

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6726-50/2023 - 2

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé pozemku p.č.376/2 v k.ú. a obci Ohrožím, okres Prostějov - dodatek č.2

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

Zadavatel: Insolvenční kancelář Kaplan, Mlnářík a spol., IČ: 07408528
Politických vězňů 1597
110 00 Praha

Číslo jednací: 6726

OBVYKLÁ CENA	id.1/2: 90 000 Kč
---------------------	--------------------------

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 7.2.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 7.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocení v ceně obvyklé nemovitost- pozemek p.č.376/2 (LV 584) vše v k.ú. Ohrozím, okres Prostějov jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.5.2023 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.584 ze dne 30.1.2024
- 2) SÚP obce v platném znění
- 3) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 4) vlastní ZP č. 6726-50/2023-1 ze dne 27.10.2023

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou 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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 5 nabídek místních RK. Z nich byly následně vybrány 4 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům pro odhad porovnávací hodnoty.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny nabídkové ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Ohrozim, k.ú. Ohrozim
Adresa nemovité věci: Ohrozim, 798 03 Ohrozim

Vlastnické a evidenční údaje

Marek Svozil, Elišky Machové 1165, 616 00 Brno, LV: 584, podíl: 1 / 2
Marie Svozilová, Raisova 1250, 796 01 Prostějov, LV: 584, podíl: 1 / 2

viz. LV v příloze

Dokumentace a skutečnost

viz. výše cit. ZP

Místopis

Obec Ohrozim na trase Prostějov - Boskovice asi 6 km západně od centra Prostějova. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Napojení obce pouze na autobusovou dopravu. Pozemek p.č.376/2 - viz. situace v příloze

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
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

1551/1

Olomoucký Kraj, Správa silnic Olomouckého kraje, příspěvková

Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č.376/2 o výměře 350 m² situovaný za stávající zástavbou rodinných domků o šířce pouze 9 m.

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: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici.

3.4. Obsah

1. Hodnota pozemků

- 1.1. pozemek na LV 584

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek na LV 584

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků pozemků k zastavění : 1 500,- až 2 000,- Kč/m².

Pozemek p.č.376/2 je situován ze zadní strany rodinného domu č.p.87 a je přístupný z veřejné nezpevněné komunikace na pozemku p.č.1558/2. Šířka pozemku pouze 9 m podmíněně zastavitelná. Jeho obvyklou cenu vzhledem k této skutečnosti a skutečnosti, že se jedná o pozemek v podílovém spoluvlastnictví odhaduji na částku 500,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: průměrná cena pozemků				
Koefficienty:				
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 -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koefficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
500	1	500,00	1,00	500,00

Minimální jednotková porovnávací cena	500,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	500,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	500,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	376/2	350	500,00		175 000
Celková výměra pozemků		350	Hodnota pozemků celkem		175 000

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek na LV 584

175 000,- Kč

Hodnota pozemku	175 000 Kč
------------------------	-------------------

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- pouze úzký pruh v š. 9 m

Obvyklá cena

id.1/2: 90 000 Kč

slovy: Devadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 584 odhaduji na částku 180 000,- Kč, id.1/2 potom na částku 90 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit v ceně obvyklé nemovitost- pozemek p.č.376/2 (LV 584) vše v k.ú. Ohrozím, okres Prostějov jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 584 odhaduji na částku 180 000,- Kč, id.1/2 potom na částku 90 000,- Kč

Obvyklá cena

id.1/2: 90 000 Kč

slovy: Devadesáttisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

foto	1
situování, snímek z PM	2
SÚP obce	1
výpisy z LV	1



přístupová cesta k pozemku p.č.376/2

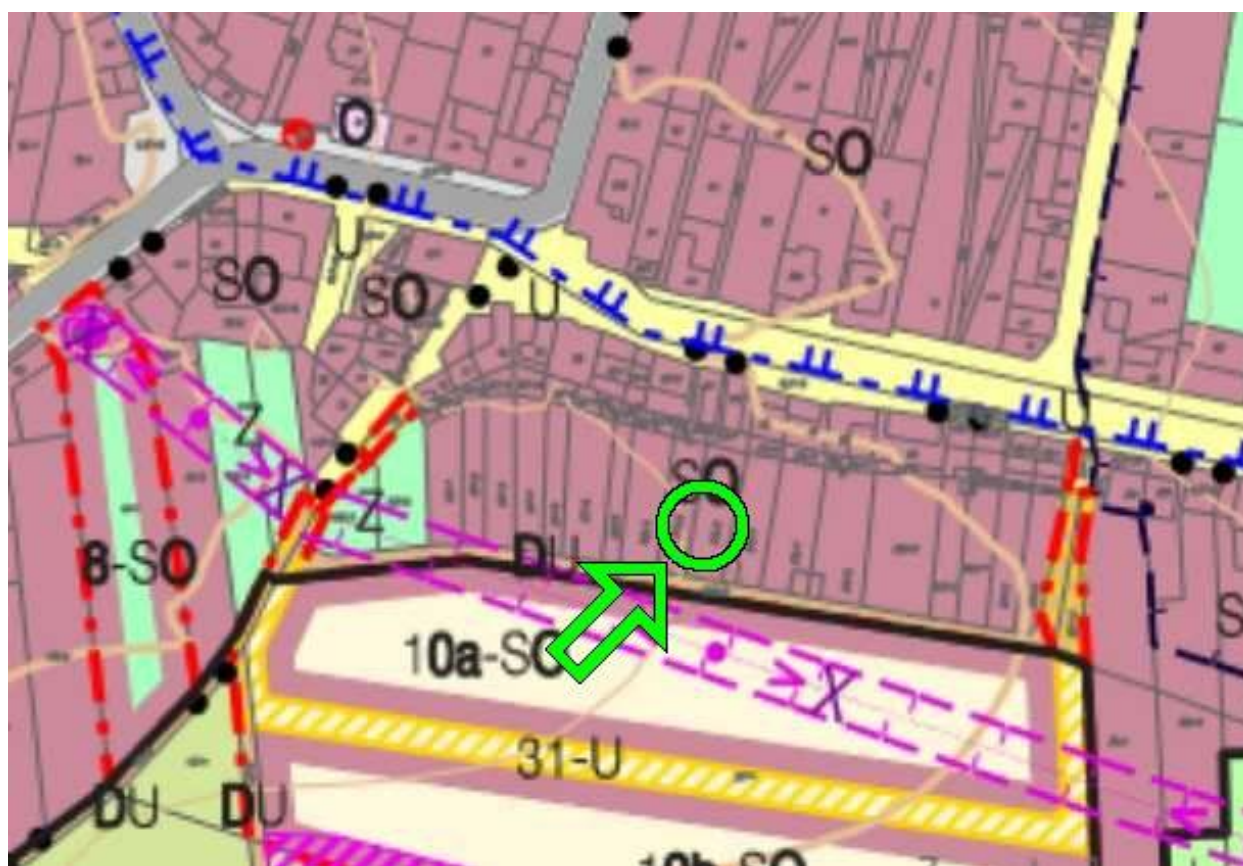


pozemek p.č.376/2





pozemek p.č.376/2



pozemek p.č.376/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2024 09:55:02

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589802 Ohrozim

území: 709361 Ohrozim

List vlastnictví: 584

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Svozil Marek, Elišky Machové 1165/36, Žabovřesky, 61600 Brno	721122/4042	1/2
Svozilová Marie, Raisova 1250/9, 79601 Prostějov	615310/0712	1/2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
376/2	350	zahrada		zemědělský půdní fond

= právní vztahy jsou dotčeny změnou

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisů**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vp vztahu

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k podílu 1/2, pohledávka ve výši 608,00 Kč, náklady řízení a náklady exekuce

Oprávnění pro

Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151,
 Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 25508881

Povinnost k

Svozil Marek, Elišky Machové 1165/36, Žabovřesky, 61600
 Brno, RČ/IČO: 721122/4042
 Parcela: 376/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 030 EX 38291/07-42, Mgr. Jaroslav Homola,
 ze dne 22.08.2012. Právní moc ke dni 17.09.2012.

Z-12139/2012-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k podílu 1/2, pohledávka ve výši 208,00 Kč, náklady řízení a náklady exekuce

Oprávnění pro

Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151,
 Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 25508881

Povinnost k

Svozil Marek, Elišky Machové 1165/36, Žabovřesky, 61600
 Brno, RČ/IČO: 721122/4042
 Parcela: 376/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 030 EX 18215/07-34, Mgr. Jaroslav Homola, ze
 dne 22.08.2012. Právní moc ke dni 17.09.2012.

Z-12141/2012-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k podílu 1/2, pohledávka ve výši 43.200,- Kč, penále a náklady exekuce

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 1

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6726.

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 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6726-50/2023 - 2.

V Bystřici pod Hostýnem 7.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.