

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6117-82/2018

**o ceně zjištěné a odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2
na nemovité věci zapsané na LV 194
pro katastrální území Červený Hrádek u Plzně (kód:621081),
obec Plzeň, okres Plzeň - město.**

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 345/17

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: 16.září 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 18.září 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 přikládána 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 pozemky zapsané na LV194 v katastrálním území Červený Hrádek u Plzně (kód:621081), obec Plzeň, okres Plzeň - město:

- p.č.326/1 o výměře 3941 m², orná půda, ZPF
- p.č.327 o výměře 1660 m², ostatní plocha, jiná plocha

Pozemky se nachází východně od Červeného Hrádku, v lokalitě Za Humny. Pozemky jsou součástí většího půdního celku užívaného k zemědělským účelům. Na jižní straně pozemky přiléhají k cyklotrase č.3, spojující Červený Hrádek s Kyšicemi.

Pozemek p.č.327, přestože je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha, jiná plocha, tvoří ve skutečnosti s pozemkem p.č.326/1 jednu celistvou plochu užívanou k zemědělským účelům.

V platné územně plánovací dokumentaci jsou pozemky vedeny jako plochy zemědělské. Tak jsou i oceněny, tedy podle skutečného stavu.

PZ - Plochy zemědělské

Hlavní účel využití:

plochy zemědělské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Přípustné využití:

plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky ZPF, jiné plochy pro zemědělství, související dopravní a technickou infrastrukturu a pozemky dalších činností, staveb a zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem užití (například zemědělská prvovýroba, možnost zatravnění, trvalé a speciální kultury, poldry a ostatní vodohospodářské stavby sloužící údržbě a obnově krajiny, protierozní opatření, drobné sakrální stavby a odpočívá, polní cesty, stezky, upravené vyhlídky, apod.).

Podmíněné využití:

Ploch zemědělských pro rekreaci, ato za podmínky, že tento způsob využití nenaruší využitelnost půdního fondu.

Pozemek p.č.326/1 je bonitován (je mu přiřazen kód BPEJ) na celé výměře. Pozemek p.č.327 bonitován není a tak je mu pro výpočet ceny zjištěné přiřazena průměrná cena zemědělského pozemku podle katastrálního území.

K pozemku p.č.326/1 je v katastru nemovitých věcí zapsaná povinnost Věcné břemeno cesty bezúplatné. Vzhledem k charakteru pozemků (součást větších obdělávaných ploch) nemá tato povinnost na cenu obvyklou žádný vliv.

Červený Hrádek je stavebně nesrostlou částí obce Plzeň. Plzeň je jedním ze statutárních měst české republiky a podle Malého lexikonu obcí v ní žije 170548 stálých obyvatel. Dopravní dostupnost obce Plzeň prostředky hromadné dopravy je dobrá, červený Hrádek je dostupný MHD Plzně. V obci jsou k dispozici všechny inženýrské sítě a komplexní občanská vybavenost.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 9, JUDr. Milan Usnul - soudní exekutor, spisová značka 098 EX 345/17-032.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Červený Hrádek u Plzně (kód:621081), obec Plzeň, okres Plzeň - město, list vlastnictví č.194 vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň - město.

Mapa geografického informačního systému, kopie katastrální mapy, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň - město.

Ortomapa a mapa širších souvislostí.

Územní plán Plzně vydaný opatřením obecné povahy č.1/2016.

Místní šetření provedené znalcem dne 16.9.2018.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako spoluvlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.194 pro katastrální území Červený Hrádek u Plzně (kód:621081), obec Plzeň, okres Plzeň - město zapsáni

1.

Jaroslav Síkora

identifikátor 471215/104

Teplická 1677/7

412 01 Litoměřice - Předměstí

podíl 1/2

2.

Jiří Síkora

identifikátor 510401/324

Michovka 23

468 22 Koberovy

podíl 1/2

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) Orná půda

* * *

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

Pozemek p.č.326/1 o výměře 3941 m², orná půda, ZPF.

Podle platné územně plánovací dokumentace se pozemek nachází v ploše zemědělské. Je oceněn podle skutečného stavu užití, jako zemědělský.

Pozemek je bonitován na celé výměře:

- p.č.326/1, kód BPEJ 43816, výměra 3941 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 100-250 tis. obyvatel

- území obce (240%)

240%

1.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=43816)	= Kč	1,53
Cena za celou výměru 3941.00 m ²	= Kč	6.029,73
Po započtení 240.00% všech přírážek a srážek	= Kč	20.501,08
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	10.250,54
Orná půda	Cena celkem Kč	10.251,-

2. Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.327 o výměře 1660 m², ostatní plocha, jiná plocha

Podle platné územně plánovací dokumentace se pozemek nachází v ploše zemědělské. Je oceněn podle skutečného stavu užití, jako zemědělský.

Pozemek není bonitován.

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 100-250 tis. obyvatel

- území obce (240%)

240%

2.3 Výpočet ceny zeměděln.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Prům.zákl.cena za m ² zem.pozemku (kú=621081)	= Kč	6,80
Cena za celou výměru 1660.00 m ²	= Kč	11.288,-
Po započtení 240.00% všech přírážek a srážek	= Kč	38.379,20
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	19.189,60
Orná půda	Cena celkem Kč	19.190,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Orná půda	Kč	10.251,-
2) Orná půda	Kč	19.190,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	29.441,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	29.440,-

METODA SROVNÁVACÍ

Popis – PZ – plochy zemědělské

K ocenění nemovité věci – zemědělských pozemků na LV č.194 v katastrálním území Červený Hrádek u Plzně (kód:621081), obec Plzeň, okres Plzeň – město 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 Plzeň (okres Plzeň – město), 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)
Radobyčice	5664	2365600	0,9	2129040	376
Plzeň	8999	3995000	0,9	3595500	400
Červený Hrádek	5601	3416610	0,9	3074949	549
Červený Hrádek	5709	3570000	0,9	3213000	563
Průměrná jednotková cena (Kč/m²)					472

Nabídkové ceny zemědělských pozemků jsou poměrně nevyrovnané a rozdíly v cenách reflektují tak jejich různou dosažitelnost, rozměr celku, kvalita půdy a zejména pak fakt, že uvedené inzerované ceny jsou ceny k jednání. V některých případech jsou inzerované ceny spekulativní.

Průměrná cena vychází 472 Kč/m², přičemž směrodatná odchylka je 85, tedy relevantní rozpětí je v intervalu 387 Kč/m² (průměrná cena minus směrodatná odchylka) až 557 Kč/m² (průměrná cena plus směrodatná odchylka).

Celková výměra pozemků, tedy pozemků využívaných k zemědělským účelům je 5601 m². Oceňován je spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti ½.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Na území statutárního města

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Spoluvlastnictví
- Zemědělské pozemky

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že srovnatelná jednotková cena nemovité věci (oceňovaných zemědělských pozemků) se bude pohybovat mírně pod průměrnou cenou, tedy kolem 450 Kč/m².

Pro tento konkrétní případ je určena cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. 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

METODA SROVNÁVACÍ – REKAPITULACE

1) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací – zemědělské pozemky	Kč	2.520.450,-
2) Cena spoluvlastnického podílu id. 1/2 stanovená metodou srovnávací (zaokrouhleno)	Kč	1.260.230,-

REKAPITULACE

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovité věci
zapsané na LV 194
pro katastrální území Červený Hrádek u Plzně (kód:621081),
obec Plzeň, okres Plzeň - město,
po zaokrouhlení je:

1 260 000,- Kč

Slovy: jeden milion dvě stě šedesát tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- pozemky se nenacházejí v zóně s vyšším výskytem přírodních katastrof
- k pozemku p.č.326/1 je v katastru nemovitých věcí zapsaná povinnost Věcné břemeno cesty bezúplatné. Vzhledem k charakteru pozemků (součást větších obdělávaných ploch) nemá tato povinnost na cenu obvyklou žádný vliv
- v části C výpisu z KN jsou dále zapsána omezení vlastnického práva: zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Úkoly pro znalce:

- Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovité věci podle platné oceňovací vyhlášky: 29.440,- Kč
- Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovité věci, za kterou je v dražbě prodejná je: 1.260.000,- Kč
- Na nemovité věci neváznou žádná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 18.září 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 6117-82/2018.

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