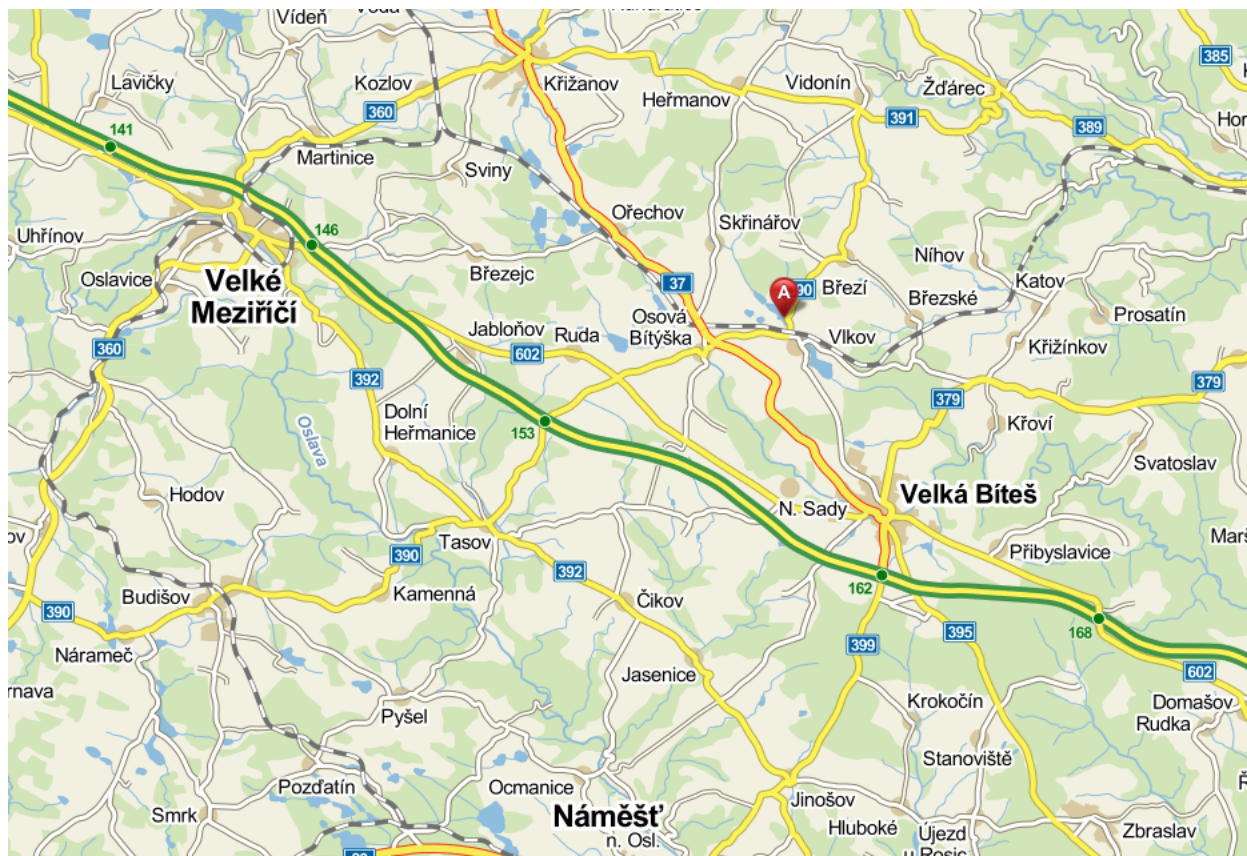


Znalecký posudek č. 5499 - 249/2013 b)

o obvyklé ceně nemovitostí – **pozemků parcelní číslo 422 - orná půda a parcelní číslo 459 - orná půda**
v katastrálním území Osová, obci Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou



Objednatel posudku:

PROKONZULTA a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26

602 00 Brno

Objednávka ze dne 18.8.2013

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitostí pro dražbu

Podle stavu ke dni 10.9. 2013 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravni 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovicih, dne 2. října 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol :

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitostí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitosti znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovitě či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány a také určení aktuální tržní ceny nemovitostí...“

Předmětem ocenění jsou nemovitosti – pozemky parcelní číslo 422 - orná půda a parcelní číslo 459 - orná půda v katastrálním území Osová, obci Osová Bítýška, okrese Žďár nad Sázavou.

2. Informace o nemovitosti :

Kraj	: Vysočina
Okres	: Žďár nad Sázavou
Obec	: Osová Bítýška
Katastrální území	: Osová

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 10. září 2013 znalcem.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Osová, obec Osová Bítýška, LV č. 403 ze dne 11.9.2013.
- 2) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz,
- 3) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 4) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Bc. Ewou Hradil dne 10. září 2013,
- 5) Mapa města a okolí
- 6) Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 10. září 2013.
- 7) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.

5. Použitá literatura :

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008
- D. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004
- E. Bradáč, A., Krejčíř, P.: Úřední oceňování majetku podle zákona č. 151/1997 Sb., leden 2004
- F. Bradáč A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, Akademické nakladatelství CERMBрно, s.r.o., Brno 2002

6. Metody zjištění hodnoty:

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí „obvyklou (tržní) cenu nemovitostí“. Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) takto:

„Obvyklou cenou 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 oblíbenosti. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem tržní hodnota jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“, vypracovanými na ÚSI VUT v Brně):

Nejprve je provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. v platném znění). Toto ocenění je důležité mj. proto, že současný předpis při stanovení ceny nákladovým způsobem používá i statisticky zjištěný koeficient prodejnosti (resp. tabulkové hodnoty Základní ceny), vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v daném místě.

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 450/2012 Sb. platné ke dni ocenění.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase. Je třeba vycházet z průzkumu trhu a znalostí srovnatelných realizovaných prodejů.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje :

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 403 je

***firma Agro Havlát, s.r.o., IČ 276 97 053
se sídlem 59451 Křižanov, Dlouhá 448***

výlučným vlastníkem oceňovaných nemovitostí – pozemků parcelní číslo 422 – orná půda o výměře 24 870,0 m² a parcelní číslo 459 - orná půda o výměře 54 775,0 m² v katastrálním území Osová, obci Osová Bítýška, okresu Žďár nad Sázavou.

8. Přírodní katastrofy :

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani povodně.

9. Věcná břemena, zátěže :

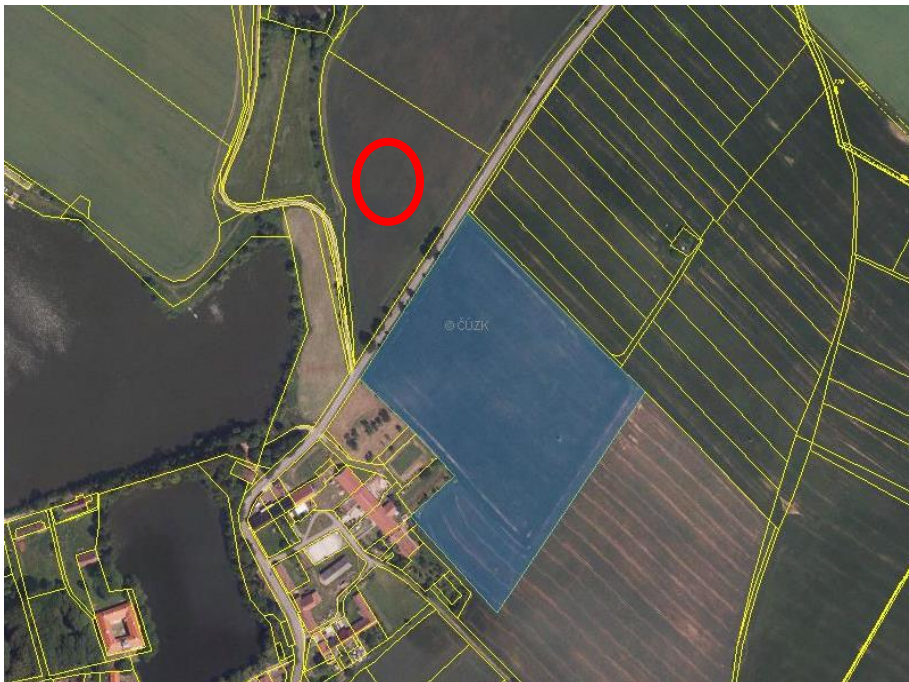
Věcná břemena ani jiné právní závazky se k oceňovanému majetku nevážou.

10. Základní popis :

Vesnice Osová Bítýška se nachází v okrese Žďár nad Sázavou a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Velké Meziříčí. Obec Osová Bítýška se rozkládá asi třicetpět kilometrů jihovýchodně od Žďáru nad Sázavou a třináct kilometrů východně od města Velké Meziříčí. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Úředně žije v katastru této středně

velké vesnice zhruba 864 obyvatel (dle platného lexikonu 2012). Osová Bítýška se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Osová a Osová Bítýška. Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Osová. Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky, které se nacházejí v sousedství zastavěné části odlehlé osady Osová obec Osová Bítýška. Dle platného územního plánu i reálnému stavu ke dni ocenění se jedná o zemědělské plochy, které jsou součástí větších honů. Pozemky se nacházejí u místní komunikace a jsou obhospodařovány místním zemědělským podnikem. Jedná se o celistvé plochy s výměrou nad 1 ha.

Kopie katastrální mapy



Pozemky parcelní číslo 422 a 459 evidované jako orná půda v katastrálním území Osová, obec Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou.

Obsah ocenění

§ 29 zemědělské pozemky

B. Posudek :

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Pozemky zemědělské - /§ 29 vyhlášky)/ - k.ú. Osová

parc. číslo	výměra	BPEJ	jed. cena	úprava	úprava	jedn. cena	podíl	celkem
	m2	-	Kč/m2	-	Kč/m2	Kč/m2	-	Kč
422	1837	72901	7,04	0%	0,00	7,0400	1	12 932,48
	1780	72904	4,62	0%	0,00	4,6200	1	8 223,60
	19991	72914	3,68	0%	0,00	3,6800	1	73 566,88
	1262	76811	1,16	0%	0,00	1,1600	1	1 463,92
459	27958	72901	7,04	0%	0,00	7,0400	1	196 824,32
	26817	72914	3,68	0%	0,00	3,6800	1	98 686,56
	79645	Cena pozemků						391 697,76

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 450/2012 Sb. - rekapitulace cen:

§ 29 zemědělské pozemky parcelní číslo 422 a 459, k.ú. Osová	=	391 697,80 Kč
Administrativní cena ke dni ocenění	=	391 697,80 Kč

Administrativní cena nemovitostí ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 391 700,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky v okolí oddělené místní části Osová obce Osová Bítýška. Zemědělské plochy jsou užívány v souladu s evidencí, ani dle platného územního plánu se nepočítá s jejich zastavěním. Přístup z místní asfaltové komunikace. V obci Osová Bítýška nejsou v současné době žádné zemědělské pozemky nabízeny, v okolí se požadovaná cena za zemědělské plochy pohybuje ve výši 15,00 Kč/m².

Vzhledem k uskutečněným prodejům zemědělských pozemků v okolí obce Osová Bítýška v posledních několika letech můžeme konstatovat, že reálná cena se pohybovala nad hodnotou cen administrativních avšak nepřekročila částku 10,0 Kč/m². Zemědělské pozemky se postupně stávají žádoucí komoditou na trhu s nemovitostmi. Jednotkovou cenu proto určuji ve výši 8,00 Kč/m². Této částky lze v místě dosáhnout při dobrovolném prodeji půdy a posuzované dohromady bezmála osmi hektarové území je jednak v sousedství asfaltové komunikace a jednak se stává ze dvou ucelených kousků tři a pěti hektarového.

Na základě výše uvedeného určuji cenu oceňovaných nemovitostí metodou srovnání

Cena nemovitostí metodou srovnání ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 640 000,00 Kč

C) Závěr:

Administrativní cena 391 700,00 Kč

Porovnávací hodnota nemovitostí..... 640 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitostí, tj. pozemků parcelní číslo 522 - orná půda a parcelní číslo 459 - orná půda v katastrální území Osová, obec Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. v platném znění určuji ve výši:

640 000,00 Kč

Slovy : šestsetčtyřicet tisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 2. října 2013

Vypracoval: Ing. Bc. Eva Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5499 - 249/2013 b) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 101/13.

Fotodokumentace:



Pohled na pozemky parcelní číslo 422 a 459 evidovaných jako orná půda v katastrálním území Osová, obec Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou.