ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo ZP-20575

NEMOVITÉ VĚCI:	
LV 100 Katastrální údaje: Adresa:	Lesní pozemek Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Jeseník nad Odrou, k.ú. Polouvsí Jeseník nad Odrou, 742 33 Jeseník nad Odrou
LV 100 Katastrální údaje: Adresa:	Orná půda Polouvsí Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Jeseník nad Odrou, k.ú. Polouvsí Jeseník nad Odrou, 742 33 Jeseník nad Odrou
LV 175 Katastrální údaje: Adresa:	Rodinný dům Hůrka Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Jeseník nad Odrou, k.ú. Hůrka č.p. 70, 742 33 Jeseník nad Odrou
LV 409 Katastrální údaje: Adresa:	Zahrada Hůrka Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Jeseník nad Odrou, k.ú. Hůrka Jeseník nad Odrou, 742 33 Jeseník nad Odrou

OBJEDNAVATEL:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil MIKA, LL. M., soudní exekutor**
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

ZHOTOVITEL:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č. j. 120 EX 20234/13 (ocenění stávajícího stavu)**

Stav ke dni:	25.11.2020	Datum místního šetření:	7.10.2020
Počet stran:	21 stran	Počet příloh: 17	Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 25.11.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna dvacetičtvrtina) na pozemku parc. č. 388/3 (lesní pozemek), včetně příslušenství, vše v kat. území Polouvsí, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 100,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (dvacetičtvrtina) na pozemku parc. č. 392/26 (orná půda), včetně příslušenství, vše v kat. území Polouvsí, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 100,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 14 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 70 Hůrka, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Hůrka, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 175,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 15 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Hůrka, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 175.

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho

prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*"

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 16.9.2020 pod č.j. 120 EX 20234/13-135.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 7.10.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

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. - 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 Jeseník nad Odrou s cca 2.000 obyvateli leží v Moravskoslezském kraji cca 8 km severozápadně od města Nový Jičín, cca 15 km severovýchodně od města Hranice a cca 12 km jižně od města Fulnek. Části obce Jeseník nad Odrou jsou Blahutovice, Hrabětice, Hůrka, Polouvsí. Obcí protéká říčka Luha a nachází se zde několik rybníků. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je možný v jednotě. V obci se dále nachází pošta, knihovna, restaurace, fotbalové a dětské hřiště. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaný rodinný dům se zahradou se nachází v severní zastavěné části obce Hůrka č.p. 70 v obytné zástavbě, která se nachází cca 2,4 km jihovýchodně od centra obce Jeseník nad Odrou. Oceňovaný lesní a zemědělský pozemek se nachází cca 500 m západně od návsi Polouvsí, které se nachází 3 km od centra obce Jeseník nad Odrou. Zastávka autobusu „Jeseník nad Odrou, Hůrka, rozc." se nachází cca 250 m od oceňovaného rodinného domu.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace		☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD	☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - samota			
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
parc. č. 481/65	Obec Jeseník nad Odrou, č. p. 256, 74233 Jeseník nad Odrou
parc. č. 388/7	Česká republika

Celkový popis

A) Lesní pozemek Polouvsí

Jedná se o pozemek parc. č. 388/3, který je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek a je o výměře 4.137 m^2. Pozemek je nepravidelného tvaru. Dle lesních hospodářských osnov se na pozemku nachází porost habru obecného, dubu letního, lípy srdčité, olše lepkavé stáří cca 130 let. Přístup na pozemek je po pozemcích ve vlastnictví České republiky.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky IS nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

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.

B) Orná půda Polouvsí

Jedná se o pozemek parc. č. 392/26, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda je o výměře 2.111 m^2. Pozemek je nepravidelného tvaru. Dle územního plánu se pozemek nachází v plochách zemědělských. Pozemek je obhospodařovaný a navazuje na výše uvedený lesní pozemek parc. č. 388/3. Přístup na pozemek je po pozemcích ve vlastnictví České republiky.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky IS nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Součásti 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.

C) Rodinný dům č.p. 70 Hůrka

Jedná se o řadový, krajní, nepodsklepený, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Budova je vhodná ke kompletní modernizaci. Střecha domu je sedlová s krytinou z pálených tašek. Střecha je opatřena komínem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojitá opatřena parapety. Vchodové dveře do budovy je zřejmě z pozemku ve vlastnictví cizí osoby. Fasáda není zateplená. Fasáda chybí. Přístup k nemovité věci je po pozemku parc. č. 16 ve vlastnictví cizí osoby nebo po pozemku parc. č. 15 (LV 409) v podílovém spoluvlastnictví povinné a cizích osob.

Nájemní smlouvy nebyly předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je k dispozici přípojka elektřiny a plynovodu. Odpady jsou svedeny do jímky. Informace o přípojkách byly převzaté z databáze RÚIAN. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. 14, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o výměře 76 m^2, je zastavěn plochou pod stavbou rodinného domu č.p. 70 Hůrka. Pozemek je pravidelného tvaru. Přístup na pozemek je po pozemku parc. č. 16 ve vlastnictví cizí osoby nebo po pozemku parc. č. 15 (LV 409) v podílovém spoluvlastnictví povinné a cizích osob.

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

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

D) Zahrada Hůrka
Jedná se o pozemek parc. č. 15, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a je o výměře 334 m^2. Pozemek je nepravidelného tvaru. Dle územního plánu se pozemek nachází v plochách smíšených obytných. Navazuje na rodinný dům č.p. 70 Hůrka. Pozemek je rovinatý, travnatý, udržovaný a oplocený. Oplocení je plotovými dílci s betonovou podezdívkou. Přístup na pozemek je po komunikaci ve vlastnictví obce.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky IS nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 7.10.2020 bez účasti povinné. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

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:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlých končinách
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

LV 100 - Lesní pozemek Polouvsí

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Polouvsí

LV 100 - Orná půda Polouvsí

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Polouvsí

LV 175 - Rodinný dům č.p. 70 Hůrka

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 70 Hůrka

LV 409 - Zahrada Hůrka

1. Hodnota pozemků

1.1. Zahrada Hůrka

OCENĚNÍ

LV 100 - Lesní pozemek Polouvsí

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Polouvsí

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek Kunín, okres Nový Jičín; zdroj: www.sreality.cz - ID: 736206**
Popis: Na prodej lesní pozemek nacházející se v k.ú. Kunín. Celková plocha pozemku je 3.441 m^2.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
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/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
95 000	3 441	27,61	0,90	**24,85**

Název: **Pozemek Nový Jičín, okres Nový Jičín; zdroj: www.sreality.cz - ID: 750582**
Lokalita: Žilina
Popis: Na prodej lesní pozemek nacházející se ve městě Nový Jičín v k.ú. Žilina. Celková plocha pozemku je 3.412 m^2. Na pozemcích se nachází habr, dub, lípa, javor. Stáří lesa 112 let.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavční 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/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
100 000	3 412	29,31	0,90	**26,38**

Název: **Pozemek Jarcová, okres Vsetín; zdroj: www.sreality.cz - ID: 1262817116**
Popis: Na prodej lesní pozemek nacházející se v k.ú. Javorcová. Celková plocha pozemků je 10.605 m^2.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00

dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
243 915	10 605	23,00	0,95	**21,85**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**24,36 Kč/m^2**

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 použitá 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 nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

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

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

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým 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.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena** [Kč/m^2]	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku** [Kč]
lesní pozemek	388/3	4 137	24,00		99 288
Obvyklá cena před korekcí ceny					99 288
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 24,00 =	4 137,00
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů				* 0,60 =	2 482,20
Celková výměra pozemků		**4 137**	**Hodnota pozemků celkem**		**2 482**

LV 100 - Orná půda Polouvsí

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Polouvsí

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Zemědělský pozemek Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov; zdroj: www.sreality.cz - ID: 1058418524**

Lokalita: Poruba

Popis: Na prodej zemědělský pozemek nacházející se v obci Hustopeče nad Bečvou v k.ú. Poruba. Celková plocha pozemku je 2.719 m^2. V katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda. Pozemek je protáhlého tvaru.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
81 570	2 719	30,00	0,95	**28,50**

Název: **Zemědělský pozemek Hladké Životice, okres Nový Jičín; zdroj: www.sreality.cz - ID: 054-105-328416**

Popis: Na prodej zemědělský pozemek nacházející se v k.ú. Hladké Životice. Celková plocha pozemků je 9.230 m^2. Pozemky jsou obhospodařovány a přihlášeny v LPIS.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
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/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
286 130	9 230	31,00	0,90	**27,90**

Název: **Zemědělský pozemek Hustopeče nad Bečvou, okres Přerov; zdroj: www.sreality.cz - ID: 054-105-328386**

Popis: Na prodej zemědělský pozemek nacházející se v obci Hustopeče nad Bečvou. Celková plocha pozemků je 9.844 m^2. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Pozemky jsou obhospodařované.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95

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/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
315 008	9 844	32,00	0,90	**28,80**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**28,40 Kč/m^2**

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 použitá 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 nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

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

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

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým 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.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena** [Kč/m^2]	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku** [Kč]
orná půda	392/26	2 111	28,00		59 108
Obvyklá cena před korekcí ceny					59 108
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 24,00 –	2 462,83
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů				* 0,60 =	1 477,70
Celková výměra pozemků		**2 111**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 478**

LV 175 - Rodinný dům č.p. 70 Hůrka

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 70 Hůrka

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	76,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 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 K1 použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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 obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Rodinný dům Odry, okres Nový Jičín**

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Odry. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 307 m^2. Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová s krytinou z plechových šablon. Dům je v původním stavu a je vhodný ke kompletní modernizaci. Dispoziční řešení domu je 2+1. K domu náleží zahrada, na které se nachází kolna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 307,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 738227

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
940 000 Kč	1,02	**958 800 Kč**

Název: **Rodinný dům Hranice, okres Přerov**

Lokalita: Novosady

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Hranice v ulici Novosady. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 80 m^2. Jedná se o částečně podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je sedlová s krytinou z tašek. Dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci.. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 80,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,92
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz - ID: RS305730

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 199 000 Kč	0,87	**1 043 130 Kč**

Název: **Rodinný dům Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín**

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Suchdol nad Odrou. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.409 m^2. Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha je valbová. Dům je vhodný k modernizaci. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do jímky. K domu náleží zahrada.

Pozemek: 1 409,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	Zdroj: www.sreality.cz - ID: 732715
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	0,87	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
1 600 000 Kč	0,64	**1 024 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	958 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 008 643 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 043 130 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		**1 008 643 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 008 643
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 2,00 =	504 321,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80 =	403 457,20
Výsledná porovnávací hodnota		**403 457 Kč**

LV 409 - Zahrada Hůrka

1. Hodnota pozemků

1.1. Zahrada Hůrka

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek Libhošť, okres Nový Jičín; zdroj: www.sreality.cz - ID: OR767**

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Libhošť. Celková plocha pozemku je 1.000 m^2. Pozemek je zčásti svažitý a zčásti rovinatý. Na hranici pozemku jsou inženýrské sítě elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přístup na pozemek je po asfaltové komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,94
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,98
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.

[Kč]	[m^2]	JC [Kč/m^2]	Kc	[Kč/m^2]
833 000	1 000	833,00	0,83	**691,39**

Název: **Pozemek Fulnek, okres Nový Jičín; zdroj: www.sreality.cz - ID: 320/3505**
Lokalita: Kpt. Jaroše
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Fulnek v ulici Kpt. Jaroše. Celková plocha pozemku je 636 m^2. Pozemek je pravidelného tvaru. Inženýrské sítě přiléhají k hranici pozemku. Přístup na pozemek je po asfaltové komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,97
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,98
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
600 000	686	874,64	0,86	**752,19**

Název: **Pozemek Černotín, okres Přerov; zdroj: www.sreality.cz - ID: 00693**
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Černotín. Celková plocha pozemku je 957 m^2. K dispozici je přípojka elektřiny. Inženýrské sítě vodovodu, kanalizace a plynovodu v obci nejsou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,94
poloha pozemku -	1,05
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/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
690 000	957	721,00	0,89	**641,69**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**695,09 Kč/m^2**

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 použitá 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 nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem

srovnávacím.

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

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

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

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým 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.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zahrada	15	334	695,00		232 130
Obvyklá cena před korekcí ceny					232 130
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 2,00 =	116 065,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,80 =	92 852,60
Celková výměra pozemků		**334**	**Hodnota pozemků celkem**		**92 852**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 100 - Lesní pozemek Polouvsí

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Polouvsí 2 482,- Kč

LV 100 - Orná půda Polouvsí

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Polouvsí 1 478,- Kč

LV 175 - Rodinný dům č.p. 70 Hůrka

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 70 Hůrka 403 457,- Kč

LV 409 - Zahrada Hůrka

1. Hodnota pozemků

1.1. Zahrada Hůrka 92 852,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 41 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu 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 je 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.

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna dvacetičtvrtina) na pozemku parc. č. 388/3 (lesní pozemek), včetně příslušenství, vše v kat. území Polouvsí, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 100 v objektivní zaokrouhlené výši **2.400,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (dvacetičtvrtina) na pozemku parc. č. 392/26 (orná půda), včetně příslušenství, vše v kat. území Polouvsí, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 100 v objektivní zaokrouhlené výši **1.500,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 14 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 70 Hůrka, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Hůrka, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 175 v objektivní zaokrouhlené výši **402.000,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 15 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Hůrka, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín, zapsáno na LV 175. v objektivní zaokrouhlené výši **93.000,- Kč.**

V Praze 25.11.2020

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

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 prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Mgr. Petr Slepička
Ing. Jiří Roub
Ing. Veronika Košťálová
Jakub Chrástecký

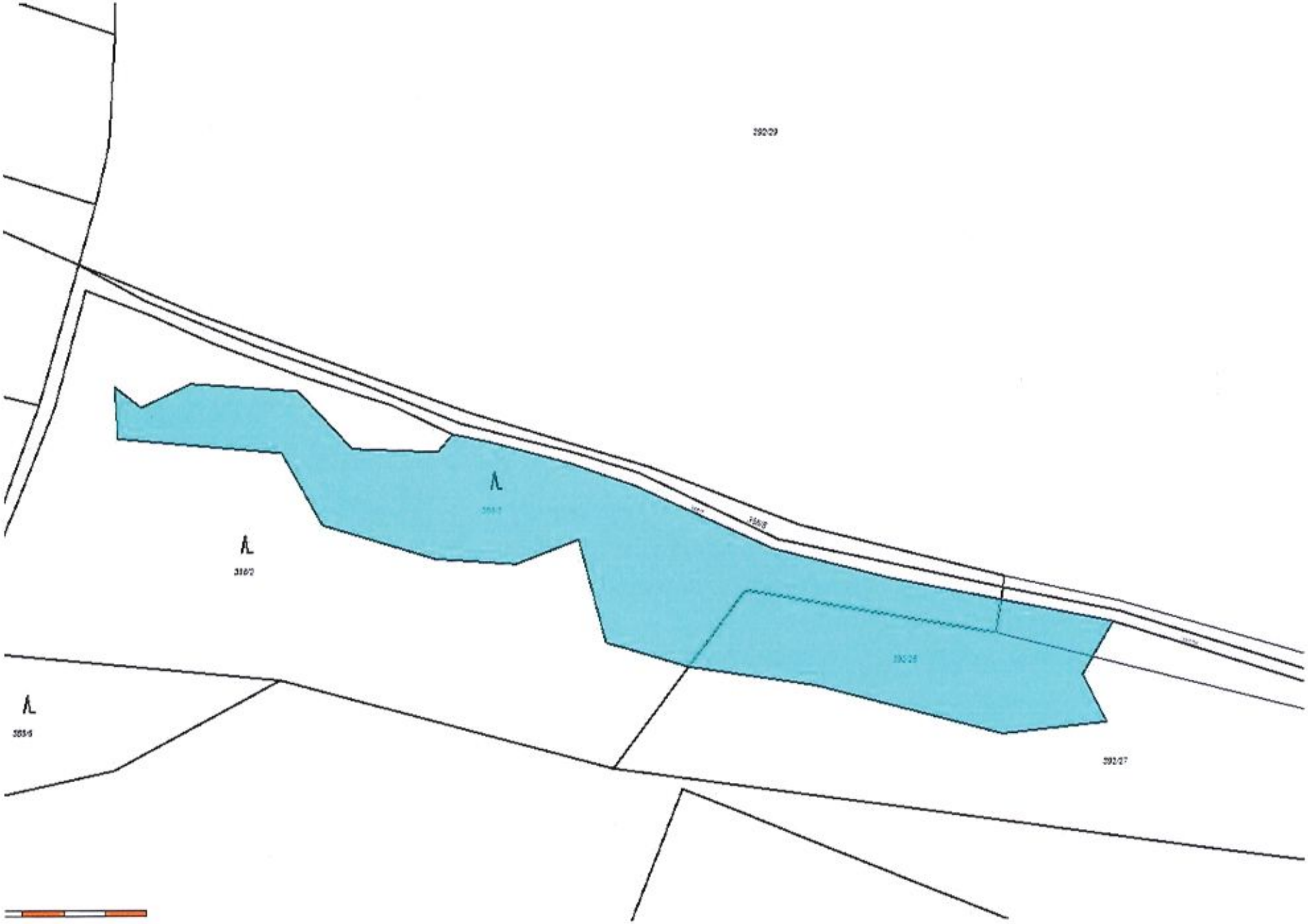
Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)
Mgr. Petr Slepička
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20575 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 409	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 175	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 100	2
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	3

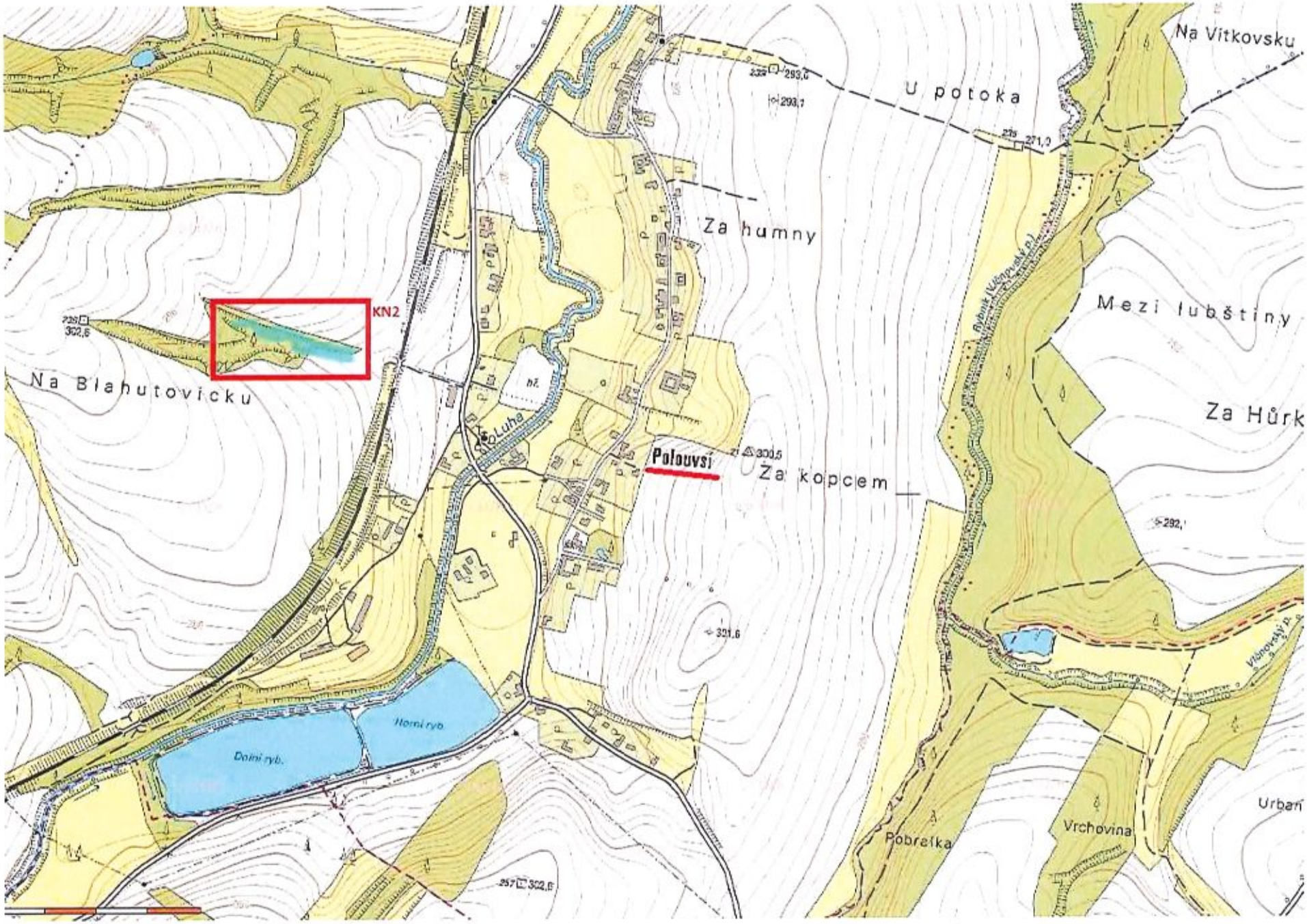
481/15
481/16
18/2
17
488
14
15
481/65
16
13


392/29
392/27

104
105
115
116
122
125/3
124/2
138/1
21
19
18/2
17
488
18/1
15
13
12
11
29
140
142
481/14
481/15
481/16
481/18
481/65
© ČÚZK

49°35'10.74"N, 17°53'26.02"E

Hůrka 70, 741 01 Jeseník nad Odrou - Hůrka
úpravna vody
hasiči
sv. Anna
Hůrka
Hůrecký p.
koupaliště


Na Vitkovsku
U potoka
Za humny
Mezi lubštiny
Za Hůrk
KN2
Na Blahutovicku
Luha
Polouvsí
Za kopcem
Horní ryb.
Dolní ryb.
Pobrelka
Vrchovina
Urban

0489