

Znalecký posudek

zjištění ceny obvyklé

č. 2723-44-2020

o ceně - pozemků p.č. 493/4 a 493/1 obec Šimanov, okres Jihlava, katastrální území Šimanov na Moravě.

Objednatel posudku:

Ing. Miroslav Lev, starosta Obce Šimanov
Obec Šimanov, Šimanov 58, 588 42 Větrný
Jeníkov
tel : 608 080 864,
email: obecsimanov@centrum.cz

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé pozemku pro stanovení
kupní ceny.

Cenový předpis použitý pro ocenění:

Podpůrně Vyhláška Ministerstva financí České
republiky č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí
některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.,
o oceňování majetku.

Datum, ke kterému se ocenění provádí:

10. září 2020

Datum provedení místního šetření:

10. září 2020

Datum vypracování posudku:

11. září 2020

Posudek vypracoval:

Zdeněk Thomayer, Úsobí 183, 582 54
tel. 724 140 780

Znalecký posudek obsahuje 13 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Nález

1.1. Popis nemovitostí.

Šimanov v rámci ČR umístěn ve strategické poloze přibližně v polovině trasy Praha - Brno. Od sjezdu z D1 do centra cca 6 km. V rámci regionu je Šimanov jednou z menších obcí v blízkosti krajského města Jihlavy. V rámci kraje Vysočina se obec nachází přibližně ve středu kraje. Leží na pomyslné ose Jihlavy a Humpolce. Statut obce.

Oceňované pozemky se nachází v obci Šimanov a katastrálním území Šimanov na Moravě, okres Jihlava. Lokalita se nachází v severovýchodní části obce a je situována mimo zastavěnou část obce. Jde o prostor mez obcí, vodojemem, silnicí spojující Šimanov a Větrný Jeníkov a okrajem lesního porostu s rekreačními chatami u vrchu Strážník. V této lokalitě obce se nacházejí většinou pozemky využívané k zemědělským účelům a menší část hospodářska nevyužívaných pozemků. Samotné oceňované pozemky bez zástavby, bez přístupu a bez sítí.

Katastrální území Šimanov na Moravě je dostupné po silnici směr Jihlava – Větrný Jeníkov - Šimanov. Dostupnost krajského města do 15 km (Jihlava), 13,00 km Humpolec a Pelhřimov 20 km. V těchto městech předpokládám i vyšší možnosti zaměstnanosti. Železniční zastávka v obci Herálec a Rantířov, autobusová zastávka v místě. Šimanov je obec slabě vybavená občanskou vybaveností. Je zde pouze dětské hřiště, knihovna a klubovna dobrovolných hasičů. Vše ostatní v nedalekém Jeníkově, popř. přímo v Jihlavě.

Obec Šimanov má ke dni odhadu 207 obyvatel.

1.2. Podklady pro vypracování posudku

1.2.1. Výpis z katastru nemovitostí (orientační – pouze z nahlížení do KN).

1.2.2. Snímky z katastrální mapy (z nahlížení do KN).

1.2.3. Výpis z katastru nemovitostí, přístup (orientační – pouze z nahlížení do KN).

1.2.4. Povodňová mapa a mapa širšího okolí – Geoportál a Mapy.cz.

1.2.5. Informace poskytnuté objednatelem a podklady z internetu a stránek obce.

1.2.6. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2.7. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

1.2.8. Místní šetření bylo provedeno znalcem 10. září 2020.

Kraj:	Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Šimanov
Katastrální území:	Šimanov na Moravě (762482)

2. Posudek

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí

Následné zjištění obvyklé ceny nemovitostí není platné pro daňové účely v souvislosti s převodem nemovitostí, kde je nutno použít administrativní cenu nemovitostí.

1. Popis oceňovaných nemovitostí

Znalec vycházel z údajů poskytnutých majitelem pozemků. Dle žádosti objednatele se jedná o pozemek p.č., 493/3 – ostatní plocha, neplodná půda (2132m²) a část pozemku p.č. 493/1 – orná půda (cca 1400m²) Jde o pozemky nacházející se severovýchodně od obce. Jsou situovány cca 750m od centra obce, různá kvalita a bonita. Využití k zemědělským účelům, popř. hospodářsky nevyužitelné. Dle územního plánu není určeno k zástavbě, mimo zastavitelné území.

2. Obvyklá cena nemovitostí

Ovykná cena nemovitostí je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Úroveň obvyklých cen je odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností a stáří. Slovo obvyklá vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství dohodnutých cen přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska směny věci, nepřihlíží se zde k významu, jaký může mít i vlastnictví a tím i možnost užívání věci z hlediska jejího užitku pro určitou osobu, tj. nezohledňují se mimořádné okolnosti 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 přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

3. Metody zjištění obvyklé ceny nemovitostí

Pro odhad tržní ceny je hodnocení prováděno třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- Zjištění věcné hodnoty jde o zjištění reprodukční cenu věci sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Obdobou věcné hodnoty je cena zjištěná nákladovým způsobem.

- Zjištění výnosové hodnoty zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitostí.

- Srovnávací metoda srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro pozemky z LV 10001 použijeme srovnávací metodu. Podpůrný výpočet příslušnými ustanoveními platné vyhlášky ceny zkresluje a cena neodpovídá ceně obvyklé. Na internetu nabízené obchody obdobných pozemků v příloze.

3.1. Stanovení ceny s podpůrným použitím vyhlášky.

Pozemky na LV číslo 10001 – § 6, 7

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
493/1	orná půda	83421	1	4,08	4,0800	4,08
493/1	orná půda	83424	1	2,42	2,4200	2,42

§ 7 – Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]			Cena [Kč]
			základní	upravená	SLT	
493/4	ostatní plocha, neplodná půda	1	4,86	4,8600	5K	4,86

3.2. Stanovení obecné ceny srovnávací metodou

Srovnávací metoda se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a na základě porovnání uskutečněných prodejů pozemků svým charakterem, velikostí a lokalitou srovnatelných s oceňovanými pozemky. Zemědělská půda se v roce 2020 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 30–50 Kč/m², přičemž u skutečně nejkvalitnějších pozemků orné půdy v lokalitách s vysokou konkurencí pak až za ceny přesahující 50 Kč/m². Z výše uvedeného a ze skutečného stavu oceňované nemovitosti vyplývá, že by se sjednávané ceny obdobných pozemků se stejnou bonitou a podobnou plochou pohybovaly v případě konkrétního prodeje minimálně 25,00 Kč za m². V lepším případě, ve vzdálenostech do 500m od obce, pokud by se našel odpovídající zájemce lze uvažovat i o cenách vyšších, tj. kolem 50 Kč za m². Jedná se o pozemky vedené v katastru nemovitostí jako orná půda a ostatní plocha. Bez sítí.

Zemědělské pozemky se ocení za využití bonitovaných půdně ekologických jednotek, popř. dle souboru lesních typů (pokud jsou na nich porosty). Vzhledem k tomu, že se k příznivé dotační politice v zemědělství obdobné pozemky prodávají za cenu zjištěnou z BPEJ vynásobenou odpovídajícím koeficientem (mimo zemědělských pozemků bezprostředně sousedících se stávajícími zahrádkami, kde se může cena v případě prodeje pohybovat i kolem 50 - 100 Kč/m², pozemky již jako zahrádky využívané za cca 200,-Kč/m² a pozemky zahrnuté do územních plánů obcí), je konečná cena obvyklá stanovená dle bonity x koeficient cca 10 (s patřičným zaokrouhlením). V tomto případě by se cena modla pohybovat od **24,20 do 48,60 Kč/m²**. Jsem toho názoru, že oceňované pozemky dle přílohy bez rozdílu využití mají cenu **40,-Kč/m²**. Těmto hodnotám odpovídají i internetové nabídky z roku 2020.

Jedná se o pozemky vedené v katastru nemovitostí jako orná půda a ostatní plocha. Bez sítí. Pro daný účel posudku a daný charakter nemovitostí se jeví tento způsob odhadu obvyklé ceny jako neoptimálnější a nejprůkaznější.

3. Rekapitulace

OBJEKTIVNÍ OBVYKLÁ CENA K ROKU 2020 ČINÍ:
pro pozemky p.č. 493/4 a 493/1 v k.ú. Šimanov na Moravě za 1m²

40,- Kč

Cena slovy: čtyřicet korun českých

OBJEKTIVNÍ OBVYKLÁ CENA K ROKU 2020 ČINÍ:
pro pozemky p.č. 493/4 a 493/1 (část cca 1400m²) celkem 3532 m² v k.ú. Šimanov na
Moravě za 1m²

141 280,- Kč

Cena slovy: jedno sto čtyřicet jedna tisíc dvě stě osmdesát korun českých



V Úsobí dne 11. září 2020

Zdeněk Thomayer

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.3.1999, č.j. Spr. 233/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem č. 2723-44/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Úsobí dne 11. září 2020

Zdeněk Thomayer

Pole, lesy, louky, ostatní pozemky na prodej Jihlava, Pelhřimov, Havlíčkův Brod, od 30 Kč do 70 Kč za m²

Upravit hledání

Uložit hledání

Nejnovější ▼

inzerátů na stránce 40 ▼



Prodej lesa 13 238 m²

Nová Ves u Světlé, okres Havlíčkův Brod
436 854 Kč (33 Kč za m²)



Prodej pole 1 915 m²

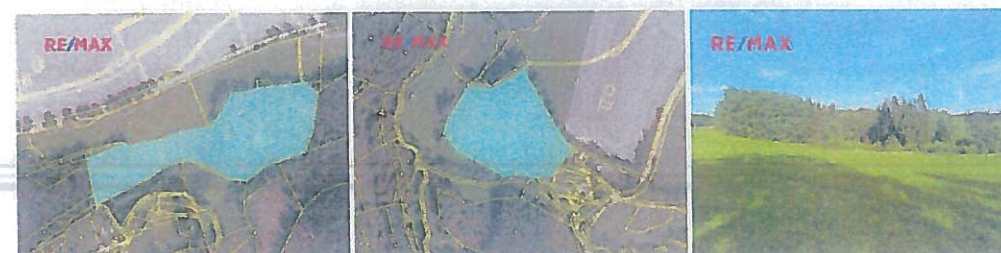
Knínice, okres Jihlava
57 500 Kč (30,3 Kč za m²)



Prodej pole 36 346 m²

Červená Řečice - Popelištná, okres Pelhřimov
2 220 000 Kč (61,8 Kč za m²)

Půdorys



Prodej lesa 45 531 m²

Staré Bříšstě, okres Pelhřimov
1 456 992 Kč (32 Kč za m²)



Prodej louky 7 300 m²

Nový Rychnov, okres Pelhřimov
249 000 Kč (34,11 Kč za m²)



Prodej pole 27 982 m²

Podmoky, okres Havlíčkův Brod
839 460 Kč (30 Kč za m²)



Prodej pole 21 252 m²

Příbyslav, okres Havlíčkův Brod
807 576 Kč (38 Kč za m²)

Zvažujete prodej či pronájem vaší nemovitosti?

[Chci zjistit víc](#)



Prodej pole 5 378 m²

Krátká Ves, okres Havlíčkův Brod
295 800 Kč (55 Kč za m²)





Prodej pole 6 430 m²
Vyskytná nad Jihlavou, okres Jihlava
281 400 Kč (43,76 Kč za m²)



Prodej pozemku 25 656 m²
Černíč - Myslůvka, okres Jihlava
1 570 000 Kč (61,19 Kč za m²)



Prodej pole 18 251 m²
Kaliště - Holušice, okres Pelhřimov
620 534 Kč (34 Kč za m²)
Půdorys



Prodej pole 2 294 m²
Golčův Jeníkov - Sirákovice, okres Havlíčkův Brod
124 000 Kč (54,5 Kč za m²)
Půdorys



Prodej lesa 21 827 m²

Brtnice, okres Jihlava
829 426 Kč (38 Kč za m²)



Prodej pozemku 833 m²
Ledeč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod
41 700 Kč (50,6 Kč za m²)



Prodej pole 50 630 m²
Obrataň - Bezděčín, okres Pelhřimov
1 569 530 Kč (31 Kč za m²)



Prodej pole 35 898 m²
Pelhřimov - Radětín, okres Pelhřimov
1 076 940 Kč (30 Kč za m²)



Prodej pole 10 010 m²
Žirovnice - Štítné, okres Pelhřimov
380 380 Kč (38 Kč za m²)





Prodej louky 2 142 m²

Žirovnice - Stranná, okres Pelhřimov
68 544 Kč (32 Kč za m²)



Prodej pole 1 053 m²

Rybníček, okres Havlíčkův Brod
52 700 Kč (50,5 Kč za m²)



Prodej pole 5 966 m²

Batelov, okres Jihlava
238 700 Kč (40,1 Kč za m²)



Prodej pole 15 046 m²

Markvartice, okres Jihlava
451 400 Kč (30 Kč za m²)



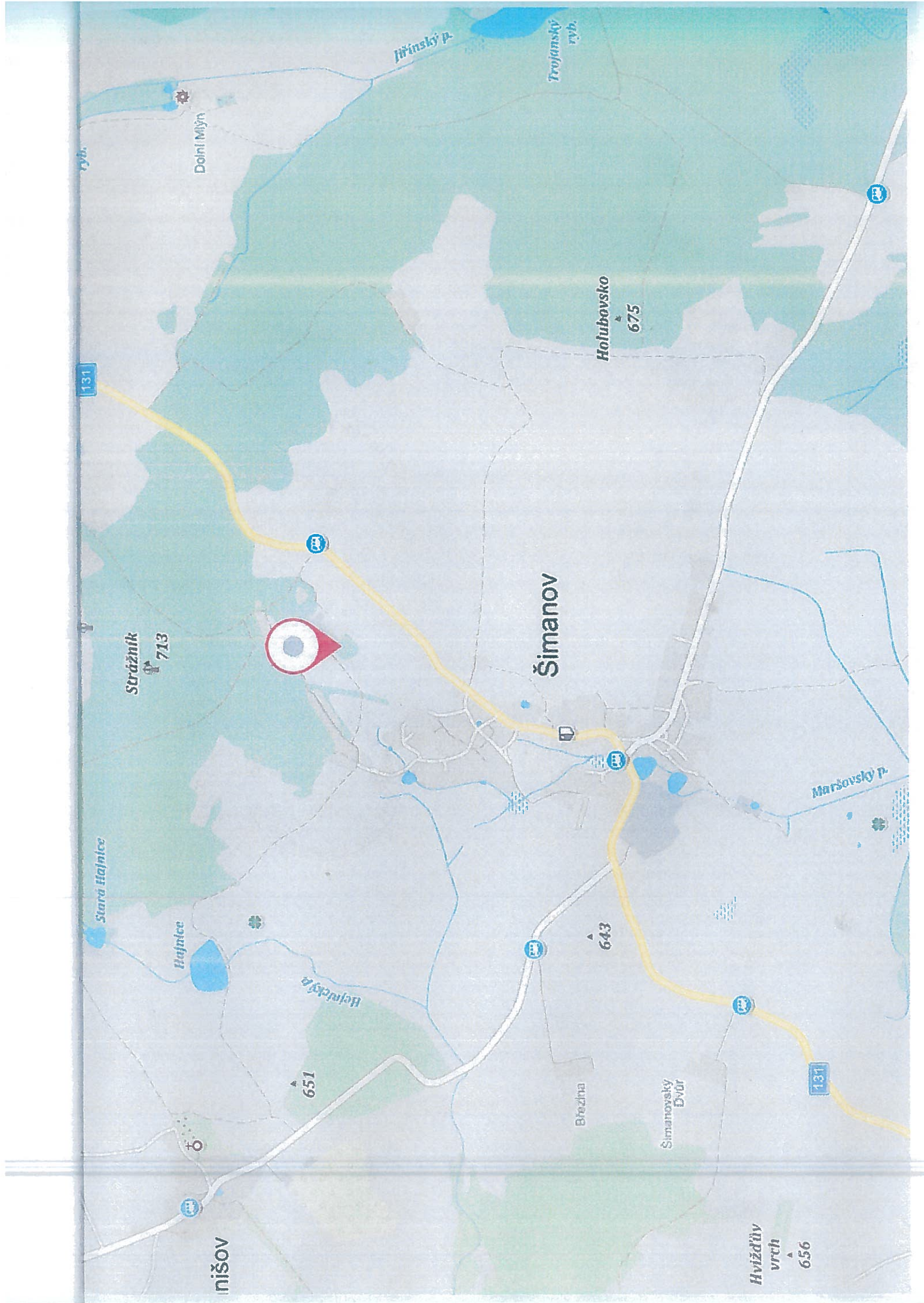
ŘEŠENÝ POZEMEK
—plocha cca 3500 m²

DOTČENÉ POZEMKY:

- 493/4
- OSTATNÍ PLOCHA
2132 m²
- vlastník:
obec Šimanov
- 493/1
- ORNÁ PŮDA
80531 m²
- vlastník:
obec Šimanov

Kázeň

m 1:2000



Strážník
713

Šimanov

Hůľubovsko
675

Stará Hájnice

Hájnice

651

643

Brožina

Šimanovský
Dvůr

Hvizďův
vrch
656

Maršovský p.

Jiřinský p.

Trojanský
ryh.

Doňní Mlýn

nišov

131

131