

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4337 - 34/2021

Znalec:

Ing. Jan Merten

Armády 246/32, 155 00 Praha 5 – Stodůlky

Obor:

Ekonomika

(Stavebnictví

Odvětví:

Ceny a odhady

Stavby obytné)

Specializace:

Oceňování nemovitostí

Zadavatel posudku:

ROTT a BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.

Musílkova 1311, 150 00 Praha 5

Číslo jednací:

Předmět:

Ocenění pozemků vedených na LV č. 147 pro katastrální území Lelekovice a pozemků vedených na LV č.57 pro katastrální území Česká

Vše Jihomoravský kraj.

Číslo vyhotovení:

2/3

Vypracováno k datu:

25.března 2021

Počet stran:

19

Seznam kapitol:

- 1.Zadání znaleckého posudku
- 2.Podklady
- 3.Nález
- 4.Popis postupu a metodiky
- 5.Posudek, ocenění
- 6.Shrnutí
- 7.Závěr

Seznam příloh:

- Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 147 pro k.ú. Lelekovice
- Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 57 pro k.ú. Česká
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Lelekovice
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Česká

1.ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele:

Jaká je v místě a čase obvyklá cena spoluvlastnických podílů id.1/4 pozemků vedených na listu vlastnictví č.147 pro katastrální území Lelekovice, obec Lelekovice a id.1/4 pozemků vedených na LV č.57 pro katastrální území Česká obec Česká, vše v Jihomoravském kraji?

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pro insolvenční řízení

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

--

2.PODKLADY

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 147 pro k.ú. Lelekovice, obec Lelekovice, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 57 pro k.ú. Česká, obec Česká, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Lelekovice, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Česká, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 25.3.2021.

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Uvedené posouzení vychází z výsledků prohlídky, dostupné dokumentace a dalších dostupných informací.

Zpracovatel posudku si vyhrazuje právo dílčích korekcí závěrů v posudku uvedených, pokud budou zjištěny a doloženy skutečnosti, které budou takové korekce vyžadovat.

3.NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovitosti:

3.1.1 KÚ Lelekovice

Oceňované pozemky sestávají ze tří parcel p.č. 1244/3 (ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 46 m²), p.č. 1247/62 (orná půda o výměře 2182 m²), p.č. 1247/63 (orná půda o výměře 1175 m²), které se nalézají na severozápadním okraji zastavěné části obce Lelekovice a dále sestávají z pěti parcel p.č. 1406/28 (ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 64 m²), p.č. 1406/29 (ostatní plocha – ostatní komunikace o výměře 61 m²), p.č. 1407/18 (orná půda o výměře 3017 m²), p.č. 1407/19 (orná půda o výměře 1512 m²), p.č. 1409/10 (orná půda o výměře 1044 m²), které se nacházejí mimo zastavěnou část obce v lokalitě Za Březinou v severozápadní části obce.

Pozemky nejsou oploceny a nejsou na nich postaveny žádné stavby.

3.1.2 KÚ Česká

Oceňované pozemky sestávají ze dvou parcel p.č. 326 (zahrada o výměře 627 m²) a p.č. 525/24 (zahrada o výměře 1181 m²), které se nalézají na severním okraji obce Česká.

Pozemky nejsou oploceny a nejsou na nich postaveny žádné stavby.

3.2 Vlastnictví:

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 147 pro k.ú. Lelekovice, obec Lelekovice zapsán

- | | |
|--|------------|
| 1) Jančová Zuzana
Jungmannova 916/77, 66434 Kuřim | 1/4 |
| 2) Pavelka Milan
Č.p. 67, 66431 Česká | 1/2 |
| 3) Sehnalová Marta
Křížkovského 111/25, 66434 Kuřim | 1/4 |

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 57 pro k.ú. Česká, obec Česká zapsán

- | | |
|--|------------|
| 1) Jančová Zuzana
Jungmannova 916/77, 66434 Kuřim | 1/4 |
| 2) Pavelka Milan
Č.p. 67, 66431 Česká | 1/2 |
| 3) Sehnalová Marta
Křížkovského 111/25, 66434 Kuřim | 1/4 |

4. POPIS POSTUPU A METODIKY

4.1 Základní pojmy:

1) **Obvyklou cenou se pro účely zákona č.151/1997 ve znění platném po 1.1.2021 rozumí cena**, která by byla dosažena při prodejkách 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

2) **Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka**, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, která se určuje jinými postupy či jinými metodami než porovnáním, zejména se používá porovnávací, výnosový, nákladový nebo reziduální způsob ocenění. Používá se za situace, kdy neexistuje dostatečné množství kvalitních vzorků pro zpracování porovnávací analýzy.

3) **Mimořádnou cenou se rozumí cena**, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

4) **Zjištěná cena** (cena administrativní) je cena stanovená podle platného oceňovacího předpisu, v současné době podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017Sb., č.188/2019Sb. a č.488/2020Sb. s účinností od 1.1.2021.

5) **Pořizovací cena** - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Používá se v praxi v účetnictví.

6) **Reprodukční cena** - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí technickohospodářských ukazatelů.

7) **Věcná hodnota** - je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je snižena o náklady na opravy závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota se nejčastěji určuje těmito způsoby:

- a) viz reprodukční cena
- b) viz administrativní cena

8) **Výnosová hodnota** - je uvažována jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

V souladu se zněním platného oceňovacího předpisu bude stanovena cena zjištěná.

**Pro stanovení obvyklé ceny bude použito
metody srovnávací.**

5.POSUDEK, OCENĚNÍ

5.1 - Stanovení administrativní ceny

Cena je stanovena podle platného oceňovacího předpisu (podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.441/2013Sb., k provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zák.č.303/2013 Sb., s účinností od 1.1.2014, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017Sb., č.188/2019Sb. a č.488/2020Sb. s účinností od 1.1.2021.

5.1.1 Pozemek p.č. 1244/3 Lelekovice

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

5.1.1.1 Popis

Okres : Brno - venkov
Obec : Lelekovice
Katastrální území : Lelekovice
Pozemek parcelní číslo : 1244/3
Druh pozemku dle výpisu z KN : ostatní plocha – ostatní komunikace
List vlastnictví číslo : 147

Pozemek sestává z jedné parcely s vlastním číslem, na kterém je stavba jiného vlastníka komunikace (stavba nebude oceňována) jižně od křižovatky ulic Úvoz a Chmelníky. Je k západu svažitého charakteru, ve tvaru čtyřúhelníku.

5.1.1.2 Výměra pozemku

1244/3	46	=	46.00 m ²
celkem =			46.00 m ²

5.1.1.3 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 1001 - 2000	3	0.70
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	3	1.02
4. Technická infrastruktura v obci Elektrína, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.3988

5.1.1.4 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ki
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1201 m a více	1	-0.30
2. Charakter a zastavěnost území V kat. území sídelní části obce	1	0.05
3. Povrchy Komunikace se zpevněným povrchem	1	0.00
4. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
5. Komerční využití Bez možnosti komerčního využití	1	0.30
Celkem *		-0.25

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.25) \times 0.3 = 0.225$$

5.1.1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	499,-
ZC = ZCv x Iu = 1252 Kč x 0.3988 = 499 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2250
Omezení ceny veř.komunikace se zpev.povrchem	= Kč	112,28
ZC x 0.15 < ZCU < ZC x 0.75 = 74.85 < 112.28 < 374.25 = 112.28		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	112,28
Cena za celou výměru 46.00 m ²	= Kč	5.164,65
Pozemek p.č. 1244/3 Lelekovice	Cena celkem Kč	5.165,-

5.1.2 Pozemek p.č. 1247/62

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

5.1.2.1 Popis

Okres : Brno - venkov
Obec : Lelekovice
Katastrální území : Lelekovice
Pozemek parcelní číslo : 1247/62
Druh pozemku dle výpisu z KN : orná půda
List vlastnictví číslo : 147

Pozemek sestává z jedné parcely s vlastním číslem, který je rovinatého charakteru, ve tvaru čtyřúhelníku.

5.1.2.2 Výměra zemědělského pozemku

1247/62	2182	=	2182.00 m ²
celkem =			2182.00 m ²

5.1.2.3 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (160%) 160%

5.1.2.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=31000)	= Kč	17,92
Cena za celou výměru 2182.00 m ²	= Kč	39.101,44
Po započtení 160.00% všech přírážek a srážek	= Kč	101.663,74
Pozemek p.č. 1247/62	Cena celkem Kč	101.664,-

5.1.3 Pozemek p.č. 1247/63

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

5.1.3.1 Popis

Okres : Brno - venkov
Obec : Lelekovice
Katastrální území : Lelekovice
Pozemek parcelní číslo : 1247/63
Druh pozemku dle výpisu z KN : orná půda
List vlastnictví číslo : 147

Pozemek sestává z jedné parcely s vlastním číslem, který je rovinatého charakteru, ve tvaru čtyřúhelníku.

5.1.3.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližše položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (160%) 160%

Celkem přírážky a sražky 160%

5.1.3.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+160%)	Výměra m ²	Celkem Kč
31000	17.92	46.59	475.00	22131.20
31010	16.52	42.95	700.00	30066.40
Celková výměra a cena pozemku			1175.00	52197.60

5.1.3.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 1175.00 m² = Kč **52.197,60**

Pozemek p.č. 1247/63 **Cena celkem Kč 52.198,-**

5.1.4 Pozemek p.č. 1406/28 a 1406/29

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

5.1.4.1 Popis

Okres : Brno - venkov
 Obec : Lelekovice
 Katastrální území : Lelekovice
 Pozemek parcelní číslo : 1406/28, 1406/29
 Druh pozemku dle výpisu z KN : ostatní plocha – ostatní komunikace
 List vlastnictví číslo : 147

Pozemek sestává ze dvou parcel s vlastními čísly, na kterých je nezpevněná komunikace v lokalitě Za Březinou. Je k severu svažitého charakteru, ve tvaru čtyřúhelníků.

5.1.4.2 Výměra pozemku

1406/28	64	=	64.00 m ²
1406/29	61	=	61.00 m ²
celkem =			125.00 m ²

5.1.4.3 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ki
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	3	-0.25
2. Charakter a zastavěnost území V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	3	-0.30
3. Povrchy Komunikace s nezpevněným povrchem	2	-0.03
4. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
5. Komerční využití Bez možnosti komerčního využití	1	0.30
Celkem *		-0.58

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.58) \times 0.3 = 0.126$$

5.1.4.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	499,-
ZC = ZCv x Iu = 1252 Kč x 0.3988 = 499 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.1260
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	62,87
Cena za celou výměru 125.00 m ²	= Kč	7.859,25
Pozemek p.č. 1406/28 a 1406/29	Cena celkem Kč	7.859,-

5.1.5 Pozemek p.č. 1407/18 a 1407/19

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

5.1.5.1 Popis

Okres	: Brno - venkov
Obec	: Lelekovice
Katastrální území	: Lelekovice
Pozemek parcelní číslo	: 1407/18, 1407/19
Druh pozemku dle výpisu z KN	: orná půda
List vlastnictví číslo	: 147

Pozemek sestává ze dvou parcel s vlastními čísly, které jsou k severu svažitého charakteru, ve tvaru velmi protáhlých čtyřúhelníků.

5.1.5.2 Výměra zemědělského pozemku

1407/18	3017	=	3017.00 m ²
1407/19	1512	=	1512.00 m ²
celkem =			4529.00 m ²

5.1.5.3 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (160%) 160%

5.1.5.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=31010)	= Kč	16,52
Cena za celou výměru 4529.00 m ²	= Kč	74.819,08
Po započtení 160.00% všech přírážek a srážek	= Kč	194.529,61
Pozemek p.č. 1407/18 a 1407/19	Cena celkem Kč	194.530,-

5.1.6 Pozemek p.č. 1409/10

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

5.1.6.1 Popis

5.1.3.1 Popis

Okres : Brno - venkov
Obec : Lelekovice
Katastrální území : Lelekovice
Pozemek parcelní číslo : 1409/10
Druh pozemku dle výpisu z KN : orná půda
List vlastnictví číslo : 147

Pozemek sestává z jedné parcely s vlastním číslem, který je k západu svažitého charakteru, ve tvaru protáhlého čtyřúhelníku.

5.1.6.2 Výměra zemědělského pozemku

1409/10	1044	=	1044.00 m ²
celkem =			1044.00 m ²

5.1.6.3 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (160%) 160%

5.1.6.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=31000)	= Kč	17,92
Cena za celou výměru 1044.00 m ²	= Kč	18.708,48
Po započtení 160.00% všech přírážek a srážek	= Kč	48.642,05
Pozemek p.č. 1409/10	Cena celkem Kč	48.642,-

5.1.7 Pozemek p.č. 326

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

5.1.7.1 Popis

5.1.7.1 Popis

Okres : Brno - venkov
Obec : Česká
Katastrální území : Česká
Pozemek parcelní číslo : 326
Druh pozemku dle výpisu z KN : zahrada
List vlastnictví číslo : 57

Pozemek sestává z jedné parcely s vlastním číslem, který je rovinatého charakteru, ve tvaru čtyřúhelníku.

5.1.7.2 Výměra zemědělského pozemku

326	627	=	627.00 m ²
celkem =			627.00 m ²

5.1.7.3 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (160%) 160%

5.1.7.4 Výpočet ceny zemědělního pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem. pozemku (BPEJ=30200)	= Kč	19,02
Cena za celou výměru 627.00 m ²	= Kč	11.925,54
Po započtení 160.00% všech přírážek a srážek	= Kč	31.006,40
Pozemek p.č. 326	Cena celkem Kč	31.006,-

5.1.8 Pozemek p.č. 525/24

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

5.1.8.1 Popis

Okres	: Brno - venkov
Obec	: Česká
Katastrální území	: Česká
Pozemek parcelní číslo	: 525/24
Druh pozemku dle výpisu z KN	: zahrada
List vlastnictví číslo	: 57

Pozemek sestává z jedné parcely s vlastním číslem, který je k východu svažitého charakteru, ve tvaru protáhlého čtyřúhelníku.

5.1.8.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (160%) 160%

Celkem přírážky a srážky 160%

5.1.8.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+160%)	Výměra m ²	Celkem Kč
30810	12.88	33.49	880.00	29469.44
31000	17.92	46.59	301.00	14024.19
Celková výměra a cena pozemku			1181.00	43493.63

5.1.8.4 Výpočet ceny zemědělního pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 1181.00 m ²	= Kč	43.493,63
Pozemek p.č. 525/24	Cena celkem Kč	43.494,-

5.1.9 Rekapitulace stanovení administrativní ceny

5.1.9.1 LV 147 Lelekovice

1) Pozemek p.č. 1244/3	Kč	5.165,-
2) Pozemek p.č. 1247/62	Kč	101.664,-
3) Pozemek p.č. 1247/63	Kč	52.198,-
4) Pozemek p.č. 1406/28 a 1406/29	Kč	7.859,-
5) Pozemek p.č. 1407/18 a 1407/19	Kč	194.530,-
6) Pozemek p.č. 1409/10	Kč	48.642,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	410.058,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	410.060,-

5.1.9.2 LV 57 Česká

7) Pozemek p.č. 326	Kč	31.006,-
8) Pozemek p.č. 525/24	Kč	43.494,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	74.500,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	74.500,-

5.2 - Stanovení srovnávací ceny

Ocenění pozemků – srovnávací metoda

Jako způsob porovnání bylo zvoleno porovnání přímé, kdy oceňovaná nemovitost je porovnáвана s každou z vybraných nemovitostí přímo. Nemovitosti byly porovnáваны prostřednictvím přepočtu na zvolenou srovnávací jednotku, v tomto případě v cenách přepočtených na m² pozemku.

Při hledání cenotvorných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi pro porovnání byly cenové úpravy realizovány ve formě koeficientů. Výsledná srovnávací hodnota byla získána jako vážený průměr z upravených cen vzorků. Podrobnější popisy vzorků jsou uloženy v archivu zpracovatele posudku.

5.2.1 Zemědělské pozemky

5.2.1.1 Popis

Viz kap. č. 5.1.2.1, č.5.1.3.1, č.5.1.5.1, č.5.1.6.1, č.5.1.7.1 a č.5.1.8.1

5.2.1.2 Výměry pozemků

Viz kap. č. 5.1.2.2, č.5.1.3.2, č.5.1.5.2, č.5.1.6.2, č.5.1.7.2 a č.5.1.8.2

5.2.1.3 Ocenění pozemku

Nemovitost		1	2	3	
Zdroj informace		VIAGEM servisní sro	Farmy.cz	JOLLY reality	
Datum informace		4.2021	4.2021	3.2021	
Region umístění	Okres	Brno venkov	Brno venkov	Brno venkov	
Část obce	K.ú.	Kuřim	Lelekovice	Kuřim	
Lokalita		Červený vrch			
Popis		Zemědělský pozemek sest. ze 3 navazujících parcel v rámci jednoho lánu	Průměrná cena zemědělské půdy z cenové mapy	Pole u silnice č.43 u Lelekovic, část zpev., ÚP – rezerva na rozšíření silnice	
Pozemek	M2	4601	1	2830	
Požadovaná cena	Kč	167 544	--	490 000	
Požadovaná cena	Kč/m2	36	34 – 47	173	
I1	Index rozdílné polohy	1,00	1,00	0,95	
I2	Index času informace	1,00	1,00	1,00	
I3	Index důvěryhodnosti	0,95	1,00	0,95	
Iv	Index možnosti dalšího využití	1,00	1,00	0,80	
I4	Index vybavení stavbami	1,00	1,00	0,95	
I5	Index vliv tvaru	1,00	1,00	0,95	
I6	Index vlivu velikosti	1,00	1,00	1,00	
I7	Index - celistvost	0,95	1,00	0,95	
Ikm	Index přístupnosti pozemku	1,00	1,00	0,95	
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	32,5	40,50	102

Nemovitost		4	5	6
Zdroj informace		WERNOT a.s.	Farmy.cz	Century 21
Datum informace		11.2020	4.2021	4.2021
Region umístění	Okres	Brno venkov	Brno venkov	Brno venkov
Část obce	K.ú.	Mor. Knínice	Česká	Mor.Knínice
Lokalita				
Popis		2 pozemky (pole) vb různých lokalitách s pacht sml,	Průměrná cena zemědělské půdy z cenové mapy	Pole u silnice Kuřim-Knínice, obděláváno a přihlášeno u LPIS

	Pozemek	M2	17 212	1	10 615
	Požadovaná cena	Kč	688 480	--	2 123 000
	Požadovaná cena	Kč/m2	40	39 – 55	200
I1	Index rozdílné polohy		1,00	1,00	0,95
I2	Index času informace		1,05	1,00	1,00
I3	Index důvěryhodnosti		0,95	1,00	0,95
Iv	Index možnosti dalšího využití		1,00	1,00	0,90
I4	Index vybavení stavbami		1,00	1,00	1,00
I5	Index vliv tvaru		1,00	1,00	0,95
I6	Index vlivu velikosti		1,00	1,00	1,00
I7	Index - celistvost		1,00	1,00	0,95
Ikm	Index přístupnosti pozemku		1,00	1,00	0,95
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	39,9	47	139

	Vzorek porovnání	Č.	1	2	3
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	32,5	40,50	102
V	Váha 1-3b (5b)		0,00	1,00	1,00
	Vzorek porovnání	Č.	4	5	6
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	39,9	47	139
V	Váha 1-3b (5b)		1,00	1,00	0,00

V	Vážený průměr	Kč/m2	57,40
	Index obchodovatelnosti		1,00
	Uprav.prům. hod. 1m2	Kč/m2	57,40

5.2.2 Pozemky (ostatní plochy – ostatní komunikace)

S ohledem na skutečnost, že s pozemky pod komunikacemi se jen velmi málo obchoduje a i případný jejich odkup organizacemi vlastníci těleso komunikace je regulován danými pravidly, není téměř možné obstarat dostatečné množství vzorků pro provedení srovnávací metody. Proto bude použito s ohledem na velmi malé výměry těchto pozemků administrativních cen.

5.2.3 Výpočet cen jednotlivých pozemků

Výpočet ceny pozemků

Pozemek p.č. Kú Lelekovice	Výměra v m ²	Upravená průměrná cena za 1 m ²	Koeficient daného pozemku	Cena pozemku
1247/62	2182	57,40	1,20	150 296
1247/63	1175	57,40	1,20	80 934
1407/18	3017	57,40	1,00	173 176
1407/19	1512	57,40	1,00	86 789
1409/10	1044	57,40	1,00	59 926
1244/3	46	112,28 (*)	--	5 165
1406/28	64	62,87 (**)	--	4 024
1406/29	61	62,87 (**)	--	3 835
CELKEM	8930			564 145

(*) Jednotková cena je převzata z kapitoly č.5.1.1.5 tohoto posudku

(**) Jednotková cena je převzata z kapitoly č.5.1.4.4 tohoto posudku

Pozemek p.č. Kú Česká	Výměra v m ²	Upravená průměrná cena za 1 m ²	Koeficient daného pozemku	Cena pozemku
326	627	57,40	1,40	50 386
525/24	1181	57,40	1,00	67 789
CELKEM	1808			118 175

5.2.4 Rekapitulace stanovení srovnávací hodnoty

1) Pozemky vedené na LV č. 147 pro kú Lelekovice **Kč 564.145,-**

2) Pozemky vedené na LV č. 57 pro kú Česká **Kč 118.175,-**

6. SHRNU TÍ

6.1 Administrativní cena pozemků

1) Pozemky vedené na LV č. 147 pro kú Lelekovice	Kč	410.060,-
2) Pozemky vedené na LV č. 57 pro kú Česká	Kč	74.500,-

6.2 Srovnávací hodnota pozemků

1) Pozemky vedené na LV č. 147 pro kú Lelekovice	Kč	564.000,-
2) Pozemky vedené na LV č. 57 pro kú Česká	Kč	118.000,-

7. ZÁVĚR

7.1 Citace odborné otázky zadavatele:

Jaká je v místě a čase obvyklá cena spoluvlastnických podílů id.1/4 pozemků vedených na listu vlastnictví č.147 pro katastrální území Lelekovice, obec Lelekovice a id.1/4 pozemků vedených na LV č.57 pro katastrální území Česká obec Česká, vše v Jihomoravském kraji?

7.2 Odpověď znalce:

7.2.1 LV č. 147 Lelekovice

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy a charakteru pozemků odhaduji obvyklou cenu těchto pozemků vedených na LV č. 147 pro katastrální území Lelekovice, obec Lelekovice, Jihomoravský, blížíci se ceně stanovené pomocí srovnávací metody:

560.000 Kč

Slovy: pět set šedesát tisíc Kč

Pro stanovení ceny spoluvlastnického podílu (id.1/4) nelze použít pouze matematickou operaci, ale je třeba přihlídnout k faktu, že se jedná pouze o menšinový podíl, jehož obecná obchodovatelnost bývá často problematická. Na základě konzultací s pracovníky renomovaných realitních kanceláří a vybraných kolegů z oblasti oceňování nemovitostí odhaduji, že cena výše uvedeného spoluvlastnického podílu je v současných podmínkách obchodovatelná za částku:

120.000 Kč

Slovy: Jedno sto dvacet tisíc Kč

7.2.2 LV č.57 Česká

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy a charakteru pozemků odhaduji obvyklou cenu těchto pozemků vedených na LV č. 57 pro katastrální území Česká, obec Česká, Jihomoravský, blíží se ceně stanovené pomocí srovnávací metody:

118.000 Kč

Slovy: Jedno sto osmnáct tisíc Kč

Pro stanovení ceny spoluvlastnického podílu (id.1/4) nelze použít pouze matematickou operaci, ale je třeba přihlídnout k faktu, že se jedná pouze o menšinový podíl, jehož obecná obchodovatelnost bývá často problematická. Na základě konzultací s pracovníky renomovaných realitních kanceláří a vybraných kolegů z oblasti oceňování nemovitostí odhaduji, že cena výše uvedeného spoluvlastnického podílu je v současných podmínkách obchodovatelná za částku:

25.000 Kč

Slovy: Dvacet pět tisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

7.3 Podmínky správnosti závěru, skutečnosti snižující přesnost:

Neuvedeno

KONZULTANT a důvod jeho přibrání

Konzultant:

Nepřibrán

Důvod přibrání konzultanta:

Nepřibrán

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKL. ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 3.1.1991, č.j. Spr. 518/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4337 - 34/2021.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

7.4 OTISK ZNALECKÉ PEČETI

7.5. DATUM A PODPIS ZNALCE

V Praze, dne 20.dubna 2021

.....
Ing. Jan Merten