

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5974-81/2017

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemek p.č.1514/45, katastrální území Mladošovice (kód:697125),
obec Mladošovice, okres České Budějovice**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 10
Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
110 00 Praha 10
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
003 EX 6400/13-72
- 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. 228/2014 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb. a č.443/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017.
- Oceněno ke dni:** 15. června 2017
- 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 12. července 2017

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 je lesní pozemek, je určena cena zjištěná dle 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 dle bonitních koeficientů. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových 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 Mladošovice (kód: 697125), obec Mladošovice.

Nemovitou věc tvoří:

- Pozemek p.č.1514/45, lesní pozemek, výměra 8816 m².

Nemovitá věc se nalézá přibližně 1 km severovýchodním směrem od obce Mladošovice, je situován východně od silnice I. třídy č.155. Přístupný je ze zpevněné komunikace. Sousedí převážně s lesními pozemky.

Dopravní dostupnost obce je dobrá, silniční komunikace I. třídy č.155 spojuje lokalitu s obcí Mladošovice, Českými Budějovicemi, Trhovými Svinými, aj. Trhové Svinové se nalézají cca 2 km jižním směrem, České Budějovice jsou 15 km západně. Hromadná dopravní obsluha je v obci Mladošovice zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na České Budějovice, Trhové Svinové, aj.

Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Mladošovice 376 stálých obyvatel. Obec Mladošovice je obcí ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Trhové Svinové, pověřený obecní úřad je též v obci Trhové Svinové. V obci se nalézá základní sortiment služeb občanské vybavenosti.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 25.04.2017 č.j. 003 EX 6400/13-72

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Mladošovice (kód:697125), obec Mladošovice, list vlastnictví č.201, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.04.2017

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Mladošovice (kód: 697125)

Platný územní plán obce Mladošovice.

List Lesního hospodářského plánu LHC 208802

Místní šetření dne 15.6.2017.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.201 pro katastrální území Mladošovice (kód: 697125), obec Mladošovice zapsán:

Jozef Fedák

identifikátor: 601209/7399

Pěkná 10

384 51 Nová Pec

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.1514/45

* * *

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.1514/45

Oceněno podle § 7, přílohy č.6 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.1514/45, lesní pozemek, výměra 8816 m², katastrální území Mladošovice (kód: 697125), obec Mladošovice.

Pozemek je přístupný ze zpevněné cesty. Pozemek je svažité, s mírnou orientací na jih. Pozemek je k datu ocenění převážně bez porostu.

1.2 Úprava ceny pozemku

Lesní pozemky s terénními překážkami (až -40%) -40%

1.3 Výpočet ceny lesního pozemku (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za m ² lesního pozemku (SLT=0M)	= Kč	1,80
Cena za celou výměru 8816.00 m ²	= Kč	15.868,80
Po započtení -40.00% všech přírážek a srážek	= Kč	9.521,28
Pozemek p.č.1414/45	Cena celkem Kč	9.521,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.1414/45	Kč	9.521,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	9.521,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	9.520,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.1514/45 v katastrálním území Mladošovice (kód:697125), obec Mladošovice, 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 – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

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 Mladošovice a okolí, dobře dostupné, rovinné, s nezpevněnou přístupovou cestou, a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné 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, svažítost, 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. 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	333 000	0,90	299 700	11660	25,70	1,00	Benešov nad Černou - Klení	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
2	297 000	0,90	267 300	14834	18,02	1,05	Lásenice	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažité
3	190 000	0,90	171 000	9141	18,71	1,05	Strážkovice	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažité
4	280 000	0,90	252 000	10254	24,58	1,05	Homole	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažité
5	586 000	0,90	527 400	18525	28,47	1,05	Stráž nad Nežárkou	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný

i	k ₄	Přístupová cesta	k ₅	Další vlivy - jinde nezahrnuté	l _s	JTC _o
1	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	1,00	25,70
2	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,05	17,16
3	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	1,00	18,71
4	1,05	zpevněná	1,05	v souboru pozemků pole	1,10	22,35
5	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,10	25,88

3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	5
Minimum použitých hodnot	17,16 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	21,96 Kč
Maximum použitých hodnot	25,88 Kč
Směrodatná odchylka	3,55 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	18,41 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	25,51 Kč

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m ²]	8816,00	Koeficienty odlišnosti	21,96 Kč
Lokalita	Mladošovice	k ₁	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný	k ₂	1,00
Svažitost terénu	příkrý	k ₃	0,70
Přístupová cesta	zpevněná	k ₄	1,05
Další vlivy - jinde nezahrnuté	bez porostu, obtížný terén	k ₅	0,50
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,37
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m²]			8,13
Pozemek p.č.588/5	m²	8816	71 631,76

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je lesní pozemek v obci Mladošovice. Pozemek se nalézá cca 1 km severovýchodně od sídelní části obce. Pozemek je svažité, obtížný terén, převážně bez porostu.

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Obtížný terén,
- Bez porostu.

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě bonitních koeficientů jako cena zjištěná, 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 na základě bonitních koeficientů, 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 – pozemek. Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

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

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	9.520,-
2) Cena srovnávací nemovité věci	Kč	71.632,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemek p.č.1514/45 v katastrálním území Mladošovice (kód:697125),
obec Mladošovice, okres České Budějovice,
po zaokrouhlení je:**

72 000,- Kč

Slovy: sedmdesát dva tisíce Kč

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

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- pozemek není v lokalitě s výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, nařízení exekuce, zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 9.520,- Kč.
2. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady a práva, které by měly vliv na cenu obvyklou.
3. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady a práva, které by dražbou nezanikly.
4. Nemovitá věc, resp. žádná její část, není kulturní památkou ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.
5. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, po zaokrouhlení je: 72.000,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 12. července 2017

.....
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 5974-81/2017.

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