

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6431-34/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé pozemků kolem rodinného domu Slavkov č.p.421 zapsané na LV 752 v k.ú. Slavkov u Opavy

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6431

OBVYKLÁ CENA	2 100 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 1.4.2021

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 30.4.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit pozemky zapsané na LV 752 pro k.ú. Slavkov u Opavy jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.4.2021 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Jako zdroj dat pro porovnání bylo použito nabídkových cen RK v místě a čase.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) výpis z LV č.752 ze dne 1.4.2021
- 2) územní plán obce

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data RK byla upravena znalcem dle podobných již realizovaných prodejů z jeho databáze.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Slavkov, k.ú. Slavkov u Opavy
Adresa nemovité věci: Osvobození 421, 747 57 Slavkov

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Rudolf Vašek, Osvobození 421, 747 57 Slavkov, LV: 752, podíl 1 / 1

Místopis

Obec Slavkov u Opavy na trase Opava - Olomouc asi 3 km západně od Opavy. V obci je základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou a vlakovou dopravou. Oceňované nemovitosti evidované na LV č. 752 jsou umístěny na JV okraji obce na Osvobození asi 400 m od žst. V místě možnost napojení na všechny IS obce.

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č.964/1 a 964/2 zastavěné plochy pod stávajícím rodinným domem č.p.421 o výměrách 135 m² a 13 m² a pozemek přídomní zahrady p.č.965 zahrada o výměře 930 m².

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1026

Obec Slavkov, Ludvíka Svobody 30, 74757 Slavkov

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pouze pozemky p.č.964/1 a 964/2 zastavěné plochy pod stávajícím rodinným domem č.p.421 o výměrách 135 m² a 13 m² a pozemek přídomní zahrady p.č.965 zahrada o výměře 930 m².

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Vzhledem k tomu, že se jedná o obec bezprostředně navazující na Opavu, pohybuje se zde obvyklá cena stavebních pozemků v rozmezí od 1 000,- Kč/m² do 2 000,- Kč/m² vše dle situování, možnosti zastavění, zasíťování a výměry - viz. nabídka RK.

Obvyklou cenu odhaduji na částku 1 600,- Kč/m² u pozemků pod stavbami a 2 000,- Kč u pozemku zahrady

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek Holasovice
Popis: Prodej stavebního pozemku 1 450 m² Holasovice, okres Opava
870 000 Kč (600 Kč za m²)
pozemek, který je v územním plánu schválen ke stavbě rodinného domu. Pozemek je na rovině s přístupem k veškerým sítím - elektro, plyn, vodovod a splašková kanalizace. Pozemek je oplocen a stále udržován

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - lépe situované	1,30
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavené IS	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemky	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
870 000	1 450	600,00	1,49	894,00

Název: pozemek Opava

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 702 m² Hlavní, Opava
2 723 200 Kč (1 600 Kč za m²)
prodej pozemku o výměře 1 702 m² určený k výstavbě RD. Pozemek se nachází v Opavě - Kylešovicích na ulici Hlavní.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v horší poloze	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00

vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemky	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 723 000	1 702	1 599,88	0,99	1 583,88

Název: pozemek Nové Sedlnice

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 003 m² Zahumenní, Nové Sedlice

1 050 000 Kč (1 047 Kč za m²)

stavební pozemek v Nových Sedlicích (okr. Opava) o celkové výměře 1003 m².

Pozemek se nachází přibližně uprostřed obce, v oblasti určené územním plánem pro individuální bydlení a ústí na klidnou ulici Zahumenní, kde je možné napojení na inženýrské sítě.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,30
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavené	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemky	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 050 000	1 003	1 046,86	1,63	1 706,38

Název: pozemek Kravaře

Popis: Prodej stavebního pozemku 5 214 m² Bolatická, Kravaře - Kouty

6 778 200 Kč (1 300 Kč za m²)

prodej pozemku určeného v územním plánu obce ke stavbě rodinného domu či pro vybudování průmyslové zóny. Pozemek o výměře 5214m² se nachází v obci Kravaře na ulici Bolatická. Na pozemku jsou inženýrské sítě

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - oceňované pozemky menší výměry	1,20
poloha pozemku - v lepší poloze	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavené	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemky	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
----------------	------------------------------	---	------------------------------	---------------------------------------

6 778 200	5 214	1 300,00	1,66	2 158,00
-----------	-------	----------	------	-----------------

Minimální jednotková porovnávací cena	894 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 586 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 158 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	964/1	13	1 600,00		20 800
zastavěná plocha a nádvoří	964/2	135	1 600,00		216 000
zahrada	965	930	2 000,00		1 860 000
Celková výměra pozemků		1 078	Hodnota pozemků celkem		2 096 800

4.2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	2 096 800 Kč
-----------------	--------------

Silné stránky

- pozemky v bezprostřední blízkosti Opavy
- zvýšená poptávka po nemovitostech

Slabé stránky

- nejsou

Obvyklá cena 2 100 000 Kč slovy: Dvamilionyjednostotísíc Kč
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 752 v k.ú. Slavkov u Opavy na částku 2 100 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 752 v k.ú. Slavkov u Opavy na částku 2 100 000,- Kč.

6. ZÁVĚR

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 752 v k.ú. Slavkov u Opavy na částku 2 100 000,- Kč.

6.1. Citace zadané odborné otázky

ocenit pozemky zapsané na LV 752 pro k.ú. Slavkov u Opavy jako podklad pro dražbu

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 100 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednostotísíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
snímek z PM	1
situování	2
foto	1
výpis z LV	2

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6431.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6431-34/2021 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 30.4.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

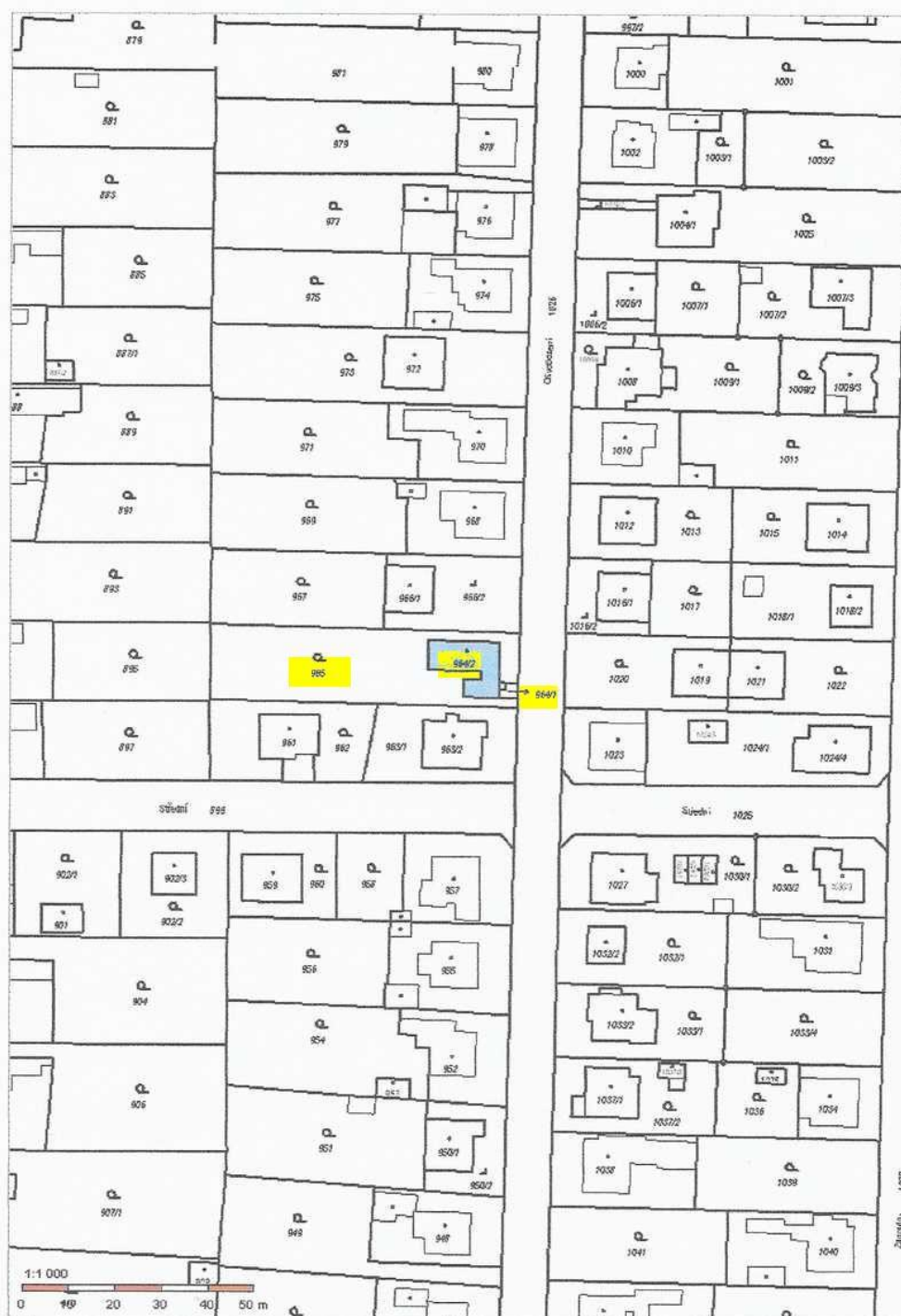
Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem

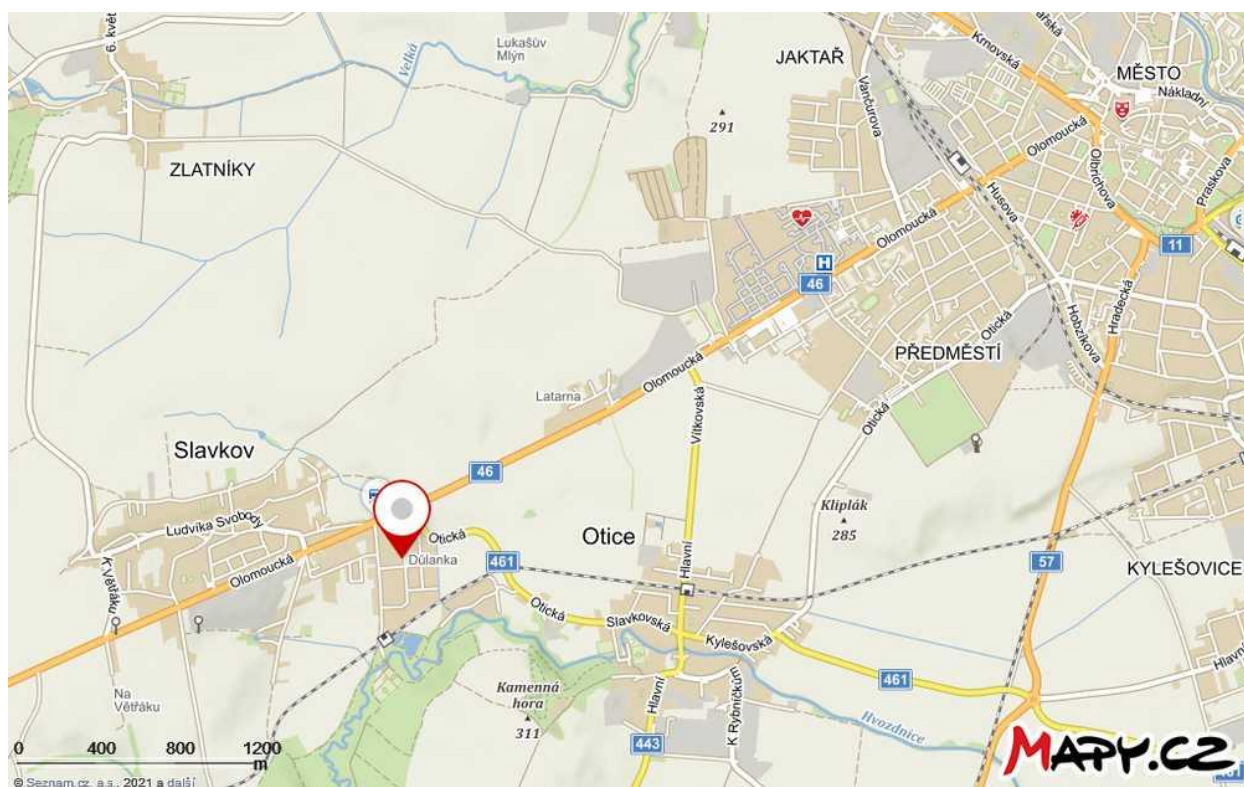
Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6431-34/2021

	počet stran A4 v příloze:
snímek z PM	1
situování	2
foto	1
výpis z LV	2







MAPY.CZ



PANORAMA 3D POHLED

Osvobození 421

Adresa

Osvobození 421, 747 57 Slavkov, Moravskoslezský kraj, Česko

Počasí 12°

Další odkazy:



p.č.965



p.č.964/1,2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2021 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 39 INS 24035/2011 pro Martin Fuchsig.
Mgr.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 510289 Slavkov

Kat.území: 750280 Slavkov u Opavy

List vlastnictví: 752

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vašek Rudolf Ing., Osvobození 421, 74757 Slavkov	570910/1618	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
964/1	13	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
964/2	135	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Slavkov, č.p. 421, rod.dům, LV 820				
965	930	zahrada		zemědělský půdní fond

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 Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 131 168,30 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Parcela: 964/1, Parcela: 964/2, Parcela: 965

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
150473/2010 /384942807094 ze dne 30.08.2010. Právní moc ke dni 09.10.2010.

Z-11244/2010-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 160 297,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Parcela: 964/1, Parcela: 964/2, Parcela: 965

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 286964/2011 /384942807094 ze dne 21.11.2011.

Z-16421/2011-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

[illegible]

9

Z-4091/2012-807

Z-5369/2012-807

Parcela: 964/1, Parcela: 964/2, Parcela: 965

RČ/IČO: 570910/1618

strana 2