

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6370-104/2020

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemky ve zjednodušené evidenci
PZE 161/4, PZE 237/5, PZE 237/11, PZE 237/12, PZE 296/2 a PZE 413/3,
katastrální území Truskovice (kód:651125), obec Truskovice, okres Strakonice**

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 01307/19-112

Oceňovací vyhláška: Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden 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, ve znění zákona č.303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Oceněno ke dni: 26. listopadu 2020

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 13 stran a přílohy.
V Praze, dne 8. prosince 2020

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 předmětem ocenění jsou pozemky zemědělského charakteru, je cena zjištěná určena na základě bonitních koeficientů podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) 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 na základě bonitních koeficientů, případně porovnávacího způsobu. Tvůrce vyhlášky pro určení použitých 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. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Truskovice (kód:651125), obec Truskovice, okres Strakonice.

Nemovitou věc tvoří pozemky ve zjednodušené evidenci:

Pozemek	Výměra (m ²)	původ
PZE 161/4	2257	Pozemkový katastr
PZE 237/5	2036	Pozemkový katastr
PZE 237/11	2032	Pozemkový katastr
PZE 237/12	2032	Pozemkový katastr
PZE 296/2	2800	Přídělový plán
PZE 413/3	5500	Přídělový plán

Pozemky se nalézají mimo zastavěnou obecní část Truskovice. Netvoří jednotný celek.

Dopravní dostupnost obce je dobrá, obcí prochází místní silniční komunikace, které obec spojují s obcemi Vodňany, Strakonice, aj. Vodňany jsou přibližně 5 km vzdáleny směrem na sever od obce, Strakonice jsou 30 km severozápadním směrem. Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou dopravou s přímým spojením na Vodňany a ostatní obce.

Truskovice mají statut obce a podle Malého lexikonu obcí žije v obci Truskovice 200 stálých obyvatel. V obci je minimální sortiment zboží a služeb občanské vybavenosti. Obec Truskovice je obcí ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Vodňany, pověřený obecní úřad je též v obci Vodňany.

V tomto znaleckém posudku jsou jen vybrané pozemky z listu vlastnictví č.370 stejné charakteristiky, ostatní pozemky jsou předmětem jiných znaleckých posudků.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 12.11.2020 č.j. 098 EX 01307/19-112.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Truskovice (kód: 651125), obec Truskovice, list vlastnictví č.370, vyhotovený dálkovým přístupem dne 02.11.2020.

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Truskovice (kód: 651125)

Platný územní plán obce Truskovice.

Místní šetření dne 26.11.2020.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci na nemovité věci evidovaní na listu vlastnictví č.370 pro katastrální území Truskovice (kód: 651125), obec Truskovice, okres Strakonice zapsáni:

SJM

Josef Jůn,

identifikátor: 690331/1976

č.p. 110

342 01 Soběšice

Ing. Marie Jůnová,

identifikátor: 725704/1682

č.p. 34

387 72 Libějovice

4. Přílohy posudku

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

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek PZE 161/4
- 2) Pozemek PZE 237/5
- 3) Pozemek PZE 237/11
- 4) Pozemek PZE 237/12
- 5) Pozemek PZE 296/2
- 6) Pozemek PZE 413/3

* * *

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

Předmětem ocenění jsou pozemky, které jsou dle platného územního plánu zemědělské a jsou bonitovány podle BPEJ podle platné oceňovací vyhlášky.

Pozemky se nalézají v nezastavěné části obce Truskovice:

- pozemek PZE 161/4 je 0,6 km od Truskovice směrem na západ a 30 m od silnice
- pozemek PZE 237/5 je situován cca 0,5 km západně od Dlouhé Vsi
- pozemky PZE 237/11 a PZE 237/12 tvoří celek a jsou přibližně 0,3 km západně od Dlouhé Vsi
- Pozemky PZE 296/2 a PZE 413/3 jsou vedeny v přidělovém plánu a jejich lokalizace není jasná

Kódy BPEJ oceňovaných pozemků ve zjednodušené evidenci v katastrálním území Truskovice (kód:651125), obec Truskovice, okres Strakonice jsou následující:

Pozemek	výměra	BPEJ
PZE 161/4	2257	73254
PZE 237/5	1684	72911
PZE 237/5	352	76411
PZE 237/11	2032	72911
PZE 237/12	2032	72911
PZE 296/2	1050	72911
PZE 296/2	1750	76401
PZE 413/3	5500	72901

Pozemky netvoří jednotný územní celek, svým charakterem užití jsou zemědělské.

1. Pozemek PZE 161/4

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

1.1 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zemědělského pozemku (BPEJ=73254)	= Kč	2,13
Cena za celou výměru 2257.00 m ²	= Kč	4.807,41
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	4.807,41
Pozemek PZE 161/4	Cena celkem Kč	4.807,-

2. Pozemek PZE 237/5

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.1 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(0%)	Výměra m ²	Celkem Kč
72911	7.04	7.04	1684.00	11855.36
76411	3.99	3.99	352.00	1404.48
Celková výměra a cena pozemku			2036.00	13259.84

2.2 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 2036.00 m ²	= Kč	13.259,84
Pozemek PZE 237/5	Cena celkem Kč	13.260,-

3. Pozemek PZE 237/11

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

3.1 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zemědělského pozemku (BPEJ=72911)	= Kč	7,04
Cena za celou výměru 2032.00 m ²	= Kč	14.305,28
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	14.305,28
Pozemek PZE 237/11	Cena celkem Kč	14.305,-

4. Pozemek PZE 237/12

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

4.1 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zemědělského pozemku (BPEJ=72911)	= Kč	7,04
Cena za celou výměru 2032.00 m ²	= Kč	14.305,28
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	14.305,28
Pozemek PZE 237/12	Cena celkem Kč	14.305,-

5. Pozemek PZE 296/2

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

5.1 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(0%)	Výměra m ²	Celkem Kč
72911	7.04	7.04	1050.00	7392.00
76401	4.60	4.60	1750.00	8050.00
Celková výměra a cena pozemku			2800.00	15442.00

5.2 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 2800.00 m ²	= Kč	15.442,-
Pozemek PZE 296/2	Cena celkem Kč	15.442,-

6. Pozemek PZE 413/3

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

6.1 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zemědělského pozemku (BPEJ=72901)	= Kč	8,08
Cena za celou výměru 5500.00 m ²	= Kč	44.440,-
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	44.440,-
Pozemek PZE 413/3	Cena celkem Kč	44.440,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek PZE 161/4	Kč	4.807,-
2) Pozemek PZE 237/5	Kč	13.260,-
3) Pozemek PZE 237/11	Kč	14.305,-
4) Pozemek PZE 237/12	Kč	14.305,-
5) Pozemek PZE 296/2	Kč	15.442,-
6) Pozemek PZE 413/3	Kč	44.440,-
Výsledná cena zjištěná	Kč	106.559,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	106.560,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemky PZE 161/4, PZE 237/5, PZE 237/11, PZE 237/12, PZE 296/2 a PZE 413/3, katastrální území Truskovice (kód: 651125), obec Truskovice, okres Strakonice 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.

U zemědělských pozemků jsou za standardní nemovité věci považovány ty, které jsou lokalizovány v obci Truskovice 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 pozemků obsahuje celkem 5 zemědělských 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. Výpočet jednotkové ceny zemědělských pozemků 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	1999968	0,95	1899970	62499	30,40	1,00	Milenovice, Protivín	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	0,95	částečně svažitě
2	3485068	0,95	3310815	102502	32,30	1,00	Hlavatce	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
3	304640	0,95	289408	8704	33,25	1,00	Vodňany	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
4	27400	0,95	26030	911	28,57	1,00	Radějovice	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
5	21153	0,95	20095	641	31,35	1,00	Protivín	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 _o
1	1,05	zpevněná	0,90	netvoří celek, tvar	0,92	33,04
2	1,05	zpevněná	0,90	netvoří celek, tvar	0,95	34,00
3	1,00	nezpevněná	0,90	netvoří celek, tvar	0,90	36,94
4	1,00	nezpevněná	0,90	tvar, výměra	0,90	31,74
5	1,05	zpevněná	0,90	výměra, tvar	0,97	32,32

3. Jednotková cena zemědělských pozemků

Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot	31,74 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	33,61 Kč
Maximum použitých hodnot	36,94 Kč
Směrodatná odchylka	1,83 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	31,78 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	35,44 Kč

4. Ocenění zemědělských pozemků

Plocha [m ²]	16657	Koeficienty odlišnosti	33,61 Kč
Lokalita	Truskovice	k1	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný	k2	1,00
Svažitost terénu	rovinný	k3	1,00
Přístupová cesta	nezpevněná	k4	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	netvoří celek	k5	0,95
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,95
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m²]			31,93
PZE 161/4	m ²	2257	72 064,88
PZE 237/5	m ²	2036	65 008,46
PZE 237/11	m ²	2032	64 880,74
PZE 237/12	m ²	2032	64 880,74
PZE 296/2	m ²	2800	89 402,60
PZE 413/3	m ²	5500	175 612,25
Celková srovnávací cena	m ²	16657	531 849,68

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky ve zjednodušené evidenci v katastrálním území Truskovice (kód:651125), obec Truskovice, okres Strakonice. Pozemky jsou dle územního plánu a skutečného užití zemědělské, tak jsou i oceněny.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v dosahu zastavěné části Truskovice,

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Netvoří celek
- Malá výměra jednotlivých pozemků
- Pozemky ve zjednodušené evidenci (původ parcel Pozemkový katastr a Přídělový plán)

Pro tento konkrétní případ je cena zjištěná určená na základě bonitních koeficientů a porovnávacího způsobu, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny tímto způsobem na základě porovnání, 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 –pozemky

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu je nabízená cena obvykle korigována koeficientem redukce ceny.

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

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	106.560,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	531.850,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemky ve zjednodušené evidenci
PZE 161/4, PZE 237/5, PZE 237/11, PZE 237/12, PZE 296/2 a PZE 413/3,
katastrální území Truskovice (kód:651125), obec Truskovice, okres Strakonice,
po zaokrouhlení je:**

532 000,- Kč

Slovy: pět set třicet dva tisíce 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 (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájeny pozemkové úpravy,).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 106.560,- Kč
2. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, po zaokrouhlení je: 532.000,- Kč
3. Na nemovité věci neváznou žádná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou. Na nemovité věci neváznou žádná práva ani závady, které by dražbou nezanikla.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 8. prosince 2020

.....
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 6370-104/2020.

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