

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5485-167/2015

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky p.č. 3210/7 a 3210/12 v k.ú. Nové Město na Moravě

Katastrální údaje : Kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Nové Město na Moravě, k.ú. Nové Město na Moravě

Adresa nemovité věci: Nové Město na Moravě, 592 31

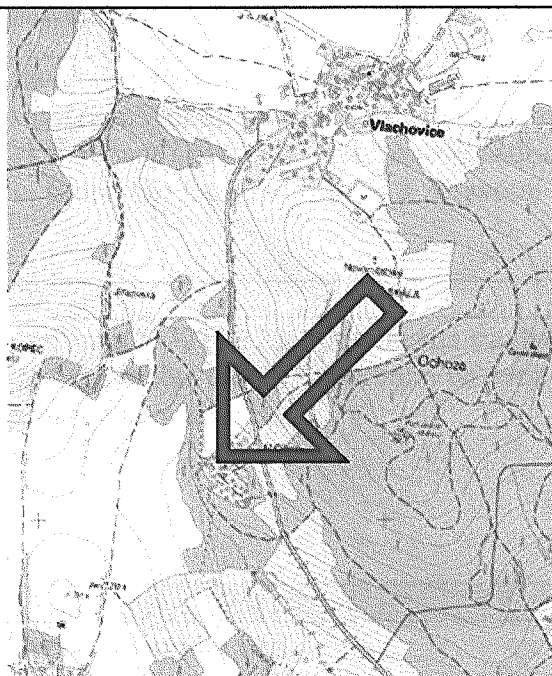
Vlastníci pozemku: SJM Moždiák Zbyněk, Ing. a Moždiáková Irena, vlastnictví: výhradní
Moždiák Zbyněk, Ing., Babice nad Svitavou 197, 66401
Moždiáková Irena Nám. 28. října 1109/13, 60200 Brno

OBJEDNAVATEL: 1. Insolvenční v.o.s.

Adresa objednatele: Obránců míru 331, 503 02 Předměřice nad Labem

ZHOTOVITEL : Ing. Vladimír Konvalina

Adresa zhotovitele: B.Němcové 1110, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****63 000 Kč**

Datum místního šetření: 29.9.2015

Stav ke dni :

29.9.2015

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 2

Jaroměřicích nad Rokytnou, dne 23.11.2015

Ing. Vladimír Konvalina

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění pozemků p.č. 3210/7 a 3210/12 v k.ú. Nové Město na Moravě, obec Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí č. LV 2076 pro k.ú. Nové Město na Moravě vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 11.8.2015
- snímek katastrální mapy
- mapa oblasti
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb a č. 340/2013 Sb. vyhlášky č. 441/2013 Sb. a č. 199/2014 Sb.
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- Teorie oceňování nemovitostí, autor Prof.Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
- Oceňování nemovitostí a cenové mapy autora Ing. Petra Orta, Ph.D. a kol.
- údaje z realitní inzerce Sreality.cz

Místopis

Nemovitá věc se nachází ve stavebně nesrostlé části města v lokalitě U cihelny. Ta je od zástavby ve vzdálenosti asi 3km severním směrem. V okolí jsou objekty pro rodinnou rekreaci. Ve městě je veřejný vodovod, kanalizace i plynovod, autobusové nádraží, vlakové nádraží, kulturní zařízení, síť obchodů a služeb, škola, školka, střední škola a zdravotní středisko.

Celkový popis

Pozemky jsou rovinaté, na pozemku p.č. 3210/12 je rozestavěná stavba rekreačního objektu. Pozemek p.č. 3210/7 je přilehlá ost. plocha, tvořící stavebním pozemkem jednotný funkční celek. Nemovitost je přístupná ze zpevněné komunikace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| ☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:☒ Zástavní právo☒ Exekuce☒ Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Věcné břemeno není, celá řada zástavních práv, exekučních příkazů i nařízení exekuce.

Ostatní rizika: nejsou**OBSAH****Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu****1. Ocenění pozemků**

1.1 Pozemky p.č. 3210/7 a 3210/12

Obsah tržního ocenění majetku**1. Ocenění pozemků**

1.1 Pozemky p.č. 3210/7 a 3210/12

OCENĚNÍ**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Na pozemku p.č. 3210/12 je stavba jiného vlastníka	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Srážky v bodě 2. a 4. jsou nedostatečné, umístění stavby jiného vlastníka snižuje výrazně cenu	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,630$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	0,07

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,910$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,573$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Nové Město na Moravě:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **680,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 526,86 \text{ Kč/m}^2$$

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 Pozemky p.č. 3210/7 a 3210/12

Zastavěný pozemek s přilehlou ostatní plochou, užívané v jednotném funkčním celku.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Další vlivy nebyly zjištěny.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,630$

Index polohy pozemku $I_P = 0,910$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,630 * 0,990 * 0,910 = 0,568$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	526,86	0,568		299,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3210/12	62,00	299,26	18 554,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, nepl. půda	3210/7	338,00	299,26	101 149,88
Stavební pozemky celkem			400,00 m ²		119 704,-

Pozemky p.č. 3210/7 a 3210/12 - zjištěná cena

= 119 704,- Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky p.č. 3210/7 a 3210/12

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

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 [m²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m²]		
Lokalita: Prodej stavebního pozemku 505 m2							
KRC: 0,90	KMP: 1,01	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 0,80	KUV: 0,85
Parcela č.:	505	300 000	594,06	0,62	367,20		
Popis pozemku: Naše společnost Vám zprostředkuje stavební pozemek v obci Petrovice, která je místní částí Nového Města na Moravě. Pozemek má lehce atypický tvar a je určen k výstavbě rodinného domu, Všechny inženýrské sítě jsou v těsné blízkosti pozemku, který je částečně v mírném svahu. V okolí krásná krajina . Ev. číslo: 499817.							
Lokalita: Prodej stavebního pozemku 1 313 m2							
KRC: 0,90	KMP: 1,10	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 0,85	KUV: 0,85
Parcela č.:	1 313	551 460	420,00	0,72	300,42		
Popis pozemku: Nabízíme k prodeji velmi hezký pozemek v obci Olešná u Nového Města na Moravě. Pozemek je o celkové ploše 1313 m2 a je vhodný jak pro výstavbu RD, tak vzhledem ke své poloze i k výstavbě komerčního objektu. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku: elektřina, voda, kanalizace. Obec se nachází jen 4km od Nového Města na Moravě, kde je veškerá občanská vybavenost. I dopravní dostupnost do obce je velmi dobrá.							
Lokalita: Prodej stavebního pozemku 1 000 m2							
KRC: 0,90	KMP: 1,04	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 0,90	KUV: 0,85
Parcela č.:	1 000	390 000	390,00	0,72	279,26		
Popis pozemku: Prodej stavebního pozemku o CP 1000 m2, Žďár nad Sázavou - Sněžné na Moravě. K pozemku je zajištěna příjezdová cesta, voda u hranice pozemku. Pozemek je rovinatý, bez jakýchkoliv vad a nachází se v okolí zeleně na klidném a příjemném místě v lokalitě s bezproblémovou dostupností.							
Průměrná jednotková cena						315,63 Kč/m²	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3210/12	62	316,00	19 592
ostatní plocha	3210/7	338	316,00	106 808
Celková výměra pozemků		400	Hodnota pozemků celkem	126 400

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky p.č. 3210/7 a 3210/12 119 700,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

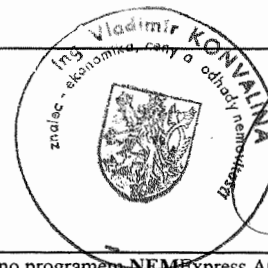
1.1 Pozemky p.č. 3210/7 a 3210/12 126 400,00 Kč

Věcná hodnota	126 400 Kč
Hodnota pozemku	126 400 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	119 704 Kč

Obvyklá cena

63 000 Kč

slovy: Šedesáttřitisíc Kč



zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.15

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu pozemku p.č. 3210/7 a 3210/12 v k.ú. Nové Město na Moravě, obec Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou

Volba oceňovacích metod :

1. Zjištění administrativní ceny nemovitosti

Administrativní cena je zjištěna podle zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb a č. 340/2013 Sb., vyhlášky č. 441/2013 Sb. a vyhl. č. 199/2014 Sb.

Zdůvodnění: Objekt je v rekonstrukci, proto je oceněn nákladově. Výhodou této metody je vysoká objektivita, objekt je zde podrobně popsán, není však záruka, že cena bude vyjadřovat situaci na trhu.

2. Porovnávací metoda - je provedeno jednoduché porovnání. Je použita metoda přímého porovnání, multikriteriální. Jednotlivá kritéria jsou stanovena znalcem a jsou zaměřena na znaky, kterými se jednotlivé nemovitosti liší. Srovnávací nemovitosti jsou převzaty z realitní inzerce. Zdůvodnění: Porovnávací metoda nejlépe vyjadřuje stav na trhu, zásadní je však databáze realizovaných převodů, případně cen z realitní inzerce.

Závěr:

Byla stanovena administrativní cena a jednoduchým porovnáním věcná hodnota pozemku. Pro porovnání byli zjištěni v realitní inzerci tři případy - jedná se vždy pozemky určené k zastavění rodinnými domy, nebo rekreačními objekty. Jsou umístěny v okruhu pěti km. Pozemky se liší zejména velikostí, umístěním i možným způsobem využití. Žádný z pozemků není zastavěn cizí stavbou.

Trh se zastavěnými pozemky neexistuje, vlastník stavby má předkupní právo. V tomto případě má vypovídací hodnotu i administrativní cena. Prodejní cena se jí obvykle blíží.

Administrativní cena a cena zjištěná porovnáním je téměř shodná.

Po zvážení všech těchto okolností stanovuji obvyklou cenu ve výši odpovídající věcné hodnotě.

Předmětem ocenění je id. 1/2 tj. **126 000,- *0,5 = 63 000,-Kč**
Jaroměřicích nad Rokytnou 23.11.2015

Ing. Vladimír Konvalina
B.Němcové 1110
67551 Jaroměřice nad Rokytnou
e-mail: konvalina.v@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.6.1986 pod č.j.Spr. 2407/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5485-167/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 54851672015.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2076 ze dne 11.8.2015	5
Snímek katastrální mapy	1

