

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1114-215/12

O ceně pozemků zahrad parc.č. 8269 a parc.č. 9307 v obci a k.ú. Božice, okr. Znojmo

Objednatel znaleckého posudku:

**Exekutorský úřad Třebíč,
JUDr. Ivana Kozáková
Bráfova 53
674 01 Třebíč**

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí
pro účel exekučního řízení

Dle 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. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 27.12.2012 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Znalecký posudek obsahuje 122 stran textu včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích 28.12.2012

Výtisk **A**

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí, t.j. pozemků zahrad parc.č. 8269 a parc.č. 9307 v obci a k.ú. Božice, okr. Znojmo, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou v říjnu 2012. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění, t.j. k 27.12.2012. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitostem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č. 8269 a parc.č. 9307

Adresa předmětu ocenění: k.ú. Božice
671 64 Božice

Kraj: Jihomoravský

Okres: Znojmo

Obec: Božice

Katastrální území: Božice

Počet obyvatel: 1 558

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 39,1370 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) :
39,14 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 27.12.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitostí - spisová zn. 042 EX 702/05-42

2. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 653 pro obec a k.ú. Božice, okr. Znojmo, obsahující v části A - údaje o vlastníku nemovitostí a vlastnickém režimu, v části B - údaje o oceňovaných nemovitostech, v části B1 - bez zápisu, v části C - omezení vlastnického práva nařízením exekuce, exekučním příkazem k prodeji nemovitosti, v části D - jiné zápisy (změna číslování parcel), v části E - údaje o nabývacím titulu, v části F - údaje o BPEJ k parcelám

3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Božice

4. Územní plán obce Božice

5. Skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém

6. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NemExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2012, v. 3.0.71.

7. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb., o oceň. majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitostem, t.j. k pozemkům zahrad parc.č. 8269 (o výměře 1650 m²) a parc.č. 9307 (o výměře 1908 m²) v obci a k.ú. Božice, okr. Znojmo, je zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV č. 653 pro obec a k.ú. Božice, okr. Znojmo, ve prospěch paní

Janečková Eva, Prosiměřice 197, 671 61 Prosiměřice

r.č. 556225/0639

jako výlučné vlastnictví k výše uvedeným nemovitostem

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku o ceně daných nemovitostí byly předloženy podklady, jak výše uvedeno. Obec Božice má platný územní plán z r. 2001, oceňované pozemky leží v území BR - bydlení v rod. domech. Pozemky budou oceněny ve vztahu k ÚP, tzn. podle § 32 dost. 1 a příl.č. 21 k výše uvedené vyhl..

Stanovení obvyklé ceny daných nemovitostí bude provedeno na základě

- metoda porovnání tržních hodnot (inzerovaných cen)

7. Celkový popis nemovitosti

Pozemky parc.č. 8269 a parc.č. 9307, jenž jsou v KN vedeny jako zahrady, se nacházejí u SV okraje zastavěného území obce Božice, v lokalitě za třemi bytovými domy. Přístup k pozemkům je po nezpevněné cestě, jenž vede za severní hranicí pozemku parc.č. 9307, nebo přes nezpevněné plochy pozemku kolem bytových domů, jenž je ve vlastnictví soukromých osob. Pozemky jsou mírně svažité k severu, jsou neudržované, zarostlé travou. Pozemky jsou obtížně napojitelné na inž.sítě, jenž vedou v komunikaci před byt.domy. Dle starosty obce Božice pozemky leží v zamokřeném území - hladina spodní vody cca 1 m pod úrovní terénu.

Obec Božice má 1558 obyvatel, leží 22 km na východ od Znojma. V Božicích je možnost napojení na veškeré inž.sítě. Je zde základní i mateřská škola, je zde zdravotní středisko, lékárna, 3 obchody, kulturní dům. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou i železniční dopravou.

8. Obsah znaleckého posudku

A. Nález

B. Posudek I. – ocenění podle platného oceňovacího předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 8269

1.2. Pozemek parc.č. 9307

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C1. Hodnota stanovená porovnávací metodou

1. Pozemek parc.č. 8269

2. Pozemek parc.č. 9307

D. Rekapitulace

E. Závěr

F. Znalecká doložka

G. Seznam příloh

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 8269

Popis:

Jedná se o pozemek parc.č. 8269, který je v KN veden jako zahrada. Výměra pozemku je 1650 m². Pozemek je platným ÚP obce Božice určen k zastavění rod. domy, bude proto oceněn dle § 32 odst. 1, příl.č. 21 k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb.. Základní cena stavebního pozemku pro obec Božice (1558 obyv.) dle výše uvedené vyhl. představuje 39,14 Kč/m². Tato cena bude dle § 32 odst. 1 násobena koef. 0,30 a upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 10 %, protože pozemek není přístupný po zpevněné komunikaci, snížení o 5 %, jelikož pozemek lze obtížně napojit na veř.vodovod, snížení o 7 %, jelikož pozemek lze obtížně napojit na veř.kanalizaci, snížení o 1 % z důvodu svažitosti pozemku k severu, snížení o 2 %, jelikož pozemek leží v zamokřeném území - hladina vody cca 1 m pod úrovní terénu. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p, odvozenými od charakteru stavby, jenž by bylo možno na pozemku postavit dle územního plánu (zde rod.dům).

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

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:						
2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:					-10 %	
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:					-5 %	
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:					-7 %	
2.7. Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ:					-1 %	
2.8.2. Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu:					-2 %	
Úprava cen:					-25 %	
Zdůvodnění použití přírážek a srážek:						
Obec Božice je obcí bez většího významu, poloha pozemku nedává důvod k úpravě jeho ceny dle pol.č. 1.2.. Pozemek není určen k zastavění stavbou s komerční využitelností, cenu pozemku nelze upravit ani dle pol.č. 1.4..						
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)					0,8730	
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):					2,1550	
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 o. 2)	39,14	0,30	2,1550	0,8730	-25,00	16,57
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč / m ² .					20,00	

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	zahrada	8269	1 650,00	20,00	33 000,-
Stavební pozemek - celkem					33 000,-

Pozemek parc.č. 8269 - zjištěná cena = **33 000,- Kč**

1.2. Pozemek parc.č. 9307

Popis:

Jedná se o pozemek parc.č. 9307, který je v KN veden jako zahrada. Výměra pozemku je 1908 m². Pozemek je platným ÚP obce Božice určen k zastavění rod. domy, bude proto oceněn dle § 32 odst. 1, příl.č. 21 k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb.. Základní cena stavebního pozemku pro obec Božice (1558 obyv.) dle výše uvedené vyhl. představuje 39,14 Kč/m². Tato cena bude dle § 32 odst. 1 násobena koef. 0,30 a upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 10 %, protože pozemek není přístupný po zpevněné komunikaci, snížení o 5 %, jelikož pozemek lze obtížně napojit na veř.vodovod, snížení o 7 %, jelikož pozemek lze obtížně napojit na veř.kanalizaci, snížení o 1 % z důvodu svažitosti pozemku k severu, snížení o 2 %, jelikož pozemek leží v zamokřeném území - hladina vody cca 1 m pod úrovní terénu. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p, odvozenými od charakteru stavby, jenž by bylo možno na pozemku postavit dle územního plánu (zde rod.dům).

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

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:	
2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:	-10 %
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:	-5 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.7. Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ:	-1 %
2.8.2. Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu:	-2 %
Úprava cen:	-25 %
Zdůvodnění použití přírážek a srážek: viz ocenění pozemku parc.č. 8269	
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8730
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1550

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 o. 2)	39,14	0,30	2,1550	0,8730	-25,00	16,57
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč / m ² .					20,00	

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	zahrada	9307	1 908,00	20,00	38 160,-
Stavební pozemek - celkem					38 160,-

Pozemek parc.č. 9307 - zjištěná cena = **38 160,- Kč**

Rekapitulace admin.cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek parc.č. 8269	33 000,- Kč
1.2. Pozemek parc.č. 9307	38 160,- Kč
1. Ocenění pozemků celkem	71 160,- Kč

Celkem

71 160,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem	71 160,- Kč
--	--------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **71 160,- Kč**

slovy: *Sedmdesátjednatísícjednostošedesát Kč*

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C 1. Porovnávací metoda

Soubor porovnatelných nemovitostí byl získán z inzerce realitních kanceláří na Internetu.

Seznam porovnatelných nemovitostí:

1. Pozemek v Božicích

Pozemek ve vinařské obci Božice, okr. Znojmo. Jedná se o pozemek na které stojí v tuto chvíli cihlový samostatně stojící dům, který je určen k rekonstrukci a další hospodářská stavení. Celková plocha pozemku 6 370 m², z toho zastavěná plocha a nádvoří 1 096 m². Ostatní pozemky navazují na stavení a tvoří pěkný celek o šířce cca 71 m a délce cca 80 m. Pozemek je situovaný na okraji obce (bez provozu aut) navazující na lesopark Mokřady a je částečně oplocený. Okolo pozemku prochází pouze málo používaná cesta. Je vhodný pro klienty hledající soukromí spojené s přírodou. Příjezd možný ze dvou stran. Na pozemku je elektřina 220/380 V, přípojka plynu před pozemkem, v průběhu roku 2012 bude vybudována obecní kanalizace, voda z vlastní studny, přípojka obecního vodovodu před pozemkem.



Inzerovaná cena : **1 200 000,- Kč (cca 188,- Kč/m²)**

2. Pozemek v Božicích

Stavební pozemek o velikosti 711 m² kompletně zasítovaný (voda, plyn, elektřina, kanalizace, uliční osvětlení, přístupová komunikace k pozemku) v malebné vinařské vesnici Božice na Znojemsku.

Inzerovaná cena : **142 200,- Kč (200,- Kč/m²)**



3. Pozemek v Božicích

Stavební pozemek o velikosti 1.072m² kompletně zasítovaný (voda, plyn, elektřina, kanalizace, uliční osvětlení, přístupová komunikace k pozemku) v malebné vinařské vesnici Božice na Znojemsku.

Inzerovaná cena : **214 400,- Kč (200,- Kč/m²)**



Dle informací zjištěných na OÚ Božice bylo zjištěno, že stavební pozemky se v Božicích obchodují za 200,- Kč/m², pozemky zahrad za 50,- Kč/m². U oceň.pozemků, jenž jsou sice dle platného územního plánu určeny k zastavění RD, ale dle sdělení starosty obce Božice jsou k zastavění nevhodné (zamokřené území, obtížné napojení na inž.sítě – přes pozemky soukromých vlastníků, přístup po nezpevněné cestě nebo přes nezpevněné pozemky soukromých vlastníků) a uvažuje se o změně v ÚP na jejich využití jako zahrady, se příkláním k obvyklé ceně oceň. pozemků ve výši 50,- Kč/m².

1. Pozemek parc.č. 8269

Výměra pozemku parc.č. 8269	1650 m ²
Hodnota pozemku parc.č. 8269	1650 m ² x 50,- Kč/m ² 82 500,- Kč
Hodnota pozemku parc.č. 8269 zaokr.	84 000,- Kč

2. Pozemek parc.č. 9307

Výměra pozemku parc.č. 9307	1908 m ²
Hodnota pozemku parc.č. 9307	1908 m ² x 50,- Kč/m ² 95 400,- Kč
Hodnota pozemku parc.č. 9307 zaokr.	96 000,- Kč

Pozemky p.č. 8269 a p.č. 9307 – hodnota stanovená porovnávací metodou 180 000,- Kč

D. Rekapitulace

Nemovitost	Administrativní cena (Kč)	Hodnota stanovená na základě porovnání (Kč)
Pozemek parc.č. 8269	33 000,-	84 000,-
Pozemek parc.č. 9307	38 160,-	96 000,-
C e l k e m	71 160,-	180 000,-

Závěrečná analýza

Při odhadu tržní hodnoty pozemků se orientujeme na hodnotu pozemků stanovenou z porovnání, na vlastní průzkum trhu s nemovitostmi v daném regionu a na analýzu nabídek potenciálních kupců.

Silné stránky:

- pozemky u okraje zastavěného území
- pozemky využívané jako zahrady

Slabé stránky:

- obecně špatná ekonomická situace v daném regionu
- pozemky určené ÚP k zastavění RD - dle starosty obce Božice nevhodné (úvaha o změně ÚP)
- zamokřené území
- přístup po nezpevněné cestě nebo přes nezpevněný pozemek soukromých vlastníků
- obtížné napojení na inž.sítě - přes pozemky soukromých vlastníků

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily dané nemovitosti

Obvyklou cenu daných nemovitostí pro účel exekučního řízení odhaduji na :

180 000,- Kč

slovy: jednoosmdesát tisíc korun českých (Kč)

E. Závěr:

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitostí:

Pozemků zahrad parc.č. 8269 a parc.č. 9307 v obci a k.ú. Božice, okr. Znojmo

ke dni 27.12.2012

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovitostí pro účel exekučního řízení ve výši :

Obvyklá cena:

180 000,- Kč

slovy: jednoosmdesát tisíc Kč

V Mor. Budějovicích 28.12.2012

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1114-215/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 215/12.

G. Seznam příloh

1. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 653 pro obec a k.ú. Božice, okr. Znojmo
2. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Božice