

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2486 - 135 / 2015

NEMOVITÁ VĚC: Zemědělské pozemky k.ú. Benešov u Boskovic, Pozemky k.ú. Benešov u Boskovic

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Benešov, k.ú. Benešov u Boskovic
Adresa nemovité věci: Benešov, 679 53

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 objednavatele: Příběnická 972/16, 130 00 Praha 3

ZHOTOVITEL : Ing. Ludmila Tomašíková

Adresa zhotovitele: Šaldova 5, 615 00 Brno

IČ: 681 30 490

DIČ:

telefon: 608 945 875

e-mail: lidatomastikova@seznam.cz

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



OBVYKLÁ CENA

299 900 Kč

Datum místního šetření:

15.4.2015

Stav ke dni :

21.4.2015

Počet stran: 8 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 3

V Brně, dne 21.4.2015

Ing. Ludmila Tomašíková

NÁLEZ

Znalecký úkol

o ceně zemědělských pozemků v katastrálním území Benešov u Boskovic, obec Benešov, Katastrální pracoviště Blansko

Přehled podkladů

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

Místopis

Zemědělské pozemky se nachází v extravilánu obce Benešov, ve vzdálenosti cca 5 km od Boskovic

Celkový popis

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

Jedná se o menší pozemky roztroušené po celém katastrálním území Benešov u Boskovic.

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 nemovitosti.

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 eventuelní 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	
☐ 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: 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

2. Porovnávací ocenění

2.1

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Benešov u Boskovic:

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 jsou drobné, zemědělské pozemky, nacházející se mimo zastavěnou část obce.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	769/7	72601	210,00	7,00		7,00	1 470,00
trvalý travní porost	769/11	72601	195,00	7,00		7,00	1 365,00
trvalý travní porost	769/28	72601	1 806,00	7,00		7,00	12 642,00
trvalý travní porost	769/31	72601	2 521,00	7,00		7,00	17 647,00
trvalý travní porost	769/65	72601	432,00	7,00		7,00	3 024,00
trvalý travní porost	769/68	72601	200,00	7,00		7,00	1 400,00
trvalý travní porost	769/107	72604	4,00	4,42		4,42	17,68
trvalý travní porost	890/15	72611	539,00	5,93		5,93	3 196,27
trvalý travní porost	892/12	74811	469,00	4,30		4,30	2 016,70
trvalý travní porost	892/28	74811	662,00	4,30		4,30	2 846,60
trvalý travní porost	892/33	74811	473,00	4,30		4,30	2 033,90
trvalý travní porost	892/41	72611	250,00	5,93		5,93	1 482,50
trvalý travní porost	-"	74811	690,00	4,30		4,30	2 967,00
trvalý travní porost	892/42	72611	606,00	5,93		5,93	3 593,58

porost						
trvalý travní	-"	74811	1 045,00	4,30	4,30	4 493,50
porost						
trvalý travní	892/67	72611	486,00	5,93	5,93	2 881,98
porost						
trvalý travní	892/68	72611	396,00	5,93	5,93	2 348,28
porost						
trvalý travní	892/98	72611	508,00	5,93	5,93	3 012,44
porost						
trvalý travní	892/99	72611	319,00	5,93	5,93	1 891,67
porost						
orná půda	1742/11	72604	1 836,00	4,42	4,42	8 115,12
orná půda	-"	73716	60,00	1,35	1,35	81,00
orná půda	1742/116	72604	518,00	4,42	4,42	2 289,56
orná půda	1742/175	72601	2 507,00	7,00	7,00	17 549,00
orná půda	1742/197	72601	195,00	7,00	7,00	1 365,00
orná půda	-"	72604	1 277,00	4,42	4,42	5 644,34
orná půda	1742/202	72604	1 367,00	4,42	4,42	6 042,14
trvalý travní	1946/29	74811	356,00	4,30	4,30	1 530,80
porost						
trvalý travní	1946/44	74811	562,00	4,30	4,30	2 416,60
porost						
trvalý travní	1946/49	74811	52,00	4,30	4,30	223,60
porost						
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6						
Celkem:			20 541,00 m ²			115 587,26

Zemědělské pozemky - zjištěná cena = **115 587,26 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 sice drobné, ale v zásadě jen ve 3 lokalitách a to na východním okraji katastrálního území, východně od rekreační oblasti Pavlovského dvora.

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: 0,90 KPP: 1,00 KDD: 0,95 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,90					
Parcela č.:	11 343	265 000	23,36	0,69	16,18
Popis pozemku: mimo zastavěné území obce, jen 2 pozemky					
Lokalita: Pozemky Šošůvka					
KRC: 0,90 KMP: 0,90 KPP: 0,90 KDD: 0,90 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,85					
Parcela č.:	4 036	105 400	26,11	0,56	14,56
Popis pozemku: 1 pozemek o výměře 4036 m ²					
Lokalita: Pozemky Kořenec					
KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00					
Parcela č.:	64 921	1 039 000	16,00	0,90	14,40
Popis pozemku: srovnatelná lokalita i výměry a množství pozemků					
Lokalita: Pozemky Brťov u Velkých Opatovic					
KRC: 0,90 KMP: 0,95 KPP: 1,00 KDD: 0,95 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,65					
Parcela č.:	15 256	457 680	30,00	0,53	15,84
Popis pozemku: méně pozemků, větší výměry					
Lokalita: Pozemek Sebranice					
KRC: 0,90 KMP: 0,90 KPP: 0,95 KDD: 0,95 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,90					
Parcela č.:	10 419	208 380	20,00	0,66	13,16
Popis pozemku: 1 parcela, v blízkosti silnice 1. tř.					
Lokalita: Pozemek Deštná					
KRC: 0,90 KMP: 0,90 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,15					
Parcela č.:	19 884	289 000	14,53	0,93	13,53
Popis pozemku: 1 pozemek, mimo zastavěnou část obce					
Průměrná jednotková cena					14,61 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost		20 541	14,60	299 899
Celková výměra pozemků		20 541	Hodnota pozemků celkem	299 899

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1 Zemědělské pozemky 115 587,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Porovnávací cena 299 899,00 Kč

Porovnávací hodnota	299 899 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	115 587 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 14,60 Kč/m² pozemku, tj. 299 899,- Kč, po zaokrouhlení 299 900,- Kč

Obvyklá cena

299 900 Kč

slovy: dvěstědevadesátdevěttisícdevětset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10

V Brně 21.4.2015

Ing. Ludmila Tomašíková
Šaldova 5
615 00 Brno

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy 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. 2486 - 135 / 2015 znaleckého deníku.

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