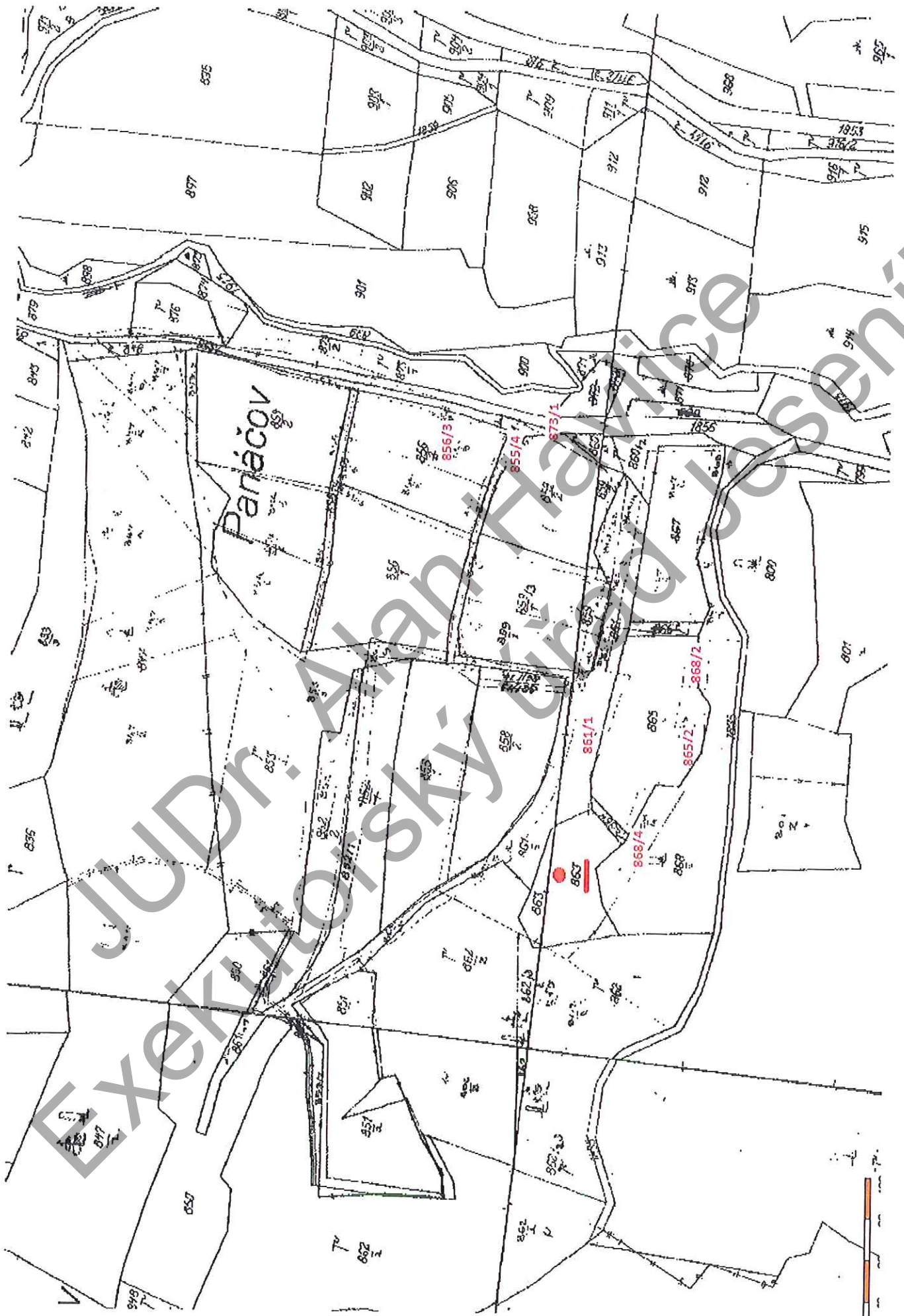


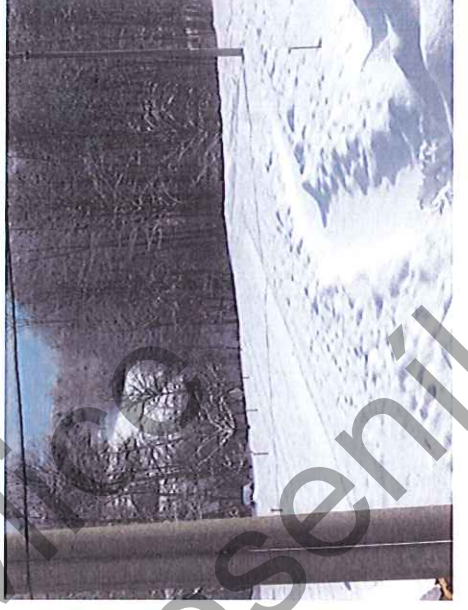
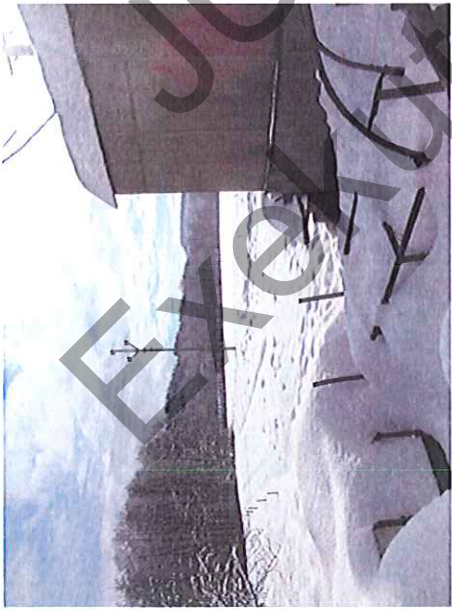
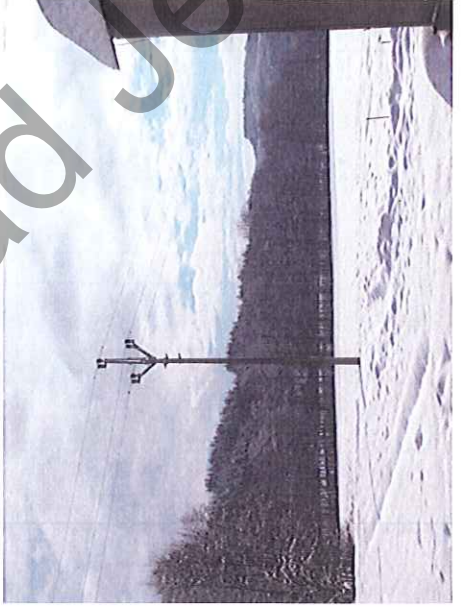
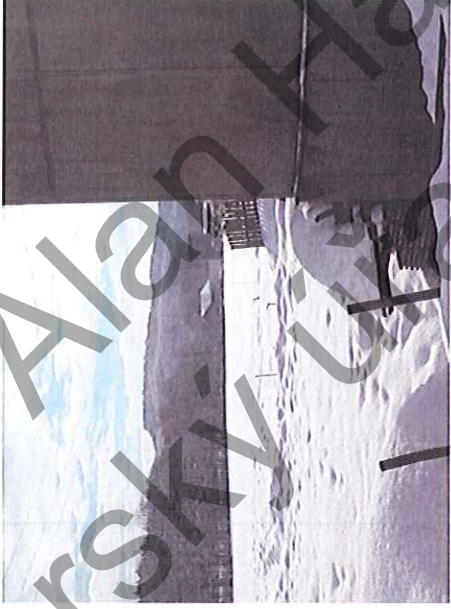
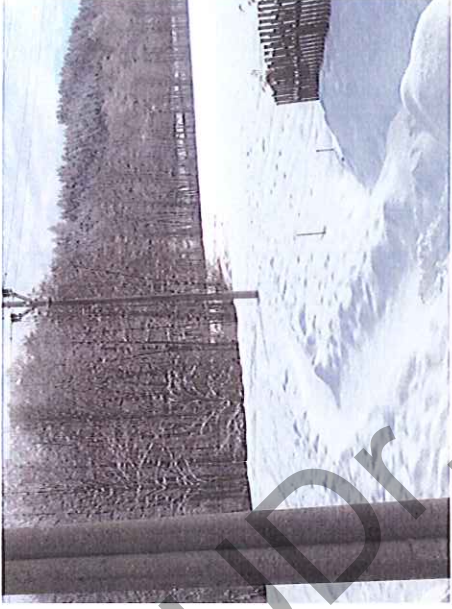
EXEKUTIVNÍ DOKUMENTACE
JEDNOTLIVÝ PŮDNY PLÁN
K. územní příloha
č. 1/2014
Městský úřad Jeseník

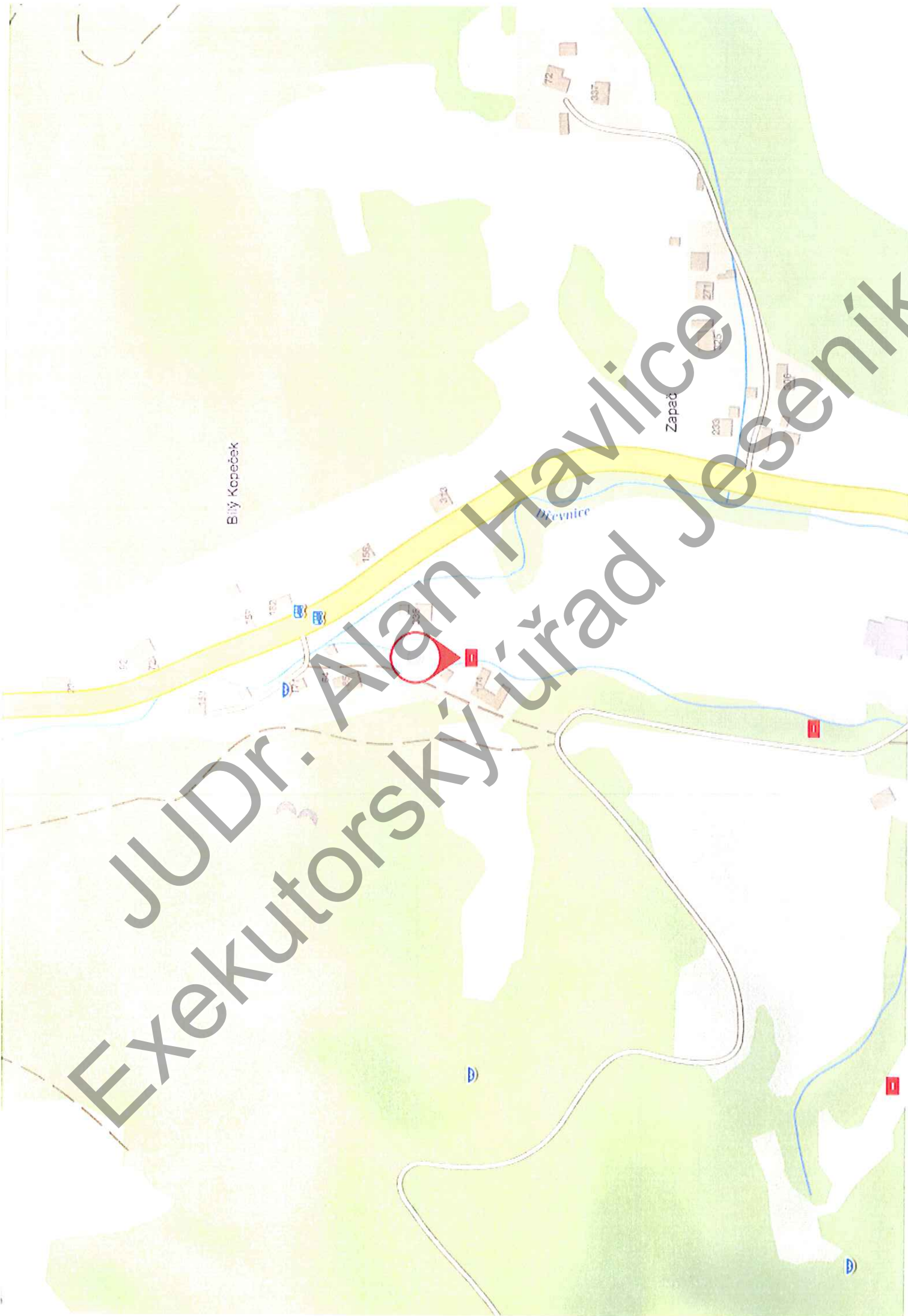


JUDr. Alan Havlíček
Exekutorský úřad Jeseník

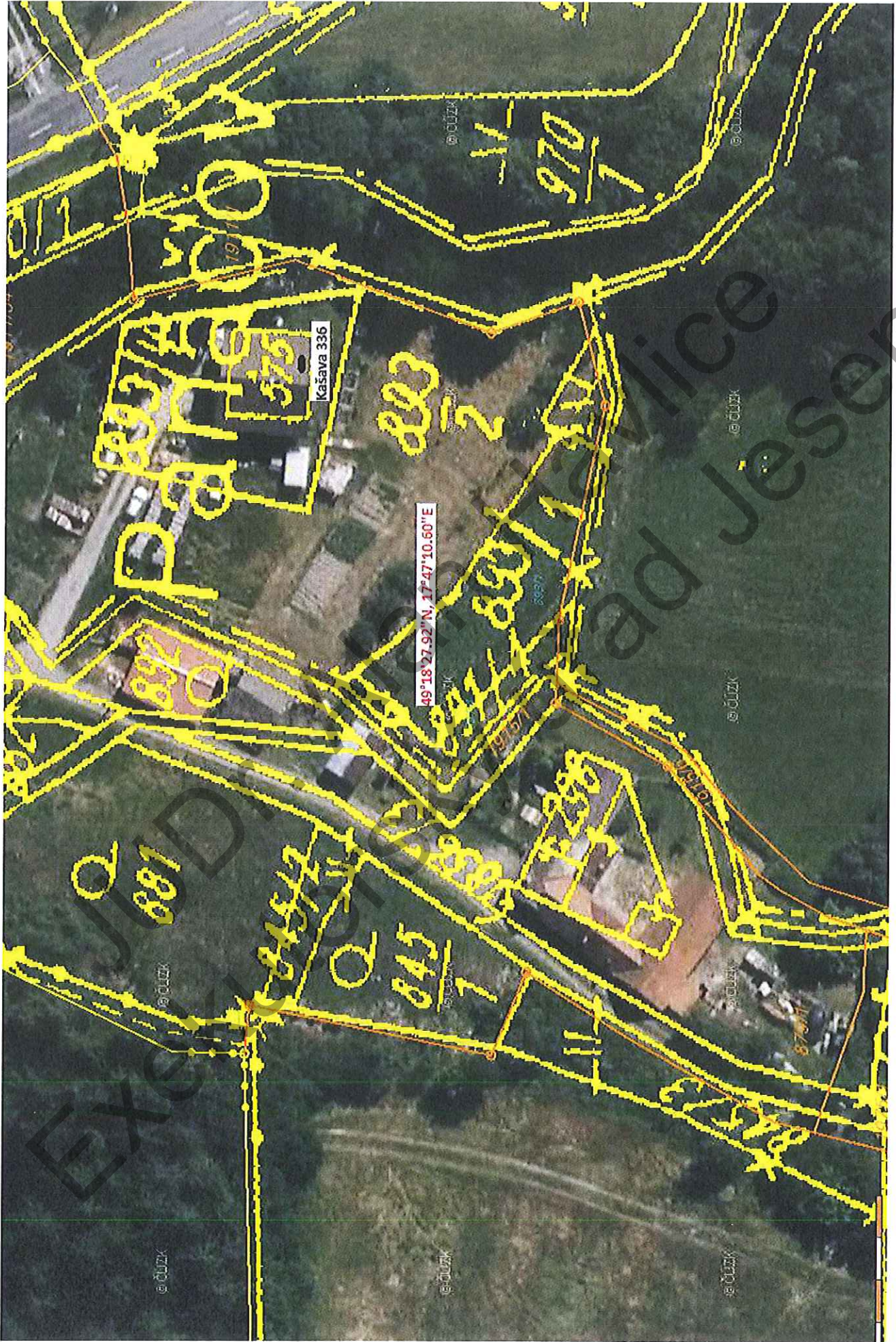








JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník



Kašava 336

49°18'27.92\" N, 17°47'10.60\" E

887

845/2

845

897

890

883

870

878

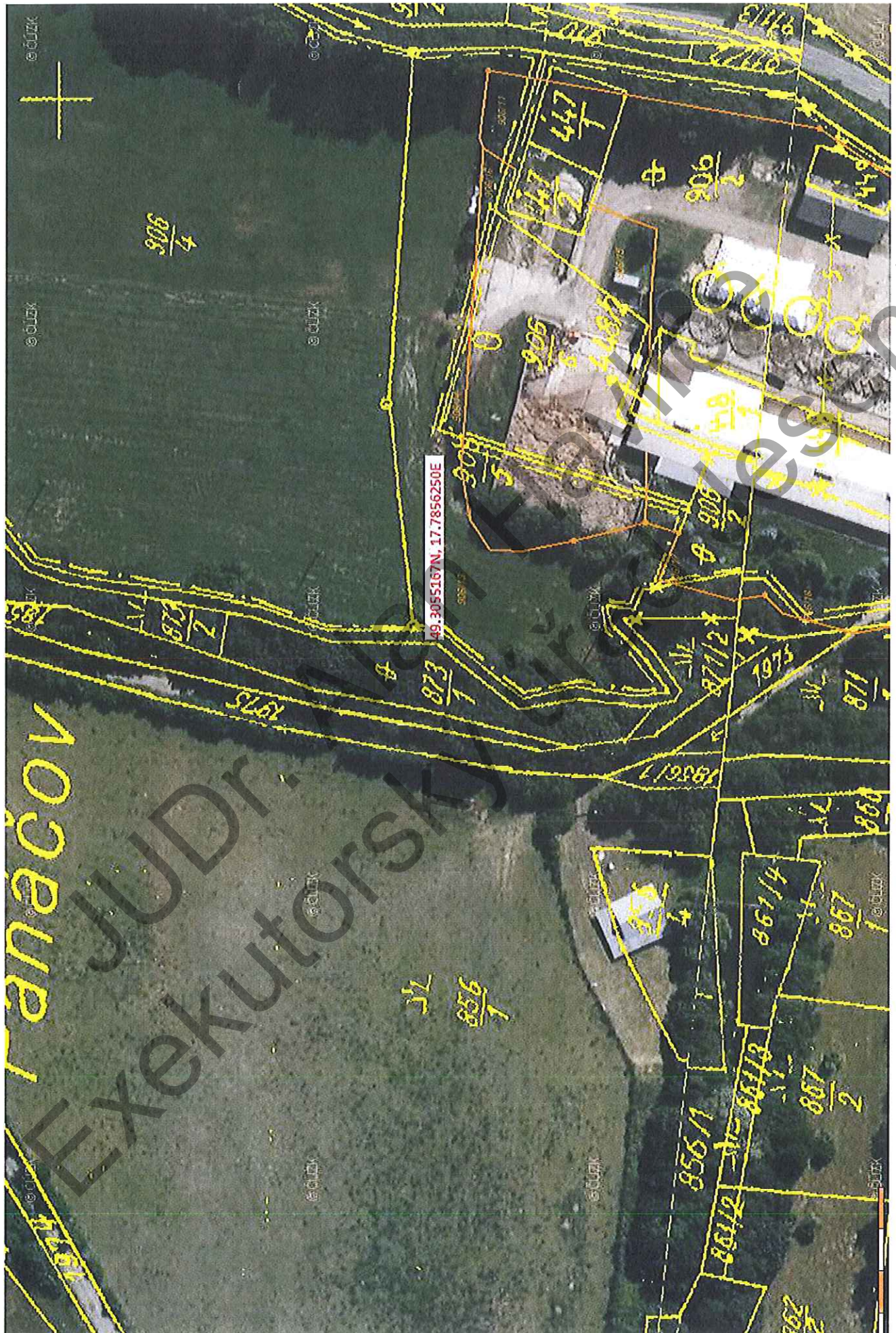
879

891

892

893

EXD
pre
Jeseník



anáčov

EXEKUTORSKÝ

49.3055167N, 17.7856250E

906/4

656/1

856/1

861/4

867

867/2

447/1

906/2

871/1

869

861/1

867

867/2

867

867

© DÚJK

© DÚJK

© DÚJK

© DÚJK

© DÚJK

© DÚJK

© DÚJK

© DÚJK

© DÚJK

© DÚJK

© DÚJK

© DÚJK



EXEKUTORSKÝ



862
2

1881

49°18'17.74"N, 17°46'54.98"E

868.4

868.1

JUDR. ALEXANDER HAJEK
EXEKUTORSKY UPRAVNIK



Paráčov

49°18'17.29\"N, 17°47'00.04\"E

PHOTOMIK