

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 27/203

Podle stavu ke dni: 23.03.2023

Vyhotoveno dne: 23.3.2023

Počet stran př 15

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Pozemky, pozemky Moravský Beroun

Kraj: Olomoucký

Okres: Olomouc

Obec: Moravský Beroun

Katastrální území: Moravský Beroun [699 080]

Adresa: Moravský Beroun, 793 05 Moravský Beroun

Pozemky: p. č. 1384/4, ostatní plocha, 287 m²
p. č. 1384/5, ostatní plocha, 289 m²



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny v rámci insolvenčního řízení

OBVYKLÁ CENA

78 400 Kč

(slovy: sedmdesátosmtisícčtyřista)

OBJEDNATEL: BONA ELECTA s.r.o.

ZHOTOVITEL: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.

Adresa: Dobrkovická 247, 381 01 Český Krumlov

IČ: 047 21 713 telefon: 733 698 996 e-mail: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz

V Českém Krumlově, dne 23.3.2023

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.

Místopis

Moravský Beroun je moravské město ležící severovýchodně od Šternberka. Je významným turistickým střediskem Nížkého Jeseníku. Dříve náleželo k okresu Bruntál, k 1. lednu 2005 však přešlo pod okres Olomouc. Oceňované pozemky se nacházejí v jižní okrajové části města

| | | | | | |
|---|---|--|--|--|---|
| Typ pozemku: | <input type="checkbox"/> zastavěná plocha a nádvoří | <input type="checkbox"/> ostatní plocha | <input type="checkbox"/> orná půda | | |
| | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty | <input type="checkbox"/> zahrada | <input checked="" type="checkbox"/> jiný | | |
| Přístup k pozemku: | <input type="checkbox"/> z veřejné komunikace | <input checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky | <input type="checkbox"/> zajištěn služebností | | |
| | <input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům | <input type="checkbox"/> právně nezajištěn | | | |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rek.objekt | <input checked="" type="checkbox"/> garáže | <input type="checkbox"/> komerční využití |
| Poloha: | <input type="checkbox"/> centrum | <input type="checkbox"/> kraj obce | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | |
| | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | <input type="checkbox"/> mimo obec | | | |
| Přípojky: | <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> plyn | | |
| | <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon | <input type="checkbox"/> zpev. příjezd | | |
| Poloha v obci: | okrajová část - ostatní | | | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input checked="" type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 min. autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III. tř. | | |

Přístup přes pozemky:

| | |
|---------|---|
| 1384/20 | Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 |
| 1384/21 | Římskokatolická farnost Moravský Beroun, Lidická 183, 79305 Moravský Beroun |
| 1384/2 | Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 |
| 1384/19 | Římskokatolická farnost Moravský Beroun, Lidická 183, 79305 Moravský Beroun |

Celkový popis

Jedná se o dva samostatné pozemky přibližně obdélníkového tvaru nacházející se v jižní okrajové části města. Pozemky jsou částečně zpevněné a nacházejí se v bezprostřední blízkosti důlního potoka. Dle územního plánu města se nejedná o zastavitelné pozemky pro rezidenční výstavbu a vzhledem k velikosti pozemků je ani stavebně izolovaně nelze využít bez zohlednění okolních pozemků. Přístup není právně zajištěn, přístup není zajištěn po zpevněné komunikaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

| | |
|-----|--|
| NE | Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ANO | Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

| | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

| | |
|--|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |
| Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti | |
| Nařízení exekuce - Činčura Jan | |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Činčura Jan | |
| Zahájení exekuce - Činčura Jan | |

Předkupní právo
Zástavní právo soudcovské

Výše uvedené záznamy nejsou zohledněny v tržní hodnotě

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

POROVNÁVACÍ METODA

Pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 576,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | | |
|--|--|----------------------|----------------------|------------------------|--|
| Název: | Pozemek Bílčice | | | | |
| Lokalita: | Bílčice 66, Bruntál, Moravskoslezský kraj, Moravskoslezsko, 79368, Česká republika | | | | |
| Popis: | Pozemek , který je veden jako zbořeniště, ke dni ocenění se na pozemku nachází původní stavba, která je ke dni ocenění na konci životnosti, bez tržní hodnoty. A dále je předmětem pozemek , který je původní neudržovanou zahradou, zarostlý náletovými porosty dřevin, které jsou přestárlé a neudržované, bez tržní hodnoty - hodnota palivového dřeva. | | | | |
| Pozemek: | 800,00 m ² | | | | |
| Užitná plocha: | 800,00 m ² | | | | |
| Použité koeficienty: | | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - valuo | | | 0,90 | | |
| K2 Velikosti objektu - . | | | 1,00 | | |
| K3 Poloha - . | | | 1,00 | | |
| K4 Provedení a vybavení - . | | | 1,00 | | |
| K5 Celkový stav - . | | | 1,00 | | |
| K6 Vliv pozemku - větší | | | 0,80 | | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - . | | | 1,00 | | |
| Zdůvodnění koeficientu K_c: | Redukce pramene ceny - valuo; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - .; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena | |
| k 22.6.2022 | [m ²] | [Kč/m ²] | K_c | [Kč/m ²] | |
| 246 667 | 800 | 308 | 0,72 | 222 | |



Zdroj: Valuo.cz

| | | | | | |
|--|--|----------------------|----------------------|------------------------|--|
| Název: | Pozemek Nové Valteřice | | | | |
| Lokalita: | Moravský Beroun - Nové Valteřice, okres Olomouc | | | | |
| Popis: | , LV 120 o výměře 710 m ² GPS : 50°00'44.18"N, 14°12'44.31"E Parcela číslo 215/4 - o výměře 710 m ² Parcela se nachází nedaleko zastavitelné oblasti obce. | | | | |
| Pozemek: | 710,00 m ² | | | | |
| Použité koeficienty: | | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - sreality | | | 0,80 | | |
| K2 Velikosti objektu - větší | | | 0,80 | | |
| K3 Poloha - . | | | 1,00 | | |
| K4 Provedení a vybavení - . | | | 1,00 | | |
| K5 Celkový stav - . | | | 1,00 | | |
| K6 Vliv pozemku - . | | | 1,00 | | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - . | | | 1,00 | | |
| Zdůvodnění koeficientu K_c: | Redukce pramene ceny - sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - .; Úvaha zpracovatele ocenění - .; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena | |
| | [m ²] | [Kč/m ²] | K_c | [Kč/m ²] | |
| 106 500 | 710 | 150 | 0,64 | 96 | |



Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|------------------|--|
| Název: | Pozemek Moravský Beroun |
| Lokalita: | Moravský Beroun |
| Popis: | Jedná se o obdobný pozemek v dané lokalitě |

Pozemek: 226,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - V-6115/2022-805 | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - . | 1,00 |
| K3 Poloha - . | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - . | 1,00 |
| K5 Celkový stav - . | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - . | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - . | 1,00 |



Zdroj: DTB ČÚZK

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - V-6115/2022-805; Velikosti objektu - . ; Poloha - . ; Provedení a vybavení - . ; Celkový stav - . ; Vliv pozemku - . ; Úvaha zpracovatele ocenění - . ;

| Cena [Kč] k 14.4.2022 | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. K _c | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|
| 20 340 | 226 | 90 | 1,00 | 90 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu pozemků viz. identifikace odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 136 Kč/m².

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 90 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 136 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 222 Kč/m ² |

Seznam oceňovaných pozemků

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra[m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| ostatní plocha | 1384/4 | 287 | 136,00 | 39 032 |
| ostatní plocha | 1384/5 | 289 | 136,00 | 39 304 |
| Výsledná porovnávací hodnota | | | | 78 336 Kč |

ZÁVĚR

Slabé stránky

reálné využití velmi omezené

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnotu pozemků viz. identifikace odhaduji na základě výsledku porovnávací metody na 136 Kč/m².

"V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase, tak aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. „

Obvyklá cena

78 400 Kč

slovy: Sedmdesátosmtisícčtyřista Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.1

V Českém Krumlově 23.3.2023

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov
telefon: 733 698 996
e-mail: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz

SEZNAM PŘÍLOH

| Přílohy | počet stran A4 příloze |
|------------------------------|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí | 3 |
| Kopie katastrální mapy | 2 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Výřez z územního plánu | 1 |

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2023 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 37 INS 21230/2019 pro Ivo Tichovský, Mgr.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 597678 Moravský Beroun

Kat.území: 699080 Moravský Beroun

List vlastnictví: 601

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Činčura Jan, Komenského 508, 79305 Moravský Beroun | 491119/344 | |

B Nemovitosti

| Pozemky | | | | |
|---------|------------|----------------|----------------|----------------|
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 1384/4 | 287 | ostatní plocha | jiná plocha | |
| 1384/5 | 289 | ostatní plocha | jiná plocha | |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Předkupní právo

Z-3441/2004-801

ze dne 24.11.95, právní účinky vkladu ke dni 18.12.95

Oprávnění pro

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 01312774

Povinnost k

Parcela: 1384/4, Parcela: 1384/5

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1365/1995.

POLVZ:4/1996

Z-9900004/1996-801

Listina Ohlášení přechodu práv z PF ČR (§22 bod 3 zák.č.503/2012Sb.) ze dne
02.01.2013.

Z-1431/2013-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

k zajištění dluhu ve výši 2 804 326,50 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Státní
pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 01312774

Povinnost k

Parcela: 1384/4, Parcela: 1384/5

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud v Bruntále 30E-140/2015 -22 ze dne 29.02.2016. Právní moc ke dni
19.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2016 14:17:42. Zápis proveden
dne 10.05.2016.

V-6364/2016-805

Pořadí k 05.11.2015 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2023 09:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 597678 Moravský Beroun
Kat.území: 699080 Moravský Beroun List vlastnictví: 601
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Činčura Jan, Komenského 508, 79305 Moravský Beroun,
RČ/IČO: 491119/344

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Bruntále 17 Nc-1753/2006 -4 ze dne 13.12.2006; uloženo na prac. Bruntál

Z-780/2007-801

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Činčura Jan, Komenského 508, 79305 Moravský Beroun,
RČ/IČO: 491119/344

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 10 - JUDr. Igor Ivanko 167 EX-15023/2015 -35 ze dne 02.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2016 19:03:47. Zápis proveden dne 05.02.2016; uloženo na prac. Olomouc

Z-902/2016-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Činčura Jan, Komenského 508, 79305 Moravský Beroun,
RČ/IČO: 491119/344

Parcela: 1384/4, Parcela: 1384/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 - JUDr. Igor Ivanko 167EX-15023/2015 -32 ze dne 02.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2016 19:03:47. Zápis proveden dne 12.02.2016; uloženo na prac. Olomouc

Z-900/2016-805

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Insolvenční správce: Mgr. Ivo Tichovský, Jaklovecká1249/18, 710 00 Ostrava - Slezská Ostrava

Povinnost k

Činčura Jan, Komenského 508, 79305 Moravský Beroun,
RČ/IČO: 491119/344

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ostravě KSOS 37INS-21230/2019 -A-5 ze dne 23.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2019 09:50:49. Zápis proveden dne 30.10.2019; uloženo na prac. Olomouc

Z-8714/2019-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Velká privatizace - kupní smlouva 195/1995 o prodeji části podniku ze dne 24.11.95.

POLVZ:2/1996

Z-9900002/1996-801

Pro: Činčura Jan, Komenského 508, 79305 Moravský Beroun

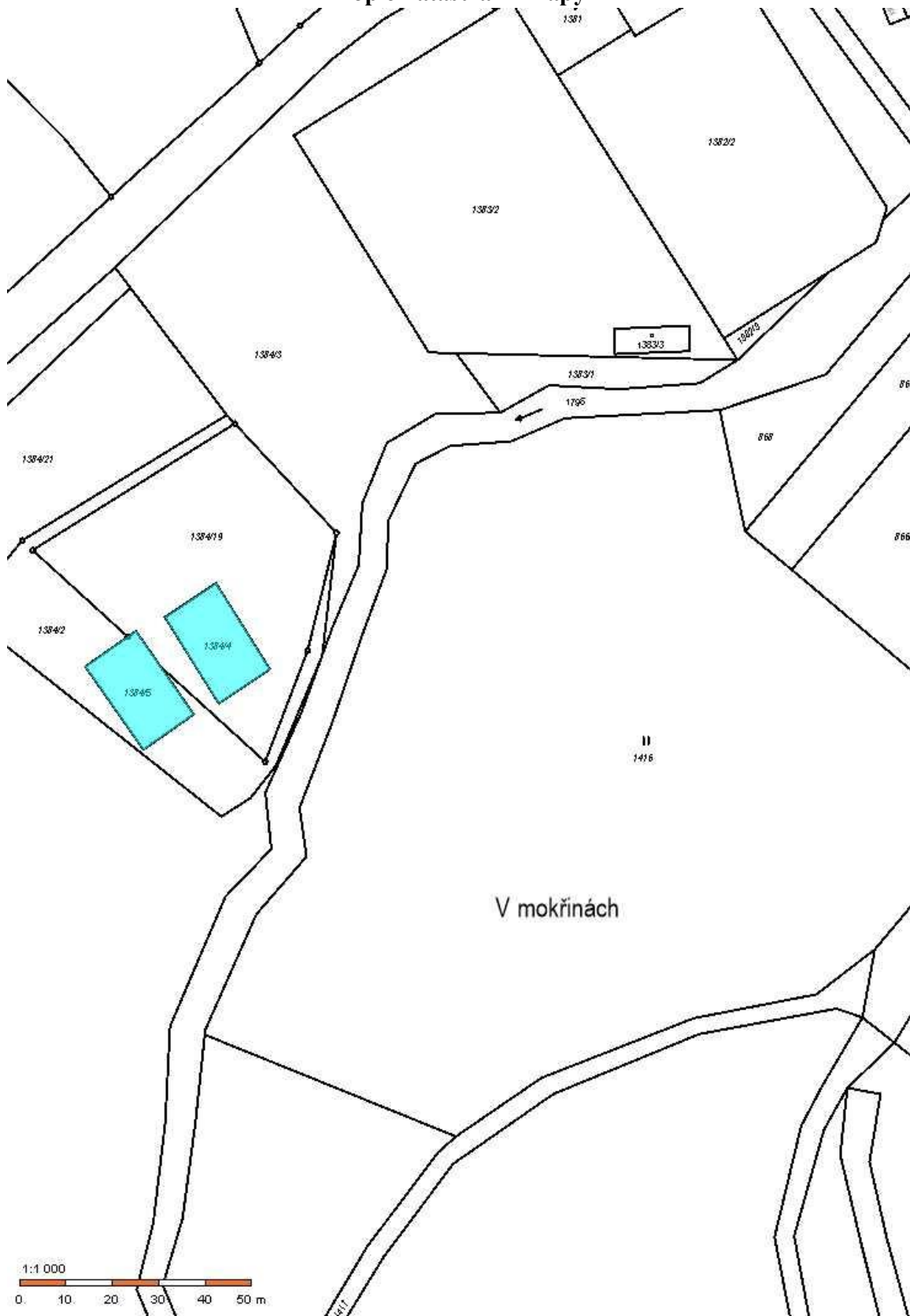
RČ/IČO: 491119/344

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 2

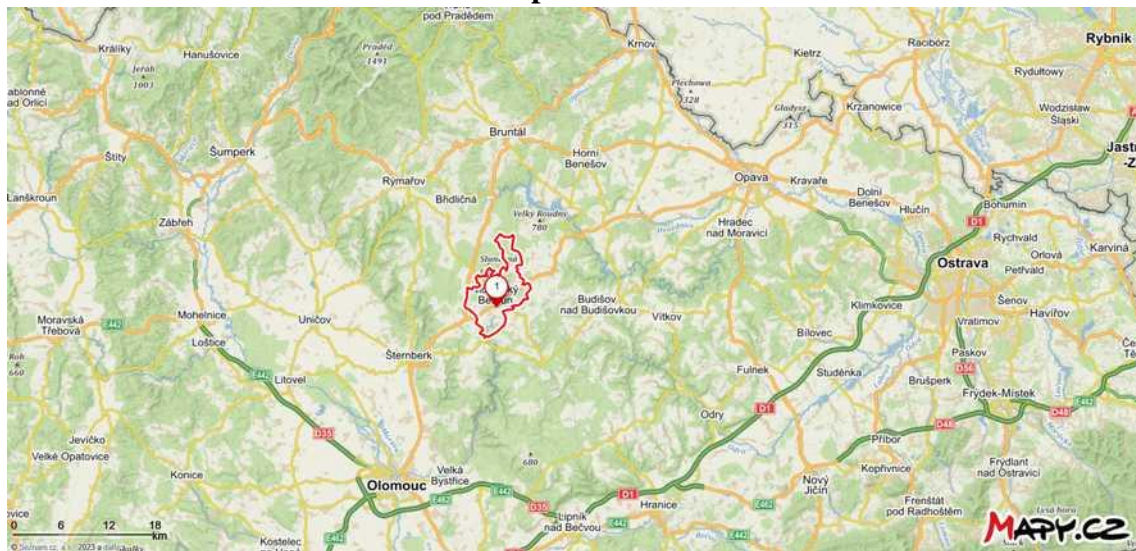
Kopie katastrální mapy



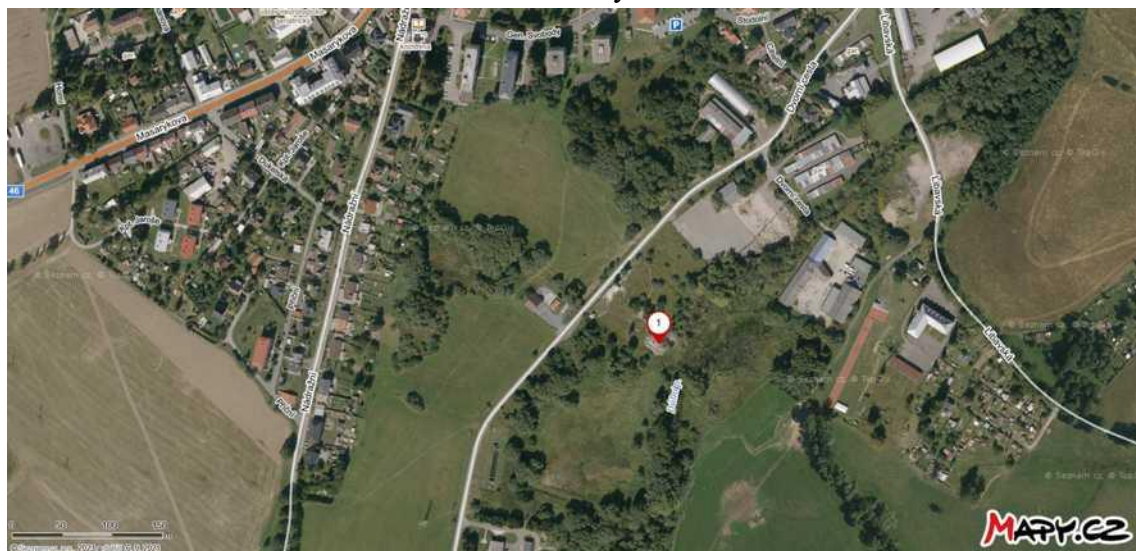
Kopie katastrální mapy



Mapa oblasti



město Moravský Beroun



umístění pozemků

Výřez z územního plánu

