

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 151-64/2013

O ceně pozemků p.č. 249/1 a p.č. 249/3 v obci Prostějov, katastrální území Žešov, okres Prostějov.



Objednatel znaleckého posudku: **PROKONZULTA , a.s.**
Křenová 26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro účely dražby.

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 2.4.2013 posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Ořechová 14
796 04 Prostějov

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Prostějově dne : 4.4.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu pozemků p.č. 249/1 a p.č. 249/3 v obci Prostějov, katastrální území Žešov, okres Prostějov, pro účely dražby.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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, 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.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 2.4.2013, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku, 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. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávnou uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. 249/1 a 249/3
Adresa předmětu ocenění: Katastrální území Žešov
796 01 Prostějov
Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Prostějov
Katastrální území: Žešov
Počet obyvatel: 44 387
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i) :
400,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.4.2013 bez přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. LV: 275 pro k.ú. Žešov, obec Prostějov, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem dne 11.12.2012, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz - Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Žešov, obec Prostějov, okres Prostějov, vyhotovený dne 4.4. 2013.
- Údaje sdělené objednavatelem.
- Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: BAZO, s.r.o., Kostelecká 248/2b, 796 01 Prostějov, vlastnictví: výhradní

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla znalci předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o ocenění nemovitostí - pozemků p.č. 249/1 – orná půda a p.č. 249/3 – orná půda, katastrální území Žešov, obec Prostějov, okres Prostějov. Pozemky jsou situovány v lokalitě za ulicí Brněnskou, mezi Prostějovem a Žešovem. V místě je možnost napojení pouze na el.energii. Vzhledem k tomu, že v současné době probíhají výkupy částí sousedních pozemků v dané lokalitě pro výstavbu cyklostezky, má statutární město Prostějov zájem dořešit i odkup části pozemku p.č. 249/3 dle přiloženého geometrického plánu, o výměře 46,40 m². Tímto odkupem nebude žádným způsobem snížena cena zbývajících částí pozemku (vše bude řešeno věcným břemenem, případně zpevněnou částí cyklostezky, např. pro nákladní dopravu). Pozemek p.č. 249/1 není v územním plánu určen k zastavění, tudíž byl oceněn jako orná půda, pozemek p.č. 249/3 je dle platného

územního plánu města Prostějov určen k zastavění jako plocha občanského vybavení městského typu (např. autosalony, obchodní a stravovací zařízení), je tedy takto oceněn. Příjezd k tomuto pozemku je z asfaltové komunikace. V blízkosti oceňovaného pozemku je v současné době provozována čerpací stanice pohonných hmot.

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

- 1.1. Pozemek p.č. 249/1
- 1.2. Pozemek p.č. 249/3

2. Ocenění porovnávací metodou

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 249/1

Ocenění:

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29:

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 23:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území:	160 %
Celková úprava ceny:	160,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	249/1	30 100	2 303,00	16,68	160,00	43,37	99 881,11
Mezisoučet			2 303,00				99 881,11
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							99 881,11

Pozemek p.č. 249/1 - zjištěná cena = **99 881,11 Kč**

1.2. Pozemek p.č. 249/3

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	42 %
1.3. Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností 75 % nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotely, administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště, sportoviště a rekreační plocha apod.:	
Úprava cen:	117 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:	-5 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
Úprava cen:	-12 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem:	117% + -12% * (100 % + 117%)	90,96 %
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		1,2690
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 32 odst. 1 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 28 odst. 2)						
§ 32 odst. 1 (§28 odst. 2)	400,-	0,30	2,1460	1,2690	90,96	624,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 orná půda odst. 2)		249/3	4 742,00	624,04	2 959 197,68
Stavební pozemek - celkem					2 959 197,68

Pozemek p.č. 249/3 - zjištěná cena = 2 959 197,68 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 249/1

99 881,10 Kč

1.2. Pozemek p.č. 249/3

2 959 197,70 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

3 059 078,80 Kč

Celkem

3 059 078,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

3 059 078,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 249/1

99 881,10 Kč

1.2. Pozemek p.č. 249/3

2 959 197,70 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

3 059 078,80 Kč

Celkem

3 059 078,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

3 059 078,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

3 059 080,- Kč

slovy: Třímilionypadesátdevěttisícsmdesát Kč

2. Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak

na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, při hranicích, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní a pod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd.)

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace (*adjustment*).

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nepravidelný tvar pozemku
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu
- není možnost napojení na veřejnou kanalizaci a vodovod

Po nemovitostech uvedeného typu, uvedené velikosti, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti a způsobu využití jsem názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena – pozemek p.č. 249/1	45,- Kč/m ²
Stanovená jednotková cena – pozemek p.č. 249/3	700,- Kč/m ²

Stanovená jednotková cena za celek:	3 423 035,- Kč.
Množství:	× 1,00 celek

Porovnávací hodnota:	<hr/>	= 3 423 035,- Kč.
-----------------------------	-------	--------------------------

D. ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu

poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za **průměrně obchodovatelnou**.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou.

Cena podle cenového předpisu:

Cena pozemku p.č. 249/1	99 881,10 Kč
Cena pozemku p.č. 249/3	2 959 197,70 Kč

Celková cena podle cenového předpisu **3 059 080,- Kč**

Cena zjištěná porovnávacím způsobem – pozemek p.č. 249/1	103 635,- Kč.
Cena zjištěná porovnávacím způsobem – pozemek p.č. 249/1	3 319 400,- Kč.

Celková cena zjištěná porovnávacím způsobem **3 423 035,- Kč.**

Věcné břemeno **0,- Kč.**

Ostatní movité věci **0,- Kč.**

Práva a závady, které nezaniknou dražbou **0,- Kč.**

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí:

3 423 035,- Kč.

Cena slovy: třímilionyčtyřistadvacettřítisícetřicetpět korun českých

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Ořechová 14
796 04 Prostějov

V Prostějově dne: 4.4.2013

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.1.2012, č.j.Spr 344/2011 – 34 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a dále v oboru stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 151-64/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 64/2013.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situace – umístění nemovitosti v obci