

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 9129-267/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně pozemků parc. čís. 2711 a 2735 s příslušenstvím, situovaných v obci Bohuslavice, kú Bohuslavice u Hlučína, okres Opava.

Znalec: Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov
telefon: +420 608 972 071
e-mail: realvehovsky@seznam.cz
IČ: 63708701 DIČ: CZ7102135425 datová schránka: 96sts7k

Zadavatel: Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutorka
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Číslo jednací: 024 EX 317/22-111

OBVYKLÁ CENA	48 480 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 17 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 14.10.2024

Vyhotoveno: V Rohově 22.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zjistit obvyklou hodnotu pozemků parc. čís. 2711 a 2735 s příslušenstvím, situovaných v obci Bohuslavice, kú Bohuslavice u Hlučina, zapsaných na LV čís. 978. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl povinné Doroty Závadské, Zahradní 83, 747 19 Bohuslavice, a to ve výši 1/4.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny pozemků pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Ke zpracování znaleckého posudku nebyly ze strany objednatele vzneseny žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.10.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů a dat byly vybrány takové data a informace, které se vztahují k problematice oceňování nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV čís. 978 ze dne 24.9.2024.
- Kopie katastrálních map pozemků ze dne 19.10.2024.
- Údaje Kravařské realitní s.r.o. a podklady z vlastní databáze o prodejních cenách obdobných pozemků v dané lokalitě.
- Údaje o realizovaných cenách za prodeje obdobných nemovitostí, převzaté z katastru nemovitostí.
- Údaje z územního plánu obce Bohuslavice ze dne 20.10.2024.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady používané znalcem jsou validní, jedná se o legislativu (normy, zákony, vyhlášky) a zdrojové informace z dostupných a veřejně přístupných databází.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhl. MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při výběru zdrojů a dat byly vybrány takové data a informace, které se vztahují k problematice oceňování nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla prostudovaná, bylo provedeno porovnání získaných podkladů a dat s legislativou, poté byla data vyhodnocena a zpracována.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Bohuslavice, k.ú. Bohuslavice u Hlučína

Adresa nemovité věci: Bohuslavice, 747 19 Bohuslavice

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

Místopis

Obec Bohuslavice je obcí lokálního významu, je zde základní občanská vybavenost, vzdálenost do okresního města Opava činí cca 20 km, dopravní spojení s tímto městem je autobusovou dopravou.

Situace

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 dálkové vytápění
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 - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o stanovení obvyklé ceny pozemků orných půd, situovaných v územním plánu v zemědělské ploše, pozemky jsou v lánu, bez možnosti zástavby.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Na nemovitostech je evidováno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k podílu o velikosti 1/4, na nemovitosti byl vydán Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, byla zahájena exekuce.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní vztah nebyl odhadcem zjištěn.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Bohuslavice
747 19 Bohuslavice
LV: 978
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Bohuslavice
Katastrální území: Bohuslavice u Hlučína
Počet obyvatel: 1 773

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Pozemky orné půdy, situované v lánu.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2711	61310	1 147	9,91	20,00	11,89	13 637,80
orná půda	2711	61400	4 082	12,01	20,00	14,41	58 821,60
orná půda	2711	64310	518	8,80	20,00	10,56	5 470,10
orná půda	2735	61310	509	9,91	20,00	11,89	6 052,00

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 6 256 m² **83 981,50**

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **83 981,50 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemky - cena zjištěná celkem = **20 995,40 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek, p.č.: 3060			
Lokalita:	Bohuslavice			
Popis:	Pozemek ostatní plochy, situovaný v územním plánu v zemědělské ploše, je situovaný ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - KS, V 6105/2024				1,00
velikost pozemku - bez vlivu				1,00
poloha pozemku - srovnatelná				1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná				1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná				1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná				1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
163 000	6 215	26,23	1,00	26,23

Název:	Pozemky, p.č.: 2879/1, 1604/122			
Lokalita:	Píšť			
Popis:	Pozemek trvalého travního porostu a orné půdy, situované v územním plánu v zemědělské ploše, jsou situované ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - KS, V 2772/2024			1,00	
velikost pozemku - bez vlivu			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
260 000	11 815	22,01	1,00	22,01

Název:	Pozemek, p.č.: 1604/103			
Lokalita:	Píšť			
Popis:	Pozemek orné půdy, situovaný v územním plánu v zemědělské ploše, je situovaný ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - KS, V 6080/2024			1,00	
velikost pozemku - bez vlivu			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
279 242	4 982	56,05	1,00	56,05

Název:	Pozemek, p.č.: 357/59			
Lokalita:	Závada			
Popis:	Pozemek orné půdy, situovaný v územním plánu v zemědělské ploše, je situovaný ve srovnatelné lokalitě.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - KS, V 3933/2024			1,00	
velikost pozemku - bez vlivu			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
137 080	6 854	20,00	1,00	20,00

Minimální jednotková porovnávací cena	20,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31,07 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56,05 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací pozemky jsou situované ve srovnatelných lokalitách, jsou užívané k zemědělské činnosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2711	5 747	31,00		178 157
orná půda	2735	509	31,00		15 779
Vlastnický podíl			*	1 / 4	
Celková výměra pozemků		6 256	Hodnota pozemků celkem		48 484

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky	20 995,40 Kč
Zjištěná cena - celkem:	20 995,40 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	21 000,- Kč
slovy: Dvacet jedna tisíc Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	21 000 Kč
--	------------------

slovy: Dvacet jedna tisíc Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemky	48 484,- Kč

Hodnota pozemku	48 480 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	48 480 Kč
---------------------	------------------

slovy: Čtyřicet osm tisíc čtyři sta osmdesát Kč

Silné stránky

Nejsou.

Slabé stránky

Nejsou.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě porovnávací hodnoty, s přihlédnutím k poptávce po obdobných nemovitostech v daném místě a čase.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zjistit obvyklou hodnotu pozemků parc. čís. 2711 a 2735 s příslušenstvím, situovaných v obci Bohuslavice, kú Bohuslavice u Hlučína, zapsaných na LV čís. 978. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl povinné Doroty Závadské, Zahradní 83, 747 19 Bohuslavice, a to ve výši 1/4.

Obvyklá cena

48 480 Kč

slovy: Čtyřicet osm tisíc čtyři sta osmdesát Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí.

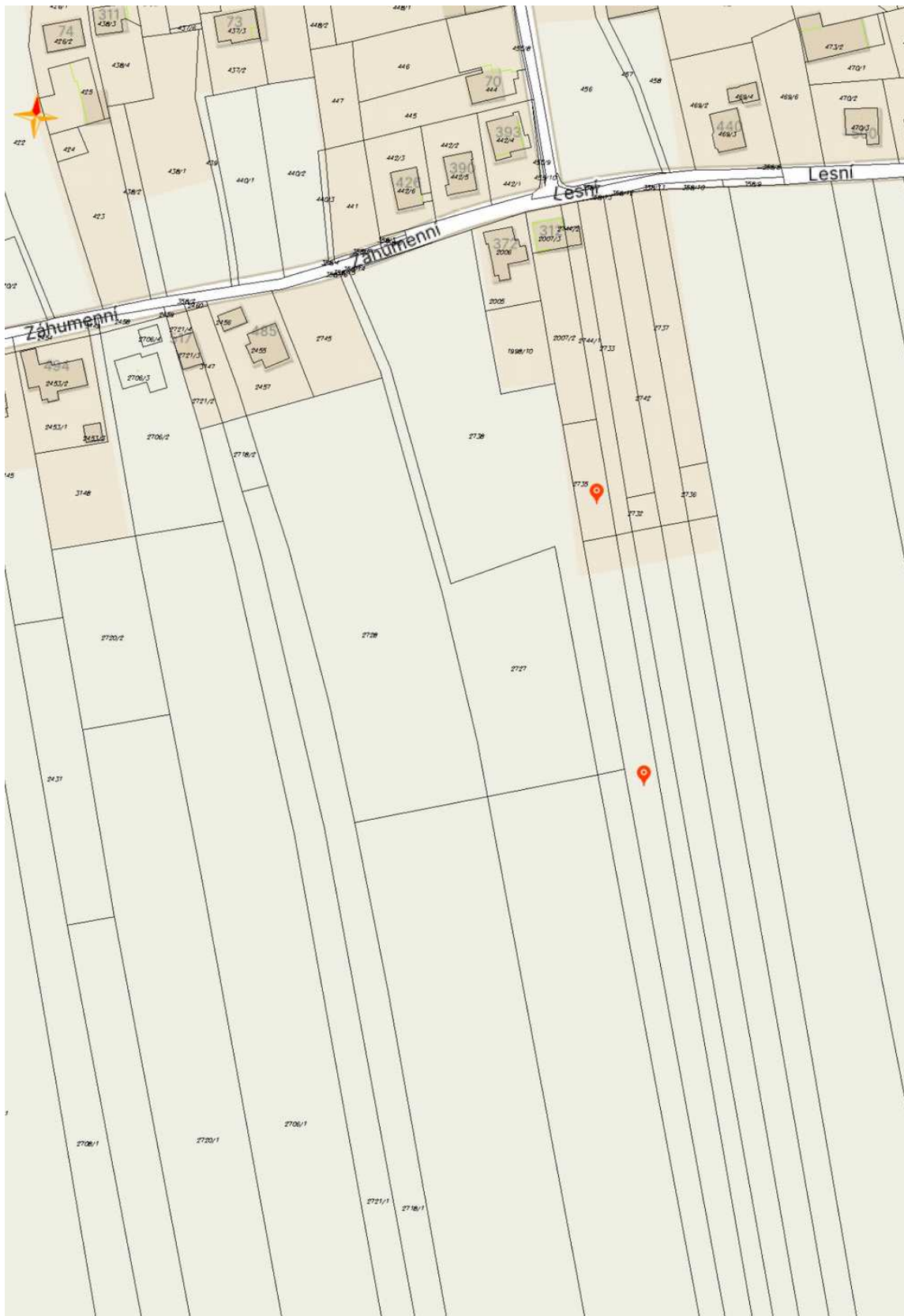
4

Katastrální mapa, ortofoto, záplavová mapa.

3







Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j.Spr. 1306/2000, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 9129-267/2024.

V Rohově 22.10.2024

Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.