

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6038-03/2018

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemek p.č.st.757/5, katastrální území Poděbrady (kód:723495),
obec Poděbrady, okres Nymburk.**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9
JUDr.Milan Usnul, exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9 - Černý Most
- Účel posudku:** Stanovení ceny obecné pro prodej v dražbě
098EX 00154/17-050
- 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:** 17.ledna 2018
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš
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 12 stran a přílohy.

V Praze, dne 18.ledna 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 pozemky, je cena zjištěná určena podle platné oceňovací vyhlášky.

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. 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 pozemek zapsaný na LV č.4371 v katastrálním území Poděbrady (kód:723495), obec Poděbrady:

- p.č.st.757/5 o výměře 29 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr

Pozemek požívá ochrany: vnitřní lázeňské území, ložisko slatin a rašeliny, ochranné pásmo 1.stupně.

Pozemek se nachází v lokalitě zastavěné rodinnými domy v blízkosti centra obce. Pozemek není zastavěn a je užíván jako pozemek ve funkčním celku se stavebními pozemky.

Pozemek je dostupný z místní, veřejné, zpevněné komunikace (ulice Palachova).

Rozhodné údaje pro ocenění znalec čerpal z místního šetření.

Poděbrady jsou lázeňským místem typu B - místo celostátního významu a podle Malého lexikonu jsou obcí, ve které k datu ocenění žije 14025 stálých obyvatel.

Poděbrady mají statut města, obecní úřad s rozšířenou působností a pověřený obecní úřad. Obec Poděbrady se nachází ve vzdálenosti asi 5 km jihovýchodně od Nymburka (okresní město) a cca 50 km východně od Prahy.

Dopravní dostupnost prostředky hromadné dopravy je dobrá. K dispozici je autobusové i železniční doprava. Exit č.39 dálnice D11 je cca 2 km jižně od centra obce.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 9, JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor, 098 EX 00154/17-050 ze dne 5.9.2017.8.11.2017

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Poděbrady (kód:723495), obec Poděbrady, list vlastnictví č.4371 vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk.

Mapa geografického informačního systému, kopie katastrální mapy, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk v měřítku 1:250.

Ortomapa a ortomapa se zákresem katastru nemovitostí.

Údaje o parcelách získané na místně příslušných úřadech, na Městském úřadě Poděbrady.

Fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření.

Místní šetření provedené znalcem dne 16.1.2018.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.4371 pro katastrální území Poděbrady (kód:723495), obec Poděbrady, okres Nymburk zapsána

Ludmila Vlasáková

identifikátor 435119/047

Palachova 605/21

290 01 Poděbrady II

4. Přílohy posudku

- Informace z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Ortomapa a ortomapa se zákresem katastru nemovitostí
- Fotodokumentace
- Příklady porovnatelných nemovitostí

5. Předmětem ocenění jsou

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1

* * *

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. Stavební pozemek dle § 4 odst.1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.st.757/5 o výměře 29 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr.

Pozemek je užíván jako funkční celek se stavebním pozemkem. Pozemek je oceněn v souladu s Oceňovací vyhláškou.

1.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	1	-0.03
Velikost - omezující jeho využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	2	-0.03
Ochranné pásmo 1)		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.06
I _o = 1 + SUMA(O _i) = 1 + -0.06 = 0.940		

1.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu – velikost pozemku a jeho umístění limituje počet potenciálních zájemců		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

7. Význam obce	3	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	5	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	2	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak -0.30

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.30) \times 1 = 0.700$$

1.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	2	0.00
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	0.00
V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Dobrá dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	0	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	0	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	0	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.06

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.06) \times 1 = 1.060$$

1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	2.440,-
Index cenového porovnání		x 0.6970
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.940 \times 0.700 \times 1.060$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.700,68
Cena za celou výměru $29.00 m^2$	= Kč	49.319,72
Stavební pozemek dle § 4 odst.1	Cena celkem Kč	49.320,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1	Kč	49.320,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	49.320,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemku v katastrálním území Poděbrady (kód:723495), obec Poděbrady, je použita metoda nepřímého porovnání, 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 – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány stavební, případně zastavitelné pozemky v obci Poděbrady, s možností napojení na inženýrské sítě, bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční plochy.

Srovnávací nemovité věci byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Informace o všech srovnávacích nemovitých věcech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných nemovitých věcí obsahuje celkem 4 příklady, 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.

2. Výpočet jednotkové ceny pozemků

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost	k ₃	Svažitost terénu
1	2400000	0,90	2160000	499	4329	1,00	Poděbrady	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
2	2980000	0,90	2682000	620	4326	1,00	Poděbrady	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
3	2226620	0,90	2003958	638	3141	1,00	Poděbrady	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
4	1598838	0,90	1438954	607	2371	1,00	Poděbrady	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný

I	k ₄	Přístupová cesta	k ₅	Další vlivy - jinde nezahrnuté	k ₆	Vliv velikosti pozemku	I _s	JTC ₀
1	1,00	zpevněná	1,20	Chata na pozemku, studna	0,90	menší	1,08	4008
2	1,00	zpevněná	1,00	Bez dalších vlivů	1,00	etalon	1,00	4326
3	1,00	zpevněná	1,05	1 z 23 parcel plánované výstavby	1,00	etalon	1,05	2991
4	1,00	zpevněná	1,00	Bez dalších vlivů	1,00	etalon	1,00	2371

3. Jednotková cena pozemku

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	4
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	4
Minimum použitých hodnot	2371 Kč
Maximum použitých hodnot	4326 Kč
Průměr použitých hodnot [S]JTC	3424Kč
Směrodatná odchylka	783 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	2641 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	4207 Kč

4. Pozemek – k.ú. Poděbrady

p.č.st.757/5 o výměře 29 m ²	Koeficienty odlišnosti	3424
Lokalita	Poděbrady	k ₁ 1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný	k ₂ 1,00
Svažitost terénu	rovinný	k ₃ 1,00
Přístupová cesta	zpevněná	k ₄ 1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	bez dalších vlivů	k ₅ 1,00
Vliv velikosti pozemku	výrazně menší než etalon	k ₆ 0,50
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO		0,50
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m²]		1712
Celková cena za pozemek		49706

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je pozemek v katastrálním území Poděbrady (kód:723495), obec Poděbrady, okres Nymburk. Pozemek p.č.st.757/5 je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr a jako takový je i užíván. Tak je pozemek i oceněn.

Pozitivní faktory:

- Pozemky ve stavebně stabilizované části obce
- Lázeňské místo typu B – celostátní význam

Negativní faktory:

- Rozkolísaný trh s nemovitými věcmi shodného typu v lokalitě
- Velmi malá výměra pozemku, limitující jeho využití

Pro tento konkrétní případ je nejprve stanovena cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. 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, postupuje při stanovení ceny v podstatě porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

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 – stavební, případně zastavitelné pozemky. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených a s vědomím, že porovnávací způsob určení ceny je jedním z respektovaných způsobů pro odhad obvyklé ceny, je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	49.320,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	49.706,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemek p.č.st.757/5, katastrální území Poděbrady (kód:723495),
obec Poděbrady, okres Nymburk,
po zaokrouhlení je:**

50 000,- Kč

Slovy: padesát tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovité věci
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- pozemky se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (exekuční příkaz k prodeji nemovité věci)

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 49.320,-
2. Cena obvyklá, za níž je nemovitost prodejná: 50.000,-
3. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady, které by měly vliv na cenu obvyklou. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady, které by dražbou nezanikly.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 18.ledna 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 6038-03/2018.

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