

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6471-04/2022

**o obvyklé ceně nemovité věci – pozemek p.č.10584,
katastrální území Olbramovice u Moravského Krumlova (kód:709930),
obec Olbramovice, okres Znojmo**

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad Strakonice
JUDr. Erik Smola, soudní exekutor
Plánkova 600
386 01 Strakonice

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
212 EX 329/21-15

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.237/2020 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.,
č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb.
a č.424/2021 Sb. s účinností od 1.1.2022.

Oceněno ke dni:

6. ledna 2022

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 uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 10 stran a přílohy.
V Praze, dne 14. ledna 2022

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 je pozemek 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.237/2020 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. 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 Olbramovice u Moravského Krumlova (kód: 709930), obec Olbramovice, okres Znojmo.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem:

- p.č.10584, orná půda, výměra 54636 m²

Pozemek se nalézá přibližně 2 km na severozápad od zastavěné části obce Olbramovice, severně nad linií historických bunkrů – přibližně 0,2 km. Pozemek sousedí se zemědělskými pozemky.

Dopravní dostupnost je dobrá, pozemek se nachází cca 1,2 km severně od silniční komunikace II. třídy č.396. Znojmo je přibližně 28 km vzdáleno směrem na jihozápad od nemovité věci, Brno je 22 km severovýchodním směrem a Moravský Krumlov leží 6 km na severozápad. Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou dopravou s přímým spojením na Moravský Krumlov a ostatní obce.

Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Olbramovice 1154 stálých obyvatel. V obci je základní sortiment zboží a služeb občanské vybavenosti. Obec Olbramovice je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Moravský Krumlov, pověřený obecní úřad je též v obci Moravský Krumlov.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 05.01.2022 č.j. 212 EX 329/21-15.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Olbramovice u Moravského Krumlova (kód:709930), obec Olbramovice, list vlastnictví č.1047, vyhotovený dálkovým přístupem dne 05.01.2022.

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Olbramovice u Moravského Krumlova (kód: 709930)

Platný územní plán obce Olbramovice.

Místní šetření dne 07.01.2022.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci evidované na listu vlastnictví č.1047 pro katastrální území Olbramovice u Moravského Krumlova (kód: 709930), obec Olbramovice zapsána:

Erika Šteřlová, Ing., MBA

identifikátor: 775804/4558

Vojanova 723/15

586 01 Jihlava

Spoluvlastnický podíl 1/1

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí

Mapa geografického systému

Mapa širších souvislostí

Mapa ortofoto

Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění je

1) Pozemek p.č.10584

*** * ***

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.10584

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

1.1 Popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č.10584, orná půda, výměra 54636 m², katastrální území Olbramovice u Moravského Krumlova (kód: 709930), obec Olbramovice. Dle platného územního plánu k datu ocenění je zařazen do ploch ZO - zemědělská půda orná. Oceněn je dle bonity BPEJ.

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 5-10 tis. obyvatel

- sousední katastrální území (40%) 40%

Celkem přírážky a srážky 40%

1.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Základní cena	Cena upravená (+40%)	Výměra m ²	Celkem Kč
20100	17.22	24.11	1249.00	30110.89
20800	13.26	18.56	28338.00	526066.63
20810	11.78	16.49	25049.00	413108.11
Celková výměra a cena pozemku			54636.00	969285.63

1.4 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 54636.00 m ²	= Kč	969.285,63
Pozemek p.č.10584	Cena celkem Kč	969.286,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.10584	Kč	969.286,-
Výsledná cena zjištěná	Kč	969.286,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	969.290,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.10584 evidovaný na listu vlastnictví č.1047, katastrální území Olbramovice u Moravského Krumlova (kód:709930), obec Olbramovice, okres Znojmo, 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.

Za standardní nemovité věci jsou považovány pozemky, které jsou lokalizovány v obci Olbramovice 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, inženýrské sítě, oplocení, 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 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	17141	0,95	16284	489	33,30	1,00	Rybníky	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
2	138684	0,95	131750	3302	39,90	1,05	Ivančice	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
3	36326	0,95	34510	842	40,99	1,00	Petrovice	1,05	velmi dobře dostupný	1,00	rovinný
4	49653	0,95	47170	1226	38,48	1,05	Biskoupky	1,03	velmi dobře dostupný	1,00	rovinný
5	201515	0,95	191439	4071	47,03	1,05	Nová Ves	1,05	velmi dobře dostupný	1,00	rovinný

i	k ₄	Přístupová cesta	k ₅	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC _o
1	1,00	nezpevněná	0,80	spoluvlastnictví	0,80	41,63
2	1,00	nezpevněná	0,90	spoluvlastnictví	0,95	42,00
3	1,05	zpevněná	0,80	spoluvlastnictví	0,88	46,58
4	1,00	nezpevněná	0,80	spoluvlastnictví	0,87	44,23
5	1,00	nezpevněná	0,90	spoluvlastnictví	0,99	47,51

3. Jednotková cena pozemků

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot	41,63 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	44,39 Kč
Maximum použitých hodnot	47,51 Kč
Směrodatná odchylka	2,36 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	42,03 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	46,75 Kč

4. Ocenění pozemku

Plocha [m ²]	54636	Koeficienty odlišnosti	44,39 Kč
Lokalita	Olbramovice u M. Krumlova	k ₁	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný	k ₂	1,00
Svažitost terénu	rovinný	k ₃	1,00
Přístupová cesta	nezpevněná	k ₄	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	bez vlivu	k ₅	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			1,00
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m²]			44,39
Pozemek p.č.10584	m²	54636	2 425 292,04

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je pozemek p.č.10584 evidovaný na listu vlastnictví č.1047 v katastrálním území Olbramovice u Moravského Krumlova (kód: 709930), obec Olbramovice, okres Znojmo. Pozemek je dle územního plánu zemědělský. Pozemek se nalézá v blízkosti obce Olbramovice.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v dosahu Znojma, Brna
- Výměra pozemku

Pro tento konkrétní případ je cena zjištěná určená na základě bonitních koeficientů, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.237/2020 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 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 – zemědělský pozemek

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	969.290,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	2.425.292,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci – pozemek p.č.10584,
katastrální území Olbramovice u Moravského Krumlova (kód:709930),
obec Olbramovice, okres Znojmo, po zaokrouhlení je:**

2 425 000,- Kč

Slovy: dva milióny čtyři sta dvacet pět 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 smluvní, zahájení exekuce, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 969.290,- Kč
2. Na nemovité věci nevážnou žádná práva a závady.
3. Na nemovité věci nevážnou žádná práva a závady, která by dražbou nezanikly.
4. Nemovitá věc, ani žádná její část, není kulturní památkou ve smyslu zvláštního právního předpisu
5. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, po zaokrouhlení je: 2.425.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 14. ledna 2022

.....
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 6471-04/2022.

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