

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2488 - 137 / 2015

NEMOVITÁ VĚC: Zemědělské pozemky k.ú. Vavřinec na Moravě

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Vavřinec, k.ú. Vavřinec na Moravě

Adresa nemovité věci: Vavřinec, 679 13

Vlastník pozemku: RSBC Czech Unit Trust III, s.r.o., Příběnická 972/16, 130 00 Praha 3, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: RSBC Czech Unit Trust III, s.r.o.

Adresa objednatele: Příběnická 972/16, 130 00 Praha 3

ZHOTOVITEL : Ing. Ludmila Tomašíková

Adresa zhotovitele: Šaldova 5, 615 00 Brno

IČ: 681 30 490

telefon: 608 945 875

e-mail: lidatomastikova@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny pozemků pro účely dobrovolné dražby (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

354 700 Kč

Datum místního šetření: 15.4.2015

Stav ke dni :

21.4.2015

Počet stran: 7 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 3

V Brně, dne 21.4.2015

Ing. Ludmila Tomašíková

NÁLEZ

Znalecký úkol

o ceně zemědělských pozemků v katastrálním území Vavřinec na Moravě, obec Vavřinec, Katastrální pracoviště Blansko

Přehled podkladů

výpis z katastru nemovitostí
kopie katastrální mapy
mapové podklady
údaje z nabídek prodeje zemědělských pozemků z realitních serverů

Místopis

Zemědělské pozemky se nachází v extravilánu obce Vavřinec, ve vzdálenosti do 10 km od Blanska

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky - orná půda a trvalý travní porost, nacházející se v extravilánu obce Vavřinec.

Jedná se o 2 větší, na sebe navazující pozemky v severní části katastrálního území Vavřinec na Moravě.

Obecná kritéria pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Zpracovatel znaleckého posudku považuje za potřebné uvést skutečnosti, týkající se metodiky tvorby ceny a možností zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

Pokud se týká tvorby ceny v tržním hospodářství, základním vlivem, působícím ve volném tržním prostředí na cenu majetku, je **působení zákona nabídky a poptávky**.

Specifikem nemovitostí oproti jiným věcem je skutečnost, že jsou **pevně vázány na určité místo**. Tím je také dána komplikovanost jejich oceňování, zejména pokud se týká obvyklé (obecné, tržní) ceny. Není problémem vypočítat náklady na pořízení stavby (její reprodukční resp. pořizovací cenu), problémem je však zájem o daný druh stavby v daném místě. I stavba, pořízená za vysoké stavební náklady, pokud pro ni není využití, může mít cenu nízkou, případně i nulovou.

V tržním hospodářství je důležitým ukazatelem pro rozhodování o koupi stavby její eventuální výnosnost. Přitom je zřejmé, jako u každého zboží, že při převažující nabídce podobných nemovitostí nad poptávkou budou jejich ceny klesat a naopak.

Úkolem znalce (odhadce) je stanovit hodnotu jako hypotetickou cenu, za kterou by bylo možno v daném místě a čase koupit resp. prodat, a to takovým způsobem a tak přesně, aby se od budoucí možné dosažené ceny co nejméně lišila. K tomu musí využít všech dostupných, pro daný účel ocenění přiměřených metod.

Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně, který však nebyl vydán tiskem pro obecné použití. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) takto:

„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.“

Ve všech standardech i v literatuře se uvádí, že je třeba vycházet z trhu, pokud se s daným typem nemovitostí obchoduje a údaje z tohoto trhu jsou známy. Pokud tyto údaje nejsou, je zapotřebí na toto upozornit a použít náhradní metodiku. Za dostatečný počet srovnávacích nemovitostí při cenovém porovnání je třeba z hlediska matematické statistiky považovat výběrový soubor, obsahující údaje alespoň o 15 nemovitostech stejného typu, prodaných ve stejné nebo z hlediska řady parametrů velmi podobné lokalitě. Při menším počtu srovnávacích transakcí mohou být výsledky ocenění zatíženy velkou neurčitostí.

Vlastní ocenění

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky nacházející se mimo zastavěné části obce.. Cena pozemků je vypočtena dle cenového předpisu podle půdně ekologických jednotek (BPEJ) a zároveň porovnávací cenou, dle aktuálních nabídek trhu s nemovitostmi.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
<input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Zemědělské pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Porovnávací cena

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Vavřinec na Moravě:

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 Zemědělské pozemky

Předmětem ocenění je v zásadě scelený zemědělský pozemek o výměře 18095 m², nacházející se mimo zastavěnou část obce.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60 %
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2217	51210	3 239,00	11,34	60,00	18,14	58 755,46
orná půda	-"	52511	6 914,00	8,11	60,00	12,98	89 743,72
orná půda	-"	53815	2 192,00	2,26	60,00	3,62	7 935,04
trvalý travní porost	2218	52511	83,00	8,11	60,00	12,98	1 077,34
trvalý travní porost	-"	53815	5 667,00	2,26	60,00	3,62	20 514,54
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			18 095,00 m ²				178 026,10

Zemědělské pozemky - zjištěná cena = 178 026,10 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 Porovnávací cena

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Z příložených nabídek prodeje nemovitostí vyplývá, že se zemědělské pozemky v dané lokalitě pohybují od 15,- do 30,- Kč/m². U ceny je rozhodující, zda se jedná o více pozemků malé výměry, nebo méně pozemků o větší výměře. Na cenu má vliv i vzdálenost pozemků od vlastní obce.

Uvedené ceny jsou však nabídkové, nikoli skutečné prodejní.

Nabídková cena je proto krácena o 10 %.

Oceňované pozemky jsou 2 rozsáhlejší pozemky ve svažitém terénu na sebe navazující.

Všechny porovnávané pozemky se nachází v obcích bývalého okresu Blansko a jejich podrobný popis tvoří přílohu tohoto znaleckého posudku.

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 [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Pozemky Holštejn							
KRC: 0,90	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 0,95	KMZ: 1,00	KIV: 0,95	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	11 343	265 000	23,36	0,81	18,97		
Popis pozemku: mimo zastavěné území obce, jen 2 pozemky							
Lokalita: Pozemky Šošůvka							
KRC: 0,90	KMP: 1,00	KPP: 0,90	KDD: 0,95	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,95
Parcela č.:	4 036	105 400	26,11	0,73	19,09		
Popis pozemku: 1 pozemek o výměře 4036 m ²							
Lokalita: Pozemky Kořenec							
KRC: 0,90	KMP: 1,10	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,20
Parcela č.:	64 921	1 039 000	16,00	1,19	19,01		
Popis pozemku: množství pozemků o menší výměře							
Lokalita: Pozemky Brťov u Velkých Opatovic							
KRC: 0,90	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,90
Parcela č.:	15 256	457 680	30,00	0,81	24,30		
Popis pozemku: méně pozemků, větší výměry							
Lokalita: Pozemek Sebranice							
KRC: 0,90	KMP: 1,00	KPP: 0,95	KDD: 0,95	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,10
Parcela č.:	10 419	208 380	20,00	0,89	17,87		
Popis pozemku: 1 parcela, v blízkosti silnice 1. tř.							
Lokalita: Pozemek Deštná							
KRC: 0,90	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,05	KMZ: 1,00	KIV: 1,10	KVP: 1,00	KUV: 1,20
Parcela č.:	19 884	289 000	14,53	1,25	18,12		
Popis pozemku: 1 pozemek, mimo zastavěnou část obce							
Průměrná jednotková cena					19,56 Kč/m²		

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda a trvalý travní porost		18 095	19,60	354 662
Celková výměra pozemků		18 095	Hodnota pozemků celkem	354 662

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1 Zemědělské pozemky 178 026,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Porovnávací cena 354 700,00 Kč

Porovnávací hodnota	354 662 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	178 026 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Z uvedeného přehledu vyplývá, že cena pozemků vypočtená dle BPEJ neodpovídá současným cenám na trhu s nemovitostmi.

Obvyklé ceně pozemků odpovídá cena vypočtená porovnáním ceny oceňovaných pozemků se srovnatelnými zemědělskými pozemky v dané lokalitě.

Obvyklá cena pozemků činí 19,60- Kč/m² pozemku, tj. 354 662,- Kč, zaokrouhleno 354.700,- Kč

Obvyklá cena

354 700 Kč

slovy: třístapadesátčtyřitisícdmset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10

V Brně 21.4.2015

Ing. Ludmila Tomašíková
Šaldova 5
615 00 Brno

Znalecká	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy
-----------------	--

doložka:	Krajského soudu v Brně dne 26.11.1991, č.j. spr. 310/91 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví, stavby obytné a průmyslové.
-----------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2488 - 137 / 2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 135 / 2015.