

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21521

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům a pozemky Horní Štěpánov
Katastrální údaje:	Kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Horní Štěpánov, k.ú. Horní Štěpánov
Adresa:	č.p. 79, 798 47 Horní Štěpánov
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 2155/12 (ocení stávajícího stavu)



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

Stav ke dni: 26.07.2021 Datum místního šetření: 4.5.2021

Počet stran: 18 stran Počet příloh: 20 Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 26.07.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/15 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 (zahrada), parc. č. 229/1 (trvalý travní porost), parc. č. 229/2 (ostatní plocha), parc. č. 673 (lesní pozemek) 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,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/15 na pozemku parc. č. 2695 (ostatní plocha) a pozemků ve zjednodušené evidenci PK č. 2695, 2700 vše v kat. území Horní Štěpánov, obec Horní Štěpánov, část obce Horní Štěpánov, okres Prostějov, zapsáno na LV 526.

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 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 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 musejí 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 tísně. 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 oblíbenosti.

(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 neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých

věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací 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 JUDr. Alan Havlice o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 18.3.2021 pod č.j. 197 EX 2155/12 - 66.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 4.5.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- znalecký posudek č. ZP - 18590, ze dne 29.8.2019.

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

NÁLEZ

Místopis

Obec Horní Štěpánov leží v severní části Dražanské vrchoviny označované jako Konická vrchovina nedaleko od Babáče, druhého největšího kopce Dražanské vrchoviny. K Hornímu Štěpánovu patří dvě osady - Nové Sady a Pohora. Nové sady navazují na severní část obce a osada Pohora je vysunuta 3 km na západ. V Horním Štěpánově je vybudovaný vodovod, kanalizace a plynofikace. Občanům rovněž slouží místní zdravotnické zařízení s praktickým lékařem, dětským lékařem a zubařem, které je spolu s poštou integrované v budově obecního úřadu. V současné době potřebám vzdělání slouží základní devítiletá, mateřská škola a knihovna. Občanům je k dispozici široká škála možností k sportovnímu, kulturnímu i duchovnímu vyžití. V obci funguje fotbalové družstvo, jenž využívá velmi kvalitní hřiště. Další hřiště využívají hasiči, občanům je k dispozici hřiště na tenis a v současnosti se buduje další sportovní plocha, která by měla být do sportovního areálu začleněna. Sbor dobrovolných hasičů Horní Štěpánov byl založen 3. 5. 1885, tudíž před nedávnem oslavil úctihodné 120. výročí od založení sboru. Sbor patří mezi aktivní organizace v obci, odpovědně pracuje s mládeží, organizuje různé brigády a zajišťuje kulturní činnosti v rámci původních tradic v obci. Dále také podporuje sportovní družstvo, které velmi aktivně reprezentuje obec na různých hasických soutěžích, v poslední době především na Hanácké extralize. V obci je TJ Horní Štěpánov a myslivecký spolek.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihovýchodní zastavěné části obce Horní Štěpánov č.p. 79 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Horní Štěpánov, točna“ se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky:

parc. č. 2698 . Obec Brodek u Konice

Celkový popis

Rodinný dům s pozemky

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi špatné údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a opadává. Střecha budovy je valbová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody, ve špatném stavu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Okna jsou opatřena parapety. K domu patří částečně oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Dům je ve špatném stavu, určený k celkové rekonstrukci. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojka vodovodu se nachází v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 285 stojí stavba rodinného domu č.p. 79. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 582 m². Pozemky parc. č. St. 285, parc. č. 228, parc. č. 229/1, parc. č. 229/2, parc. č. 2695 a parc. č. 2694/2 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha, zahrada a trvalý travní porost. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a neudržované. Pozemky jsou částečně oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází stodola a porosty. Stodola navazuje na rodinný dům. Střecha stodoly je sedlová. Pozemky jsou přístupné z místní zpevněné komunikace.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a stodola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Lesní pozemek

Pozemek parc. č. 673 je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek o celkové výměře 1 960 m². Pozemek má podlouhlý pravidelný tvar. Na pozemku se nachází porosty.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

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

Pozemky

Jedná se o pozemek parc. č. 2695 a pozemky ve zjednodušené evidenci PK č. 2695, 2700, které se nacházejí v extravilánu obce v zemědělsky obhospodařovaném území. Pozemek parc. č. 2695 je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

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

ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 4.5.2021 bez účasti spoluvlastníka. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedené místního šetření a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Riziko

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
 - ANO Stavby se zhoršeným technickým stavem
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

ZNALECKÝ POSUDEK

LV 526

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Vranovice, zdroj realizovaný prodej z 2Q/2021				
Popis:	Zemědělský pozemek o rozloze 111170 m ² .				
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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
1 170 000	111 170	10,52	1,21	12,73	

Název:	Pozemek Vřesovice, zdroj realizovaný prodej z 2Q/2021				
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 nemovité věci 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					
					* 1,00 / 15,00 =
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů					* 0,60 =
Celková výměra pozemků					7 323
Hodnota pozemků celkem					6 151

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 2Q/2020			
Popis:	Lesní pozemek o rozloze 16789 m ² .			
Koeficienty:				
redukce prameně 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 2Q/2021				
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 nemovité věci 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				* 2,00 / 15,00 =	4 181,33
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,60 =	2 508,80
Celková výměra pozemků		1 960	Hodnota pozemků celkem		2 509

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 K_1 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 L 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 Kc	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, předšň, 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 náleží 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	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 26.6.2021</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	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,12	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
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 m ² . Velikostně jsou pokoje na dnešní dobu spíše větší než menší. Kuchyně má 14,27 m ² a další pokoje 17,90 m ² , 19,30 m ² a 16,54 m ² . Chodba nabízí velikostně velmi nadstandardních 19,05 m ² , zato koupelna pouze 3,04 m ² a samostatné WC potom 1,30 m ² . Dům má navíc i garáž o velikosti 17,40 m ² , ze které je vstup na půdu a kde najdete prostor pro skladování věcí.		
Pozemek:	720,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 25.5.2021</p>
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	
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		
	* 2,00 / 15,00 =	175 866,67
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60 =	105 520,00
Výsledná porovnávací hodnota		105 520 Kč

ODŮVODNĚNÍ

LV 526

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky 6 151,- Kč

LV 399

1. Hodnota pozemků

1.1. Podíl na pozemku parc. č. 673 2 509,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Podíl na rodinném domě č.p. 79 Horní Štěpánov 105 520,- 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 ty, 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. Nami 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.

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/15 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 (zahrada), 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 **105.000,- Kč**.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/15 na pozemku parc. č. 673 (lesní pozemek) vše v kat. území Horní Štěpánov, obec Horní Štěpánov, část obce Horní Štěpánov, okres Prostějov, zapsáno na LV 399 v objektivní zaokrouhlené výši **2.400,- Kč**.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/15 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 **6.000,- 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 může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími 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. 399	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 526	5
Snímek katastrální mapy	6
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

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-21521 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

Jakub Chrástecký

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.

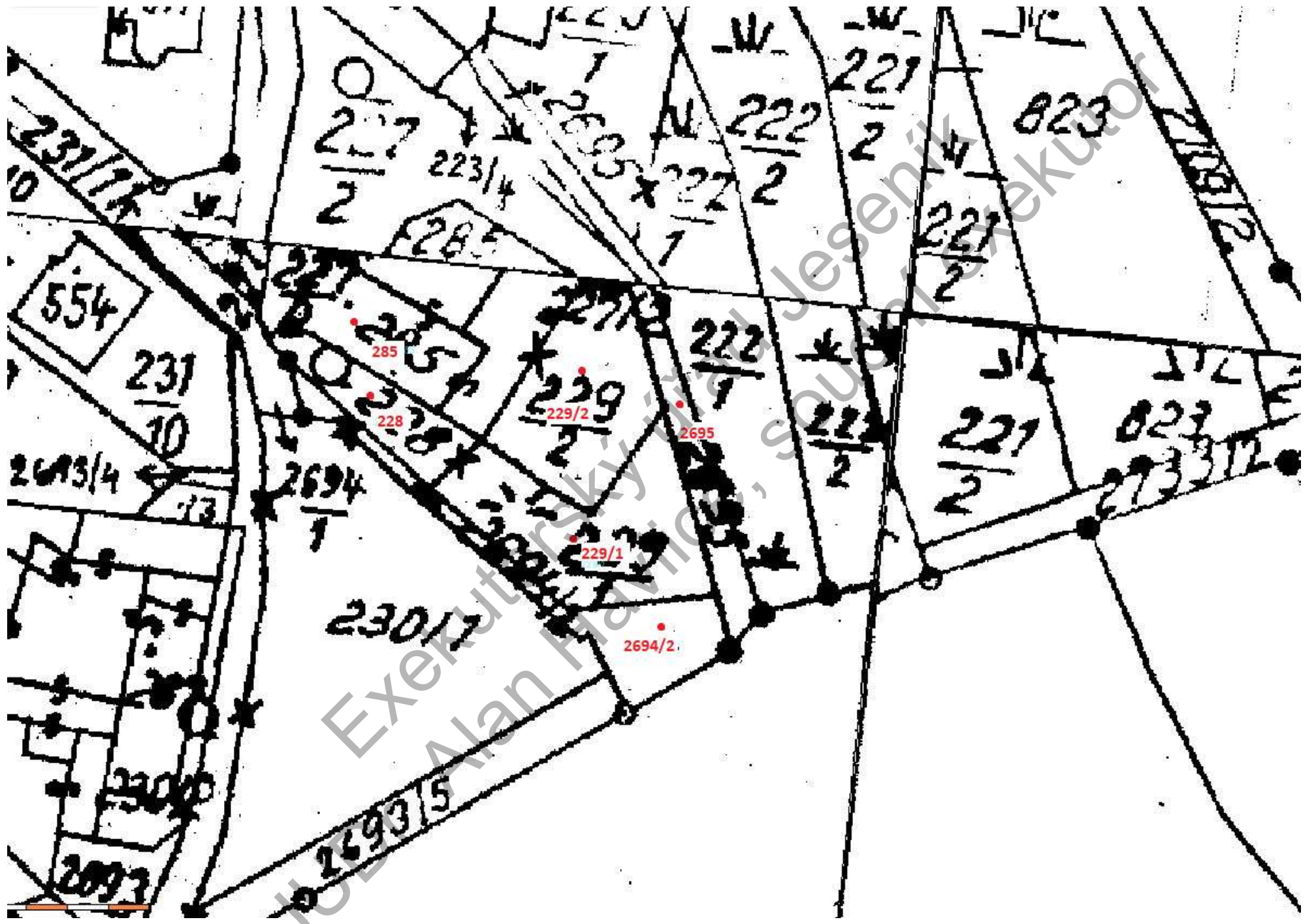
Ing. Jiří Roub

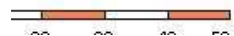
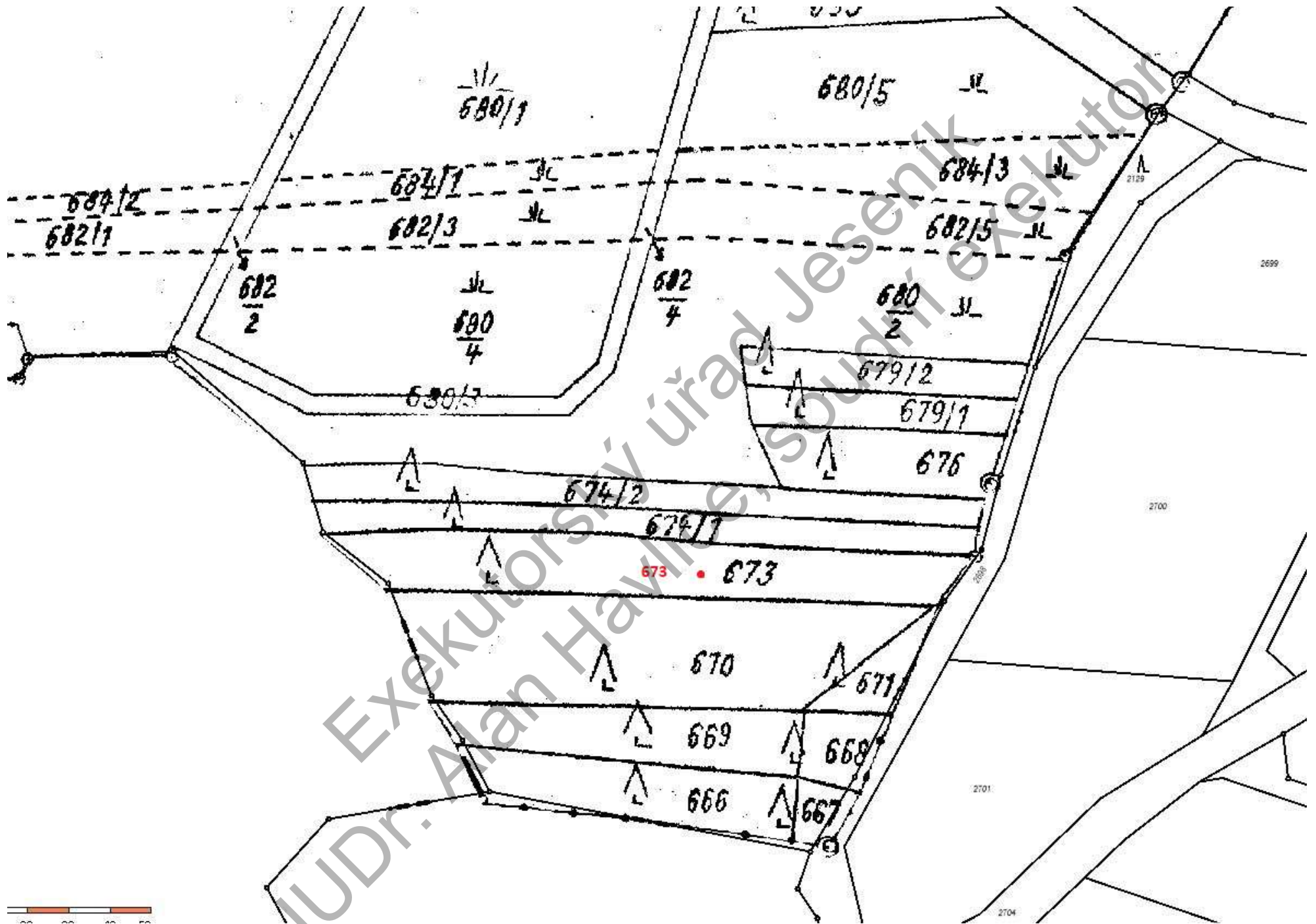
V Praze 26.07.2021

Znalecká společnost s.r.o.

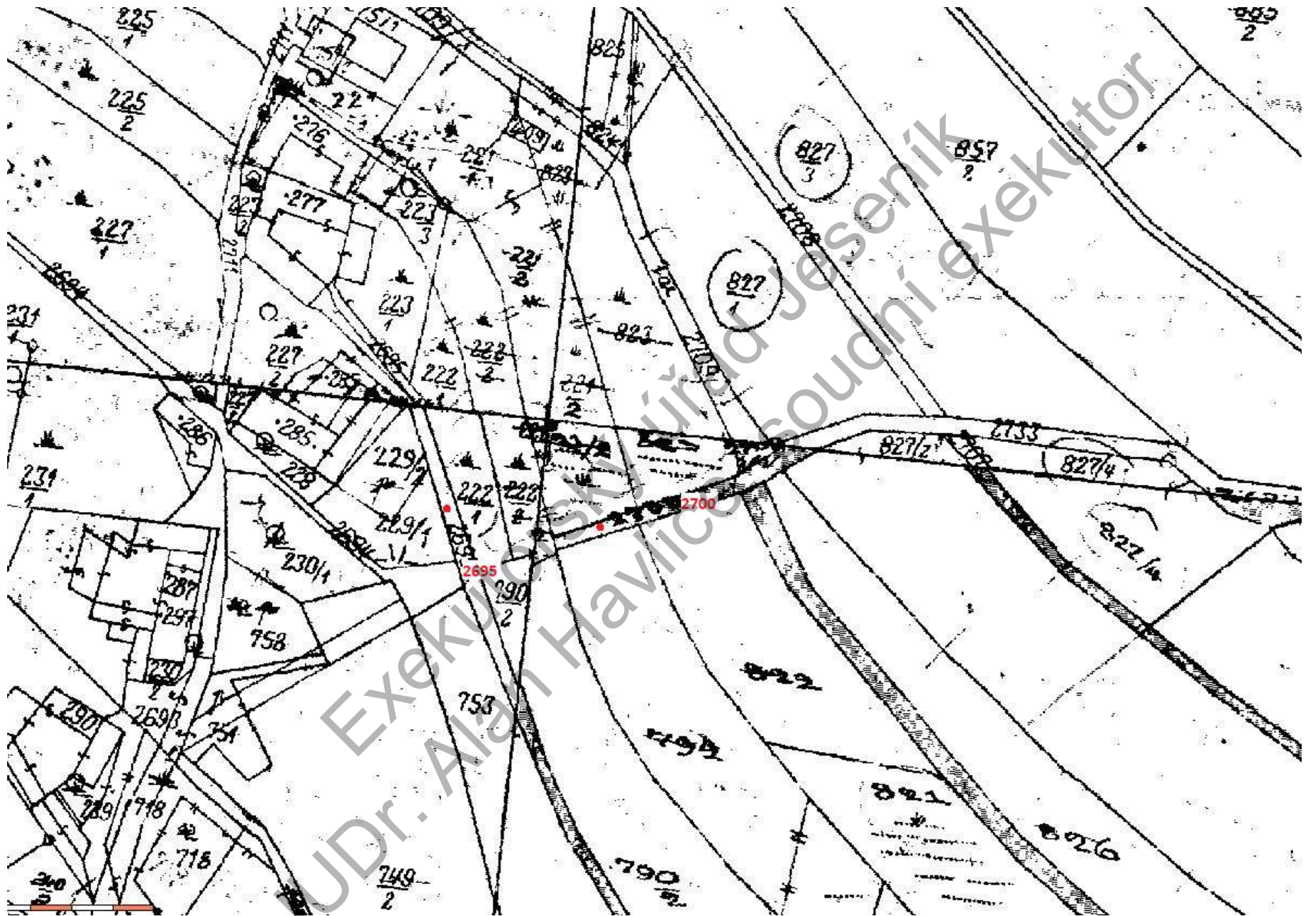
Palackého 715/15

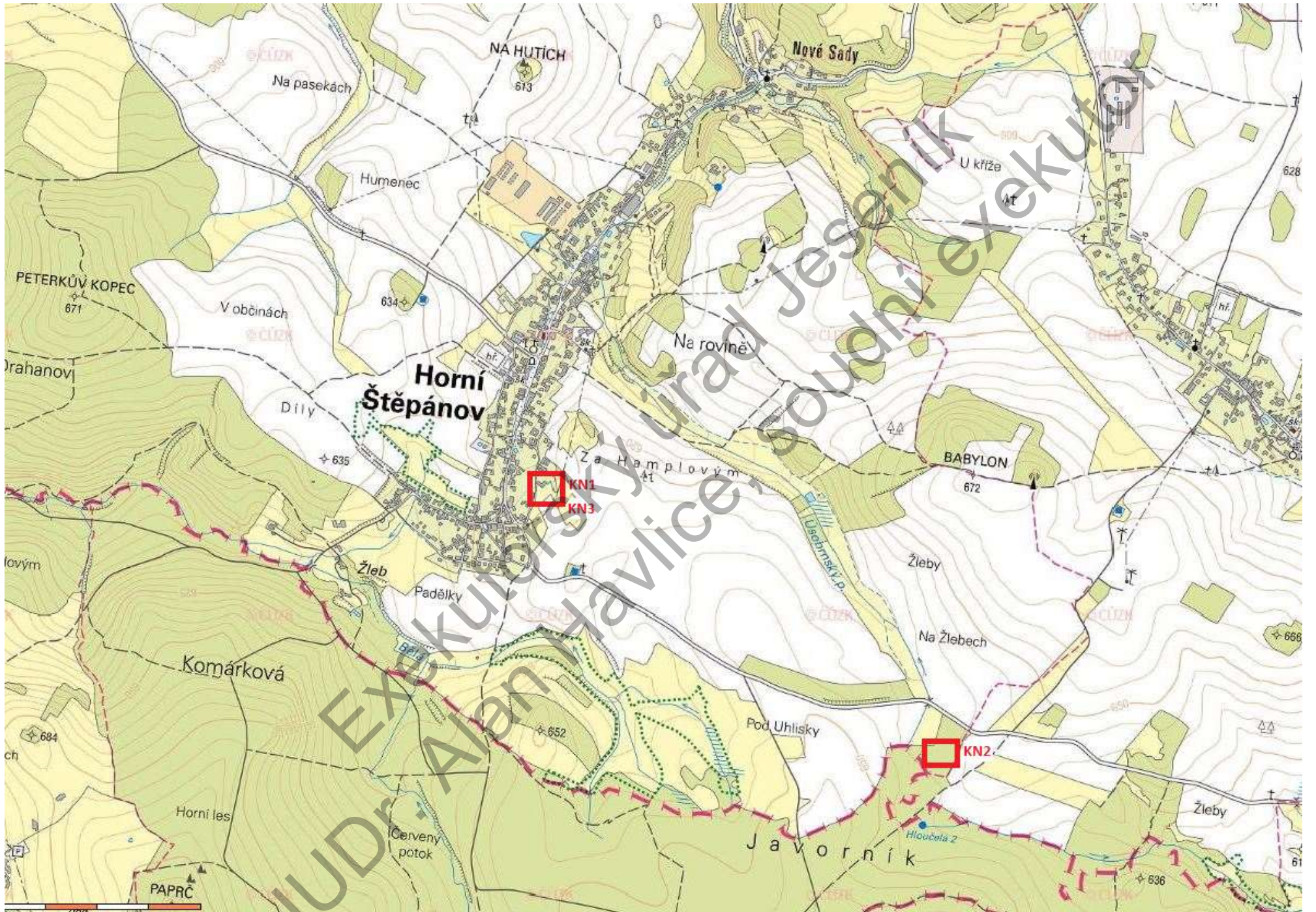
110 00 Praha 1 - Nové Město





JUDr. Alan Hálek Exekutor
Soudní Exekutor





JUDR. ALEN HAVLÍČEK, Úřad Jeseník, Soudní exekutor

