

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6405-25/2021

**o ceně zjištěné a odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2
na nemovité věci zapsané na LV 19 pro katastrální území Lidmaň (kód:683728),
obec Lidmaň, okres Pelhřimov.**

- 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 49/09-291
- 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 2021
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních.
1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je archivováno.
Celkem posudek obsahuje 17 stran a přílohy.
V Praze, dne 1.března 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 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 lesní, resp. pozemek zemědělského charakteru, je cena zjištěná určena na základě bonitních koeficientů podle platné oceňovací vyhlášky. Dále pak jsou předmětem ocenění stavební pozemky (jejichž součástí je stavba jiného vlastníka). I tomto případě je určena cena zjištěná podle 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. Tvůrce vyhlášky pro určení rozhodných 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

Oceňovanou nemovitou věc tvoří pozemky zapsané na LV19 v katastrálním území Lidmaň (kód:683728), obec Lidmaň, okres Pelhřimov.

Oceňován je spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti 1/2.

Pozemky:

- p.č.st. 132/2 o výměře 125 m², zastavěná plocha a nádvoří,
 - p.č.st. 155 o výměře 531 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- součástí pozemků jsou stavby občanské vybavenosti bez č.p./č.e. zapsané na LV106 - stavby jiného vlastníka (z tohoto důvodu nejsou předmětem ocenění)
- p.č.st. 154/2 o výměře 124 m², zastavěná plocha a nádvoří,
 - p.č.903/1 o výměře 6090 m², ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha
 - p.č.922/2 o výměře 1533 m², lesní pozemek
 - p.č.926/2 o výměře 1814 m², lesní pozemek
 - p.č.923/4 o výměře 592 m², trvalý travní porost, ZPF

Stavební pozemky a navazující ostatní plocha se nalézají v severním okraji sídelní části obce. Pozemky jsou zastavěny stavbami občanské vybavenosti (Domov Lidmaň - budovy azylového zařízení sociální péče pro osoby s mentálním postižením). Lesní pozemky a pozemek ZPF se nachází cca 2 km severně od sídla obce v části Tvrziny. Dostupné jsou pouze po neuzpevněných komunikacích, případně přes pozemky jiných vlastníků.

Obec Lidmaň má statut obce a nachází se ve správním obvodu obce Trutnov, obce s rozšířenou působností. Pověřený obecní úřad je v Kamenici nad Lipou. Podle Malého lexikonu obcí ČR žije k datu ocenění v obci Lidmaň 286 stálých obyvatel.

Obec Lidmaň se nachází cca 10 km západně od Pelhřimova. Kamenice nad Lipou je cca 10 km Jižně od obce Lidmaň. Dopravní dostupnost obce Lidmaň prostředky hromadné dopravy je omezená (autobus - spoje na Novou Cerekev, Kamenici nad lipou a Černovicí), železniční zastávka je v Černovicích (cca 5 km od centra obce).

V obci jsou k dispozici pouze některé inženýrské sítě a jen omezená občanská vybavenost.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 9, JUDr. Milan Usnul - soudní exekutor, spisová značka 098 EX 49/09-291.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Lidmaň (kód:683728), obec Lidmaň, okres Pelhřimov, list vlastnictví č.19 vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Pelhřimov.

Mapa geografického informačního systému, kopie katastrální mapy, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Pelhřimov.

Ortomapa a mapa širších souvislostí.

Územní plán obce Lidmaň. Údaje z Obecního úřadu v Lidmani.

Opakovaná místní šetření provedená znalcem v září 2020 a v prosinci 2020.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.19 pro katastrální území Lidmaň (kód:683728), obec Lidmaň, okres Pelhřimov zapsáni

Jan Roušal, identifikátor 331224/067

Dunovského 977/41

149 00 Praha 4 – Chodov

spoluvlastnický podíl id.1/2 a

Ivana Špičková, identifikátor 495603/091
Plzeňská 2273/134
150 00 Praha 5 – Smíchov
spoluvlastnický podíl id.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) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 3) Trvalý travní porost
- 4) Lesní pozemek
- 5) Jiný pozemek dle § 9 odst.2,3(změna využití území)
- 6) 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. Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemky:

- p.č.st.132/2 o výměře 125 m², zastavěná plocha a nádvoří, pozemek je zastavěný stavbou občanské vybavenosti bez č.p./č.e., stavba jiného vlastníka není předmětem ocenění

- p.č.st.155 o výměře 531m², zastavěná plocha a nádvoří, pozemek je zastavěný stavbou občanské vybavenosti bez č.p./č.e., stavba jiného vlastníka není předmětem ocenění

1.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 125+531 = 656.00 m²

1.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel	5	0.50
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, nebo kanalizace	3	0.70
5. Dopravní obslužnost obce Autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.1285		0.1285

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00

6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem 0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.05
Poptávka je obecně vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.03
Negativní – na pozemku je stavba jiného vlastníka		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.01

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.01) \times 1 = 0.990$$

1.6 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, školy a zdrav.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.55
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.10
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	0.02
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	0.00
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.01
Zastávka od 201 do 1000 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		

9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu – cena zjištěná je výrazně podhodnocena		
Celkem *		0.41
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.41) \times 0.55 = 0.776$		

1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	70,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 542 \text{ Kč} \times 0.1285 = 70 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.7680
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.990 \times 0.776$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	53,76
Cena za celou výměru 656.00 m ²	= Kč	35.266,56
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	17.633,28
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	17.633,-

2. Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.st.154/2 o výměře 124 m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr

2.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50
Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	6	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	3	0.70
Elektřina, vodovod, nebo kanalizace		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		
Součin hodnot		0.1285
$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1285$		

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.05
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.03
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.02
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.02) \times 1 = 1.020$		

2.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, školy a zdrav.)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.55

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.10
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	0.02
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	0.00
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.01
Zastávka od 201 do 1000 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu – cena zjištěná je výrazně podhodnocena		
Celkem *		0.41

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.41) \times 0.55 = 0.776$$

2.2.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	70,-
ZC = ZC _v x I _u = 542 Kč x 0.1285 = 70 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.7920
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.020 x 0.776		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	55,44
Cena za celou výměru 124.00 m ²	= Kč	6.874,56
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	3.437,28
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	3.437,-

3. Trvalý travní porost

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek p.č.923/4 o výměře 592 m², trvalý travní porost.

Objekt je bonitován na celé výměře.

Podle platné územně plánovací dokumentace se pozemek nachází mimo zastavitelné území obce. Je tedy oceněn podle zařazení v katastru nemovitostí.

3.2 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(0%)	Výměra m ²	Celkem Kč
86701	1.31	1.31	592.00	775.52
Celková výměra a cena pozemku			592.00	775.52

3.3 Výpočet ceny zeměděľ.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 592.00 m ²	= Kč	775,52
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	387,76
Trvalý travní porost	Cena celkem Kč	388,-

4. Lesní pozemek

Oceněno podle § 7, přílohy č.6 vyhlášky.

4.1 Popis

Pozemky:

- p.č.922/2 o výměře 1533 m², lesní pozemek.
- p.č.926/2 o výměře 1814 m², lesní pozemek.

Pozemky jsou určeny k plnění funkce lesa.

Podle platné územně plánovací dokumentace se pozemek nachází mimo zastavitelné území obce. Je tedy oceněn podle zařazení v katastru nemovitostí.

4.2 Výměra lesního pozemku

Výměra pozemku 1533+1814 = 3347.00 m²

4.3 Výpočet ceny lesního pozemku (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za m ² les.pozemku (SLT=3S)	= Kč	6,-
Cena za celou výměru 3347.00 m ²	= Kč	20.082,-
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	20.082,-
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	10.041,-
Lesní pozemek	Cena celkem Kč	10.041,-

5. Jiný pozemek dle § 9 odst.2,3

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

5.1 Popis

Pozemek p.č.903/1 o výměře 6090 m², ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha.
Pozemek je oceněn podle skutečného stavu užití jako rekreační plocha.

5.2 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel	5	0.50
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, nebo kanalizace	3	0.70
5. Dopravní obslužnost obce Autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.1285		0.1285

5.3 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	70,-
ZC = ZC _v x I _u = 542 Kč x 0.1285 = 70 Kč		
It - index trhu		x 1.0000
Ip - index polohy		x 0.7760
Koeficient nezastavěného pozemku		x 0.5000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	27,16
Cena za celou výměru 6090.00 m ²	= Kč	165.404,40
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	82.702,20
Jiný pozemek dle § 9 odst.2,3	Cena celkem Kč	82.702,-

6. Trvalé porosty

Oceněno podle § 44 vyhlášky.

Buk lesní

Nelesní porost na pozemcích p.č.922/2, p.č.923/4 a p.č.926/2.

(bonita 1, srovn.bonita 01, souč.srovn.bonity 1.20,
cena porostu 18.75 Kč, zastoupení v porostu 100%,
koef.sad.významu K_{sv} 1.0, koef.typu zeleně K_z 1.00,
koef.veg.pokryv. K_{vp} 1.00)

40 let, 3939.00 m² x 22,50 Kč

Započtení spoluhl.podílu 1/2

	= Kč	88.627,50
	= Kč	44.314,-
Trvalé porosty	Cena celkem Kč	44.314,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	17.633,-
2) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	3.437,-
3) Trvalý travní porost	Kč	388,-
4) Lesní pozemek	Kč	10.041,-
5) Jiný pozemek dle § 9 odst.2,3	Kč	82.702,-
6) Trvalé porosty	Kč	44.314,-
<hr/>		
Výsledná cena zjištěná	Kč	158.515,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	158.520,-
<hr/>		

METODA SROVNÁVACÍ

Oceňovanou nemovitou věcí jsou pozemky v katastrálním území Lidmaň, v obci Lidmaň, v okrese Pelhřimov. Pozemky jsou v podstatě dvojího typu:

- pozemky stavební (zastavěné stavbou jiného vlastníka) a navazující pozemek, užívaný jako rekreační plocha, a
- pozemky lesní, resp. zemědělské, k nimž je přístup přes pozemky jiného vlastníka a nejbližší pozemní komunikace je nezpevněná. Pozemky jsou s porostem, který je ale izolovaný bez zápoje.

Oceňován je spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovité věci.

Metoda srovnávací je statistické vyhodnocení cen porovnatelných nemovitých věcí, tj. věcí srovnatelných svým charakterem a lokalitou. Z důvodů zohlednění současné situace na trhu a omezené vypovídací schopnosti nejsou ceny porovnatelných nemovitých věcí, příp. další informace o cenách, starší než půl roku. Statistické vyhodnocení je provedeno na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vlastní databáze a veřejných informací uveřejněných na internetových portálech. Závěrem tohoto vyhodnocení je odhadovaná jednotková cena.

Obecně platí, že oba typy hodnocené nemovité věci se v lokalitě, případně širší lokalitě, jsou k datu ocenění běžně obchodovány, resp. inzerovány k prodeji. Jedná se o případy, jejichž četnost lze ale vyjádřit pouze v jednotkách. Poptávka je s nabídkou v rovnováze, případně ji mírně převyšuje.

Porovnatelné nemovité věci

Za standardní nemovité věci jsou v tomto případě považovány nabídky stavebních, resp. zastavitelných pozemků v intravilánech obcí. V posudku jsou uvedené porovnatelné nemovité věci lokalizovány v širším okruhu obce Lidmaň.

Byl vybrán statistický vzorek pěti porovnatelných nemovitých věcí s výměrou od 510 m² do 16867 m² plochy.

Inzerované ceny (obecně) ploch v objektech a lokalitě srovnatelných s oceňovanou nemovitostí jsou nevyrovnané, ve velkém rozpětí od 155 Kč/m² do 565 Kč/m². Ceny reflektují konkrétní možnosti nemovité věci, např. způsob využití, velikost plochy, další rozvojové možnosti a zejména dostupnost.

Minimální hodnota: 155 Kč/m²

Maximální hodnota: 565 Kč/m²

Průměrná hodnota: 364 Kč/m²

Směrodatná odchylka SO: 145

Průměr mínus SO: 219 Kč/m²

Průměr plus SO: 509 Kč/m²

Z pěti uvedených případů porovnatelných nemovitých věcí, jich tři vytváří relevantní vzorek. Za předpokladu, že inzerované nemovité věci nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalec je průměrná obvyklá jednotková cena, jak je výše uvedeno.

Metodou srovnávací je stanovena:

Průměrná jednotková cena (viz inzerované ceny)	Kč	364,-
--	----	-------

Je třeba ale zdůraznit, že inzerovaná cena je zatížena minimálně o odměny makléřů a mnohdy ještě o „právní pomoc“. Ze statistických podkladů z veřejných zdrojů vyplývá, že toto zatížení u nemovitých věcí uvedeného typu je průměrně 10%.

Další zatížení ceny lze očekávat s ohledem na komplikované svobodné využití pozemků (zastavěno stavbou jiného vlastníka a předurčenost využití pozemku jako rekreační plocha sociálního zařízení Domov Lidmaň). Znalec na základě svých zkušeností a po konzultaci s realitními makléři odhaduje toto zatížení minimálně na dalších 20%.

Lze tedy předpokládat, že obvyklá jednotková cena oceňované nemovité věci bude zřetelně nižší, než průměrná jednotková cena nemovitých věcí, určená k jednání ($364 * 0,90 * 0,80 = 262$).

Po provedené analýze srovnatelných údajů a při zvážení všech dostupných informací znalec odhaduje, že současná jednotková srovnatelná cena oceňované nemovité věci je

Nemovitá věc zapsaná na LV19, katastrální území Lidmaň (kód:683728):

jednotková cena	Kč	262,-
p.č.st.132/2, p.č.st.154/2, p.č.st.155 a p.č.903/1		
- cena za celou výměru (6870*262)	Kč	1.799.940,-
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2	Kč	899.970,-

Za standardní nemovité věci jsou v tomto případě považovány nabídky zemědělských, resp. lesních pozemků. V posudku jsou uvedené porovnatelné nemovité věci lokalizovány v širším okruhu obce Lidmaň.

Byl vybrán statistický vzorek pěti porovnatelných nemovitých věcí s výměrou od 2623 m² do 5718 m² plochy.

Inzerované ceny (obecně) ploch v objektech a lokalitě srovnatelných s oceňovanou nemovitostí jsou nevyrovnané, ve velkém rozpětí od 19 Kč/m² do 45 Kč/m². Ceny reflektují konkrétní možnosti nemovité věci, např. způsob využití, velikost plochy, další rozvojové možnosti a zejména dostupnost.

Minimální hodnota: 19 Kč/m²
 Maximální hodnota: 45 Kč/m²
 Průměrná hodnota: 31 Kč/m²
 Směrodatná odchylka SO: 7
 Průměr mínus SO: 24 Kč/m²
 Průměr plus SO: 38 Kč/m²

Z devíti uvedených případů porovnatelných nemovitých věcí, jich sedm vytváří relevantní vzorek. Za předpokladu, že inzerované nemovité věci nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalec je průměrná obvyklá jednotková cena, jak je výše uvedeno.

Metodou srovnávací je stanovena:

Průměrná jednotková cena (viz inzerované ceny)	Kč	31,-
--	----	------

Je třeba ale zdůraznit, že inzerovaná cena je zatížena minimálně o odměny makléřů a mnohdy ještě o „právní pomoc“. Ze statistických podkladů z veřejných zdrojů vyplývá, že toto zatížení u nemovitých věcí uvedeného typu je průměrně 5%.

Lze tedy předpokládat, že obvyklá jednotková cena oceňované nemovité věci bude atakovat průměrnou jednotkovou cenu nemovitých věcí, určenou k jednání ($31 * 0,95 = 29$).

Po provedené analýze srovnatelných údajů a při zvážení všech dostupných informací znalec odhaduje, že současná jednotková srovnatelná cena oceňované nemovité věci je

Nemovitá věc zapsaná na LV19, katastrální území Lidmaň (kód:683728):		
jednotková cena	Kč	29,-
p.č.922/2, p.č.923/4 a p.č.926/2		
- cena za celou výměru (3939*229)	Kč	114.231,-
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2	Kč	57.116,-

REKAPITULACE

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na nemovité věci věci zapsané na LV 19 pro katastrální území Lidmaň (kód:683728), obec Lidmaň, okres Pelhřimov, je po zaokrouhlení:

957.100,- Kč

Slovy: devět set padesát sedm tisíc jedno sto Kč

Uvedená obvyklá cena nájmu nemovitosti předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.

Rizika

- pozemky se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- stavební pozemky jsou zastavěny stavbou (stavbami) jiného vlastníka
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní).
- spoluvlastnický podíly k nemovité věci

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 158.520,- Kč
2. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, po zaokrouhlení je: 957.100,- 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 nezanikly.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 1.března 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 6405-25/2021.

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