

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 228/16

**o obvyklé ceně podílu id. 5/72 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 589/1, 590/2, 590/3, 590/4 a 590/5, s příslušenstvím, zapsaných na LV 113,
katastrální území Bohoslávky, obec Bohuslávky, okres Přerov
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi**



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny pro exekuční řízení č.j. 003 ED 2/16

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 12.08.2016 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 15.08.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu id. 5/72 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 589/1, 590/2, 590/3, 590/4 a 590/5, s příslušenstvím, zapsaných na LV 113, katastrální území Bohoslávky, obec Bohuslávky, okres Přerov a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Kopanina 751 31 Bohuslávky
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Přerov
Obec:	Bohuslávky
Katastrální území:	Bohuslávky
Počet obyvatel:	321

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.08.2016 za přítomnosti Jany Vašíčkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 10.08.2016, LV číslo 113, k.ú. Bohuslávky
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz a další

5. Vlastnické a evidenční údaje

Králová Věra, Na Hroudě 523/10, Strašnice, 10000 Praha 5/72
Šustková Marta Mgr., Myslbekova 1003/10, 76701 Kroměříž 67/72

Omezení vlastnického práva:

Nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v honu a jsou zemědělsky užívány jako pole a také jako součást ovocného sadu. Pozemky se nacházejí severozápadně od středu obce v lokalitě Kopanina. Příjezd k pozemkům je po nezpevněné cestě.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

Pozemky jsou užívány jako sad a pole.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ovocný sad	589/1	64814	1 314,00	2,88	40,00	4,03	5 295,42
ovocný sad	590/2	64814	206,00	2,88	40,00	4,03	830,18
ovocný sad	590/3	64814	61,00	2,88	40,00	4,03	245,83
ovocný sad	590/4	64814	50,00	2,88	40,00	4,03	201,50
ovocný sad	590/5	64814	2 296,00	2,88	40,00	4,03	9 252,88
ovocný sad	590/5	64911	1 685,00	4,55	40,00	6,37	10 733,45

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 5 612,00 m² 26 559,26

Pozemky - zjištěná cena = 26 559,26 Kč

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Trvalé porosty

Na větší části pozemků se nachází trvalé porosty - ovocné sady. V sadě třešní o výměře 987 m² jsou již uschlé stromy, v sadě švestek o výměře 2 680 m² jsou všechny stromy plodící.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Intenzivní typ ovocnářství

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - čtvrtkmen na ptáčnici	40	987,00 m ²	1,-	- 50 % min.	1,-	987,-
slivoň - čtvrtkmen na generativní	25	2 680,00 m ²	1,-		1,-	2 680,-

podnoží

Součet:	=	3 667,- Kč
---------	---	------------

Celkem - ovocné dřeviny:	=	3 667,- Kč
--------------------------	---	------------

Trvalé porosty - zjištěná cena	=	3 667,- Kč
---------------------------------------	----------	-------------------

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky	26 559,30 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	26 559,30 Kč
2. Ocenění trvalých porostů	
2.1. Trvalé porosty	3 667,- Kč
2. Ocenění trvalých porostů celkem	3 667,- Kč
Celkem	30 226,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	30 226,30 Kč
--	---------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky	26 559,30 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	26 559,30 Kč
2. Ocenění trvalých porostů	
2.1. Trvalé porosty	3 667,- Kč
2. Ocenění trvalých porostů celkem	3 667,- Kč
Celkem	30 226,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem	30 226,30 Kč
--	---------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>30 230,- Kč</u>
--	---------------------------

slovy: Třicettisícdvětřicet Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová

- stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí

2. Porovnávací

- porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi

3. Výnosová

- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva,

vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - nemovitosti.cz, sreality.cz, reality.cz a na další.

1. Prodej pole 31 535 m2 Lipník nad Bečvou, okres Přerov

780 000 Kč (25 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Lipník nad Bečvou. Jedná se celkem o šest neucelených parcel o výměrách 13380 m2, 7781 m2, 4326 m2, 3842 m2, 1322 m2 vedených jako orná půda a 794 m2 vedených jako ostatní plocha. BPEJ 31100, 31110 a 31400. Platná pachtovní smlouva. Vhodné jako investice. Doporučujeme.

Celková cena: 780 000 Kč za nemovitost, + provize RK

Hypotéka: 1 622 Kč měsíčně

Cena za m2: 25 Kč

Poznámka k ceně: Cena bez provize RK

ID zakázky: 526933

Aktualizace: 11.08.2016

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 31535 m2

2. Prodej zahrady 4 941 m2 U Rybníka, Hranice - Hranice IV-Drahotuše

250 000 Kč (51 Kč za m2)

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej zahrady a louky u rybníka v Hranicích IV - Drahotuších o výměře 4.941m2. Na pozemku je možné postavit zahradní chatu. Rostou zde ovocné stromy; jabloně, švestky, ringle a ořešák královský. Zajistíme vám profesionální financování nemovitosti. Ev. číslo: 582144.

Celková cena: 250 000 Kč za nemovitost

Hypotéka: 905,41 Kč měsíčně

Cena za m2: 51 Kč

ID zakázky: 582758

Aktualizace: 18.07.2016

Plocha pozemku: 4941 m2

3. Prodej zahrady 4 596 m2 Lipník nad Bečvou, okres Přerov

260 000 Kč (57 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji zahradu v Nových Dvorech, plocha je 4.596 m2. Na zahradě jsou ovocné stromy, nachází se na okraji obce. Do budoucna je zde možnost výstavby RD. Sítě se nacházejí nedaleko pozemku.

Celková cena: 260 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Hypotéka: 941,63 Kč měsíčně

Cena za m2: 57 Kč

Poznámka k ceně: Cena uvedená vč. provize a právního servisu RK

ID zakázky: 426380

Aktualizace: 08.08.2016

Umístění objektu: Klidná část obce

Plocha pozemku: 4596 m2

Doprava: Silnice

Komunikace: Neupravená

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši cca 22 až 27,-Kč/m2.

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Nebylo zjištěno.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

144 000,- Kč

z toho podíl 5/72:

10 000,- Kč

slovy: Desettisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 15.08.2016

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 228/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 228/16.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝFIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2016 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 003 ED 2/16 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 569178 Bohuslávky

Kat.území: 606596 Bohuslávky

List vlastnictví: 113

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Králová Věra, Na Hroudě 523/10, Strašnice, 10000 Praha	595110/2025	5/72
Šustková Marta Mgr., Myslbekova 1003/10, 76701 Kroměříž	676007/1857	67/72

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
589/1	1314	ovocný sad		zemědělský půdní fond
590/2	206	ovocný sad		zemědělský půdní fond
590/3	61	ovocný sad		zemědělský půdní fond
590/4	50	ovocný sad		zemědělský půdní fond
590/5	3981	ovocný sad		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Údaje o vlastníkovi předány soudem s žádostí o projed. dědictví

Králová Věra, Na Hroudě 523/10, Strašnice, 10000
Praha, RČ/IČO: 595110/2025

Z-8990/2014-211

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okr.soudu v Přerově 22 D-1064/2014 -75 ze dne 05.11.2015.
Právní moc ke dni 05.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.11.2015. Zápis proveden dne 12.11.2015.

Pro: Šustková Marta Mgr., Myslbekova 1003/10, 76701 Kroměříž

V-7982/2015-808

Králová Věra, Na Hroudě 523/10, Strašnice, 10000 Praha

RČ/IČO: 676007/1857

595110/2025

o Usnesení soudu o dědictví Okr. soudu v Přerově 22 D-943/2015 -56 ze dne 05.11.2015.

Právní moc ke dni 05.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.11.2015. Zápis proveden dne 16.11.2015.

Pro: Králová Věra, Na Hroudě 523/10, Strašnice, 10000 Praha

V-7983/2015-808

Šustková Marta Mgr., Myslbekova 1003/10, 76701 Kroměříž

RČ/IČO: 595110/2025

676007/1857

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2016 11:55:02

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 569178 Bohuslávky

Kat.území: 606596 Bohuslávky

List vlastnictví: 113

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
589/1	64814	1314
590/2	64814	206
590/3	64814	61
590/4	64814	50
590/5	64814	2296
	64911	1685

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.08.2016 12:00:38

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

strana 2



GPS 49°33'37"N
17°34'34"E

