

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 764-53/2020

Ocenění nemovitých věcí: pozemek parc.č. 454 o výměře 9513m², orná půda, zapsán na LV č. 93 pro k.ú. Borotice, obec Borotice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Dle stavu ke dni prohlídky 25.02.2020 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 10 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 09.03.2020

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

3. NÁLEZ

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek parc.č. 454 o výměře 9513m², orná půda, zapsán na LV č. 93 pro k.ú. Borotice, obec Borotice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 93 pro k.ú. Borotice ze dne 05.02.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **nebyl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena znalcem. Jedná se o volně přístupné pozemky. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí okolo 5% z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny pozemku, pro který je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly žádnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 93 pro k.ú. Borotice ze dne 05.02.2020

Šálek Jiří, Újezd 404/29, Malá Strana, 11800 Praha 1

Název katastrálního území:	Borotice
Název obce:	Borotice
Název okresu:	Příbram
List vlastnictví:	LV č. 93

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 93 pro k.ú. Borotice ze dne 05.02.2020

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

Pozemky leží mimo zastavěné území, severozápadně od obce Rybníky, ve vzdálenosti cca 1km vzdušnou čarou od okraje zastavěného území obce, lokalita místně zvaná Nad Homolí. Jedná se o ornou půdu.

Dle územního plánu obce jsou pozemky v plochách PZ - plochy zemědělské, přes pozemky vede navržený lokální biokoridor okolo vodního toku (vodní tok ze Svatopolského rybníka), nad pozemky vede nadzemní vedení VN 22kV.

Dle BPEJ:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]
orná půda	454	52904	9 513	6,09

Obec Borotice leží administrativně v okrese Příbram a náleží pod Středočeský kraj. V obci má trvalý pobyt hlášené přibližně 370 obyvatel. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Dobříš (v dojezdové vzdálenosti cca 11km).

4. Analýza trhu nemovitých věcí



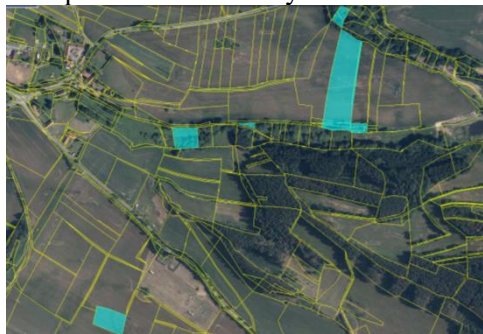
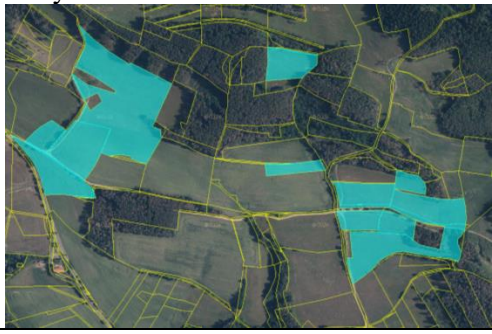


Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění pozemků trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen pozemků. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V obci Borotice není nabízen k prodeji žádný podobný pozemek, v okolí přibližně deseti km je pak nabízeno přibližně deset zemědělských pozemků v cenové relaci od 50,- Kč/m² po 50,- Kč/m². Z inzerce byly vybrány nejvíce podobné vzorky pro výpočet porovnávací hodnoty, ostatní použité vzorky jsou realizované ceny databáze.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod.. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytežit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka jeden metr čtvereční. Tato jednotka je u pozemků běžně používaná.

lokalita	cena	druh ceny
1) Stará Huť, okr. Příbram	20,50 Kč/m ²	Kupní cena, prodej 09/2019
Pozemky trvalý travní porost o celkové výměře 14643m ² .		

		
2) Čelina, okr. Příbram Pozemek trvalý travní porost o výměře 14000m ² .	36,00 Kč/m²	Kupní cena, prodej 04/2018
		
3) Drevníky, okr. Příbram Pozemky trvalý travní porost, orná půda a ostatní plocha o celkové výměře 21087m ² .	29,00 Kč/m²	Kupní cena, prodej 08/2019
		
4) Županovice, okr. Příbram Pozemky trvalý travní porost, orná půda a ostatní plocha o celkové výměře 41085m ² .	26,00 Kč/m²	Kupní cena, prodej 09/2019
		
5) Drevníky, Žebrák u Nečína okr. Příbram Pozemky trvalý travní porost, orná půda a ostatní plocha o celkové výměře 18867m ² .	23,00 Kč/m²	Kupní cena, prodej 12/2019
		
6) Křečovice, okr. Příbram	20,00 Kč/m²	Nabídková cena
		

Nabízíme k prodeji tři pozemky o celkové výměře 8 278 m² v katastrálním území Nahoruby, v obci Křečovice v okrese Benešov. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda a trvalý travní porost. Z velké části je výměra zapsána v LPIS. Nahoruby je název katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat. Celková cena: 166 000 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m²: 20 Kč ID zakázky: 3117 Aktualizace: Dnes Plocha pozemku: 8278 m²



Použité koeficienty:

K1 – koeficient zdroje

K2 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	Kč/m ²	Kč/m ² upravená
1. Stará Huť, okr. Příbram	1,00	1,00	20,50	20,50
2. Čelina, okr. Příbram	1,00	1,00	36,00	36,00
3. Drevníky, okr. Příbram	1,00	1,00	29,50	29,50
4. Županovice, okr. Příbram	1,00	1,00	26,00	26,00
5. Drevníky, Žebrák, okr. Příbram	1,00	1,00	23,00	23,00
6. Křečovice, okr. Příbram	0,95	1,00	20,00	19,00
minimum				19,00
maximum				36,00
median				24,50
průměr				25,67
jednotková cena (median)				24,50
užitná plocha m ²				9 513
porovnávací hodnota celek				233 069

Porovnávací hodnota: 230 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po pozemcích trvá

Slabé stránky –

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů

působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 25.02.2020**

ve výši: 230 000,- Kč

slovy: dvěstětřicet tisíc Kč

V Pardubicích, 09.03.2020

Vypracoval
Renáta Havířová

Jan Mikloško
Digitálně
podepsal
Jan Mikloško

O

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 764-53/2020 znaleckého deníku.

8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace



katastrální mapa





ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ - dodatek č.1

č. 764-53/2020

Ocenění nemovitých věcí: pozemek parc.č. 454 o výměře 9513m², orná půda, zapsán na LV č. 93 pro k.ú. Borotice, obec Borotice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Dle stavu ke dni prohlídky 25.02.2020 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

Dodatek obsahuje 2 strany. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 28.04.2020

Znaleckým posudkem č. 764 - 53/2020 ze dne 06.03.2020 byla určena obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 93 pro k.ú. Borotice ve výši obvyklé ceny 230.000,- Kč.

Dodatkem je doplněno, že text v horní části na straně 5, tj. věta "Dle územního plánu obce jsou pozemky v plochách PZ - plochy zemědělské, přes pozemky vede navržený lokální biokoridor okolo vodního toku (vodní tok ze Svatopolského rybníka), nad pozemky vede nadzemní vedení VN 22kV" je ve znaleckém posudku uvedena omylem a k oceňovanému pozemku se nevztahuje.

V Pardubicích, 28.04.2020

Jan
Mikloško Digitálně
podepsal
Jan Mikloško

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti