

došlo - 8 - 11 - 2019
dne

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 118/2019

O ceně obvyklé pozemku parc.č. 983/14 v obci Horní Moštěnice, k.ú. Horní Moštěnice.

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky, Pozemek

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Horní Moštěnice, k.ú. Horní Moštěnice
Adresa: Horní Moštěnice, 751 17 Horní Moštěnice

Vlastnické údaje: Milan Hubáček

Adresa: Revoluční 287/37, 75117 Horní Moštěnice

OBJEDNAVATEL: Notář, Mgr Zuzana Geroldová

Adresa: Dr.Skaláka 1454/3, 75002 Přerov

ZHOTOVITEL : Ing. Ctibor Hošek

Adresa: Svépomoc IV/18, 750 02 Přerov

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

37 400 Kč

Stav ke dni: 20.10.2019

Datum místního šetření: 20.10.2019

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Přerově, dne 8.11.2019

Ing. Ctibor Hošek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé ke dni ocenění.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

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.

Přehled podkladů

- výpis z KN

- snímek z KM

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem dle předloženého LV je:

Milan Hubáček

Revoluční 287/37

751 17 Horní Moštěnice

Místopis

Obec Horní Moštěnice je samostatná obec se základní občanskou vybaveností vzdálena cca 1,0km

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Celkový popis

Jedná se o pozemek vedený v KN jako orná půda. Jednotlivá práva ani závady (mimo exekuci) nebyly zjištěny.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek vedený v KN jako orná půda v k.ú. Horní Moštěnice. Dle územního plánu je pozemek v území zahrady,sady, mimo obytnou zástavbu.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pole 6 146 m²
Lokalita: Přerov - Přerov VI-Újezdec, okres Přerov
Popis: Nabízíme k prodeji dvě k sobě přilehlé zemědělské orné půdy, které utvářejí jeden celek a nachází se v obci Přerov.

Pozemky mají parcelní čísla: 1167 a 1168, katastrální území Újezdec u Přerova. První parcela č. 1167 má rozlohu 4931m². Druhá parcela č. 1168 má rozlohu 1215m².
Celková výměra parcely je 6146m².

Koeficienty:

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
307 300	6 146	50,00	1,00	50,00

Název: Prodej pole 685 m²

Lokalita: Dobřčice, okres Přerov

Popis: Nabízíme k prodeji pozemek v k. ú. Dobřčice okres Přerov - p.č. 262/19- výměra 685 m² (orná půda),BPEJ 11,02. Pozemky přihlášeny v Ipisu.

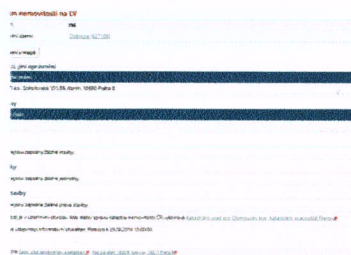
Podíl 1/1, jsme jediní a přímí majitelé a zajišťujeme tedy rychlý a jednoduchý prodej.

Nabízíme platbu v hotovosti, advokátní úschovou či převodem. Zajišťujeme právní servis - vypracování smluv, zajištění advokáta pro advokátní úschovu aj.

Koeficienty:

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
26 030	685	38,00	1,00	38,00

Název: Prodej pole 521 m²

Lokalita: Lhota, okres Přerov

Popis: Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 521 m² v obci Lhota u Lipníka nad Bečvou, který leží v okrese Přerov v Olomouckém kraji. Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda, je obhospodařován zemědělskou společností a je zahrnut v LPIS - možnost dotace. Lhota u Lipníka nad Bečvou je také názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
16 000	521	30,71	1,00	30,71

Zjištěná průměrná jednotková cena 39,57 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena je stanovena porovnáním s prodejem obdobných nemovitostí z inzerovaných nabídek.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	983/14	935	40,00		37 400
Celková výměra pozemků		935	Hodnota pozemků celkem		37 400

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

37 400 Kč

Obvyklá cena
37 400 Kč

slovy: Třicetsedmtisícčtyřista Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

V Přerově 8.11.2019

Ing. Ctibor Hošek
Svépomoc IV/18
750 02 Přerov



**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.9.1988 č.j. Spr 4240/88 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 118/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 158/2019.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN	1
Snímek z KM	1
Ortofoto	1
Umístění v lokalitě	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2019 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 22 D 38/2015 pro Mgr.Zuzana Geroldová

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 513491 Horní Moštěnice

Kat.území: 643572 Horní Moštěnice

List vlastnictví: 1220

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hubáček Milan, Revoluční 287/37, 75117 Horní Moštěnice	710526/5695	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 331	315	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Moštěnice, č.p. 287, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 331				
983/14	935	orná půda		zemědělský půdní fond
998	393	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 smluvní

pro pohledávku ze smlouvy o úvěru č. HY07099800 ve výši 600.000,-Kč

Oprávnění pro

REAL ESTATE AGENCY 001, s.r.o., Jungmannova 1236, 76502

Otrokovice, RČ/IČO: 25576615

Povinnost k

Parcela: St. 331, Parcela: 998

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.08.2007.

V-2829/2007-808

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 28.11.2013.

Z-20825/2013-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pro budoucí pohledávky do výše 600.000,-Kč, které vzniknou do 22.7.2039

Oprávnění pro

REAL ESTATE AGENCY 001, s.r.o., Jungmannova 1236, 76502

Otrokovice, RČ/IČO: 25576615

Povinnost k

Parcela: St. 331, Parcela: 998

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.08.2007.

V-2829/2007-808

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 28.11.2013.

Z-20825/2013-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 1

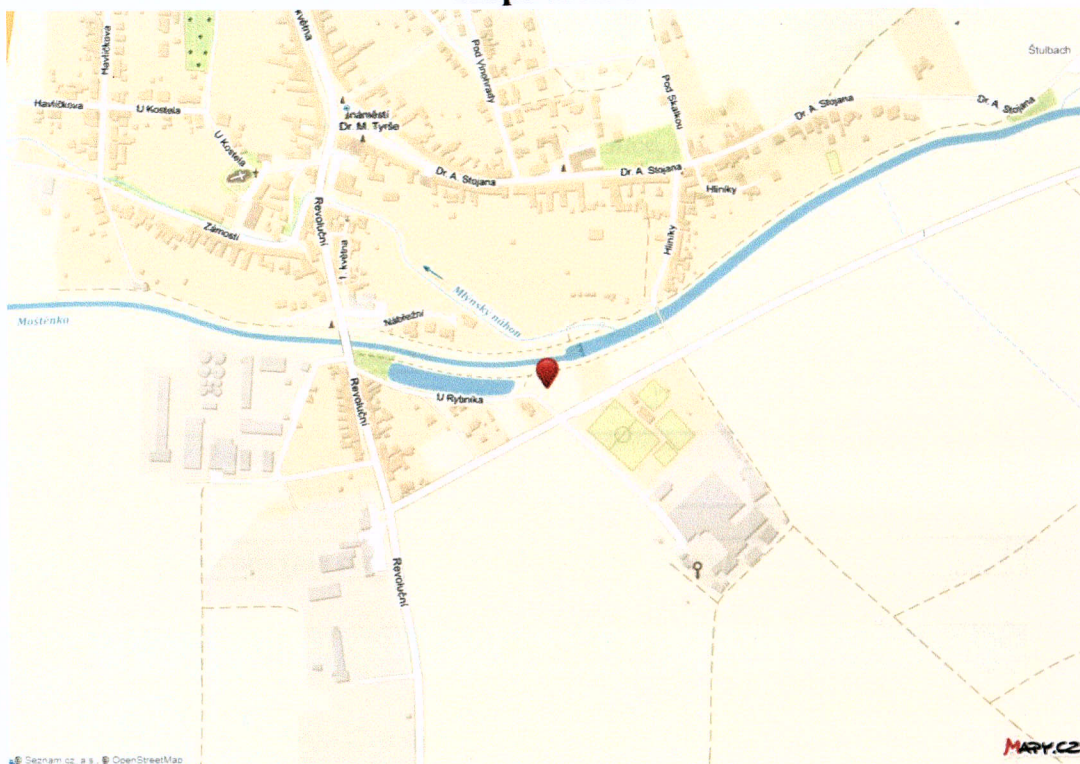
Kopie katastrální mapy ze dne 12.11.2019



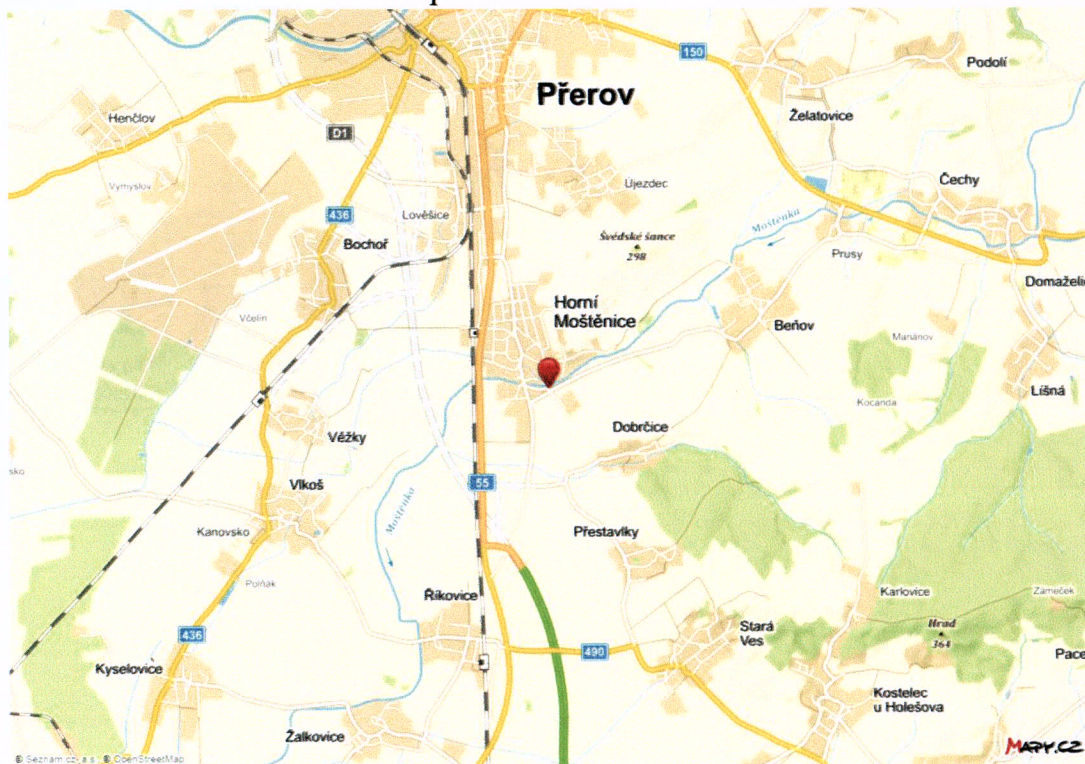
Pozemek p.č. 983/14 v k.ú. č. 643572



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 983/14 v k.ú. č. 643572



Pozemek p.č. 983/14 v k.ú. č. 643572



Pozvánka p.č. 987/19

Předseda

člen

člen

člen