

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6386-06/2021

o obvyklé ceně
podílu 1/48 na nemovité věci zapsané na LV113 a
podílu 1/12 na nemovité věci zapsané na LV479
pro katastrální území Ráby (kód:737194), obec Ráby, okres Pardubice.

Objednavatel posudku: Exekutorský úřad Praha 9
JUDr.Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9 - Černý Most

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny nemovité věci -
098 EX 81/06-188

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,
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 Sb.
a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Oceněno ke dni: 31.prosince 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 archivováno.
Celkem posudek obsahuje 12 stran a přílohy.
V Praze, dne 20.ledna 2021

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 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 - zemědělské pozemky na severovýchodním okraji katastrálního území, v lokalitě Kladivo, severně od sídelní části obce.

Nemovitou věc tvoří:

- pozemky zapsané na LV 113 pro katastrální území Ráby (kód:737194) - p.č.200/69, p.č.200/73 a p.č.200/76, orná půda - oceňován je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/48, a
- pozemky zapsané na LV 479 pro katastrální území Ráby (kód:737194) - p.č.200/70 a p.č.200/72, orná půda - oceňován je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/12

Všechny oceňované pozemky jsou v katastru nemovitostí zapsány jako orná půda, způsob ochrany ZPF a je jim přidělen kód BPEJ. Všechny pozemky jsou v platné územně plánovací dokumentaci obce vedeny ploše NZ jako plochy stabilizované, zemědělské.

NZ – plochy zemědělské

A – hlavní využití:

plochy s převažující funkcí intenzivní zemědělské produkce

B – funkční využití:

přípustné:

- 1) zemědělsky využívané plochy pro rostlinnou i živočišnou výrobu
- 2) stavby nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy (např. silážní žlaby, hnojiště, přístřešky pro dobytek, apod.)
- 3) stavby vyhovující definici přípustných staveb v nezastavěném území dle platného zákona
- 4) zeleň krajinná, liniová vč. prvků ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky)
- 5) ovocné sady
- 6) opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, výstavba menších vodních nádrží
- 7) komunikace pěší, cyklistické
- 8) účelové komunikace a zemědělské obslužné a manipulační plochy
- 9) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 10) informační, propagační a reklamní zařízení
- 11) naučné stezky

nepřípustné:

- 1) všechny stavby, pokud nejsou uvedeny jako přípustné

Ráby jsou obcí v Pardubickém kraji a podle Malého lexikonu obcí v nich žije 545 stálých obyvatel. Ráby se nachází ve správním obvodu Pardubic, které jsou sídlem pověřeného obecního úřadu a jsou obcí s rozšířenou působností. Dostupnost obce prostředky hromadné dopravy je dobrá (autobus, příměstská doprava). V obci Ráby jsou dostupné pouze některé ze základních služeb a úplná sestava inženýrských sítí.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení sp.zn. 098 EX 81/06-188 Exekutorského úřadu Praha 9, soudní exekutor JUDr. Milan Usnul.

Výpisy z katastru nemovitostí pro katastrální území Ráby (kód:737194), obec Ráby, okres Pardubice, listy vlastnictví č.113 a č.479, vyhotovené z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

Kopie katastrální mapy pro katastrální území Ráby (kód:737194), obec Ráby, okres Pardubice, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

Ortomapa a mapa širších souvislostí.

Územní plán obce Ráby (platný od 2.10.2014), výkresová i textová část.

Informace získané na místně příslušných úřadech obecní úřad obce Ráby a pověřený obecní úřad v Pardubicích.

Místní šetření znalce konané dne 31.12.2020.

3. Vlastnictví

Podle Výpisu z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.113 pro katastrální území Ráby (kód:737194), obec Ráby, okres Pardubice zapsán

Luděk Mauer

Perštýnské nám. 1

530 02 Pardubice - Staré Město

identifikátor 770414/3304

podíl 1/48

Podle Výpisu z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.479 pro katastrální území Ráby (kód:737194), obec Ráby, okres Pardubice zapsán

Luděk Mauer

Perštýnské nám. 1

530 02 Pardubice - Staré Město

identifikátor 770414/3304

podíl 1/12

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 (113)

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemky zapsané na LV113 pro katastrální území Ráby (kód:737194):

- p.č.200/69, výměra 356 m², orná půda, ZPF
- p.č.200/73, výměra 99 m², orná půda, ZPF
- p.č.200/76, výměra 58 m², orná půda, ZPF

Pozemky jsou bonitovány:

- p.č.200/69, kód BPEJ 31901, výměra 212 m²
- p.č.200/69, kód BPEJ 32310, výměra 144 m²
- p.č.200/73, kód BPEJ 32310, výměra 99 m²
- p.č.200/76, kód BPEJ 32310, výměra 58 m²

Oceňován je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/48.

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

- katastrální území v okolí do 3 km (50%) 50%

Celkem přírážky a srážky 50%

1.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+50%)	Výměra m ²	Celkem Kč
31901	11.96	17.94	212.00	3803.28
32310	7.40	11.10	144.00	1598.40
32310	7.40	11.10	99.00	1098.90
32310	7.40	11.10	58.00	643.80
Celková výměra a cena pozemku			513.00	7144.38

1.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 513.00 m ²	= Kč	7.144,38
Započtení spoluvl.podílu 1/48	= Kč	148,84
Orná půda (113)	Cena celkem Kč	149,-

2. Orná půda (479)

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.2 Popis

Pozemky zapsané na LV479 pro katastrální území Ráby (kód:737194):

- p.č.200/70, výměra 8399 m², orná půda, ZPF- p.č.200/72, výměra 46 m², orná půda, ZPF

Pozemky jsou bonitovány:

- p.č.200/70, kód BPEJ 31901, výměra 4802 m²- p.č.200/70, kód BPEJ 32310, výměra 3597 m²- p.č.200/72, kód BPEJ 32310, výměra 46 m²

Oceňován je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/12.

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 nejbližše položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 50-100 tis. obyvatel

- katastrální území v okolí do 3 km (50%)

50%

Celkem přírážky a srážky

50%

2.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+50%)	Výměra m ²	Celkem Kč
31901	11.96	17.94	4802.00	86147.88
32310	7.40	11.10	3597.00	39926.70
32310	7.40	11.10	46.00	510.60
Celková výměra a cena pozemku			8445.00	126585.18

2.4 Výpočet ceny zeměděln.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 8445.00 m ²	= Kč	126.585,18
Započtení spoluvl.podílu 1/12	= Kč	10.548,77
Orná půda	Cena celkem Kč	10.549,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Orná půda (113)	Kč	149,-
2) Orná půda (479)	Kč	10.549,-
Výsledná cena zjištěná	Kč	10.698,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	10.700,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – zemědělské pozemky v katastrálním území Ráby (kód:737194), obec Ráby, 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.

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 Ráby 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 8 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	Svažitosť terénu
1	1910865	0,90	1719779	34743	49,50	1,00	Libišany	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
2	666600	0,90	599940	12120	49,50	1,00	Hrobice	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
3	491580	0,90	442422	10924	40,50	1,00	Borek	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
4	6126030	0,90	5513427	136134	40,50	1,00	Sezemice - Kladina	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
5	110000	0,90	99000	2586	38,28	1,03	Lázně Bohdaneč	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
6	5226312	0,90	4703681	124436	37,80	1,00	Lány na Důlku	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
7	330000	0,90	297000	8831	33,63	1,00	Libišany	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
8	159000	0,90	143100	4932	29,01	0,97	Úhřetice	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný

i	k ₄	Přístupová cesta	k ₅	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC _o
1	1,00	nezpevněná	1,00	V blízkosti obce	1,00	49,50
2	1,00	nezpevněná	1,03	Pronajato za tržní nájemné	1,03	48,06
3	1,00	nezpevněná	1,00	V blízkosti obce	1,00	40,50
4	1,00	nezpevněná	1,00	V blízkosti obce	1,00	40,50
5	1,05	zpevněná	0,90	Malá výměra	0,97	39,46
6	1,00	nezpevněná	1,00	V blízkosti obce	1,00	37,80
7	1,00	nezpevněná	1,00	V blízkosti obce	1,00	33,63
8	1,00	nezpevněná	1,00	V blízkosti obce	0,97	29,91

3. Jednotková cena zemědělských pozemků

Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	8
Minimum použitých hodnot	29,91
Průměr použitých hodnot [SJTC]	39,92
Maximum použitých hodnot	49,50
Směrodatná odchylka	6,16
Průměr minus směrodatná odchylka	33,76
Průměr plus směrodatná odchylka	46,08

4. Ocenění zemědělských pozemků

Plocha [m ²]	513/48 + 8445/12	Koeficienty odlišnosti	39,92
Lokalita	Ráby	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	tvoří celek	k5	1,01
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			1,01
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m²]			40,32
LV 113	m ²	10,7	431,42
LV 479	m ²	703,8	28377,22
Celková srovnávací cena	m ²	714,5	28808,64

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky v katastrálním území Ráby (kód:737194), obec Ráby, okres Pardubice. Pozemky jsou dle územního plánu a skutečného užití zemědělské, tak jsou i oceněny.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Pozemky tvoří celek,

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Podílové spoluvlastnictví

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 nejuplněnější 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. Cena je stanovena s ohledem na výše spoluvlastnických podílů k pozemkům.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	10.700,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	28.809,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena
podílu 1/48 na nemovité věci zapsané na LV113 a
podílu 1/12 na nemovité věci zapsané na LV479
pro katastrální území Ráby (kód:737194), obec Ráby, okres Pardubice,
po zaokrouhlení je:**

29 000,- Kč

Slovy: dvacet devět 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 (zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu).
- spoluvlastnické podíly k nemovité věci

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 10.700,- Kč
2. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, po zaokrouhlení je: 29.000,- Kč
3. Na nemovité věci nevážnou žádná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou. Na nemovité věci nevážnou žádná práva ani závady, které by dražbou nezanikla.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 20.ledna 2021

.....
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 6386-06/2021.

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