

Znalecký posudek č. 17/05/90

O ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 861 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 70 - zem. stav, pozemků p.č. 862 - zahrada, p.č. 863/1 - ostatní plocha, p.č. 873/1 - orná půda, p.č. 938/2 - zahrada a p.č. 941/1 - ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 759, pro k.ú. Javorník-ves, obec Javorník, okres Jeseník.

Objednatel posudku:

Dražební společnost MORAVA s.r.o.
Dlouhá 4433
760 01 Zlín
IČ: 26275953
DIČ: CZ26275953

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

Vypracoval:

Ivo Trst'án
Sadová 882/2
790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 16 stran a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

V Jeseníku, dne 15. 5. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku jsou níže uvedené nemovité věci:

- pozemek parcelní číslo 861, o výměře 403 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - součástí je stavba č.p. 70, zem. stav, stojící na pozemku parc. č. 861
- pozemek parcelní číslo 862, o výměře 1 894 m², druh: zahrada - skleník, pařeniště
- pozemek parcelní číslo 863/1, o výměře 4 247 m², druh: ostatní plocha - ostatní komunikace
- pozemek parcelní číslo 873/1, o výměře 1 599 m², druh: orná půda
- pozemek parcelní číslo 938/2, o výměře 7 972 m², druh: zahrada
- pozemek parcelní číslo 941/1, o výměře 3 250 m², druh: ostatní plocha - jiná plocha

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, pro obec Javorník, katastrální území Javorník-ves, okres Jeseník, na listu vlastnictví č. 759.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

2. Informace o nemovité věci

Jedná se o pozemek p.č. 861 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 70 - zem. stav, pozemky p.č. 862 - zahrada, p.č. 863/1 - ostatní plocha, p.č. 873/1 - orná půda, p.č. 938/2 - zahrada a p.č. 941/1 - ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 759, pro k.ú. Javorník-ves, obec Javorník, okres Jeseník. Předmět ocenění je situovaný na adrese Partyzánská č.p. 70, 790 70 Javorník. Oceňované nemovité věci se nachází v severní, okrajové, částečně zastavěné části města Javorník. Dle informací ČSÚ má město Javorník 2 836 počet obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se ve městě Javorník nachází pošta, škola, zdravotní zařízení a policie.

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 8. 5. 2017.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. 759, ze dne 19. 4. 2017.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 8. 5. 2017.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený znalcem, dne 8. 5. 2017.
- Mapy širších vztahů I a II.
- Zjištění míry rizik povodní, kriminality a vloupání předmětu ocenění.
- Náhled platného územního plánu města Javorník, získaný prostřednictvím oficiálních webových stránek města.
- Vyjádření vedoucí Odboru výstavby a životního prostředí, paní Jany Pavličíkové, ohledně zařazení předmětu ocenění dle platného územního plánu města.

- Náhled České společnosti certifikovaných odhadců majetku (ČSCOM), získaný prostřednictvím webových stránek www.csc.com.cz.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace) ze dne 8. 5. 2017.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

Kraj: Olomoucký
Okres: Jeseník
Obec: Javorník
Katastrální území: Javorník-ves (657956)

List vlastnictví číslo: 759

Vlastník:

Juřenová Alena
Družstevní 435, 790 70 Javorník

6. Dokumentace a skutečnost

- Předložené podklady nesouhlasí se skutečností.
- Nabývací titul nebyl předložen.
- Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovité věci k užívání třetí osobou.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - pozemku p.č. 861 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 70 - zem. stav, pozemků p.č. 862 - zahrada, p.č. 863/1 - ostatní plocha, p.č. 873/1 - orná půda, p.č. 938/2 - zahrada a p.č. 941/1 - ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 759, pro k.ú. Javorník-ves, obec Javorník, okres Jeseník.

Při místním šetření bylo zjištěno, že stavba č.p. 70 - zem. stav, jež je součástí pozemku p.č. 861 - zastavěná plocha a nádvoří, je v havarijním stavebně-technickém stavu. Stavba má narušené obvodové konstrukce, část obvodových konstrukcí chybí, dále chybí část stropních konstrukcí a část střešní konstrukce. Již není plně patrné prostorové uspořádání stavby. Prostým posouzením bylo zjištěno, že náklady na zbourání stavby a odklizení materiálu značně převyšují obvyklou hodnotu použitelného zůstatkového materiálu. V souladu s §16, odst. 3 uvažujeme cenu stavby jako nulovou.

Předmětem ocenění tedy jsou nemovité věci - pozemky p.č. 861 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 862 - zahrada, p.č. 863/1 - ostatní plocha, p.č. 873/1 - orná půda, p.č. 938/2 - zahrada a p.č. 941/1 - ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 759, pro k.ú. Javorník-ves, obec Javorník, okres Jeseník. Nemovité věci - pozemky p.č. 861 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 862 - zahrada, p.č. 863/1 - ostatní plocha, p.č. 873/1 - orná půda, p.č. 938/2 - zahrada a p.č. 941/1 - ostatní plocha se nachází v severní, okrajové, částečně zastavěné části města Javorník. Oceňované nemovité věci - pozemky p.č. 861 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 862 - zahrada, p.č. 863/1 - ostatní plocha, p.č. 873/1 - orná půda, p.č. 938/2 - zahrada a p.č. 941/1 - ostatní plocha se nacházejí ve třetím stupni rizika povodní, prvním stupni rizika kriminality a prvním

stupni rizika vloupání.

Nemovité věci - pozemky p.č. 861 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 862 - zahrada, p.č. 863/1 - ostatní plocha, p.č. 873/1 - orná půda, p.č. 938/2 - zahrada a p.č. 941/1 – ostatní plocha se nachází v rovinném terénu, netvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 865 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Javorník, nám. Svobody 134, 790 70 Javorník.

Součástí oceňovaných nemovitých věcí je torzo původní stavby č.p. 70 - zem. stav, její stavebně-technické vybavení, přípojky inženýrských sítí a trvalé porosty. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Dle sdělení vlastníka a informací ČSÚ je ve městě Javorník možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení.

Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (oplocení - ocelové pletivo v ocelových sloupcích, ocelová vrata s výplní ocelového pletiva - dvoukřídlá, betonové a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Dle platného územního plánu města Javorník jsou oceňované nemovité věci - pozemky p.č. 861 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 862 - zahrada, p.č. 863/1 - ostatní plocha, p.č. 873/1 - orná půda, p.č. 938/2 - zahrada a p.č. 941/1 - ostatní plocha zahrnuté v níže uvedených plochách:

- nemovité věci - pozemky p.č. 861 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 862 - zahrada a p.č. 863/1 - ostatní plocha - v plochách přestavby P21 - situování - Javorník - plocha bývalého zahradnictví - kód funkce - BI - „PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚTSKÉ“.
- nemovité věci - pozemky p.č. 873/1 - orná půda a p.č. 938/2 - zahrada - v plochách NSz a územní rezerva R1 (BI) - NSz - „PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ZEMĚDĚLSKÉ“.
- nemovitá věc - pozemek p.č. 941/1 - ostatní plocha - mimo zastavěné území a zastavitelné území - v plochách NSp - „PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ“.

Charakteristika - „BI - PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚTSKÉ“

Hlavní využití:

- plochy bydlení zahrnují pozemky rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. U ploch v blízkosti zdrojů hluku prokázání řešení protihlukových opatření.

Přípustné využití:

- plochy a pozemky rodinných domů a pozemky veřejných prostranství další drobné stavby a zařízení doplňující kvalitu obytného prostředí a jeho obsluhu (např. drobná sportoviště)
- bytové domy do 5 bytů

Podmínečně přípustné využití:

- do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení odpovídající danému prostředí a sloužící obyvatelům funkční plochy s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m², jde především o níže uvedené

- zařízení pro maloobchod, stravování, ubytování a služby místního významu
- zařízení zdravotnická a sociální péče místního významu
- nerušící výrobní služby
- parkovací plochy a garáže pro bydlení

Nepřípustné využití:

- činnosti a zařízení, které jsou v rozporu s kvalitou prostředí pro bydlení, především výroba průmyslová a zemědělská s negativními dopady, čerpací stanice pohonných hmot a hromadné garáže

Prostorové uspořádání:

- max. výška zástavby navrhovaných RD - 2 nadzemní podlaží + podkroví u dostaveb ve stávající zástavbě přizpůsobit měřítko a stávajícím objektům nadstavby stávajících objektů nepřesáhnout úroveň 2 podlaží + podkroví, koeficient zast. plochy u navrhovaných lokalit - dle bodu c2)

Charakteristika - „NSz - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ZEMĚDĚLSKÉ“*Hlavní využití:*

- plochy smíšené nezastavěného území zahrnují pozemky zemědělsky půdního fondu - zahrad uvnitř i mimo zastavěné území. Součástí mohou být pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, dále i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura a technická infrastruktura
- účelové komunikace, polní cesty, cyklistické stezky
- rozptýlená zeleň, meze, remízky, terasy
- oplocení pozemků v zastavěném území

Podmínečně přípustné využití:

- odpočinkové plochy, rekreační louky
- zalesňování a zatravnění pozemků

Nepřípustné využití:

- jakákoliv výše neuvedené nová výstavba

Prostorové uspořádání:

- účelové stavby řešit v charakteru a měřítku úměrném pro zachování krajinného rázu

Charakteristika - „NSp - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ“*Hlavní využití:*

- plochy smíšené nezastavěného území zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělsky půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití, dále i pozemky přirozených a přírodně blízkých ekosystémů.

Přípustné využití:

- související dopravní infrastruktura a technická infrastruktura
- účelové komunikace, polní cesty, cyklistické stezky, běžecké tratě
- rozptýlená zeleň, meze, remízky, terasy
- vyhlídky, rozhledny, drobné sakrální stavby, naučné stezky apod.
- rekreační využití, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území
- oplocení pozemku pro stavbu dobytka
- zalesňování a zatravnění pozemků

Podmínečně přípustné využití:

- odpočinkové plochy, rekreační louky, běžecké tratě

Nepřípustné využití:

- jakákoliv výše neuvedené nová výstavba

Prostorové uspořádání:

- účelové stavby řešit v charakteru a měřítku úměrném pro zachování krajinného rázu

Tyto skutečnosti byly zjištěny prostřednictvím vyjádření vedoucí Odboru výstavby a životního prostředí, paní Jany Pavličkové. Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

8. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Stavba č.p. 70 - zem. stav, na p.č. 861
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 759

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P_i |
|--|---|-------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi | II. Nabídka odpovídá poptávce | 0,00 |
| 2 Vlastnické vztahy | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00 |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0,00 |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby) | II. Bez vlivu | 0,00 |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |
| 6 Povodňové riziko | III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) | 0,95 |
| 7 Hospodářsko-správní význam obce | znak se neposuzuje | 1,00 |
| 8 Poloha obce | znak se neposuzuje | 1,00 |
| 9 Občanská vybavenost obce | znak se neposuzuje | 1,00 |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P_i |
|--|---|-------|
| 1 Druh a účel užití stavby | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1,00 |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí | I. Rezidenční zástavba | 0,04 |
| 3 Poloha pozemku v obci | III. Okrajové části obce | -0,05 |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | -0,10 |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku | II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | -0,01 |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku | VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | 0,00 |

| | | | |
|----|--|--|-------|
| 7 | Osobní hromadná doprava | II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | -0,03 |
| 8 | Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti | II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 0,00 |
| 9 | Obyvatelstvo | II. Bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10 | Nezaměstnanost | I. Vyšší než je průměr v kraji | -0,01 |
| 11 | Vlivy ostatní neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,840$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Stavba č.p. 70 - zem. stav, na p.č. 861

Při místním šetření bylo zjištěno, že stavba č.p. 70 - zem. stav, jež je součástí pozemku p.č. 861 - zastavěná plocha a nádvoří, je v havarijním stavebně-technickém stavu. Stavba má narušené obvodové konstrukce, část obvodových konstrukcí chybí, dále chybí část stropních konstrukcí a část střešní konstrukce. Již není plně patrné prostorové uspořádání stavby. Prostým posouzením bylo zjištěno, že náklady na zbourání stavby a odklizení materiálu značně převyšují obvyklou hodnotu použitelného zůstatkového materiálu. **V souladu s §16, odst. 3 uvažujeme cenu stavby jako nulovou.**

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 759

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

a.1.1) Stavba č.p. 70 - zem. stav, na p.č. 861

Zatřídění pro potřeby ocenění

Ocenění:

| | |
|---|----------------------|
| Cena stavby: | 0,- Kč |
| | = 0,- Kč |
| Stavba č.p. 70 - zem. stav, na p.č. 861 – zjištěná cena: | <u>0,- Kč</u> |

b) Pozemky**b.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****b.1.1) Pozemky na LV číslo 759 – § 4, 6****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Javorník

Název okresu: Jeseník

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | O _i |
|-----------------------------------|---|----------------|
| 1 Velikost obce | II. 2001 – 5000 obyvatel | 0,80 |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | IV. Ostatní obce | 0,60 |
| 3 Poloha obce | VI. Ostatní případy | 0,80 |
| 4 Technická infrastruktura v obci | I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn | 1,00 |
| 5 Dopravní obslužnost obce | II. Železniční zastávka a autobusová zastávka | 0,95 |
| 6 Občanská vybavenost v obci | II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení | 0,98 |

Základní cena výchozí: $ZC_v = 792,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 283,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,950$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

U znaku „6.“ (Ostatní neuvedené) je uvažováno ponížením v pásmu znaku „I. Vlivy snižující cenu*“ konkrétně pak o hodnotu „-0,30“, neboť evidenční stav stavby č.p. 70 - zem. stav, evidované ve výpise z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 759, pro k.ú. Javorník-ves, obec Javorník, okres Jeseník, neodpovídá skutečností zjištěných při místním šetření. Na pozemku p.č. 861 - zastavěná plocha a nádvoří je situováno pouze torzo původní stavby č.p. 70 - zem. stav, které značně omezuje potencionální využití pozemků.

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|---|---|----------------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití | 0,00 |
| 2 Svažítost pozemku a expozice | IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 0,00 |
| 3 Ztížené základové podmínky | III. Neztížené základové podmínky | 0,00 |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma | I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo | 0,00 |
| 5 Omezení užívání pozemku | I. Bez omezení užívání | 0,00 |
| 6 Ostatní neuvedené | I. Vlivy snižující cenu | -0,30 |

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$

Index polohy: $I_P = 0,840$ **Index cenového porovnání dle § 4:** $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,559$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoříZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 158,1970 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|-----------|
| 861 | zastavěná plocha a nádvoří | 403 | 63 753,39 |

§ 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění (bez inž. sítí)Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,80 = 126,5576 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název | Výměra [m ²] | Cena [Kč] |
|----------|-------------------------------------|--------------------------|------------|
| 862 | zahrada - skleník, pařeniště | 1 894 | 239 700,09 |
| 863/1 | ostatní plocha - ostatní komunikace | 4 247 | 537 490,13 |
| | Součet: | 6 141 | 777 190,22 |

§ 6 – Zemědělské pozemky**Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

| | | | |
|--|---|------|---------|
| Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území | + | 40 % | |
| Úprava celkem: | + | 40 % | × 1,400 |

| Parc. č. | Název | BPEJ | Výměra [m ²] | Zákl. cena [Kč/m ²] | | Cena [Kč] |
|--------------------|---------------------------------|-------|--------------------------|---------------------------------|----------|-----------|
| | | | | základní | upravená | |
| 873/1 - část I | orná půda | 52212 | 245 | 5,08 | 7,1120 | 1 742,44 |
| 873/1 - část II | orná půda | 55111 | 1 354 | 4,85 | 6,7900 | 9 193,66 |
| 938/2 - část I | zahrada | 52212 | 1 019 | 5,08 | 7,1120 | 7 247,13 |
| 938/2 - část II | zahrada | 55111 | 6 953 | 4,85 | 6,7900 | 47 210,87 |
| 941/1 | ostatní plocha - jiná plocha | | 3 250 | 4,70 | 6,5800 | 21 385,- |
| Součet: | | | 12 821 | | | 86 779,10 |

Součet cen všech typů pozemků: = 927 722,71 Kč

Pozemky na LV číslo 759 – zjištěná cena: 927 722,71 Kč

C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:
- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

Cena zjištěná - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- občanská vybavenost města Javorník na dobré úrovni
- dopravní dostupnost města Javorník je zajištěna pomocí autobusové a vlakové dopravy
- ve městě Javorník je možné napojení na kompletní IS
- pozemky p.č. 861, p.č. 862 a p.č. 863/1 mají stavební charakter

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- předmět ocenění netvoří funkční celek
- evidenční stav stavby neodpovídá skutečností zjištěných při místním šetření
- pozemek p.č. 861 je zatížen torzem původní stavby
- náklady na zbourání torza stavby a odklizení materiálu
- nutná investice do pozemků (přípojky IS, potencionální rozparcelování apod.)
- odraz ekonomické krize ve světle realitního trhu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

I) Nemovité věci - pozemky p.č. 861, p.č. 862 a p.č. 863/1, vše dle LV č. 759

*Na základě databáze uskutečněných prodejů, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí se v současné době srovnatelné nemovité věci (stavební pozemky) prodávají za ceny v rozmezí od 150,- Kč do 200,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, odhadujeme obvyklou hodnotu oceňovaných nemovitých věcí pod spodní hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 120,- Kč/m². Celková hodnota předmětu ocenění po zaokrouhlení činí **785 000,- Kč**.*

II) Nemovité věci - pozemky p.č. 873/1 a p.č. 938/2, vše dle LV č. 759

*Na základě databáze uskutečněných prodejů, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí se v současné době srovnatelné nemovité věci (pozemky) prodávají za ceny v rozmezí od 20,- Kč do 40,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, odhadujeme obvyklou hodnotu oceňovaných nemovitých věcí při střední hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 30,- Kč/m². Celková hodnota předmětu ocenění po zaokrouhlení činí **285 000,- Kč**.*

III) Nemovitá věc - pozemek p.č. 941/1, dle LV č. 759

*Na základě databáze uskutečněných prodejů, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí se v současné době srovnatelné nemovité věci (pozemky) prodávají za ceny v rozmezí od 20,- Kč do 30,- Kč/m². S ohledem na výše uvedené skutečnosti, odhadujeme obvyklou hodnotu oceňovaných nemovitých věcí při spodní hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 20,- Kč/m². Celková hodnota předmětu ocenění po zaokrouhlení činí **70 000,- Kč**.*

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

785 000,- + 285 000,- + 70 000,- = 1 140 000,- Kč

| | |
|---|--------|
| Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (se Zástavním právem exekutorským se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jeho aktuální hodnotu, stejně tak se neuvažuje i s exekucemi) | 0,- Kč |
| Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které v dražbě prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady) | 0,- Kč |

| | |
|---|-----------------------|
| Ceny podle cenového předpisu | |
| Cena objektu | 0,- Kč |
| Cena pozemků | 927 720,- Kč |
| Celková cena podle cenového předpisu | 927 720,- Kč |
| Cena obvyklá (I) | 785 000,- Kč |
| Cena obvyklá (II) | 285 000,- Kč |
| Cena obvyklá (III) | 70 000,- Kč |
| Cena obvyklá (celkem) | 1 140 000,- Kč |
| Věcná břemena | 0,- Kč |
| Ostatní movité věci | 0,- Kč |

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:

1 140 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostočtyřicettisíc Kč

Znalecký posudek vyhotovil:

Ivo Trst'án, soudní znalec

Jaroslav Suchánek, asistent soudního znalce

Mgr. Ing. Michalis Becis, asistent soudního znalce

Odpovědná osoba:

Ivo Trst'án, soudní znalec

V Jeseníku, dne 15. 5. 2017

.....
Odpovědná osoba: Ivo Trst'án, soudní znalec

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988, č.j. Spr.2143/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 17/05/90 znaleckého deníku.

.....
Ivo Trst'an, soudní znalec

E. SEZNAM PŘÍLOH

- fotodokumentace
- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy
- kopie ortofoto mapy
- mapy širších vztahů I a II

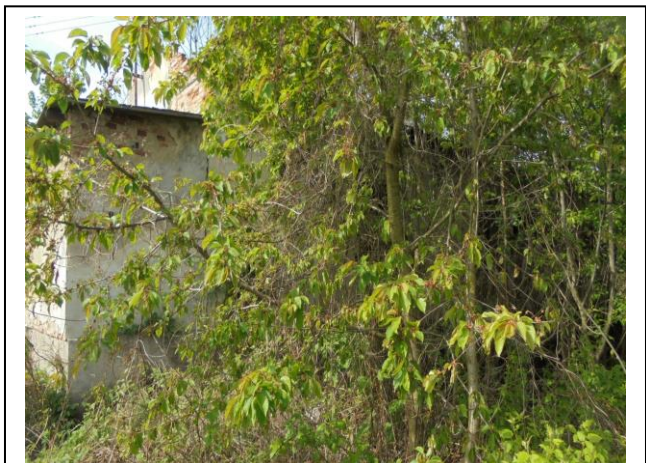
Fotodokumentace



**Nemovitá věc - pozemek p.č. 861, součástí je stavba
č.p. 70 – zem. stav, pohled zvenčí č. 1**



**Nemovitá věc - pozemek p.č. 861, součástí je stavba
č.p. 70 – zem. stav, pohled zvenčí č. 2**



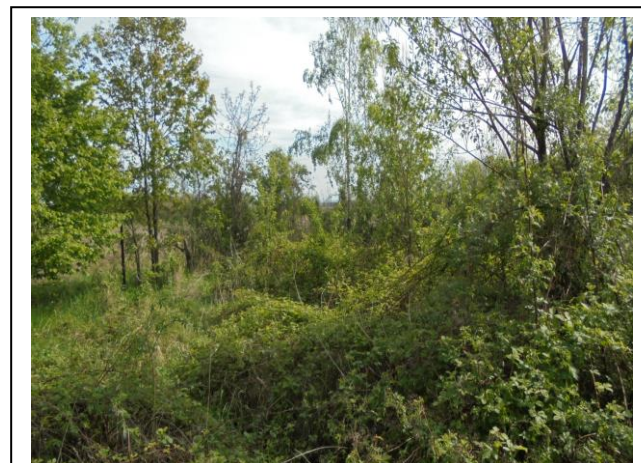
**Nemovitá věc - pozemek p.č. 861, součástí je stavba
č.p. 70 – zem. stav, pohled zvenčí č. 3**



Nemovitá věc - pozemek p.č. 862, pohled zvenčí



Nemovitá věc - pozemek p.č. 863/1, pohled zvenčí



Nemovitá věc - pozemek p.č. 873/1, pohled zvenčí



Nemovitá věc - pozemek p.č. 938/2, pohled zvenčí



Nemovitá věc - pozemek p.č. 941/1, pohled zvenčí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2017 09:55:02

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 536148 Javorník

Kat.území: 657956 Javorník-ves

List vlastnictví: 759

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Juřenová Alena, Družstevní 435, 79070 Javorník | 525621/124 | |

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

861

403 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Javorník, č.p. 70, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: 861

862

1894 zahrada

skleník, pařeniště

zemědělský půdní fond

863/1

4247 ostatní plocha

ostatní komunikace

873/1

1599 orná půda

zemědělský půdní fond

938/2

7972 zahrada

zemědělský půdní fond

941/1

3250 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky v základní částce 1.713.172,- Kč a jejího příslušenství

VIDEN plus a.s., Lipovská 633/102,
79001 Jeseník, RČ/IČO: 25386662

Parcela: 861

Z-2690/2012-811

Parcela: 862

Z-2690/2012-811

Parcela: 863/1

Z-2690/2012-811

Parcela: 873/1

Z-2690/2012-811

Parcela: 938/2

Z-2690/2012-811

Parcela: 941/1

Z-2690/2012-811

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-21931/2011 -014 ze dne 02.11.2011. Právní moc ke dni 30.11.2011.

Z-2690/2012-811

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Nařízení exekuce

Mgr. David Chaloupka - pověřený soudní exekutor

Juřenová Alena, Družstevní 435, 79070 Javorník,
RČ/IČO: 525621/124

Z-4473/2010-811

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jeseníku 1 EXE-1114/2010 -18 ze dne 05.10.2010; uloženo na prac. Jeseník

Z-4473/2010-811

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k povinnému: Juřena Pavel, r.č. 730414/5805

Parcela: 861

Z-6084/2011-811

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2017 09:55:02

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 536148 Javorník

Kat.území: 657956 Javorník-ves

List vlastnictví: 759

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

| | | |
|----------|-------|-----------------|
| Parcela: | 862 | Z-6084/2011-811 |
| Parcela: | 863/1 | Z-6084/2011-811 |
| Parcela: | 873/1 | Z-6084/2011-811 |
| Parcela: | 938/2 | Z-6084/2011-811 |
| Parcela: | 941/1 | Z-6084/2011-811 |

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-21931/2011 -015 ze dne 02.11.2011. Právní moc ke dni 30.11.2011.

Z-6084/2011-811

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

| | | |
|----------|-------|-----------------|
| Parcela: | 861 | Z-3085/2016-811 |
| Parcela: | 862 | Z-3085/2016-811 |
| Parcela: | 863/1 | Z-3085/2016-811 |
| Parcela: | 873/1 | Z-3085/2016-811 |
| Parcela: | 938/2 | Z-3085/2016-811 |
| Parcela: | 941/1 | Z-3085/2016-811 |

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) ze dne 06.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 09.09.2016. Zápis proveden dne 14.09.2016.

Z-3085/2016-811

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Juřenová Alena, Družstevní 435, 79070 Javorník,
RČ/IČO: 525621/124

Z-1413/2017-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-32315/2016 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 18.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 31.01.2017. Zápis proveden dne 02.02.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-1413/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Juřenová Alena, Družstevní 435, 79070 Javorník,
RČ/IČO: 525621/124

| | | |
|----------|-------|----------------|
| Parcela: | 861 | Z-341/2017-811 |
| Parcela: | 862 | Z-341/2017-811 |
| Parcela: | 863/1 | Z-341/2017-811 |
| Parcela: | 873/1 | Z-341/2017-811 |
| Parcela: | 938/2 | Z-341/2017-811 |
| Parcela: | 941/1 | Z-341/2017-811 |

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 030-EX 32315/2016 -41 ze dne 31.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 31.01.2017. Zápis proveden dne 03.02.2017; uloženo na prac. Jeseník

Z-341/2017-811

D Jiné zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2017 09:55:02

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 536148 Javorník

Kat.území: 657956 Javorník-ves

List vlastnictví: 759

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Podaná žaloba

| | | |
|----------|-------|----------------|
| Parcela: | 863/1 | Z-232/2012-811 |
| Parcela: | 941/1 | Z-232/2012-811 |
| Parcela: | 938/2 | Z-232/2012-811 |
| Parcela: | 862 | Z-232/2012-811 |
| Parcela: | 873/1 | Z-232/2012-811 |
| Parcela: | 861 | Z-232/2012-811 |

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení, že pr. úkon je neplatný Okresního soudu v Jeseníku -4C 1/2012 - neplatnost darovací smlouvy, ze dne 16.01.2012.

Z-232/2012-811

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 25.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.09.2010.

V-1761/2010-811

Pro: Juřenová Alena, Družstevní 435, 79070 Javorník

RČ/IČO: 525621/124

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 862 | 55111 | 1894 |
| 873/1 | 52212 | 245 |
| | 55111 | 1354 |
| 938/2 | 52212 | 1019 |
| | 55111 | 6953 |

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.04.2017 10:17:12

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

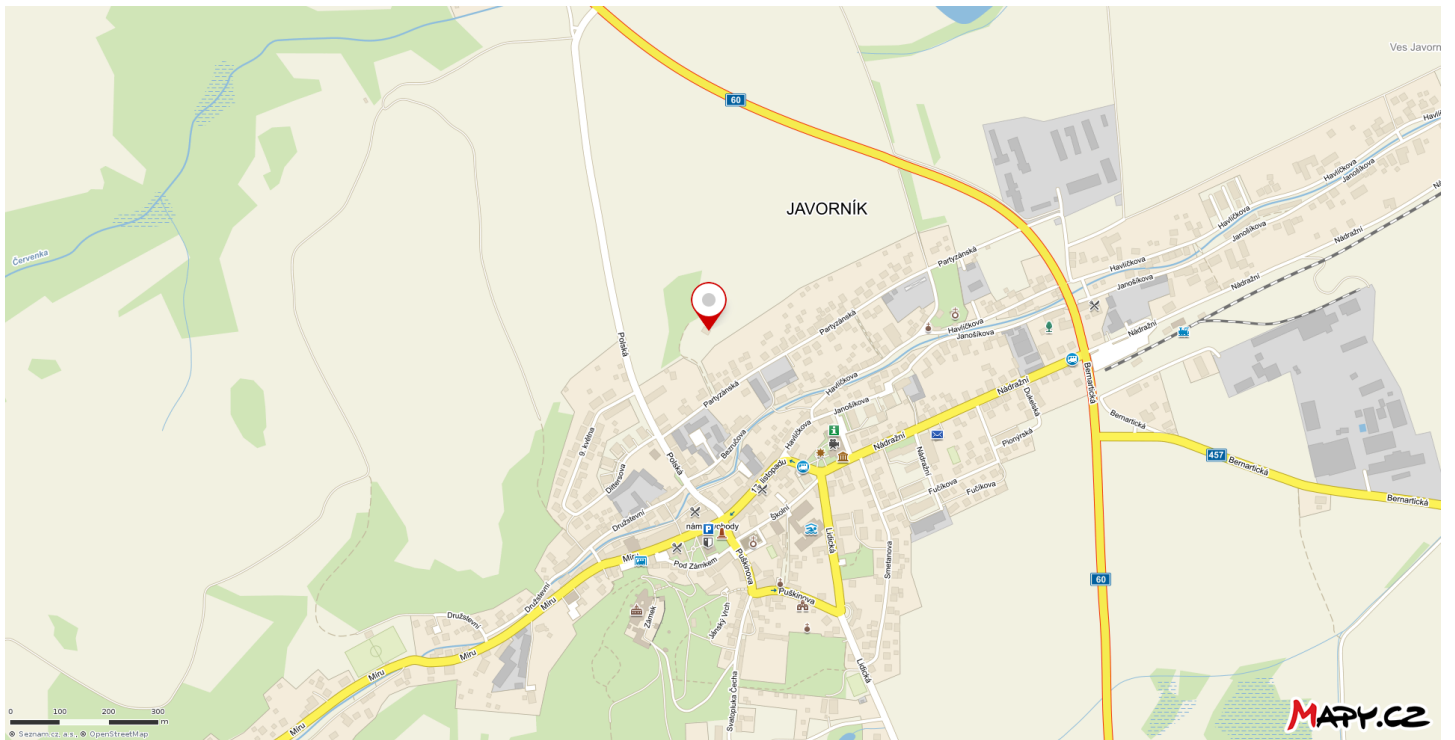
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:







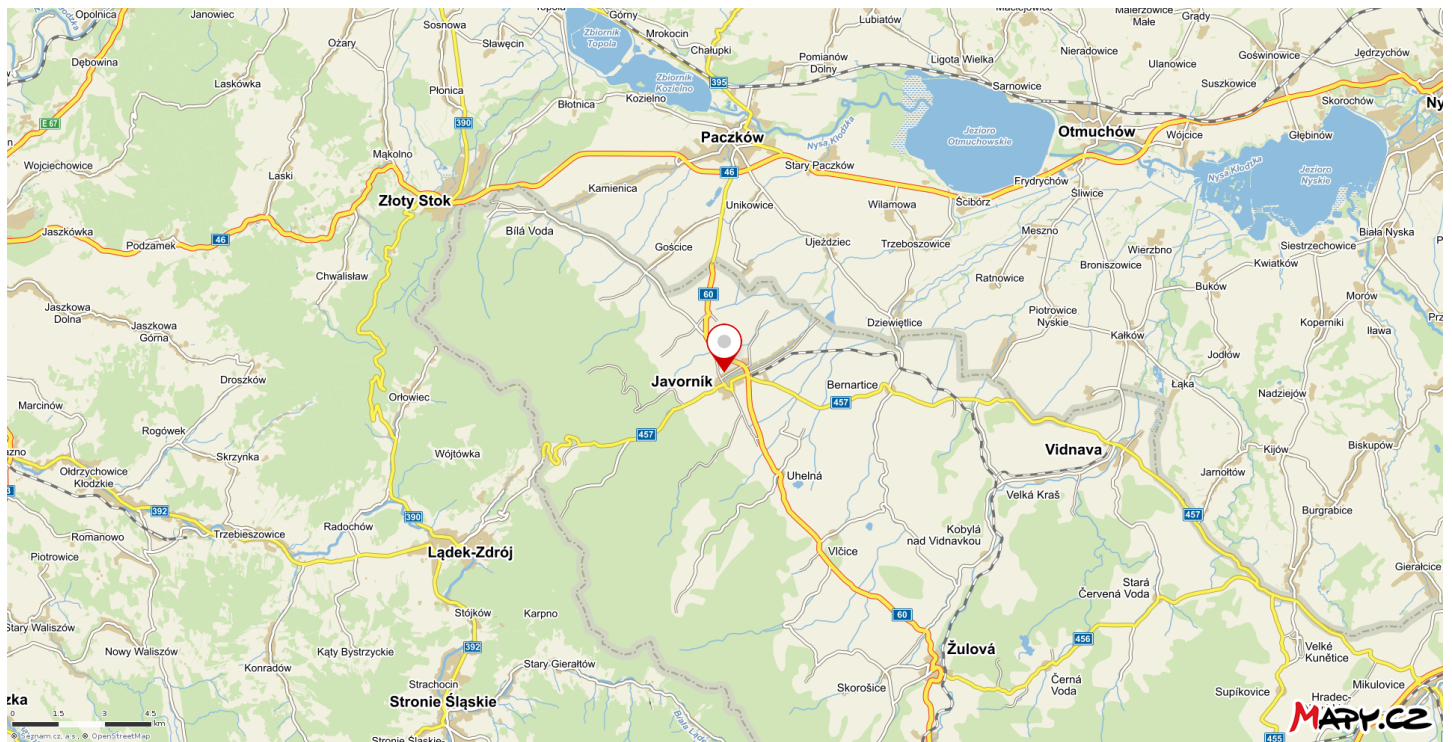
Partyzánská 70, Javorník

Partyzánská 70
790 70 Javorník
okres Jeseník, Olomoucký kraj, Česko

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)

 GPS

50.3948114N, 17.0020822E



Partyzánská 70, Javorník

Partyzánská 70

790 70 Javorník

okres Jeseník, Olomoucký kraj, Česko

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)

[GPS](#)

50.3948114N, 17.0020822E