

Znalecký posudek číslo 3845 – 122/19

O obvyklé ceně pozemku parcelní číslo 6243 v katastrálním území Jevišovice, obec Jevišovice, okres Znojmo.

Objednatel znaleckého posudku:

Město Jevišovice
Jevišovice 56
671 53 Jevišovice

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pro obchodní jednání

Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Roman Kästner
Pod Svatým Janem 417/8
669 04 Znojmo
tel. + fax: 515 244 079
tel: 602 756 669

Cenový předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 257/2004 Sb., zákona číslo 296/2007 Sb., zákona číslo 188/2011 Sb., zákona číslo 350/2012 Sb., zákona číslo 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

Tento znalecký posudek obsahuje 9 listů a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

Ve Znojmě 23.7.2019

A) Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemek
 Adresa předmětu ocenění: Jevišovice
 671 53 Jevišovice
 LV: 10001
 Kraj: Jihomoravský
 Okres: Znojmo
 Obec: Jevišovice
 Katastrální území: Jevišovice
 Počet obyvatel: 1 172

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 359,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	Č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 479,00 \text{ Kč/m}^2$

2) Prohlídka a zaměření

- Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.7.2019 bez další přítomnosti.

3) Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 257/2004 Sb., zákona číslo 296/2007 Sb., zákona číslo 188/2011 Sb., zákona číslo 350/2012 Sb., zákona číslo 303/2013 Sb.,

4) Celkový popis nemovité věci

Předmětem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny pozemku parcelní číslo 6243 orná půda o výměře 12 888 m² v katastrálním území Jevišovice, obec Jevišovice, okres Znojmo.

Oceňovaný pozemek se nachází jihovýchodně od centra obce, je volným nezastavěným pozemkem, platným územním plánem určeným pro výstavbu s označením VA-1, to znamená výroba a skladování. Pozemek je od veřejné komunikace oddělen navrhovanou plochou v územním plánu označenou Z1, zeleň ochranná a izolační. V jižní části pozemku je přes pozemek vedeno nadzemní vedení vysokého napětí s ochranným pásmem. Veřejný vodovod je vedený ze severní strany poblíž majetkové hranice, ze západní strany přes veřejnou místní stejně jako plynovod a podzemní vedení elektřiny.

Pozemek je v současné době užíván jako orná půda bez trvalých porostů.

B) Odhad obvyklé ceny

Definice obvyklé ceny dle zákona číslo 151/1997 Sb., ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku ve znění zákona číslo 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 257/2004 Sb.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Jako podklady byly použity údaje z nabídek realitních kanceláří uveřejněných na internetovém portálu sreality.cz a vlastní databáze zobchodovaných nemovitostí:

Příklad č. 1

Pozemek parcelní číslo 272/18 o výměře 2 390 m² v katastrálním území Přímětice, určený platným územním plánem jako plocha pro výstavbu objektů výroby a služeb. V současné době s možností napojení pouze na rozvod elektřiny. Dispozičně naproti výrobnímu areálu společnosti PEGAS. Bez vybudovaného sjezdu z komunikace II. Třídy č.408. Prodáno kupní smlouvou ze dne 6.2.2019 za částku 540 000,- Kč, to je cena 226,- Kč/m².

Příklad č. 2

Nabídka realitní kanceláře Znojmo Reality, Sokolská 3718/43a, 669 02 Znojmo ID 00034
Nabízíme Vám k prodeji pozemek určený platným územním plánem ke komerční výstavbě. Pozemek je umístěn v lokalitě průmyslové zástavby s výbornou dopravní obslužností na okraji městské části Přímětic. Elektřina je přivedena na hranici pozemku. Celková plocha je 7262 m², prodej je možný po částech dle individuálních potřeb investora. Cena je od 670 Kč/m² do 850 Kč/m²

Příklad č. 3

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,756}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	Č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Chybí kanalizace v lokalitě	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,380}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,287}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,380}$$

1. Pozemek VS-1**Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 0,380$ **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. Zřízení základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,380 = 0,380$ **Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	479,-	0,380	0,300	54,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	6243	12 888	54,61	703 813,68
Stavební pozemek - celkem					703 813,68
Pozemek VS-1 - cena celkem				=	703 813,68 Kč

Vyhodnocení:

Příklad č. 1 je zobchodovaný, ale výrazně menší výměrou, naproti tomu je z Města Znojma. Příklad č. 2 je příkladem požadovaným, rovněž z Města Znojma, příklad č. 3 je proveden podle vyhlášky, která je statistickým vyhodnocením prodejů registrovaných katastrálními úřady.

Umístění v menší obci proti příkladům č. 1 a č. 2. může být výhodou, protože ve větším městě se projevuje v současné době nedostatek pracovních sil ve všech oborech a tak umístění nemovitosti v menším městě či obci může být výhodou. Také napojení na základní inženýrské sítě u oceňovaného pozemku je poměrně jednoduché, dopravní napojení je z místní komunikace a pod místní komunikací je možné vést přípojky inženýrských sítí.

Určitou nevýhodou je vzdušné vedení vysokého napětí, v jižní části pozemku, které omezuje budoucí výstavbu na pozemku.

S ohledem na tyto skutečnosti odhaduji obvyklou cenu oceňovaného pozemku na částku 145,- Kč/m², to je při celkové výměře 12 888 m² cena celkem 1 868 760,- Kč.

B) Odhad obvyklé ceny nemovitosti: 1 868 760,00 Kč

Slovy: jedenmilionosmsetšedesátosmtisícšedmssetšedesát korunčeských

C) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11.4.1990 č.j. Spr. 1340/90 a ze dne 20.1.1999 č.j. Spr. 1994/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3845 - 122/19 znaleckého deníku. Jsem si jako znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Ve Znojmě dne 23. 7. 2019

Ing. Roman Káštner

otisk kulaté pečete



D) Seznam příloh

počet stran A4 v příloze:

Katastrální mapa
Plánovací podklady

2
1