

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 6319-47/2020

pozemků p.č.243/2 v k.ú. Věžky u Přerova a p.č.1810 v k.ú. Bochoř

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemky p.č.243/2 v k.ú. Věžky u Přerova a p.č.1810 v k.ú. Bochoř

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Bochoř, k.ú. Bochoř

Adresa: Bochoř a Věžky, Bochoř a Věžky

### VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Luděk Vaculín, Říkovice 68, 751 18 Říkovice, LV: 303, podíl: 1 / 2

Zdeněk Vaculík, Nádražní 245, 751 17 Horní Moštěnice, LV: 303, podíl: 1 / 2

Jiří Vaculík, Věžky 6, 751 19 Věžky, LV: 614, podíl: 3 / 4

Luděk Vaculík, Říkovice 68, 751 18 Říkovice, LV: 614, podíl: 1 / 4

**OBJEDNAVATEL:** Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL:** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**100 000 Kč**

**90 000 Kč id.1/2 LV 303 k.ú.Věžky u Přerova**

**10 000 Kč id.1/4 LV 614 k.ú.Bochoř**

Stav ke dni: 11.5.2020

Datum místního šetření: 11.5.2020

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 14.5.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

ocenit pozemky p.č.243/2 v k.ú. Věžky u Přerova a p.č.1810 v k.ú. Bochoř jako podklad pro dražbu

### Přehled podkladů

1) SÚP obcí v platné znění

### Místopis

Obce Věžky u Přerova a Bochoř na trase Přerov - Chropyně asi 2,5 km a 5 km jihozápadně od Přerov. V obcích pouze minimální občanská vybavenost a základní infrastruktura.

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 checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:	okrajová část - samota			
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

### Přístup přes pozemky:

412	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 (p.č.243/2 )
1825	Obec Bochoř, Náves 202/41, 75002 Bochoř ( p.č.1810)

### Celkový popis

Oceňované pozemky tvoří 2 samostatné celky orné půdy, které spolu s okolními pozemky tvoří rozsáhlejší lány orné půdy. Pozemek parc. č. 243/2 v k.ú. Věžky u Přerova je rovinatý, dle LPIS obhospodařovaný společností SALIX MORAVIA a.s. Rozloha pozemku činí 8.029 m<sup>2</sup>. Nachází se cca 1km jihovýchodně od centra obce Věžky.

Pozemek parc. č. 1810 v k.ú. Bochoř je rovinatý, dle LPIS obhospodařovaný panem Jiřím

Dostálem z obce Bochoř. Rozloha pozemku činí 2.679 m<sup>2</sup>. Nachází se cca 1,5 km jihozápadně od centra obce Bochoř. Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Propočten podíl vlastníka Luďka Vaculíka v k.ú. Věžky u Přerova id. 1/2 a v k.ú. Bochoř id. 1/4.

## 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

### 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 Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

Komentář: viz. LV v příloze

**Ostatní rizika:**

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: doklad o pronájmu nebyl znalci k dispozici

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky

#### Porovnávací metoda

Obvyklou cenu pozemků odhaduji na částku 20,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>zemědělský pozemek</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej pole 9 173 m <sup>2</sup> Stará Ves, okres Přerov 395 000 Kč (43 Kč za m <sup>2</sup> ) prodej pozemku o celkové výměře 9.173 m <sup>2</sup> , které je v současnosti veden v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek byl využíván na pěstování zemědělských plodin			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. - podobné		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - v podílovém spoluvlastnictví	0,60			
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
395 000	9 173	43,06	0,54	<b>23,25</b>



<b>Název:</b>	<b>zemědělský pozemek</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej pole 3 700 m <sup>2</sup> Stará Ves, okres Přerov 148 000 Kč (40 Kč za m <sup>2</sup> ) Prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda),			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku - oceňované pozemky		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost - podobné		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - v podílovém spoluvlastnictví	0,60			
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
148 000	3 700	40,00	0,54	<b>21,60</b>



<b>Název:</b>	<b>zemědělský pozemek</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej pole 4 072 m <sup>2</sup> Přerov 183 240 Kč (45 Kč za m <sup>2</sup> ) Nabízíme zemědělský pozemek- orná půda, který se nachází na okraji obce Přerov			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		

dopravní dostupnost - podobné pozemky 1,00  
 možnost zastavění poz. - 1,00  
 intenzita využití poz. - 1,00  
 vybavenost pozemku - 1,00  
 úvaha zpracovatele ocenění - v podílovém spoluvlastnictví 0,60



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
183 240	4 072	45,00	0,54	<b>24,30</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**23,05 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	243/2	8 029	23,00	1 / 2	92 334
orná půda	1810	2 679	23,00	1 / 4	15 404
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>10 708</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>107 738</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**107 738 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena pozemku p.č.243/2 v k.ú. Věžky u Přerova - podíl id.1/2:

90 000,- Kč

Obvyklá cena pozemku p.č.1810 v k.ú. Bochoř - podíl id.1/4:

10 000,- Kč

**Obvyklá cena**

**100 000 Kč**

slovy: Jednostotísíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

V Bystřici pod Hostýnem 14.5.2020

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

### **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 byl zapsán pod poř. č. 6319-47/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6319.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
výpis z LV	6
situování pozemků	3





