

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6830-51/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé pozemků zapsaných na LV 19 v k.ú.Vojtovice

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: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6830

OBVYKLÁ CENA	id.25/312	22 000 Kč
---------------------	------------------	------------------

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.4.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 2.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocení pozemky zapsané na LV 19 v k.ú.Vojtovice obce Vlčice jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny pozemků na LV 19 v k.ú. Vojtovice jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.4.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- vlastní databáze a nabídek místních RK pro nalezení obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) výpis z LV 19

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky 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 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 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 jednájí 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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Jeseník, obec Vlčice, k.ú. Vojtovice
Adresa nemovité věci: Vojtovice, 790 65 Vojtovice

Vlastnické a evidenční údaje

Dana Dunková, Bernartice 71, 790 57 Bernartice, LV: 19, podíl: 25 / 312

viz. příloha

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní venkovní prohlídky a podkladů zaslaných objednatelem.

Místopis

Vlčice se nacházejí severně od silnice ze Žulové do Javorníka při cestě do Bernartic asi 20 km SZ od okresního města Jeseník. Nedaleko za Vlčicemi je osada Dolní Les, jihovýchodně pak osada Bergov a jižně Vojtovice. V kmenové obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. V místní části žádná OV, z infrastruktury pouze rozvody NN. Místní část Vojtovice tvoří roztroušená zástavba podél Mlýnského potoka.

Oceňované pozemky po levé straně silnice z Vojtovic do Vlčic na konci zástavby místní části - 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 - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

838 OK, Správa silnic Olomouckého kraje, příspěvková organizace, Lipenská
753/120, Hodolany, 77900 Olomouc

Celkový popis nemovité věci

Popis:

Pozemky p.č.st.6 na místě původního domu tvoří v současné době jeho zbořeniště a dále pozemky ve funkčním celku kolem původního domu - zahrada, trvalý travní porost a orná půda jsou neudržované a zarostené náletovými dřevinami. Z hlediska platného SÚP jsou určeny k individuální bytové zástavbě - rodinnými domy.

Všechny pozemky v podílovém spoluvlastnictví. Předmětem ocenění je podíl **id. 25/312**

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemek p.č.st.6 o výměře 840 m² a dále pozemky ve funkčním celku kolem původního domu - zahrada, trvalý travní porost a orná půda. Celková výměra pozemků je 1 852 m².

Obvyklá cena podobných pozemků se v lokalitě pohybuje od 300,- do 500,- Kč/m² podle jejich velikosti a situování.

Obvyklou cenu vzhledem k situování, vybavenosti a skutečnosti, že jsou v podílovém spoluvlastnictví odhaduji na částku 150,- Kč/m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek Vlčice			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 5 869 m ² Vlčice, okres Jeseník 3 264 000 Kč (556 Kč za m ²) prodej pozemku o rozloze 5869 m ² , který se nachází v obci Vlčice u Javorníka. Tento pozemek se nachází v klidné části obce a disponuje veškerým potenciálem pro výstavbu bydlení dle platného územního plánu. V blízkosti pozemku již jsou zavedeny inženýrské sítě elektrického proudu a vodovodu. Přístup na nemovitost je zajištěn přes obecní příjezdovou cestu. Klidná, výborná lokalita pro výstavbu chat a rodinných domů, obklopená přírodou a blízko veškeré infrastruktury.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,80	
dopravní dostupnost -			0,90	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,70	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 264 000	5 869	556,14	0,41	228,02



Název:	pozemek Buková			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 3 179 m ² Bernartice - Buková, okres Jeseník			

349 000 Kč (110 Kč za m²)

k prodeji stavební pozemek v obci Buková - Bernartice okres Jeseník. Pozemek má celkovou rozlohu 3 179 m² a v územním plánu spadá do kategorie SV - plochy smíšené obytné - venkovské. Trvalé bydlení v RD s užitkovými zahradami a možným potřebným hospodářským zázemím pro samozásobení. Na pozemku nejsou žádné sítě. Přívod elektřiny může zajistit sousední dům. Voda - vlastní studna a odpady - vlastní čistička.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - RD	1,50
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
349 000	3 179	109,78	0,95	104,29

Název: pozemek Žulová

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 588 m² Žulová, okres Jeseník

220 695 Kč (139 Kč za m²)

nabízíme stavební parcelu č. 93 o velikosti 1588 metrů čtverečních v krásné a klidné obci Žulová okres Jeseník. LV 226. Tato parcela nabízí jedinečnou příležitost k výstavbě vašeho vysněného rodinného domu nebo rekreačního objektu s krásným výhledem na okolní krajinu. Je rovinná, což znamená, že stavba bude snadná a rychlá. Jedná se o prodej 100% podílu, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Parcela je v dosahu na elektrickou přípojku, což znamená, že máte již jednu důležitou položku vyřešenou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	0,90
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
220 695	1 588	138,98	0,51	70,88

Minimální jednotková porovnávací cena

70,88 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

134,40 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

228,02 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková	Spoluvlastnický	Celková cena
---------------------	-------------------	---------------	-------------------	------------------------	---------------------

		[m ²]	cena [Kč/m ²]	podíl	pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	6	840	150,00	25 / 312	10 096
zahrada	768/1	456	150,00	25 / 312	5 481
trvalý travní porost	768/3	32	150,00	25 / 312	385
orná půda	768/4	382	150,00	25 / 312	4 591
trvalý travní porost	768/5	142	150,00	25 / 312	1 707
ostatní plocha	862	0			0
ostatní plocha		0			0
Celková výměra pozemků		1 852	Hodnota pozemků celkem		22 260

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	ide.25/312: 22 260 Kč
------------------------	------------------------------

Obvyklá cena	id.25/312 22 000 Kč
slovy: Dvacetdvatisíc Kč	

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nutnost asanace zbytků původního RD.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit pozemky zapsané na LV 19 v k.ú.Vojtovice obce Vlčice jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu id.25/312 pozemků zapsaných na LV 19 v k.ú. Vojtovice odhaduji na 22 000,- Kč

Obvyklá cena

id.25/312: 22 000 Kč

slovy: Dvacetdvatisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

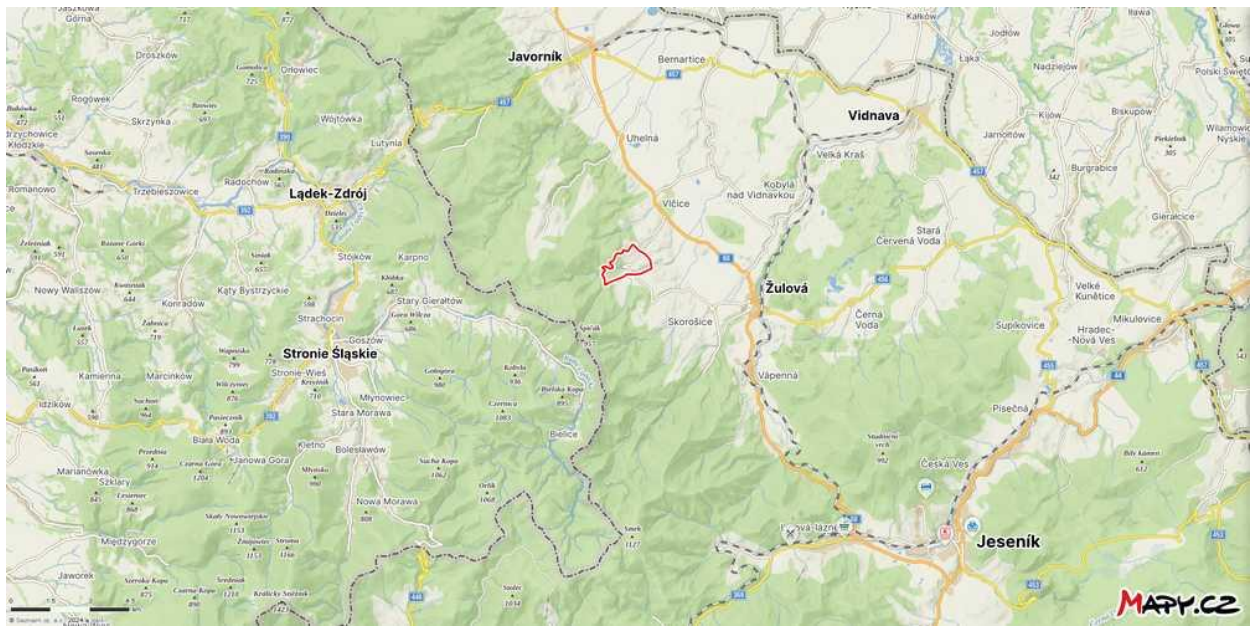
Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena id.25/312 je 22 000,- Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	1
situování nemovitosti	3
snímek z PM	1
výpis z LV	1
územní plán	1











VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2024 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOL 41 INS 5404/2022 pro Jiří Ostravský,
Mgr.

Okres: CZ0711 Jeseník Obec: 541346 Vlčice
území: 783820 Vojtovice List vlastnictví: 19
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Česká republika	00000001-001	25/312
Dunková Dana, č.p. 71, 79057 Bernartice	715905/5783	25/312
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	08294208	25/312
Pokuta Dušan, Na Vyhlídce 1233/12, Nové Město, 73506 Karviná	670817/1602	25/312
Pokuta Karel, č.p. 60, 79057 Bernartice	730513/5794	25/312
Pokuta Miroslav, č.p. 95, 79065 Vlčice	660105/0214	37/312
Pokuta Roman, Vojtovice 30, 79065 Vlčice	681129/0596	25/312
Pokuta Zdeněk, č.p. 71, 79057 Bernartice	620429/0796	25/312
Pokutová Zlatica, č.p. 80, 79058 Velká Kraš	645811/1198	25/312
Poloch Martin Ing., Zeyerova 2572/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	660912/1739	50/312
Zemědělec JC s.r.o., Zboží 3, 50901 Úbislavice	01781278	25/312
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i>		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	69797111	25/312

Nemovitosti

St.	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6		840	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
	768/1	456	zahrada		zemědělský půdní fond
	768/3	32	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	768/4	382	orná půda		zemědělský půdní fond
	768/5	142	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

= právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/26, k uspokojení pohledávky v základní částce 2.742,36 Kč a jejího příslušenství.

Oprávnění pro

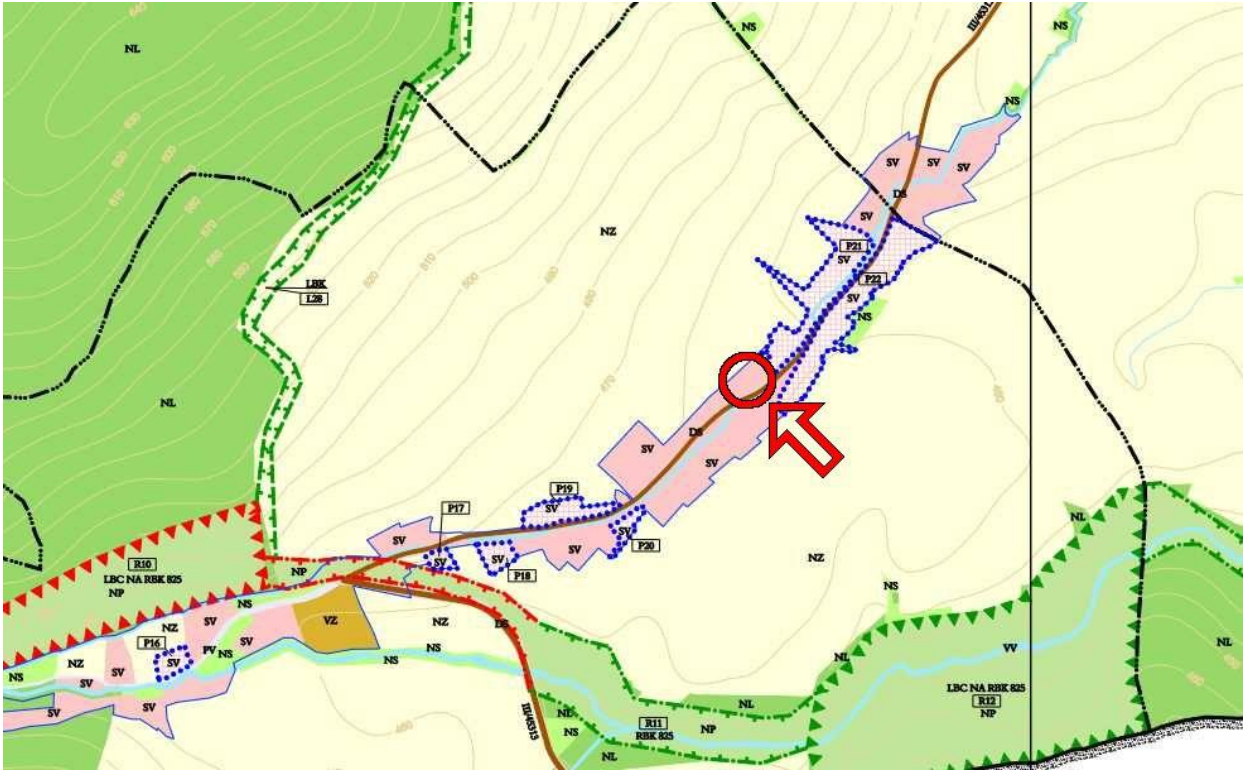
Severomoravská plynárenská, a.s., Plynárni 2748/6,
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 47675748

Povinnost k

Pokuta Dušan, Na Vyhlídce 1233/12, Nové Město, 73506

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

strana 1



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6830.

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 6830-51/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 2.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.