

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5881-216/2019

O ceně pozemku p.č.523/4, zahrada, o velikosti 227 m², včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.443 pro k.ú.Šumvald



Objednatel znaleckého posudku:

insolvenční správce,
Paní Mgr. Bohdana Šocová
Kateřinská 107/5
779 00 Olomouc

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 29.8.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 29.8.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.523/4, zahrada, o velikosti 227 m², včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.443 pro k.ú.Šumvald

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č.523/4
Adresa předmětu ocenění: Šumvald
783 85 Šumvald
LV: 443
Kraj: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Šumvald
Katastrální území: Šumvald
Počet obyvatel: 1 679

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 799,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní)	II	0,98

služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 566,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 29.8.2019 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.443 pro k.ú.Šumvald
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jarmila Ošťádalová, Bojovníků za svobodu 1262/7, 785 01 Šternberk, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází v souvisle zastavěném území obce. Nachází se ve funkčním celku s objektem rodinného domu č.p. 255 a jinou stavbou bez č.p. Na pozemku se nacházejí ovocné porosty, bez vlivu na obvyklou cenu. Přístup k oceňovanému pozemku je přes pozemek p.č.st.342/2, ve vlastnictví jiného subjektu.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 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 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

opotřeбенé 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 opotřeбенí.

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.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nucený prodej	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek bez přímého přístupu	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup přes pozemek s jinou vlastnickou strukturou	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,778}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,504}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,560}$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,720$

Index polohy pozemku $I_P = 0,778$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,720 * 1,000 * 0,778 = 0,560$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		566,-	0,560		316,96
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	523/4	227	316,96	71 949,92
Stavební pozemek - celkem			227		71 949,92
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	71 949,92 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek

71 949,90 Kč

Výsledná cena - celkem:

71 949,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

71 950,- Kč

slovy: Sedmdesátjednatísícděvětsetpadesát Kč

Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Zástavní právo exekutorské, Zahájení exekuce, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :

Konstatuji, že neexistuje databáze prodejů srovnatelných pozemků. Jako nejvíce vystihující obvyklou cenu proto považuji cenu zjištěnou, po zaokrouhlení.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 70.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti stanovuji na 70.000,- Kč.

Slovy: Sedmdesáttisíc Kč

V Tršicích 29.8.2019

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.1.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5881-216/2019 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.443	2
Kopie katastrální mapy ze dne 29.8.2019	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.443

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2019 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOL 10 INS 1425/2015 pro Bohdana Šocová, Mgr.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 505218 Šumvald

Kat.území: 764515 Šumvald

List vlastnictví: 443

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ošťádalová Jarmila, Bojovníků za svobodu 1262/7, 78501 Šternberk	466028/465	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	523/4	227	zahradka		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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

dluh ve výši 910.298,- Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

Oprávnění pro

PSB CREDIT s.r.o., Luční 1093, 46851 Smržovka, RČ/IČO: 28882709

Povinnost k

Parcela: 523/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 1, Mgr. Hynek Sekyrka 145 EX-552/2014 -17 ze dne 17.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.09.2014. Zápis proveden dne 16.10.2014.

V-15531/2014-805

Pořadí k 18.09.2014 06:23

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Hynek Sekyrka, Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

Povinnost k

Ošťádalová Jarmila, Bojovníků za svobodu 1262/7, 78501 Šternberk, RČ/IČO: 466028/465

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 1 - Mgr. Hynek Sekyrka 145 EX-552/2014 -10 ze dne 16.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.09.2014. Zápis proveden dne 01.10.2014; uloženo na prac. Olomouc Z-10617/2014-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Ošťádalová Jarmila, Bojovníků za svobodu 1262/7, 78501 Šternberk, RČ/IČO: 466028/465
Parcela: 523/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 - Mgr.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2019 12:15:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 505218 Šumvald
Kat.území: 764515 Šumvald List vlastnictví: 443
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Hynek Sekyrka 145 EX-552/2014 -16 ze dne 17.09.2014. Právní účinky zápisu ke
dni 18.09.2014. Zápis proveden dne 15.10.2014; uloženo na prac. Olomouc
Z-10292/2014-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 892/1999 Okresní soud v Olomouci dne
22.7.1999.
Právní moc dne 19.8.1999.

Pro: Oštdálová Jarmila, Bojovníků za svobodu 1262/7, 78501 POLVZ:42/1999 Z-18500042/1999-805
Šternberk RČ/IČO: 466028/465

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
523/4	51400	227

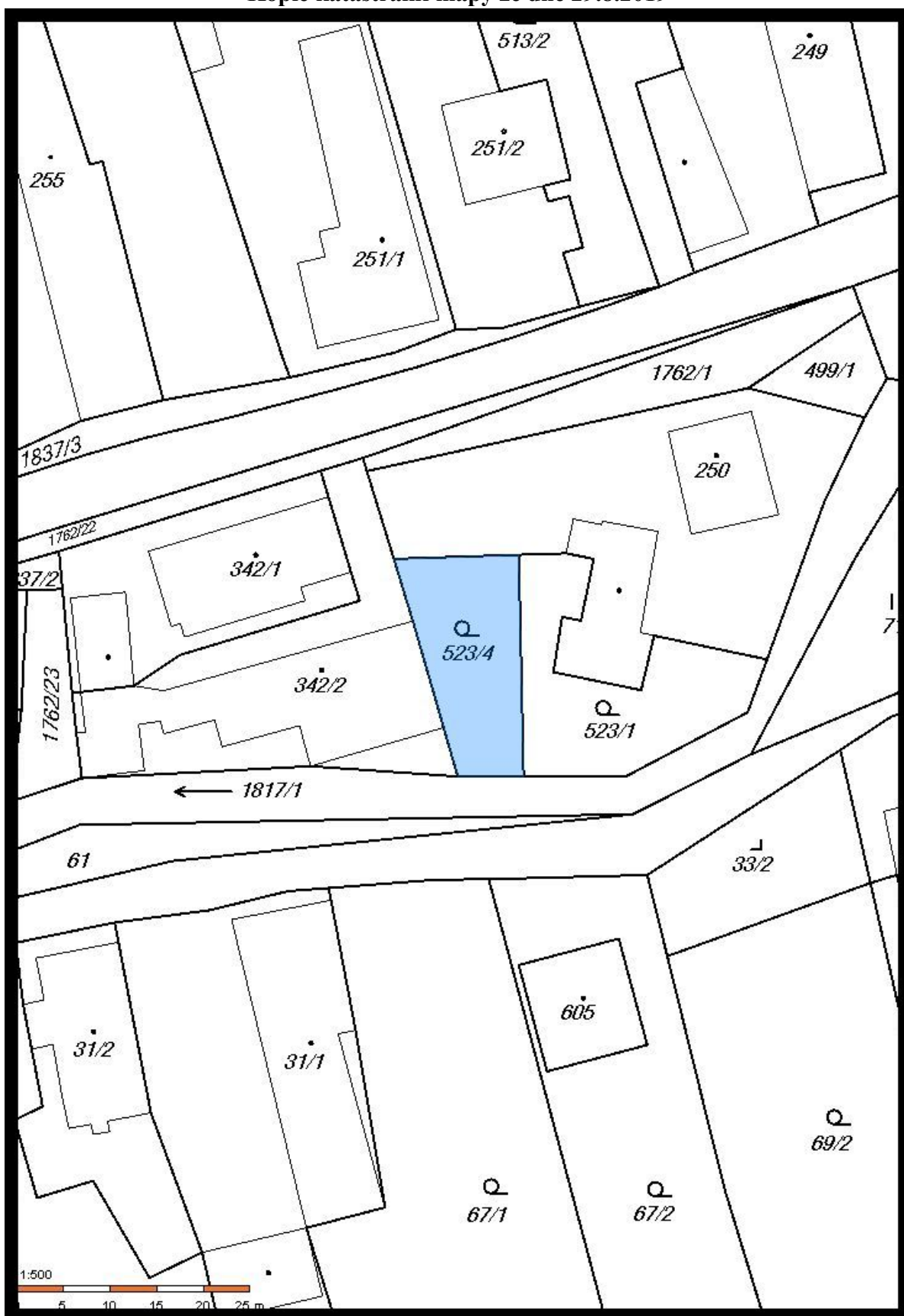
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.08.2019 12:31:42

Kopie katastrální mapy ze dne 29.8.2019



Fotodokumentace nemovitosti



příjezd k pozemku

Mapa oblasti

