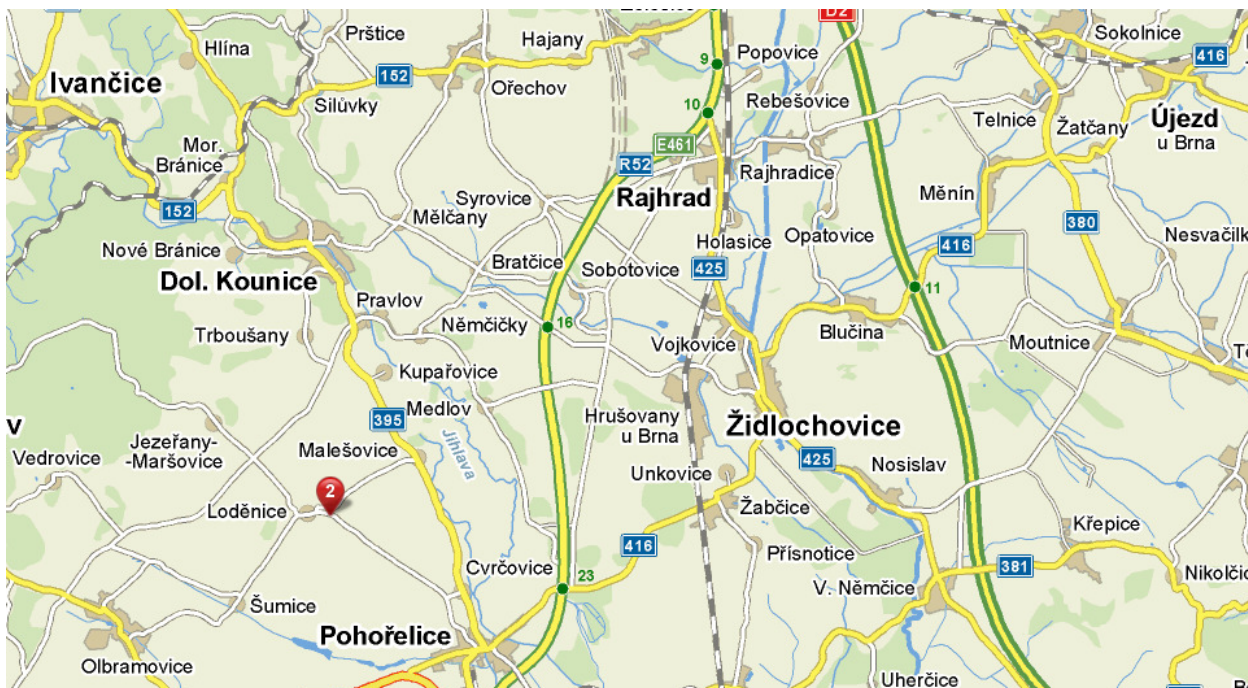


Znalecký posudek č. 5620 – 60/2014 b)

o obvyklé ceně nemovitostí – **pozemků parcelní číslo 67/2, 68, 70/2, 70/3**
v katastrálním území Loděnice u Moravského Krumlova, obci Loděnice, okres Brno - venkov



Objednatel posudku:

**Mgr. Veronika Tomečková, insolvenční správce dlužníka
pana Františka Peterky,
bytem 671 75 Loděnice 135
Usnesení č.j. KSBR 26 INS 33363/2013-A-11
ze dne 12.3.2014**

Účel posudku:

zjištění ceny podílu na nemovitostech v insolvenčním řízení

Podle stavu ke dni 23.4. 2014 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Moravní 6224
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné podobě.

V Otrokovcích, dne 28. dubna 2014

A. Nález

1. Úvod

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitostí dle předloženého LV 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 nimi byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovitosti – pozemky parcelní číslo 67/2 – zahrada, parcelní číslo 68 – orná půda, parcelní číslo 70/2 – zahrada a parcelní číslo 70/3 – zahrada v katastrálním území Loděnice u Moravského Krumlova, obci Loděnice, okres Brno – venkov.

2. Informace o nemovitosti :

<i>Kraj</i>	: Jihomoravský
<i>Okres</i>	: Brno - venkov
<i>Obec</i>	: Loděnice
<i>Katastrální území</i>	: Loděnice u Moravského Krumlova

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 23. dubna 2014 znalcem za účasti vlastníka nemovitostí.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Loděnice u Mor. Krumlova, LV č. 407 ze dne 24.3.2014,
- 2) místní šetření znalce dne 23. dubna 2014, fotodokumentace,
- 3) kopie katastrální mapy bez identifikace,
- 4) databáze znalce o prodeji obdobných nemovitostí,
- 5) informace realitních kanceláří o prodeji a nájmu obdobných nemovitostí

5. Použitá literatura :

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Tento způsob ocenění lze aplikovat tam, kde je dostatek srovnatelných nájmů obdobných nemovitostí. V daném případě metoda nebude aplikována – stavební plochy se nepronajímají.

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.

Obvyklá cena

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

7. Vlastnické a evidenční údaje :

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí List vlastnictví č. 407 je

**pan František Peterka, nar. dne 9.3.1968
oba bytem 671 75 Loděnice 135**

vlastníkem oceňovaných nemovitostí – pozemku parcelní číslo 67/2 - zahrada o výměře 412,0 m², parcelní číslo 68 – orná půda o výměře 810,0 m², parcelní číslo 70/2 - zahrada o výměře 344,0 m² a parcelní číslo 70/3 - zahrada o výměře 767,0 m², v katastrálním území Loděnice u Moravského Krumlova, obec Loděnice, okres Brno - venkov.

8. Přírodní katastrofy :

V lokalitě nehrozí povodně ani sesuvy půdy.

10. Věcná břemena, zátěže :

K posuzovaným nemovitostem se nevztahuje žádné věcné břemeno. Jsou zde evidovány finanční pohledávky, které se do výsledné ceny nepromítají.

11. Základní popis :

11.1. Základní charakteristika

Vesnice Loděnice spadá do okresu Brno venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Pohořelice. Obec Loděnice se rozkládá asi dvacet sedm kilometrů jihozápadně od centra Brna a šest kilometrů severozápadně od města Pohořelice. Osídlení této menší vesnice dosahuje počtu 492 obyvatel (Malý lexikon obcí 2013) a má narůstající tendenci.

V obci mohou děti docházet na základní školu vyššího stupně a mateřská škola slouží pro mladší děti. Pro využití volného času je zde sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Posuzované pozemky leží za rodinným domem a jsou v územním plánu určeny k zastavění – rodinné domy. Parcela 67/2 by byla příjezdovou komunikací a současně by sloužila k uložení inženýrských sítí, ostatní parcely by pak mohly být zastavěny – komfortní by byly jen dva, ale je zde možno umístit i tři RD. Přípojky inženýrských sítí včetně komunikace je nutno teprve zbudovat, jedná se tedy o plochy stavebně nepřipravené.

Kopie katastrální mapy



/ oceňované území, stávající cesta je na severu, k.ú. Loděnice u Mor. Krumlova

Obsah ocenění:

pozemky dle LV č. 407 v katastrálním území Loděnice u Moravského Krumlova, obec Loděnice, okres Brno – venkov,

12. Popis nemovitostí:

Pozemky na LV č. 407, v katastrálním území Loděnice u Moravského Krumlova, obec Loděnice

Předmětem ocenění je soubor pozemků určených platným ÚP k zastavění rodinnými domy. Plocha přiměřená pro stavbu dvou až tří RD, příjezd a inženýrské sítě je nutno teprve zbudovat. Plocha je rovinná, napojení na všechny inženýrské sítě vyjma kanalizace je možné, ta ale bude v horizontu dvou let zbudována.

B. Posudek

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitostí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitostí je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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...“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

a) **Pozemky dle LV č. 407**, v katastrálním území Loděnice u Moravského Krumlova, obec Loděnice

Pozemky dle LV 407				
Obec				Loděnice
Katastrální území				Loděnice u Mor. Kr.
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		do 1000
Kraj				Jihomoravský
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 840,00
Plocha pozemků		P m2		2333
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	V.	do 500	0,50
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	ostatní	0,80
O4	Tech. infrastruktura	II.	bez kanalizace	0,85
O5	Dopravní obslužnost	II.	integrovaná doprava	0,95
O6	občanská vybavenost	II.	rozšířená	0,98
	Základní cena pozemku		ZC	349,46
Index trhu s nemovitostmi věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
It				1,00
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
Io				1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční do 2000 obyvatel	1,03
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,00
3	Poloha v obci	II.	navazuje na střed	0,00
4	Možnost napojení	II.	bez kanalizace	-0,10
5	Občanská vybavenost	I.	je dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	zpevněná komunikace, dobré parkování	0,00
7	Hromadná doprava	IV.	zastávka do 500 od domu	-0,02
8	Výhodnost pro komerci	I.	bez možnosti využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	I.	sítě i příjezd nejsou zbudovány	-0,20
Ip				0,7004
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P*0,3				285 514,75

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 441/2013 Sb. – rekapitulace cen:

Pozemky dle LV č. 407, k.ú. Loděnice u Mor. Krumlova	=	285 514,80 Kč
Administrativní cena ke dni ocenění	=	285 514,80 Kč

Administrativní cena ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 285 510,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Pro určení ceny posuzovaných nemovitostí v obci Loděnice umístěné v okrese Brno-venkov vycházím ze třech zdrojů:

- celková situace v oblasti stavby RD v obci,
- sjednaná cena v minulosti za podobnou plochu,
- nabídky trhu v místě ke dni ocenění.

Předně na okraji obce Loděnice probíhá a je skoro ukončená výstavba nových rodinných domů, tato byla motivována politikou obce, jež pozemky jednak zařadila do územního plánu, jednak se podílela na výstavbě technické infrastruktury a to záměrně proto, aby přitáhla do obce nové obyvatelé. Samotná obec nabízí především školku a školu, což je pro mladé rodiny významným faktem, jsou zde dva obchody, pracovních příležitostí zde mnoho není, lepší situace je v nedalekých Pohořelicích a ani do krajského města Brna není daleko, tuto dopravní cestu se snaží pokrývat i doprava autobusová v integrovaném systému. Nakonec někteří obyvatelé Loděnice dojíždějí i do Moravského Krumlova, i na tuto stranu je relativně dobře doprava zajištěná autobusy.

Obec rovněž ve své době nabídla investorům parcely za atraktivní cenu, ta začínala i na 100,00 Kč/m². Že tato taktika byla dobrá potvrzuje skutečnost, že dnes není na prodej žádná novostavba a noví obyvatelé jsou v místě spokojeni.

V současné době se stavební místo v obci nenabízí, území je nutno rozdělit geometrickým plánem a vybavit sítěmi, zbudovat komunikaci. Tyto nemalé náklady, jež je nutno investovat, sice zvýší jednotkovou cenu takto připravených stavebních parcel, ale dnes nejsou realizovány. Soubor je pak nutno rozdělit na parcelu komunikace, která by měla zůstat v podílovém spoluvlastnictví budoucích stavebníků (dosažitelná cena max. 50,00 Kč/m²) a na vlastní stavební plochy, kde cena sjednaná v současném stavu je reálná ve výši cca 170,00 Kč/m².

Na základě výše uvedených skutečností určuji tržní cenu posuzovaného souboru nemovitostí metodou srovnání ve výši

Cena nemovitostí určená porovnáním 350 000,00 Kč

C. Závěr

Administrativní cena nemovitostí celkem..... 285 510,00 Kč

Cena určená srovnáním.....350 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitostí evidovaných na LV č. 407 vedeném pro katastrální území Loděnice u Moravského Krumlova, obec Loděnice, okres Brno - venkov, tj. **pozemků parcelní číslo 67/2, 68, 70/2, 70/3** vyjádřenou ve formě obvyklé ceny **ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:**

350 000,00 Kč

Slovy : třistapadesát tisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 28. dubna 2014

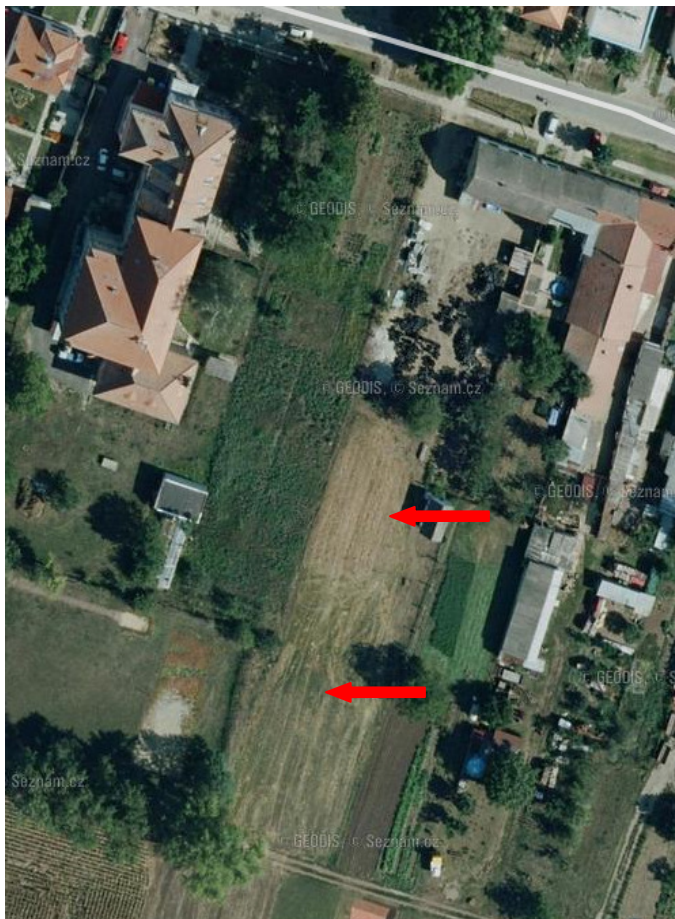
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 č.j.: 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 56203 - 60/2014 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 51/14.

Mapové podklady:



Šipky definují možné umístění dvou novostaveb v lokalitě, katastrální území Loděnice u Moravského Krumlova, obec Loděnice

Fotodokumentace:



Území, kde dle ÚP mohou být postaveny nové RD, záběr z parcely 67/2, k.ú. Loděnice u Moravského Krumlova

List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2014 18:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 26 INS 33363/2013 pro Veronika Tomečková, Mgr.

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **594377 Loděnice**
Kat.území: **686344 Loděnice u Moravského Krumlova** List vlastnictví: **407**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Peterka František, č.p. 135, 67175 Loděnice		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
67/2	412	zahrada		zemědělský půdní fond
68	810	orná půda		zemědělský půdní fond
70/2	344	zahrada		zemědělský půdní fond
70/3	767	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 13.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2006.
V-7713/2006-703
Pro: Peterka František, č.p. 135, 67175 Loděnice RČ/IČO: 680309/1845
- o Smlouva kupní ze dne 30.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.04.2007.
V-4381/2007-703
Pro: Peterka František, č.p. 135, 67175 Loděnice RČ/IČO: 680309/1845

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
67/2	00100	412
68	00100	810
70/2	00100	344
70/3	00100	767

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.03.2014 19:15:21