

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5520/2016

NEMOVITÁ VĚC: pozemky

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Hranice, k.ú. Drahotuše
Adresa nemovité věci: Hranice, 753 01
Vlastník pozemku: Petr Vavřík, Klimkovická 55/28, 708 00 Ostrava-Poruba, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 6

OBJEDNAVATEL: Soudní komisařka JUDr. Miluše Rabasová

Adresa objednavatele: Na Hradbách 2632/18, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

ZHOTOVITEL : Ing. Petr Veverka

Adresa zhotovitele: Vratimovská 142, 739 32 Vratimov-Hor. Datyně
telefon: 777 071 525 e-mail: petr.veverka@post.cz
fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely dědického řízení, č.j. 99 D 2610/2015-116 (ocení stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA****Podíl id. 1/6****28 000 Kč**

Datum místního šetření: 9.5.2016

Stav ke dni :

6.9.2015

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

Ve Vratimově, dne 9.5.2016

Ing. Petr Veverka

NÁLEZ

Znalecký úkol

Cílem znaleckého posudku je stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí v obci Hranice, k.ú. Drahotuše, okres Přerov, a to spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/6 pozemků:

p.č. 262/21 - orná půda o výměře 1710m²

p.č. 1727/32 - orná půda o výměře 3823m²

p.č. 1872/4 - orná půda o výměře 2274m²

Dle §2 zákona č.151/1997 Sb., se majetek a služba oceňují cenou obvyklou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu zpracování ocenění. Odhadce zpracoval stanovení ceny obvyklé podle situace na trhu v době zpracování ocenění a neodpovídá proto za případné změny tržních podmínek, ke kterým došlo po předání tohoto posudku.

Při zpracování tohoto ocenění jsou respektovány platné právní předpisy České republiky. Dále se vychází z předpokladu, že v budoucnu bude možné v případě potřeby dohledat všechny tyto předpisy a podklady mající vliv na zpracování ocenění.

Znalec vycházel z předpokladu, že max. po jednom roce bude provedena verifikace stanovení obvyklé ceny v závislosti na případných změnách předmětu ocenění tržní situace, právního prostředí a jiných okolností majících vliv na zpracování ocenění.

Způsob ocenění:

Pro potřebu stanovení ceny obvyklé oceňovaného pozemku se podpůrně vychází z platného z cenového předpisu a následně je použit porovnávací způsob podle nabídkových cen obdobných pozemků v dané lokalitě.

Omezení vlastnického práva:

Na LV č. 907 nejsou evidována omezení vlastnických práv, kromě zástavního práva exekutorského a nařízení exekucí na oceňovaný spoluvlastnický podíl zůstavitele Petra Vavříka. Tato omezení vlastnických práv nemají vliv na cenu obvyklou.

Ke dni ocenění nebyla předložena žádná nájemní resp. jiná smlouva, která by omezovala nebo jinak snižovala hodnotu vlastnictví.

Přehled podkladů

- 1) Informace z KN Katastrálního pracoviště v Hranicích, výpis z LV č. 907 pro obec Hranice, k.ú. Drahotuše
- 2) snímky z katastrální mapy
- 3) Územní plán města Hranice
- 4) Internetové nabídky realitních kanceláří s obdobnými pozemky a vlastní databáze znalce

Všeobecné místopisné údaje

Město Hranice jsou významné kulturní a průmyslové město regionu s výjimečnými přírodními zajímavostmi v okolí. Leží převážně na pravém břehu řeky Bečvy v Moravské bráně mezi Oderskými vrchy a Podbeskydskou pahorkatinou.

Má místní části: Drahotuše, Lhotka, Rybáře, Slavíč, Středolesí, Uhřínov a Valšovice.

Údaje o oceňovaném pozemku

Pozemky se nachází v obci Hranice, k.ú. Drahotuše. Jedná se o pozemky vedené v evidenci katastru nemovitostí v kultuře orná půda. Situovány jsou v půdních celcích mimo intravilán místní částí Drahotuše.

V platném územním plánu města Hranice jsou oceňované pozemky situovány v plochách orné půdy.

Vlivy na obvyklou cenu

V blízkosti pozemků se nenacházejí stavby, které negativně ovlivňují životní prostředí.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemek p.č.262/21
- 1.2 Pozemek p.č.1727/32
- 1.3 Pozemek p.č.1872/4

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemky

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č.262/21

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120 %
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
orná půda	262/21	35900	1 710,00	10,08	120,00	22,18	37 927,80	
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6								
Celkem:			1 710,00 m ²				37 927,80	
Pozemek p.č.262/21 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu							=	37 927,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem							×	1 : 6

Pozemek p.č.262/21 - zjištěná cena = 6 321,30 Kč

1.2 Pozemek p.č.1727/32

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120 %
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
orná půda	1727/32	61400	3 823,00	12,01	120,00	26,42	101 003,66	
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6								
Celkem:			3 823,00 m ²				101 003,66	
Pozemek p.č.1727/32 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu							=	101 003,66 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem							×	1 : 6

Pozemek p.č.1727/32 - zjištěná cena = 16 833,94 Kč

1.3 Pozemek p.č.1872/4

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120 %

Celková úprava ceny: 120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1872/4	61400	2 274,00	12,01	120,00	26,42	60 079,08
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			2 274,00 m ²				60 079,08
Pozemek p.č.1872/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						=	60 079,08 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						×	1 : 6
Pozemek p.č.1872/4 - zjištěná cena						=	10 013,18 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení ceny obvyklé porovnávací metodou

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu s pozemky, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen nabídkových a realizovaných prodejů srovnatelných pozemků v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku. Relevantní data o skutečně obchodovaných nemovitostech v dané lokalitě nejsou k dispozici v dostatečném počtu.

Stanovení ceny obvyklé na základě srovnávací metody je obvykle velmi obtížné, neboť zde působí rozličné cenotvorné vlivy, které nelze relevantně vyhodnotit v závislosti na srovnávané nemovitosti, nehledě k tomu, že u srovnávaných pozemků nejsou vždy k dispozici všechna potřebná data. Při stanovení ceny obvyklé vycházím z předpokladu, že se nejedná o stanovení ceny v tísní.

Podrobný popis oceňovaných pozemků je uveden v předcházející části. Níže jsou uvedeny porovnávané pozemky.

Při porovnávacím způsobu ocenění koeficienty K1 - K7 vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou nemovitostí. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelných nabízených nemovitostí v okolí obce Hranice, vč. přímého porovnání tržních cen se zohledněním lokality a možnosti využití pozemku.

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [Kc]	Upravená cena [Kč/m ²]
-----------------------------	-----------------------------------	--	-------------------------------	--

Lokalita: Lipník nad Bečvou							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	8 542	170 840	20,00	0,95	19,00		
Popis pozemku: RK Fincentrum nabízí k prodeji ornou půdu v katastrálním území Lipník nad Bečvou. Celková výměra pozemku je 8542 m2. Příjezd po obecní komunikaci.							
Lokalita: Lhota u Lipníka nad Bečvou							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	6 488	125 000	19,27	0,95	18,31		
Popis pozemku: RK M&M reality holding a. s. nabízí prodej pozemků v k. ú. Lhota u Lipníka nad Bečvou, okres Přerov o celkové výměře 6488 m2. Jedná se o následující druhy pozemků orná půda(6219 m2) a trvalý travní porost (269 m2). Pozemky jsou pronajaty místnímu zemědělskému družstvu na dobu neurčitou s 5-ti letou výpovědní lhůtou.							
Lokalita: Hustopeče nad Bečvou							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	4 218	115 000	27,26	0,95	25,90		
Popis pozemku: RK M&M reality holding a. s. nabízí k prodeji 4218 m2 orné půdy v katastrálním území Hustopeče nad Bečvou. Jedná se o ideální polovinu tří parcel, z toho dvě jsou zemědělsky využívány.							
Průměrná jednotková cena							21,07 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	262/21	1 710	21,07	36 030
orná půda	1727/32	3 823	21,07	80 551
orná půda	1872/4	2 274	21,07	47 913
Obvyklá cena před korekcí ceny				164 494
výpočet podílu id. 1/6 ve vlastnictví Petra Vavříka			: 6,00 =	27 415,67
Celková výměra pozemků		7 807	Hodnota pozemků celkem	27 416

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1	Pozemek p.č.262/21	6 321,00 Kč
1.2	Pozemek p.č.1727/32	16 834,00 Kč
1.3	Pozemek p.č.1872/4	10 013,00 Kč
		<hr/>
		33 168,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1	Pozemky	27 400,00 Kč
-----	---------	--------------

Porovnávací hodnota	27 416 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	33 168 Kč

Obvyklá cena

28 000 Kč

slovy: Dvacetosmtisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.9

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V blízkosti oceňovaných pozemků se nenachází stavby, které negativně ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou.

Zemědělské pozemky, které nejsou v územním plánu určeny k zastavění se na trhu nemovitostí prodávají jen zřídka a obvykle je mají zájem koupit zemědělci, kteří tyto pozemky obhospodařují, resp. další subjekty za účelem dalšího spekulativního prodeje.

Po provedené analýze cen jednotlivých nemovitostí a na základě dlouhodobé znalosti realitního trhu (25 let praxe v realitní kanceláři), s přihlédnutím k cenám na trhu nemovitostí v roce 2015 a se zřetelem na výše uvedená zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, odhaduji cenu obvyklou (tržní hodnotu) ideální 1/6 pozemků zaokrouhleně výše uvedenou částkou.

Ve Vratimově 9.5.2016

Ing. Petr Veverka
Vratimovská 142
739 32 Vratimov-Hor. Datyně
telefon: 777 071 525
e-mail: petr.veverka@post.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988 pod č.j.Spr. 2121/88 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5520/2016 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Snímky z katastrální mapy

3

Kopie katastrální mapy ze dne 9.5.2016



Pozemek p.č. 262/21 v k.ú. č. 631949

Kopie katastrální mapy ze dne 9.5.2016



Pozemek p.č. 1727/32 v k.ú. č. 631949

Kopie katastrální mapy ze dne 9.5.2016



Pozemek p.č. 1872/4 v k.ú. č. 631949