

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6105-70/2018

**o ceně zjištěné a odhad obvyklé ceny
spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na nemovité věci -
pozemky zapsané na LV 91 pro katastrální území Jedousov (kód:658120),
obec Jedousov, okres Pardubice.**

Objednavatel posudku:	Exekutorský úřad Praha 9 JUDr.Milan Usnul, soudní exekutor Bryksova 763/46 198 00 Praha 9 - Černý Most
Účel posudku:	Cena zjištěná a odhad obvyklé ceny 098 EX 9/01-118
Oceňovací předpis:	Ocenění je provedeno s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.
Oceněno ke dni:	5.srpna 2018
Posudek vypracoval:	Ing. Jan Melš <i>znalec a odhadce</i> Bítovská 1227 140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 11 stran a přílohy.

V Praze, dne 6.srpna 2018

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy nemovitou věcí jsou zemědělské pozemky, je cena určena podle platné oceňovací vyhlášky jako cena zjištěná.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné v podstatě porovnávacím způsobem, když hlavním kritériem je kvalita půdy (BPEJ). Tvůrce vyhlášky pro určení rozhodných údajů disponuje jejich nejúplnější databází.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovanou nemovitou věc tvoří pozemky zapsané na LV91 v katastrálním území Jedousov (kód:658120), obec Jedousov, okres Pardubice:

- p.č.224/1 o výměře 3200 m², orná půda, ZPF

- p.č.224/2 o výměře 2400 m², orná půda, ZPF

a pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Prídělový plán nebo jiný podklad:

- GP210/4 o výměře 9104 m²

- GP210/17 o výměře 270 m²

Pozemky jsou zemědělské, součást zemědělského půdního fondu. Pozemky se nachází v extravilánu obce Jedousov, při severozápadním okraji katastrálního území. V platné územně plánovací dokumentaci jsou pozemky vedeny mimo zastavitelnou část obce. Tak jsou i oceněny, tedy podle stavu, který je zapsán v katastru nemovitostí: jako zemědělské.

Jedousov má statut obce a podle Malého lexikonu obcí v něm žije 168 stálých obyvatel. Jedousov se nachází ve správním obvodu obce Přelouč, obce s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Obec Přelouč je od obce Jedousov vzdálena cca 5 km severozápadně. Okresní město Pardubice jsou vzdáleny cca 15 km východně.

Dopravní dostupnost obce Jedousov prostředky hromadné dopravy je omezená (pouze autobus s omezeným množstvím spojů). V obci jsou k dispozici pouze některé z inženýrských sítí a v obci je minimální občanská vybavenost.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 9, JUDr. Milan Usnul - soudní exekutor, spisová značka 098 EX 9/01-118.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Jedousov (kód:658120), obec Jedousov, okres Pardubice, list vlastnictví č.91 vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice.

Mapa geografického informačního systému, kopie katastrální mapy, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice.

Ortomapa a mapa širších souvislostí.

Místní šetření provedené znalcem dne 5.8.2018.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako spoluvlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.91 pro katastrální území Jedousov (kód:658120), obec Jedousov, okres Pardubice zapsáni

1.

Česká republika

identifikátor 00000001-001

příslušnost hospodaření s majetkem státu:

Státní pozemkový úřad

identifikátor 01312774

Husinecká 1024/11a

130 00 Praha 3 - Žižkov

podíl 1/3

2.

FP majetková,a.s.
identifikátor 24743364
Podvinný mlýn 2283/18
190 00 Praha 9 - Libeň
podíl 1/3

3.

Libor Urban
identifikátor 720526/3307
Štěpánov 35
535 01 Přelouč
podíl 1/6

4.

Václav Urban
identifikátor 700722/3311
Československé armády 1665
535 01 Přelouč
podíl 1/6

4. Přílohy posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Mapa širších souvislostí
- Ortomapa
- Příklady porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Orná půda
- 2) Pozemky ve zjednodušené evidenci GP210/4
- 3) Pozemky ve zjednodušené evidenci GP210/17

* * *

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

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemky:

- p.č.224/1 o výměře 3200 m², orná půda, ZPF.

- p.č.224/2 o výměře 2400 m², orná půda, ZPF.

Podle platné územně plánovací dokumentace se pozemky nacházejí mimo zastavitelnou část obce a jsou oceněny podle skutečného stavu užití, jako zemědělské.

Pozemky jsou bonitovány na celé výměře:

- p.č.224/1, kód BPEJ 36200, výměra 3200 m²

- p.č.224/2, kód BPEJ 36200, výměra 2400 m²

1.2 Výměra zemědělského pozemku

Výměra pozemku 3200+2400 = 5600.00 m²

1.3 Úprava ceny pozemku

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

Obce s počtem 50-100 tis. obyvatel

- katastrální území v okolí do 3 km (50%) 50%

1.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=36200)	= Kč	12,10
Cena za celou výměru 5600.00 m ²	= Kč	67.760,-
Po započtení 50.00% všech přírážek a srážek	= Kč	101.640,-
Orná půda	Cena celkem Kč	101.640,-

2. Pozemky ve zjednodušené evidenci GP210/4

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad:

- GP210/4 o výměře 9104 m²

Podle platné územně plánovací dokumentace se pozemek nachází mimo zastavitelnou část obce a je oceněn podle skutečného stavu užití, jako zemědělský.

Pozemek je bonitován na celé výměře:

- GP210/4, kód BPEJ 32011, výměra 4584 m²

kód BPEJ 36100, výměra 4520 m²

2.2 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 nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 50-100 tis. obyvatel

- katastrální území v okolí do 3 km (50%) 50%

Celkem přírážky a srážky 50%

2.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+50%)	Výměra m ²	Celkem Kč
32011	8.35	12.53	4584.00	57414.60
36100	15.51	23.27	4520.00	105157.80
Celková výměra a cena pozemku			9104.00	162572.40

2.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 9104.00 m ²	= Kč	162.572,40
Pozemky ve zjednodušené evidenci GP210/4	Cena celkem Kč	162.572,-

3. Pozemky ve zjednodušené evidenci GP210/17

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek ve zjednodušené evidenci - parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad:

- GP210/17 o výměře 270 m²

Podle platné územně plánovací dokumentace se pozemek nachází mimo zastavitelnou část obce a je oceněn podle skutečného stavu užití, jako zemědělský.

Pozemek je bonitován na celé výměře:

- GP210/17, kód BPEJ 32011, výměra 270 m²

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 nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 50-100 tis. obyvatel

- katastrální území v okolí do 3 km (50%) 50%

3.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=32011)	= Kč	8,35
Cena za celou výměru 270.00 m ²	= Kč	2.254,50
Po započtení 50.00% všech přírážek a srážek	= Kč	3.381,75
Pozemky ve zjednodušené evidenci GP210/17	Cena celkem Kč	3.382,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Orná půda	Kč	101.640,-
2) Pozemky ve zjednodušené evidenci GP210/4	Kč	162.572,-
3) Pozemky ve zjednodušené evidenci GP210/17	Kč	3.382,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	267.594,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	267.590,-
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na nemovité věci (zaokrouhleno)	Kč	44.598,-
<hr/>		

METODA SROVNÁVACÍ

Popis

K ocenění nemovité věci – zemědělských pozemků na LV 91 v katastrálním území Jedousov (kód:6581206), obec Jedousov, okres Pardubice je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných pozemků. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány zemědělské pozemky, které jsou lokalizovány v obci Jedousov a okolí, bez dalších vlivů na cenu. Jednotkou je zde metr čtvereční plochy.

Srovnávací pozemky byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří. Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 4 zemědělské pozemky, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné charakteristiky – zemědělské pozemky. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Zemědělské pozemky:

Lokalita	Výměra (m ²)	Nabídková cena (Kč)	KRC	Cena po KRC (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)
Přelouč	20668	620000	0,9	558000	27
Přelouč	3456	118000	0,9	106200	31
Přelouč - Škudly	50209	1710000	0,9	1539000	31
Choltice	21629	700000	0,9	630000	29
Valy	38596	800000	0,9	720000	19
Semín	225671	9478182	0,9	8530363	38
Průměrná jednotková cena (Kč/m²)					29

Nabídkové ceny zemědělských pozemků jsou nevyrovnané a rozdíly v cenách reflektují jejich různou dosažitelnost, rozměr celku a fakt, že uvedené inzerované ceny jsou ceny k jednání. Průměrná cena vychází 29 Kč/m², přičemž směrodatná odchylka je 6, tedy relevantní rozpětí je v intervalu 23 Kč/m² (průměrná cena minus směrodatná odchylka) až 35 Kč/m² (průměrná cena plus směrodatná odchylka). V některých případech jsou inzerované ceny spekulativní. Zcela okrajově má na cenu vliv kvalita půdy.

Vzhledem k uvedenému lze konstatovat, že srovnatelná jednotková cena nemovité věci (oceňovaných zemědělských pozemků) se bude pohybovat právě kolem průměrné ceny 29 Kč/m². Celková výměra pozemků je 14974 m².

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Zemědělské pozemky jsou soustředěné v jedné lokalitě ve smysluplných celcích

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Převis nabídky v lokalitě
- Spoluvlastnictví
- Dobrá kvalita půdy

Pro tento konkrétní případ je určena cena vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky jako cena zjištěná. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v platném znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny podle kódů BPEJ, tedy v podstatě porovnávacím způsobem – porovnání kvality půdy, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací

1) Cena zjištěná nemovité věci (celek)	Kč	267.590,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 1/6	Kč	44.598,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací – zemědělské pozemky	Kč	434.246,-
4) Cena spoluvlastnického podílu id. 1/6 stanovená metodou srovnávací (zaokrouhleno)	Kč	72.374,-

REKAPITULACE

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na nemovité věci – pozemky zapsané na LV č.91, katastrální území Jedousov (kód:658120), obec Jedousov, okres Pardubice po zaokrouhlení je:

72 000,- Kč

Slovy: sedmdesát dva tisíce Kč

Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.

Rizika:

- pozemky se nenacházejí v zóně s vyšším výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN nejsou zapsána omezení vlastnického práva, která by měla vliv na obvyklou cenu nemovité věci

Úkoly pro znalce:

- Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
Nemovité věci: 267.590,- Kč
Spoluvlastnického podílu id. 1/6 - LV č.91: 44.598,- Kč
- Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc (tj. spoluvlastnický podíl 1/6 na LV č.91) prodejná, po zaokrouhlení je: 72.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 6.července 2018

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6105-70/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz