

Znalecký posudek č.693/6/2013

o ceně pozemků p.č. 3033/7 a 3323/4 v k.ú. Valtice



**Posudek vypracoval :
Ing. Josef Matějček CSc., soudní znalec**

Objednatel posudku : Mgr. Radovan Indra
Advokát
Čechyňská 16
602 00 Brno

Účel posudku : Zjištění ceny obvyklé – tržní podle zákona č. 151/1997 Sb.

Použitý oceňovací předpis : - zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb.
- vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhláška č. 364/2010 Sb., vyhláška č. 387/2011 Sb. 450/2012 Sb., kterou se provádí tento zákon

Posudek vypracoval : Ing. Josef Matějček CSc., soudní znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20. února 1996 č.j. Spr 3028/95,
602 00 Brno, Bohuslava Martinů 50
IČO : 665 11 321,
Registrace : Živnostenský úřad Úřadu městské části Brno – střed, Měnínská 4, 601 69 Brno pod č.j. 21922/97/04-02
Tel. 543248838

Tento znalecký posudek včetně příloh obsahuje 17 stran včetně příloh a předává se ve třech vyhotoveních a v elektronické podobě.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

- 1.1.1 Informace o parcelách v katastru nemovitostí
- 1.1.2 Kopie katastrální mapy
- 1.1.3 Spisový materiál poskytnutý objednatelem
- 1.1.4 Údaje z internetu – nabídky na prodej pozemků
- 1.1.5 Znalecký posudek č. 679/10/2012
- 1.1.6 Archiv znalce
- 1.1.7 Výsledky místního šetření dne 24.4.2010
- 1.1.8 Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění.
- 1.1.9 Vyhláška MF ČR č.3/2008, Sb. v platném znění, kterou se provádí tento zákon
- 1.1.10 Teorie oceňování nemovitostí – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.- Nakladatelství CERM Brno 2009

1.2 Popis oceňovaných nemovitostí

Pozemek p.č. 3033/7 v k.ú. Valtice leží mimo město uprostřed velkého lánu pole, pozemek p.č. 3323/4 leží v průmyslové zóně města.

1.3. Požadavek zadavatele

Insolvenční správce se na znalce obrátil s požadavkem vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé – tržní nemovitostí a to pozemků uvedených na LV č. 2149 v k.ú. Valtice. Jedná se o ocenění majetku společnosti EURAC,a.s. Veselá 169/24, 602 00 Brno.

1.4 Limitující podmínky

Znalecký posudek je zpracován na základě těchto podmínek :

- a) Ve znaleckém posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebyla ověřována pravost podkladů o vlastnictví.
- b) Není přebírána odpovědnost za změny , které nastanou po datu zpracování posudku
- c) Znalecký posudek je zpracován pouze pro účely zpeněžení předmětu ocenění
- d) Je oceněn pouze ten majetek, který byl specifikován objednatelem

2. Posudek

2.1 Zjištěné skutečnosti

2.1.1. Vlastnictví pozemků a výměry

Podle výpisů z katastru nemovitostí vyhotovených dne 12.2.2009 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno venkov, ověřeného informací na internetu o parcelách v katastru nemovitostí ze dne 14.6.2013 jsou pozemky ve vlastnictví :

List vlastnictví 2149

Vlastnictví

EURAC,a.s. Veselá 169/24, Brno město 602 00 Brno,

P.č.	výměra	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
------	--------	--------------	----------------	----------------

3033/7	2573	orná půda		ZPF
--------	------	-----------	--	-----

3323/4	16819	orná půda		ZPF
--------	-------	-----------	--	-----

Omezení vlastnického práva : ano, mají oba pozemky

2.1.2 Charakteristika pozemků

Oceňované pozemky leží v k.ú. Valtice a to pozemek p.č. 3323/4 na okraji města v průmyslové zóně a pozemek p.č. 3033/7 mimo zástavbu města. Dle výsledku místního šetření, které provedl znalec dne 24.4.2010, jsou oba pozemky v současné době zemědělsky obdělávány.

Pozemek p.č. je začleněn do lánu polí a je zemědělsky obhospodařovaný.

Pozemek p.č. 3323/4 je napojen na komunikaci, v blízkosti je železnice, je možno jej napojit na elektrickou energii, vodovod a plynovod. Pozemek lze využít v rámci průmyslové zóny. S ohledem na jeho situování je u něj možná zněna využití.

2.1.3 Počet obyvatel ve městě Valtice

Dle malého lexikonu obcí ČR 2012 s platností od 1.2.2013 je stanoven tento počet obyvatel :

Město Valtice	3 596 obyvatel
---------------	----------------

2.2 Cena pozemků zjištěná dle cenového předpisu

2.2.1 Stanovení ceny zemědělského pozemku p.č. 3033/7

Dle výpisu z katastru nemovitostí se jedná o pozemek zapsaný jako ZPF.

Dle § 29 vyhl. základní cena zemědělského pozemku se určí dle BPEJ podle přílohy č. 22 vyhl. , upraví se dle příl. č 23 a vynásobí koef. K_p .

Úpravy dle příl. č. 23 – dle bodu 1.6.2 - území sousedí s katastrem obce s 10 000 až 25 000 obyvatel (sousedí s městem Břeclav 24 052 obyvatel), přírážka 60 %

Srážky se neuplatní

$$K_p = 1,0$$

Cena pozemků

p.č.	výměra m ²	BPEJ	cena Kč/m ²	přirážky	K _p	cena poz. Kč
3303/7	2 573 z toho 1801 m ²	00100	14,62	60 %	1,0	42 128,99
	772 m ²	00810	10,29	60 %	1,0	12 710,21
cena zemědělského pozemku celkem						54 839,20

tj. 21,31 Kč/ m²

2.2.2 Stanovení ceny pozemku p.č. 3323/4 zapsaného jako ZPF

Postup je stejný jako u pozemku ad 2.2.1

Cena pozemků

p.č.	výměra m ²	BPEJ	cena Kč/m ²	přirážky	K _p	cena poz. Kč
3323/4	16 819	06000	15,14	60 %	1,0	407 423,46

tj. 24,22 Kč/m²

2.2.3 Stanovení ceny v případě budoucího stavebního využití p.č. 3323/4.

Dle § 28, odst. (3) cena pozemku nezastavěného určeného k zastavění je cena v odst. 1 písm. a) až l) upravená podle příl.č. 21, a vynásobená koeficienty K_i a K_p dle příloh č. 38 a 39, při tom platí, pokud není zřejmá budoucí zastavěnost vynásobená koef. 0,8.

Cena dle § 28 , odst. 1, písm. j) – pro ostatní obce jejichž katastr sousedí s katastrálním územím obcí pod písmenem i) je

$$ZC = C_p \times 2,0$$

$$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 ,$$

kde a = počet obyvatel v obci = Valtice = 3 596

$$C_p = 35 + (3596 - 1000) \times 0,007414 = 35 + 19,25 = 54,25 \text{ Kč/ m}^2$$

$$ZC = C_p \times 2,0 = 54,25 \times 2,0 = 108,50 \text{ Kč/ m}^2$$

Koeficient 0,8 = 86,80 Kč/ m²

Srážky dle příl.č. 21 se neuplatní

K_i – kód klasifikace 46.21.19.9 2,093

K_p – pro obec 2000 - 5000 obyv. v okrese Břeclav – výroba 0,440

$$\text{Cena } 86,80 \times 2,093 \times 0,440 = 79,94 \text{ Kč/ m}^2$$

p.č.	výměra m ²	cena Kč/m ²	výsl.cena Kč
3323/4	16 819	79,94	1 344 510,86

tj. 79,94 = 80 Kč/m²

Závěr

Cena pozemků dle LV 2149 v k.ú. Valtice vlastníka EURAC,a.s. dle cenového předpisu je U pozemku .

a) p.č. 3303/7 zapsaného jako ZPF 2 573 m² 54 839,20 Kč tj. 21,31 Kč/ m²

b) p.č..3323/4 -,- 16 819 m² 407 423,46 Kč tj. 24,22 Kč/ m²

c) p.č. 3323/4 v případě využití jako stavební v průmyslové zóně
16 819 m² 1 344 510,86 Kč tj. 79,94 Kč/ m²

celkem a) + c) 1 399 350 Kč

2.3 Stanovení obvyklé ceny

2.3.1 Obvyklá cena (obecná, tržní)

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Dle současné právní úpravy je v zákonu č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku obvyklá cena definována v §2 takto :

„ 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. Při tom 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.“

Zákon sice dále pro nemovitosti stanoví jiné způsoby oceňování (nákladový, výnosový, porovnávací příp. jejich kombinace) při tom ovšem zákon ani prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. v platném znění, mají snahu co nejvíce se přiblížit ceně obvyklé, obecné. Závazná metodika pro stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny neexistuje.

Se změnou právního prostředí, která byla způsobena zejména schválením a nabytím účinnosti zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a zejména pak zák.č.184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě došlo k otevření pohledu na dotčené pozemky i z jiného úhlu než pouze strohého „úředního“ ocenění. Na pozemky je nutno pohlížet z hlediska jejich eventuální možné funkce a potenciálního účelu využití.

Důležitým faktorem však zůstává dle §2 zák.č.526/1990 Sb., o cenách v platném znění, že *„ prodávající nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch prodejem za sjednanou cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk.“* Rovněž *„kupující nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch nákupem za sjednanou cenu výrazně přesahující oprávněné náklady.“*

2.3.2 Vlastní ocenění - porovnání

Posuzované pozemky se nacházejí jeden na okraji města v úplné návaznosti na zastavěné území města, druhý uprostřed lánu polí.

a) Posouzení pozemku p.č. 3323/4 – budoucí komerční využití

Znalec provedl průzkum na internetu a zjistil, že ve městě Valtice jsou nabízeny k prodeji dva pozemky, z toho jeden vhodný pro budoucí zástavbu (viz dále), druhý o velikosti 100 m² s umístěním v centru města pro porovnání nevhodný.

Lokalita	obsah nabídky	plocha m ²	cena Kč/ m ²
Valtice	pro komerční výstavbu	3 085	650

Proto znalec provedl další průzkum na internetu pro obce a města okresu Břeclav a zjistil, že v nabídce jsou některé pozemky v Břeclavi, Lednici a Mikulově, které svou vybaveností, rozsahem a hlavně cenou výrazně převyšovaly ostatní pozemky a proto je znalec pro další hodnocení z databáze vyřadil. Vznikl soubor srovnatelných pozemků vhodných pro budoucí zástavbu pro komerční využití.

Lokalita	plocha m ²	cena Kč/ m ²
Valtice	3 085	650
Břeclav	10 326	100
Břeclav	2 332	629
Břeclav	6 312	200
Dolní Dunajovice	3 780	280
Hrušky	1 431	400
Hustopeče	22 261	520
Hustopeče	8 864	375
Lanžhot	1 970	250
Lednice	30 000	423
Mikulov	10 177	400
Mikulov	3 000	400
Mikulov	8 012	400
Pavlov	4 645	475
Podivín	3 550	320
Podivín	3 820	500
V. Bílovice	2 977	350
V. Pavlovice	45 000	480
Zaječí	6 634	200
Průměr		387

Pro stanovení ceny pozemku pro posuzovanou lokalitu je nutno vzít v úvahu tyto tři zásadní skutečnosti a to :

1. nabízené ceny v inzerci jsou zpravidla nadhodnoceny , z uvedeného důvodu znalec provádí korekci ve výši 20 %.
2. Město Valtice leží v bezprostřední blízkosti státní hranice s Rakouskou republikou, což má vliv jak na zaměstnanost, tak i dopravní spojení a veškerou distribuci. Z uvedených důvodů zjištěnou cenu znalec redukuje o dalších 20 %.
3. Excentrická poloha pozemku má značný vliv na jejich omezenou prodejnost. Z uvedeného důvodu znalec krátí zjištěnou hodnotu o 10 %.

Tedy celkem redukce o 50 %

Výsledné hodnocení ceny : $387 \times 0,5 = 194 \text{ Kč/m}^2$, zaokrouhleně 200 Kč

b) Posouzení pozemku p.č. 3033/7 – zemědělská půda

Pokud se týká zemědělské půdy znalec provedl průzkum na internetu a zjistil, že v okrese Břeclav je nabízeno k prodeji 33 pozemků – charakteru zemědělská půda. Z této databáze vyřadil zemědělské pozemky v blízkosti obcí s možností budoucího zastavění a ponechal pozemky charakteru zemědělská půda bez možnosti zastavění - získal tuto databázi 24 nabídek :

Lokalita	plocha	cena Kč/ m ²
Břeclav	38 603	14
Břeclav	4 598	12
Břeclav	5 582	22
Břeclav	60 000	19
Břeclav	4 598	12
Dolní Dunajovice	5 001	29
Dolní Dunajovice	2 890	16
Dolní Dunajovice	49 921	14
Dolní Dunajovice	1 324	15
Dolní Dunajovice	4 183	19
Hrušky	2 896	12
Hustopeče	13 676	12
Hustopeče	5 170	20
Kurdějov	10 533	10
Klobouky	120 000	20
M.Žižkov	2 947	11
Podivín	3 589	10
Přítluky	69 175	20
Sedlec	22 525	22
Starovice	8 820	14
Šakvice	10 459	12
Šakvice	12 426	12
Šakvice	5 129	13
V.Bílovice	4 831	22
Průměr		16 Kč/m²

2.3.3 Stanovení ceny obvyklé

Vyhodnocení provedeného ocenění dle cenového předpisu a ze zjištění na internetu

1. Cena dle cenového předpisu je u pozemků ostatních a zemědělských ve Valticích, u nichž je možná změna na komerční využití (pro průmysl) 80 Kč/ m²
2. Cena dle cenového předpisu je u zemědělského pozemku v k.ú. Valtice 21,31 Kč/ m²
3. Na internetu byl zjištěn v inzerci na prodej jeden pozemek ke komerčnímu užití ve městě Valtice ve výši 650 Kč/ m²
4. Aritmetický průměr cen pozemků vhodných ke komerčnímu využití obcí v okrese Břeclav je 387 Kč/ m²
5. Aritmetický průměr cen zemědělských pozemků obcí v okrese Břeclav je 16 Kč/ m²

6. Redukcí cen zjištěných na internetu o vlivy nadhodnocení z důvodu inzerce, excentrického umístění města Valtice a s tím spojených vlivů byla znalcem stanovena cena pozemků vhodných ke komerčnímu využití na 200 Kč/ m²
7. Z inzerce je zřejmé, že u zemědělských pozemků je obtížné dosáhnout ceny dle cenového předpisu a proto jsou nabízeny k prodeji i pod touto cenou.

Z provedeného rozboru vyplývá,

pokud se týká pozemku určeného k využití v průmyslové zóně

- cena pozemku dle cenového předpisu i při zohlednění změny využití ve výši 80 Kč/m² je příliš nízká
- že v inzerce zjištěný jeden pozemek ve Valticích s cenou 650 Kč/ m² není správným podkladem pro stanovení obvyklé ceny posuzovaného pozemku
- v případě potenciální možnosti na pozemcích realizovat změnu územního plánu a realizovat jejich převod na stavební veďe dle inzerce nabízených srovnatelných pozemků na okrese Břeclav k ceně 387 Kč/ m²
- úpravou z databáze 19 cen z inzerce byla zjištěna cena pro tento charakter pozemků ve výši 200 Kč/ m²

pokud se týká zemědělského pozemku

- na prodej zemědělských pozemků ve městě není nabídka
- cena zemědělského pozemku dle cenového předpisu je 21,31 Kč/ m².
- znalec posoudil 24 inzercí na prodej zemědělských pozemků v okrese Břeclav a zjistil jejich prodejní cenu ve výši 16 Kč/ m² , což je cena nižší, než je cena zjištěná dle cenového předpisu

Na základě tohoto rozboru znalec stanovuje obvyklou cenu

- pro pozemek p.č. 3323/4, tj. pozemek využitelný jako stavební v průmyslové zóně ve výši stanovené z rozmezí daného cenou dle vyhlášky a cenou dle výsledku úpravy cen z inzerce (80 Kč/ m² a 200 Kč/ m²) bližící se upravené ceně dle inzerce
180 Kč/ m²

což při ploše 16 819 m² znamená cenu 3 027 420 Kč

- pro pozemek p.č. 3033/7 znalec stanovuje cenu dle cenového předpisu s ohledem na převážně vysokou bonitu půdy a to ve výši

21,31 Kč/ m²

což při ploše 2573 m² znamená cenu 54 830 Kč.

Tedy celkem oba pozemky 3 082 250 Kč

3. Závěr

Cena nemovitosti pozemků p.č. 3033/7 a 3323/4 v k.ú. Valtice, vlastníka EURAC,a.s. Veselá 169/24, Brno město 602 00 Brno, identifikátor 46962328, zapsaná na listu vlastnictví č. 2149 v k.ú. Valtice stanovená jako cena obvyklá činí

3 082 250 Kč

slovy : třímilionyosmdesátdvatisícdevětšedesát Kč

z toho

p.č.	plocha	cena	výsledná cena
3033/7	2573	21,31	54 830 Kč
3323/4	16819	180	3 027 420 Kč

Ing. Josef Matějček ,CSc.

Přílohy :

	počet str.
1. Fotodokumentace	2
2. Mapa zájmového území	1
3. Kopie snímku z katastrální mapy	2
4. Informace o parcelách v katastru nemovitostí	2

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20. února 1996 č.j. Spr 3028/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové, vodní a pro základní obor vodní hospodářství, odvětví čistota vod, meliorace, rybníkářství a rybářství.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 693/6/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Josef Matějček, CSc.