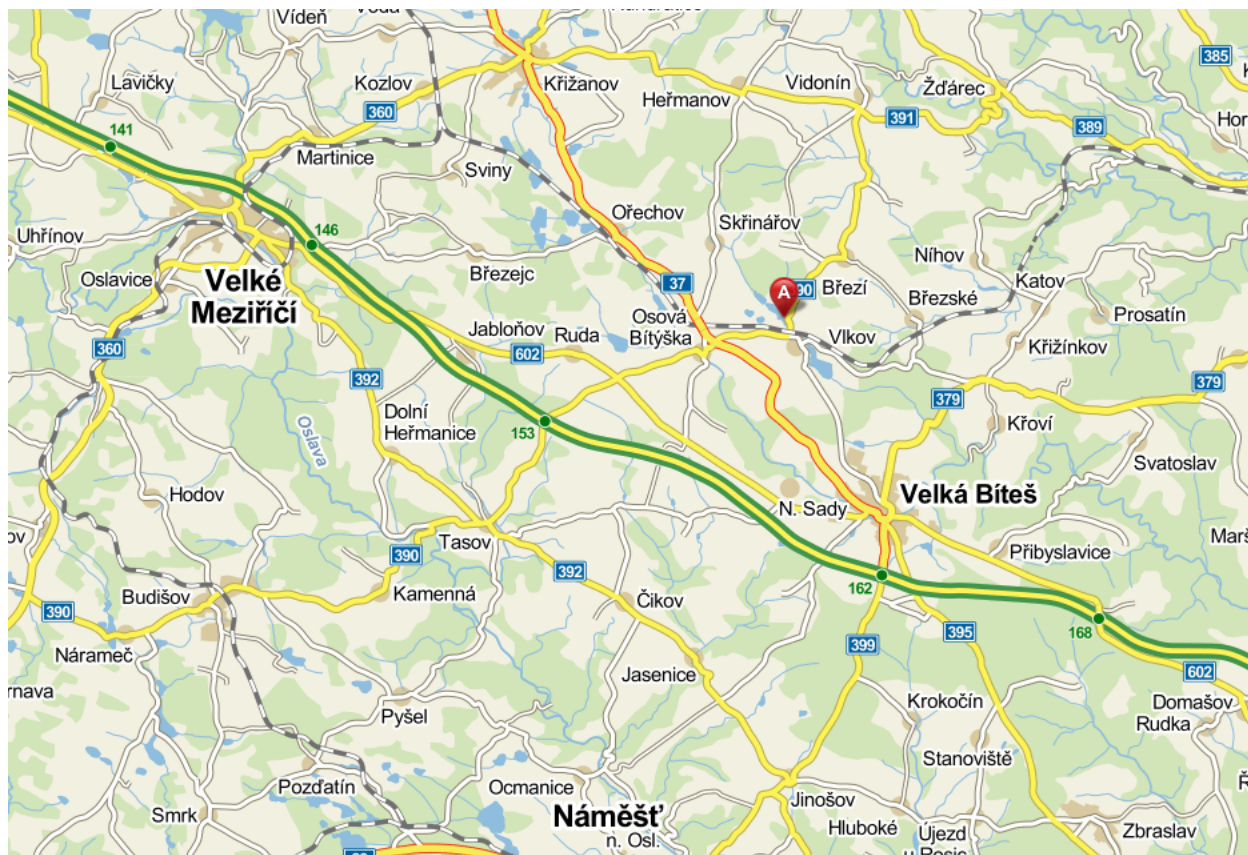


Znalecký posudek č. 5499 - 249/2013 c)

o obvyklé ceně nemovitostí – pozemků parcelní číslo 70/1 - ostatní plocha, neplodná půda, parcelní číslo 399 - trvalý travní porost, parcelní číslo 421 - trvalý travní porost, parcelní číslo 625 - trvalý travní porost a parcelní číslo 626 - ostatní plocha, ostatní komunikace 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 B r n o

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

V Otrokovcích, 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. nemovité 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 70/1 - ostatní plocha, neplodná půda, parcelní číslo 399 - trvalý travní porost, parcelní číslo 421 - trvalý travní porost, parcelní číslo 625 - trvalý travní porost a parcelní číslo 626 - ostatní plocha, ostatní komunikace 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně

prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Výnosová cena

Výnosová cena se u oceňovaného druhu nestanovuje, nájmy v našem prostředí neodzrcadlují cenu.

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 70/1 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 988,0 m², parcelní číslo 399 - trvalý travní porost o výměře 8409,0 m², parcelní číslo 421 - trvalý travní porost o výměře 8835,0 m², parcelní číslo 625 - trvalý travní porost o výměře 103,0 m² a parcelní číslo 626 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 423,0 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 :

Na pozemku parcelní číslo 399 - trvalý travní porost vázne věcné břemeno trpění vodovodního a odpadního potrubí, včetně oprav. Na pozemku parcelní číslo 421 - trvalý travní porost, parcelní číslo 625 - trvalý travní porost a parcelní číslo 626 - ostatní plocha, ostatní komunikace vázne věcné břemeno služebnost nerušeného

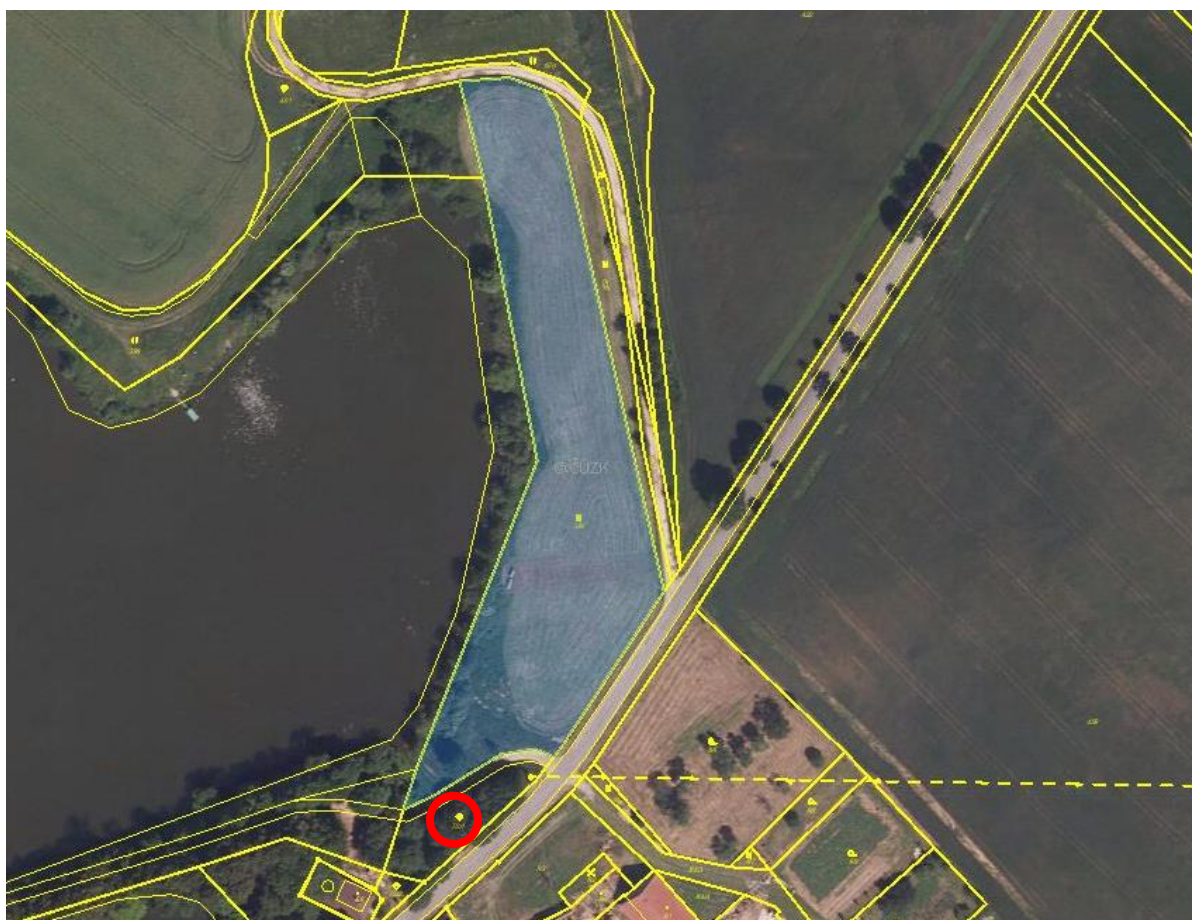
vedení vody, trpění přístupu a s tím spojených prací. Vzhledem k možnému využití a využívání těchto pozemků nemají věcná břemena žádný vliv na cenu pozemků.

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 třicet pět 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 864 obyvatel (dle platného lexikonu 2012). Osová Bítýška se dále dělí na dvě části, konkrétně to jsou: Osová a Osová Bítýška. Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území Osová.

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky, pozemky evidované jako neplodná půda s náletovými porosty a pozemek místní nezpevněné komunikace, které se nachází v sousedství zastavěné části odlehlé osady Osová obce Osová Bítýška. Dle platného územního plánu i reálnému stavu ke dni ocenění jsou oceňované zemědělské pozemky součástí zemědělsky obdělávané. Pozemky se nacházejí u místní asfaltové komunikace a nebo jsou přístupné po nezpevněné polní cestě. Pozemky evidované jako trvalé travní porosty jsou užívány v souladu s evidencí. Pozemek evidovaný jako ostatní plocha, ostatní komunikace je součástí polní cesty. Pozemek parcelní číslo 70/1 - ostatní plocha, neplodná půda se nachází mezi místní asfaltovou komunikací a vodní plochou naproti bývalého zemědělského areálu, který je z části opuštěný a z části užíván. V sousedství je pohostinství. Vzhledem k tomuto umístění je zde reálná možnost účelového využití této neplodné půdy např. jako parkoviště. Ostatní pozemky evidované jako trvalé travní porosty mají minimální velmi nízkou bonitu.

Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo 70/1 - ostatní plocha, neplodná půda označen červeně a pozemek parcelní číslo 399 - trvalý travní porost užívaný jako orná půda v katastrálním území Osová, obec Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou.



Vlevo pozemek parcelní číslo 421 - trvalý travní porost, vpravo bleděmodře označen pozemek parcelní číslo 625 - trvalý travní porost a vedle něj vpravo pozemek parcelní číslo 626 - ostatní plocha, ostatní komunikace (označeno šipkou), na kterém se nachází neupravená místní komunikace, katastrální území Osová, obec Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou.

Obsah ocenění

- § 28 stavební pozemky
- § 29 zemědělské pozemky

B. Posudek :

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

a) Pozemek stavební - /§ 28 vyhlášky)/ - k.ú. Osová parcelní číslo 626

Plocha stavebního pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace.....423,0 m²
 Jednotková cena pozemku dle odst.1), písm. k):35,00 Kč/m²
 Přirážky a srážky dle přílohy č. 21 vyhlášky: 3.5.....- 55 %
 Koeficient Ki dle přílohy č. 38 vyhlášky.....2,256
 Koeficient Kp dle přílohy č. 39 vyhlášky.....0,480
 Jednotková cena po úpravách.....17,06 Kč/m²
 Minimální jednotková cena pozemku 35*0,6021,0 Kč/m²
 Cena pozemku celkem:(21*423).....**8.883,00 Kč**

a) 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
70/1	988	prům.	4,58	0,25	0,00	4,5800	1	1 131,26
399	8409	76811	1,16	0%	0,00	1,1600	1	9 754,44
421	192	72901	7,04	0%	0,00	7,0400	1	1 351,68
	258	72904	4,62	0%	0,00	4,6200	1	1 191,96
	8385	76811	1,16	0%	0,00	1,1600	1	9 726,60
625	103	76811	1,16	0%	0,00	1,1600	1	119,48
	18335	Cena pozemků						23 275,42

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

a) § 28 stavební pozemek parcelní číslo 626, k.ú. Osová	=	8 883,00 Kč
a) § 29 zemědělské pozemky parcelní číslo 70/1,399,421,625, k.ú. Osová	=	23 275,40 Kč
Administrativní cena ke dni ocenění	=	32 158,40 Kč

Administrativní cena nemovitostí ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 32 160,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky a pozemek evidovaný jako ostatní plocha, ostatní komunikace v okolí oddělené místní části Osová obce Osová Bítýška. Zemědělské pozemky jsou užívány dle evidence jako louky. Pozemek parcelní číslo 70/1 evidovaný jako ostatní plocha, neplodná půda by vzhledem ke svému umístění byl vhodný ke zřízení parkoviště. Pozemky se nacházejí se těsném sousedství zastavěné části osady. Vzhledem k jejich umístění i platnému územnímu plánu se nepočítá s jejich zastavěním nebo jinému způsobu využití, kromě pozemku parcelní číslo 70/1. Přístup po místní neuzpevněné komunikaci, jejichž součástí je pozemek parcelní číslo 626 - ostatní plocha, ostatní komunikace. V obci Osová Bítýška nejsou ke dni ocenění žádné zemědělské pozemky nabízeny k prodeji. Z nabídek realitních kanceláří vybíráme nabídky zemědělských pozemků v obcích v okruhu deseti kilometrů:

1/ Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji zemědělskou půdu v katastrálním území Velké Meziříčí. Jedná se o trvalý travní porost o celkové ploše 19 629 m².



Prodej, pozemek zemědělská půda, 19 629 m²

Celková cena:	294 435 Kč za nemovitost
	+ provize RK
Cena za m ² :	15 Kč za m ²
Adresa:	Velké Meziříčí
Datum aktualizace:	09.08.2013
ID zakázky:	153264
Plocha užitná:	19 629 m ²
Plocha pozemku:	19 629 m ²
Popis:	Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji zemědělskou půdu v katastrálním území Velké Meziříčí. Jedná se o trvalý travní porost o celkové ploše 19 629 m ² .

Zemědělský pozemek evidovaný jako trvalý travní porost nacházející se nedaleko města Velké Meziříčí. Požadovaná cena je zde 15,0 Kč/m².

2/ Jedná se kvalitní ornou – zemědělskou půdu na okraji chráněné krajinné oblasti u obce Svatoslav u Tišnova. Celková výměra se skládá ze tří samostatných parcel o rozloze: 1076 m², 4426 m² a 8496 m². Vesnice Svatoslav je součástí okresu Brno venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Tišnov. Obec Svatoslav leží v průměrné výšce 482 metrů nad mořem a rozkládá se asi dvacet sedm kilometrů severozápadně od centra Brna a jedenáct kilometrů jihozápadně od města Tišnov.



Prodej, pozemek zemědělská půda, 13 998 m²

Celková cena:	209 970 Kč za nemovitost
	včetně právního servisu
Cena za m ² :	15 Kč za m ²
Poznámka k ceně:	+ provize RK
Adresa:	Svatoslav
Datum aktualizace:	26.08.2013
ID:	631173212
Plocha pozemku:	13 998 m ²
Popis:	Jedná se kvalitní ornou – zemědělskou půdu na okraji chráněné krajinné oblasti u obce Svatoslav u Tišnova. Celková výměra se skládá ze tří

Druhá nabídka se skládá z několika zemědělských pozemků evidovaných jako orná půda u obce Svatoslav. Požadovaná cena je zde rovněž 15,0 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 a to

vždy okolo hodnoty 10,0 Kč/m². Jde ovšem o pozemky, které mají alespoň průměrnou bonitu a jsou součástí větších honů či samy o sobě dosahují celistvé výměry nad 1 ha. Na druhou stranu se zemědělské pozemky se postupně stávají žádoucí komoditou na trhu s nemovitostmi.

Reálná jednotková cena pozemku parcelní číslo 626 - ostatní plocha, ostatní komunikace není ani 10,00 Kč/m², jedná se o cestu, kterou v souladu se zákonem mohou užívat bezúplatně všichni. Pozemek parcelní číslo 70/1 - ostatní plocha, neplodná půda je vzhledem k jeho umístění možné využívat lépe, například jako parkoviště. Jeho jednotková cena je určena na 25,0 Kč/m². Cena jednotky u zemědělských pozemků je vzhledem k jejich tvaru, dostupnosti a možnému využití určuji na 3,00 Kč/m².

Na základě výše uvedeného určuji cenu oceňovaných nemovitostí metodou srovnání

Cena nemovitostí metodou srovnání ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 80 000,00 Kč

C) Závěr:

Administrativní cena 32 160,00 Kč

Porovnávací hodnota nemovitostí 80 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitostí, tj. pozemků parcelní číslo 70/1 - ostatní plocha, neplodná půda, parcelní číslo 399 - trvalý travní porost, parcelní číslo 421 - trvalý travní porost, parcelní číslo 625 - trvalý travní porost a parcelní číslo 626 - ostatní plocha, ostatní komunikace v katastrální území Osová, obci Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. v platném znění určuji ve výši:

80 000,00 Kč

Slovy : osmdesát 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 zapsán pod pořadovým číslem 5499 - 249/2013 c) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 101/13.

Fotodokumentace:



Pohled na pozemky parcelní číslo 70/1 - ostatní plocha, neplodná půda a parcelní číslo 399 - trvalý travní porost v katastrálním území Osová, obec Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou.



Pohled na pozemky parcelní číslo 421 - trvalý travní porost, parcelní číslo 625 - trvalý travní porost a parcelní číslo 626 - ostatní plocha, ostatní komunikace v katastrálním území Osová, obec Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou.