

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6106-71/2018

**o ceně zjištěné a odhad obvyklé ceny
spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na nemovité věci -
pozemky zapsané na LV 235,
katastrální území Štěpánov u Přelouče (kód:763403),
obec Přelouč, 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
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 10 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 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 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 LV235 v katastrálním území Štěpánov u Přelouče (kód:763403), obec Přelouč, okres Pardubice:

- p.č.121/4 o výměře 7352 m², orná půda, ZPF

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

- GP55/12 o výměře 8980 m²

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

Přelouč má statut města a podle Malého lexikonu obcí v něm žije 9258 stálých obyvatel. Přelouč je obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Okresní město Pardubice je vzdáleno cca 10 km východně. Štěpánov je stavebně nesrostlou částí obce Přelouč.

Dopravní dostupnost obce Přelouč prostředky hromadné dopravy je dobrá omezená (autobusová i vlaková zastávka). Obcí prochází jedna z hlavních komunikací dopravního systému, silnice č.2. V obci je k dispozici úplná sestava inženýrských sítí a úplná občanská vybavenost. V části Štěpánov jsou k dispozici pouze některé ze sítí a vybavenost není ani základní.

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 Štěpánov u Přelouče (kód:763403), obec Přelouč, okres Pardubice, list vlastnictví č.235 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.235 pro katastrální území Štěpánov u Přelouče (kód:763403), obec Přelouč, 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) Pozemek ve zjednodušené evidenci GP 55/12

* * *

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

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamítl 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

Pozemek:

- p.č.121/4 o výměře 7352 m², orná půda, ZPF.

Podle platné územně plánovací dokumentace je pozemek v ploše NZ - plochy zemědělské. Je tedy oceněn podle skutečného stavu užití, jako zemědělský.

NZ – Plochy zemědělské

Hlavní využití:

- *Zemědělský půdní fond*

Přípustné využití:

- *Související dopravní a technická infrastruktury*

- *Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství*

- *Opatření vyplývající z komplexních pozemkových úprav (protierozní opatření, protipovodňová ochrana území, ÚSES, změny kultur, apod.)*

- *Cesty pro pěší, stezky pro cyklisty, stavby pro turistiku (odpočinková a informační místa, apod.)*

- *Drobné vodní plochy a toky*

Nepřípustné využití:

- *Zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím*

- *Stavby a činnosti, které by zhoršili odtokové poměry v území, včetně protipovodňové ochrany obce*

Pozemek je bonitován na celé výměře:

- p.č.121/4, kód BPEJ 32041, výměra 2914 m²
kód BPEJ 36100, výměra 4438 m²

1.2 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

- území sousedních obcí (100%) 100%

Celkem přírážky a srážky 100%

1.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+100%)	Výměra m ²	Celkem Kč
32041	7.28	14.56	2914.00	42427.84
36100	15.51	31.02	4438.00	137666.76
Celková výměra a cena pozemku			7352.00	180094.60

1.4 Výpočet ceny zemědělního pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 7352.00 m ²	= Kč	180.094,60
Orná půda	Cena celkem Kč	180.095,-

2. Pozemek ve zjednodušené evidenci GP 55/12

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad: - GP55/12 o výměře 8980 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:

- GP55/12, kód BPEJ 32011, výměra 8980 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 nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 50-100 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (100%) 100%

2.3 Výpočet ceny zemědělního pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem. pozemku (BPEJ=32011)	= Kč	8,35
Cena za celou výměru 8980.00 m ²	= Kč	74.983,-
Po započtení 100.00% všech přírážek a srážek	= Kč	149.966,-
Pozemek ve zjednodušené evidenci GP 55/12	Cena celkem Kč	149.966,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Orná půda	Kč	180.095,-
2) Pozemek ve zjednodušené evidenci GP 55/12	Kč	149.966,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	330.061,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	330.060,-
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na nemovité věci (zaokrouhleno)	Kč	55.010,-

METODA SROVNÁVACÍ

Popis

K ocenění nemovité věci – zemědělských pozemků na LV 235 v katastrálním území Štěpánov u Přelouče (kód:763403), obec Přelouč, 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 Přelouč 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 horní hranice relevantního rozpětí, tedy cca 35 Kč/m². Celková výměra pozemků je 16332 m².

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Zemědělské pozemky jsou soustředěné v jedné lokalitě ve smysluplných celcích
- Dobrá kvalita půdy
- Přelouč, obec regionálního významu

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Převís nabídky v lokalitě
- Spoluvlastnictví

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	330.060,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 1/6	Kč	55.010,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací – zemědělské pozemky	Kč	571.620,-
4) Cena spoluvlastnického podílu id. 1/6 stanovená metodou srovnávací (zaokrouhleno)	Kč	95.270,-

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 235, katastrální území Štěpánov u Přelouče (kód:763403), obec Přelouč, okres Pardubice, po zaokrouhlení je:

95 000,- Kč

Slovy: devadesát pět tisíc 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: 330.060,- Kč
Spoluvlastnického podílu id. 1/6 - LV č.235: 55.010,- Kč
- Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc (tj. spoluvlastnický podíl 1/6 na LV č.235) prodejná, po zaokrouhlení je: 95.000,- 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 6106-71/2018.

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