

ZNALECKÝ POSUDEK číslo 970 - 09 / 10

o ceně dále uvedených pozemků dle LV číslo 163 pro k.ú. Dobrá Voda u Křižanova, obec Dobrá Voda, okres Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina

Objednatel posudku: Mgr. Pavla Fučíková, Exekutorský úřad Ostrava, Slévárenská 410/14, Ostrava-Mariánské Hory, PSČ 709 00

Vlastník: Pavel Kaštan, U Školy 511, 594 51 Křižanov

Účel posudku: stanovení obvyklé ceny uvedených nemovitostí pro potřeby řízení 024 EX 3768/09

Zvláštní požadavky na ocenění: stanovit obvyklou cenu uvedených nemovitostí

Předpis pro ocenění: zákon číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhláška 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek 456/2008 Sb. a 460/2009 Sb.

Datum provedení místního šetření: 10.05.2010

Datum k němuž se ocenění provádí: 10.05.2010

Posudek vypracoval: ing. Zdeněk Ambrož, Nad Gymnázíem 957/40 kancelář Novosady 115, 594 01 Velké Meziříčí telefon 566 522 309 (byt), mobil 737 558 779

Tento posudek obsahuje celkem 25 stran textu a to včetně příloh a titulního listu a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních

Ve Velkém Meziříčí dne 17.05.2010

ing. Zdeněk Ambrož, aut.ing.

Obsah posudku a seznam oceňovaných nemovitostí:

NÁLEZ	str. 3
Metoda stanovení tržní hodnoty	str. 3
Popis	str. 3
Dokumentace a skutečnost	str. 4
Podklady pro vypracování	str. 4
POSUDEK	str. 5
A. Zjištění administrativní ceny nemovitostí	str. 5
1. Nález	str. 5
2. Ocenění dle BPEJ	str. 5
B. Stanovení tržní hodnoty nemovitostí	str. 6
1. Úvod	str. 6
2. Zjištění cen porovnávacích nemovitostí	str. 6
3. Ocenění porovnávacím způsobem	str. 7
ZÁVĚR (tržní hodnota, obvyklá cena)	str. 8
Poznámka	str. 9
Znalecká doložka	str. 9
Seznam příloh	str. 10

N Á L E Z :

Metoda stanovení tržní hodnoty:

Při stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé, ceny obecné) je zde zohledněna atraktivita a dopravní dostupnost lokality, technický stav, rozsah, druh a vybavení oceňované nemovitostí a současně i aktuální situace na trhu s nemovitostmi v této lokalitě. Popis nemovitostí a též popis předmětné lokality je uveden v textu tohoto znaleckého posudku.

Obvyklou cenou (též obecnou cenou, tržní hodnotou) se pro účely zákona o oceňování majetku v platném znění 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, do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Pro zjištění obvyklé ceny se v převážné většině případů jako podklad použije metoda porovnávací, přitom je třeba mít na paměti rozdíl mezi hodnotou a cenou. Ekonomika mívá cykly s obdobími recese a konjunktury. Nemovitosti jsou věcmi dlouhodobějšího charakteru, cena za ně dosahovaná může být v jistých časových obdobích velmi odlišná od jejich hodnoty.

Podpůrně je stanovena i administrativní cena nemovitostí, která není tvořena nabídkou a poptávkou na trhu s nemovitostmi, ale podle závazných ustanovení cenového předpisu.

Popis:

Obec Dobrá Voda měla k datu ocenění celkem cca 331 obyvatel. Dopravní dostupnost je dobrá a to po silniční síti, vzdálenost do nejbližšího města s napojením na dálnici D-1 je asi 8 km, k železniční stanici Křižanov asi 6 km.

Předmětem ocenění je 12 ks pozemků v k.ú. Dobrá Voda u Křižanova. Pozemky jsou evidované ve zjednodušené evidenci PK, jsou to zemědělské pozemky, které jsou bonitovány. Bylo zjištěno, že pozemky nejsou umístěny společně v souvislém celku, jsou roztržštěné okolo souvisle zastavěného území obce a to většinou jednotlivě. Dle porovnání s mapami KN jsou tyto pozemky většinou součástí větších zemědělsky užívaných celků

Porovnáním umístění jednotlivých oceňovaných pozemků z územním plánem obce bylo zjištěno, že žádný z těchto pozemků není tímto územním plánem určen k zastavění.

Dokumentace a skutečnost:

V uvedených dokladech není uvedeno žádné právo odpovídající věcnému břemeni, jen omezení vlastnických práv exekučními příkazy k prodeji nemovitostí.

Jiná než uvedená dokumentace nebyla k dispozici.

Podklady pro vypracování:

a) Dodané objednatelem posudku

- usnesení čj. 024 EX 3768/09-48 ze dne 29.03.2010
- prodloužení termínu k vyhotovení ZP čj. 024 EX 3768/09-52 ze dne 06.04.2010
- vyrozumění o právní moci čj. 024 EX 3768/09-55 ze dne 20.04.2010

b) Opatřené znalcem

- mapy PK týkající se oceňovaných pozemků získané ze sítě internet
- mapy KN týkající se oceňovaných pozemků získané ze sítě internet
- informace a mapové podklady získané od Obecního úřadu Dobrá Voda dne 05.05.2010
- mapy z územního plánu obce získané od Obecního úřadu Dobrá Voda dne 05.05.2010
- informace získané od ZD Křižanovsko (Radek Klapal) dne 10.05.2010
- místní šetření provedené znalcem in situ dne 10.05.2010
- fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 10.05.2010
- informace sdělené vlastníkem (povinným) dne 10.05.2010
- mapa okolí obce získaná ze sítě internet
- průzkum trhu s nemovitostmi v 05/2010 a to na síti internet a v realitních novinách
- předpisy a odborná literatura týkající se oceňování nemovitostí

POSUDEK:

A. ZJIŠTĚNÍ ADMINISTRATIVNÍ CENY NEMOVITOSTÍ

1. Nález

Předmětem ocenění je 12 ks pozemků v k.ú. Dobrá Voda u Křížanova. Pozemky jsou evidované ve zjednodušené evidenci PK, jsou to zemědělské pozemky, které jsou bonitovány. Ocenění je provedeno dle kódů BPEJ uvedených na výpisu z KN.

2. Ocenění dle BPEJ (§ 29)

Parcela	Výměra	BPEJ	Kč/m ²	Základní cena
PK 394	561 m ²	76811	1,16	650,76 Kč
PK 849	5.348 m ²	74710	4,14	22.140,72 Kč
PK 874	6.050 m ²	74710	4,14	25.047,00 Kč
PK 894	8.400 m ²	74710	4,14	34.776,00 Kč
PK 895	3.674 m ²	74710	4,14	15.210,36 Kč
PK 1053/5	1.298 m ²	74700	5,26	6.827,48 Kč
PK 1126	1.399 m ²	74700	5,26	7.358,74 Kč
PK 1188	1.396 m ²	74700	5,26	7.342,96 Kč
PK 1286/2	415 m ²	74700	5,26	2.182,90 Kč
PK 1468/15	1.613 m ²	74700	5,26	8.484,38 Kč
PK 1468/36	1.918 m ²	74700	5,26	10.088,68 Kč
PK 1654/5	2.248 m ²	74700	5,26	11.824,48 Kč
Celkem	34.320 m ²			151.934,46 Kč
Úprava základní ceny				-
Základní cena upravená				151.934,46 Kč
Koeficient prodejnosti K _p (příloha č. 39)				x 1,000
Zjištěná cena - ocenění dle BPEJ				151.934,46 Kč

B. STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

1. Úvod

Podle zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. v platném znění je jedním ze způsobů oceňování porovnávací (komparativní) způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek a to obecně druhu a účelu věci, koncepce technických parametrů, materiálu a kvality provedení, podmínek výroby (kusová, sériová, apod.), opravitelnosti, dostupnosti náhradních dílů, u nemovitostí dále jejich velikosti, využitelnosti, stupni údržby, umístění a vlivů okolí.

Tato zdánlivě jednoduchá metoda má u nemovitostí několik více či méně podstatných úskalí. Za prvé je problémem zjistit skutečné prodejní ceny. Další problém je reprezentativnost daného porovnání, neboť nemovitostí se v daném místě neprodává zdaleka tolik, jako například automobilů. Za dostačující (statisticky významný) počet je pro porovnání považováno 15 věcí, což je v praxi obtížně dosažitelné.

2. Zjištění cen porovnávacích nemovitostí

Vzhledem k tomu, že ve skutečnosti je velmi obtížné nejen získat informace o skutečně realizovaných cenách, ale též najít v realitní inzerci dostatečný vzorek nabízených nemovitostí tak, aby byly z hledisek uvedených výše alespoň trochu podobné oceňované nemovitosti a bylo možné je považovat za vhodné nemovitosti porovnávací, neboť v realitní inzerci přitom bývá většinou málo informací, jsou pro stanovení porovnávacích cen nemovitostí užity dále uvedené 4 zdroje informací.

Nejdříve byla zkoumána databáze cen v archivu zpracovatele ocenění a dále zjišťovány další cenové informace.

Byla zkoumána internetová a tištěná realitní inzerce, přitom byly preferovány pozemky nabízené k prodeji s podobnými parametry a v nejbližších obcích. U pozemků o výměře 1.742-9.701 m² byly v obcích o velikosti 94-8.783 obyvatel požadovány ceny 10-74 Kč/m².

Kromě toho byly aktuální prodejní ceny zemědělských pozemků v místě konzultovány též s místním zemědělským podnikem. De sdělení jsou zde zemědělské pozemky kupovány za ceny odpovídající jejich ocenění dle bonity, případně i za ceny mírně vyšší.

Jsou užity též cenové informace zjištěné při jednání s obecním úřadem Dobrá Voda, dle sdělení se zde vyskytují i spekulativní koupě zemědělských pozemků za cenu asi 50-54 Kč/m².

3. Ocenění porovnávacím způsobem

Při stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé, ceny obecné) je zde zohledněna atraktivita a dopravní dostupnost lokality, technický stav, rozsah, druh a vybavení oceňované nemovitosti a současně i aktuální situace na trhu s nemovitostmi v této lokalitě.

Jsou zohledněny zjištěné skutečnosti a to zvláště menší výměry a polohová roztržitost všech 12 pozemků, jejich užívání nájemcem ZD Křižanovsko, většinou jsou součástí většího zemědělsky užívaného honu, jedná se o ryze zemědělské pozemky.

Dle požadavku objednatele uvedeného v usnesení jsou pozemky oceněny jednotlivě.

Parcela	Výměra	Cena za jednotku	Cena pozemku	Zaokrouhleno
PK 394	561 m ²	2,00 Kč/m ²	1.122,00 Kč	1.120 Kč
PK 849	5.348 m ²	5,00 Kč/m ²	26.740,00 Kč	26.740 Kč
PK 874	6.050 m ²	5,00 Kč/m ²	30.250,00 Kč	30.250 Kč
PK 894	8.400 m ²	5,00 Kč/m ²	42.000,00 Kč	42.000 Kč
PK 895	3.674 m ²	5,00 Kč/m ²	18.370,00 Kč	18.370 Kč
PK 1053/5	1.298 m ²	6,00 Kč/m ²	7.788,00 Kč	7.790 Kč
PK 1126	1.399 m ²	6,00 Kč/m ²	8.394,00 Kč	8.390 Kč
PK 1188	1.396 m ²	6,00 Kč/m ²	8.376,00 Kč	8.380 Kč
PK 1286/2	415 m ²	6,00 Kč/m ²	2.490,00 Kč	2.490 Kč
PK 1468/15	1.613 m ²	6,00 Kč/m ²	9.678,00 Kč	9.680 Kč
PK 1468/36	1.918 m ²	6,00 Kč/m ²	11.508,00 Kč	11.510 Kč
PK 1654/5	2.248 m ²	6,00 Kč/m ²	13.488,00 Kč	13.490 Kč
Celkem:	34.320 m ²		180.204,00 Kč	180.210 Kč

Z Á V Ě R (tržní hodnota, obvyklá cena) :

Předpokládaná obvyklá cena pozemků celkem	180.210,00 Kč
--	----------------------

Slovy:	Jednoosmdesáttisícdvěstadesetkorunčeských
---------------	--

(ceny jednotlivých pozemků viz výše)

Ve Velkém Meziříčí dne 17.05.2010

ing. Zdeněk Ambrož, aut.ing.

Poznámka:

- V případě administrativní ceny se jedná se o cenu zjištěnou dle cenového předpisu, která nemusí být stejná s cenou obvyklou (tj. s cenou obecnou nebo s tržní hodnotou)
- Při převodu lze sjednat i cenu odlišnou od ceny zjištěné
- Aktuální tržní hodnoty (obecné ceny či obvyklé ceny) se mohou od hodnot uvedených v závěru tohoto posudku lišit směrem nahoru i dolů

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně dne 17.12.1986, čj. Spr. 5124/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 970 - 09 / 10 znaleckého deníku.

Ve Velkém Meziříčí dne 17.05.2010

ing. Zdeněk Ambrož, aut.ing.

Seznam příloh:

- 1 A4 - výtisk části mapy obce a širšího okolí získaný ze sítě internet
- 1 A4 - výtisk výřezu z hlavního výkresu územního plánu Obce Dobrá Voda
- 1 A4 - výtisk části mapy ze všemi oceňovanými pozemky
- 1 A4 - výtisk části mapy 1:1000 získaný ze sítě internet - pozemek PK 394
- 1 A4 - výtisk části mapy 1:1000 získaný ze sítě internet - pozemek PK 849
- 1 A4 - výtisk části mapy 1:1000 získaný ze sítě internet - pozemek PK 874
- 1 A4 - výtisk části mapy 1:2000 získaný ze sítě internet - pozemky PK 894 a 895
- 1 A4 - výtisk části mapy 1:1000 získaný ze sítě internet - pozemek PK 1053/5
- 1 A4 - výtisk části mapy 1:1000 získaný ze sítě internet - pozemek PK 1126
- 1 A4 - výtisk části mapy 1:1000 získaný ze sítě internet - pozemek PK 1188
- 1 A4 - výtisk části mapy 1:1000 získaný ze sítě internet - pozemek PK 1286/2
- 1 A4 - výtisk části mapy 1:1000 získaný ze sítě internet - pozemky PK 1468//15 a 1468/36
- 1 A4 - výtisk části mapy 1:1000 získaný ze sítě internet - pozemek PK 1654/5
- 1 A4 - výtisk 4 ks fotografií pořízených in situ dne 10.05.2010 (foto 1-4)
- 1 A4 - výtisk 4 ks fotografií pořízených in situ dne 10.05.2010 (foto 5-8)