

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6156-06/2019

**o obvyklé ceně spoluvlastnických podílů o velikosti id. 2/30 na nemovité věci –
pozemky na LV č.213, č.215, č.712 a č.752,
katastrální území Chodeč u Mělníka (kód:787949), obec Vysoká, okres Mělník**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
098 EX 01520/06-140
- Oceňovací vyhláška:** 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 zákona, (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:** 19. prosince 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 17 stran a přílohy.
V Praze, dne 14. ledna 2019

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 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 předmětem ocenění jsou lesní a zemědělské pozemky, je cena zjištěná určena na základě bonitních koeficientů podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) 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 dle bonitních koeficientů, tedy v podstatě porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení výchozích údajů 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.

NÁLEZ

1. Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Chodeč u Mělníka (kód: 787949), obec Vysoká.

Nemovitá věc je tvořena pozemky:

pozemek	LV	výměra	druh pozemku	způsob využití
216/2	213	342	trvalý travní porost	
498/1	213	6898	ostatní plocha	neploďná půda
188	215	7222	ostatní plocha	neploďná půda
637/3	215	94	ostatní plocha	ostatní komunikace
211/4	712	1039	lesní pozemek	
498/2	712	1237	lesní pozemek	
203	752	5306	trvalý travní porost	
205	752	7218	trvalý travní porost	

Pozemky p.č.498/2, 498/1 se nalézají cca 0,8 km severovýchodně od obecní části Vysoká-Chodeč.

Pozemek p.č.216/2 je přibližně 1 km na sever od Chodče.

Pozemky p.č.203 a p.č.211/ jsou severozápadně 1,7 km od Chodče, pozemek p.č.205 se nachází přibližně 0,1 km od pozemků p.č.203 a p.č.211/4.

Pozemek p.č.637/3 je 1,5 km vzdálen od Chodče směrem na severozápad, pozemek p.č.188 se nalézá 0,2 km od pozemku p.č.637/3.

Dopravní dostupnost pozemků je dobrá, pozemky jsou převážně dostupné z místních nezpevněných komunikací přímo, nebo přes sousední pozemky. V obci Vysoká je k dispozici autobusová doprava s přímým spojením na Mělník.

Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Vysoká 892 stálých obyvatel. V obci se nalézá omezený sortiment služeb občanské vybavenosti. Obec Vysoká je obcí ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Mělník, pověřený obecní úřad je též v obci Mělník.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 13.04.2017 č.j. 098 EX 01520/06-140

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Chodeč u Mělníka (kód:787949), obec Vysoká, list vlastnictví č.213, vyhotovený dálkovým přístupem dne 03.04.2017.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Chodeč u Mělníka (kód:787949), obec Vysoká, list vlastnictví č.215, vyhotovený dálkovým přístupem dne 03.04.2017.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Chodeč u Mělníka (kód:787949), obec Vysoká, list vlastnictví č.712, vyhotovený dálkovým přístupem dne 03.04.2017.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Chodeč u Mělníka (kód:787949), obec Vysoká, list vlastnictví č.752, vyhotovený dálkovým přístupem dne 03.04.2017.

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Chodeč u Mělníka (kód: 787949)

Lesní hospodářské osnovy.

Místní šetření dne 19.12.2018.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník oceňovaného spoluvlastnického podílu na nemovité věci na listech vlastnictví č.213, č.215, č.712, č.752 pro katastrální území Chodeč u Mělníka (kód: 787949), obec Vysoká zapsán:

Jaromír Čížek
identifikátor: 641127/0206
č.p.32
277 24 Vysoká
Spoluvlastnický podíl id. 2/30.

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Mapa ortofoto
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.216/2
- 2) Pozemek p.č.203
- 3) Pozemek p.č.205
- 4) Pozemek p.č.498/1
- 5) Pozemek p.č.211/4
- 6) Pozemek p.č.498/2
- 7) Pozemek p.č.188
- 8) Pozemek p.č.637/3
- 9) Trvalé porosty

* * *

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. Pozemek p.č.216/2

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.216/2, trvalý travní porost, výměra 342 m², katastrální území Chodeč u Mělníka (kód: 787949), obec Vysoká.

Bonita pozemku je následující:

- BPEJ 30810 - 330 m²,

- BPEJ 31901 - 12 m².

Pozemek je zemědělský a tak je i oceněn.

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 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

Celkem přírážky a srážky 60%

1.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+60%)	Výměra m ²	Celkem Kč
30810	12.88	20.61	330.00	6800.64
31901	11.96	19.14	12.00	229.63
Celková výměra a cena pozemku			342.00	7030.27

1.4 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 342.00 m² = Kč 7.030,27

Pozemek p.č.216/2 **Cena celkem Kč** **7.030,-**

2. Pozemek p.č.203

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.203, trvalý travní porost, výměra 5306 m², katastrální území Chodeč u Mělníka (kód: 787949), obec Vysoká.

BBPEJ pozemku je 35500, pozemek je zemědělský a tak je i oceněn.

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 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

2.3 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=35500)	= Kč	9,91
Cena za celou výměru 5306.00 m ²	= Kč	52.582,46
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	84.131,94
Pozemek p.č.203	Cena celkem Kč	84.132,-

3. Pozemek p.č.205

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek p.č.205, trvalý travní porost, výměra 7218 m², katastrální území Chodeč u Mělníka (kód: 787949), obec Vysoká.

BBPEJ pozemku je 35500, pozemek je zemědělský a tak je i oceněn.

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 nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

3.3 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=35500)	= Kč	9,91
Cena za celou výměru 7218.00 m ²	= Kč	71.530,38
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	114.448,61
Pozemek p.č.205	Cena celkem Kč	114.449,-

4. Pozemek p.č.498/1

Oceněno podle § 7, přílohy č.6 vyhlášky.

4.1 Popis

Pozemek p.č.498/1, ostatní plocha-neplodná půda, výměra 6898 m², katastrální území Chodeč u Mělníka (kód: 787949), obec Vysoká.

Pozemek je zalesněn, oceněn je jako lesní pozemek. Porost je oceněn zvlášť, vzhledem k tomu, že u pozemku není lesní hospodářská osnova, porost byl odhadnut dle lesních hospodářských osnov lesních pozemků v okolí.

4.2 Výpočet ceny lesního pozemku (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za m ² lesního pozemku (SLT=2S)	= Kč	3,42
Cena za celou výměru 6898.00 m ²	= Kč	23.591,16
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	23.591,16
Pozemek p.č.498/1	Cena celkem Kč	23.591,-

5. Pozemek p.č.211/4

Oceněno podle § 7, přílohy č.6 vyhlášky.

5.1 Popis

Pozemek p.č.211/4, lesní pozemek, výměra 1039 m², katastrální území Chodeč u Mělníka (kód: 787949), obec Vysoká.

Pozemek je zalesněn, oceněn je jako lesní pozemek. Porost je oceněn zvlášť, vzhledem k tomu, že u pozemku není lesní hospodářská osnova, porost byl odhadnut dle lesních hospodářských osnov lesních pozemků v okolí.

5.2 Výpočet ceny lesního pozemku (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za m ² lesního pozemku (SLT=2S)	= Kč	3,42
Cena za celou výměru 1039.00 m ²	= Kč	3.553,38
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	3.553,38
Pozemek p.č.211/4	Cena celkem Kč	3.553,-

6. Pozemek p.č.498/2

Oceněno podle § 7, přílohy č.6 vyhlášky.

6.1 Popis

Pozemek p.č.498/2, lesní pozemek, výměra 1237 m², katastrální území Chodeč u Mělníka (kód: 787949), obec Vysoká.

Pozemek je zalesněn, oceněn je jako lesní pozemek. Porost je oceněn zvlášť dle lesní hospodářské osnovy.

6.2 Výpočet ceny lesního pozemku (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za m ² lesního pozemku (SLT=2S)	= Kč	3,42
Cena za celou výměru 1237.00 m ²	= Kč	4.230,54
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	4.230,54
Pozemek p.č.498/2	Cena celkem Kč	4.231,-

7. Pozemek p.č.188

Oceněno podle § 7, přílohy č.6 vyhlášky.

7.1 Popis

Pozemek p.č.188, ostatní plocha-neplodná půda, výměra 7222 m², katastrální území Chodeč u Mělníka (kód: 787949), obec Vysoká.

Pozemek je zalesněn, oceněn je jako lesní pozemek. Porost je oceněn zvlášť, vzhledem k tomu, že u pozemku není lesní hospodářská osnova, porost byl odhadnut dle lesních hospodářských osnov lesních pozemků v okolí.

7.2 Výpočet ceny lesního pozemku (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za m ² lesního pozemku (SLT=2S)	= Kč	3,42
Cena za celou výměru 7222.00 m ²	= Kč	24.699,24
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	24.699,24
Pozemek p.č.188	Cena celkem Kč	24.699,-

8. Pozemek p.č.637/3

Oceněno podle § 7, přílohy č.6 vyhlášky.

8.1 Popis

Pozemek p.č.637/3, ostatní plocha-ostatní komunikace, výměra 94 m², katastrální území Chodeč u Mělníka (kód: 787949), obec Vysoká.

Pozemek je zalesněn, oceněn je jako lesní pozemek. Porost je oceněn zvlášť, vzhledem k tomu, že u pozemku není lesní hospodářská osnova, porost byl odhadnut dle lesních hospodářských osnov lesních pozemků v okolí.

8.2 Výpočet ceny lesního pozemku (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za m ² lesního pozemku (SLT=2S)	= Kč	3,42
Cena za celou výměru 94.00 m ²	= Kč	321,48
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	321,48
Pozemek p.č.637/3	Cena celkem Kč	321,-

9. Trvalé porosty

Oceněno podle § 40 až 46 vyhlášky.

Borovice černá

(obmýtlí 120, bonita 2, zakmenění 0.80, zastoupení 80%, věkový koeficient 0.5700, přírážky a srážky 0.00%)

34 let, 16490.00 m² x 12,89 Kč = Kč 212.556,10

Ostatní měkké listnáče

(obmýtlí 120, bonita 2, zakmenění 0.80, zastoupení 10%, věkový koeficient 0.5700, přírážky a srážky 0.00%)

34 let, 16490.00 m² x 1,26 Kč = Kč 20.777,40

Dub zimní

(obmýtí 120, bonita 2, zakmenění 0.80, zastoupení 10%,
věkový koeficient 0.5700, přírážky a srážky 0.00%)
34 let, 16490.00 m² x 2,02 Kč

= Kč 33.309,80

Trvalé porosty

Cena celkem Kč

266.643,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.216/2	Kč	7.030,-
2) Pozemek p.č.203	Kč	84.132,-
3) Pozemek p.č.205	Kč	114.449,-
4) Pozemek p.č.498/1	Kč	23.591,-
5) Pozemek p.č.211/4	Kč	3.553,-
6) Pozemek p.č.498/2	Kč	4.231,-
7) Pozemek p.č.188	Kč	24.699,-
8) Pozemek p.č.637/3	Kč	321,-
9) Trvalé porosty	Kč	266.643,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	528.649,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	528.650,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Zemědělské pozemky

1.1 Popis

K ocenění nemovité věci – zemědělských pozemků p.č.216/12, p.č.203 a p.č.205 v katastrálním území Chodeč u Mělníka (kód:787949), obec Vysoká, 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.

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 porovnané 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 srovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány zemědělské pozemky, které jsou lokalizovány v obci Vysoká a okolí, dobře dostupné, rovinné, s nezpevněnou přístupovou cestou, a 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.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, svažitost, přístupovou cestu, a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 pozemků, 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.

1.2 Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

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	1330000	0,95	1263500	44342	28,49	1,00	Doní Beřkovice	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažitý
2	2524817	0,95	2398576	74939	32,01	1,00	Dobřeň	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažitý
3	242290	0,95	230176	5494	41,90	1,05	Malý Újezd	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	1,00	rovinný
4	704570	0,95	669342	18702	35,79	1,05	Malý Újezd	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
5	380000	0,95	361000	10623	33,98	1,05	Mělnická Vrutice, Velký Borek	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný

i	k ₄	Přístupová cesta	k ₅	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I ₅	JTC ₀
1	1,00	nezpevněná	0,90	netvoří celek	0,86	33,13
2	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,00	32,01
3	1,05	zpevněná	1,05	netvoří celek, blízko zástavby	1,19	35,21
4	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,10	32,54
5	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	1,05	32,36

1.3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot	32,01 Kč
Maximum použitých hodnot	35,21 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	33,05 Kč
Směrodatná odchylka	1,14 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	31,91 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	34,19 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	4/5

1.4. Oceňované pozemky

Plocha [m ²]	12866	Koeficienty odlišnosti	33,05 Kč
Lokalita	Vysoká	k1	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný	k2	1,00
Svažitosť terénu	mírně svažité	k3	0,95
Přístupová cesta	nezpevněná	k4	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví	k5	0,80
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,76
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m²]			25,12
Pozemek p.č.216/2	m ²	342	8 590,36
Pozemek p.č.203	m ²	5306	133 276,11
Pozemek p.č.205	m ²	7218	181 301,72
Celková srovnávací cena			3238,19

2. Lesní pozemky

2.1 Popis

K ocenění nemovité věci – lesních pozemků p.č.498/1, p.č.211/4, p.č.498/2, p.č.188 a p.č.637/3 v katastrálním území Chodeč u Mělníka (kód:787949), obec Vysoká, 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.

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 porovnané 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 srovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány lesní pozemky, které jsou lokalizovány v obci Vysoká a okolí, dobře dostupné, rovinné, s nezpevněnou přístupovou cestou, a 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.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, svažitosť, přístupovou cestu, a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 pozemků, 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.

2.2 Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

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	Svažité terénu
1	295000	0,95	280250	9872	28,39	1,00	Mělnické Vtelno	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
2	386785	0,95	367446	11051	33,25	1,00	Vysoká, Bosyně	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
3	97050	0,95	92198	3882	23,75	1,00	Vysoká	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažité
4	215790	0,95	205001	7193	28,50	1,00	Tišice	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	0,95	mírně svažité
5	83320	0,95	79154	2083	38,00	1,00	Stránka	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	1,00	rovinný

i	k ₄	Přístupová cesta	k ₅	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC ₀
1	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	1,00	28,39
2	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	1,00	33,25
3	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,95	25,00
4	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,03	27,67
5	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,08	35,19

2.3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovité věci	5
Minimum použitých hodnot	25,00 Kč
Maximum použitých hodnot	35,19 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	29,90 Kč
Směrodatná odchylka	3,75 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	26,15 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	33,65 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovité věci	5

2.4. Oceňované pozemky

Užitná plocha [m2]	16490,00	Koeficienty odlišnosti	29,90 Kč
Lokalita	Chodeč u Mělníka, vysoká	k1	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný	k2	1,00
Svažitost terénu	mírně svažitý	k3	0,95
Přístupová cesta	nezpevněná	k4	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví, malá výměra	k5	0,80
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,76
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m2]			22,72
Pozemek p.č.498/1	m²	6898	156 750,15
Pozemek p.č.211/4	m²	1039	23 610,24
Pozemek p.č.498/2	m²	1237	28 109,59
Pozemek p.č.188	m²	7222	164 112,73
Pozemek p.č.637/3	m²	94	2 136,06
Celkem			374 718,77

METODA SROVNÁVACÍ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.216/2	Kč	8.590,-
2) Pozemek p.č.203	Kč	133.276,-
3) Pozemek p.č.205	Kč	181,302,-
4) Pozemek p.č.498/1	Kč	156.750,-
5) Pozemek p.č.211/4	Kč	23.610,-
6) Pozemek p.č.498/2	Kč	28.110,-
7) Pozemek p.č.188	Kč	164.113,-
8) Pozemek p.č.637/3	Kč	2.136,-
Výsledná cena	Kč	697.887,-

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. 2/30 na pozemcích evidovaných na LV č.213, č.215, č.712 a č.752, katastrální území Chodeč u Mělníka (kód: 787949), obec Vysoká. Pozemky jsou lesní a zemědělské.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v dosahu obce Mělník, oblasti Kokořinska

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Spoluvlastnictví,
- Netvoří celek.

Pro tento konkrétní případ je cena zjištěná vypočtena na základě bonifikace podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním 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 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 technické charakteristiky – zemědělské a lesní pozemky.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu je nabízená cena redukována koeficientem KRC.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	528.650,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 2/30	Kč	35.240,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	697.887,-
4) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací spoluvlastnického podílu id. 2/30	Kč	46.526,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena spoluvlastnických podílů o velikosti id. 2/30 na nemovité věci –
pozemky na LV č.213, č.215, č.712 a č.752,
katastrální území Chodeč u Mělníka (kód:787949), obec Vysoká, okres Mělník,
po zaokrouhlení je:**

47 000,- Kč

Slovy: čtyřicet sedm tisíc Kč

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

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- pozemky se nenacházejí v zóně s vyšším výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, zástavní právo exekutorské, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
 - a) Nemovité věci: 528.650,- Kč
 - b) Spoluvlastnického podílu id. 2/30: 35.240,- Kč
2. Cena obvyklá, za kterou jsou spoluvlastnické podíly ve výši id. 2/30 prodejné, po zaokrouhlení je: 47.000,- Kč.
3. Na nemovité věci neváznou žádná jiná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou. Na nemovité věci neváznou žádná jiná práva, ani závady, které by dražbou nezanikly.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 14. ledna 2019

.....
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 6156-06/2019.

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