

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5811-51/2016

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemek p.č.826/27, katastrální území Golčův Jeníkov (kód: 635481),
obec Golčův Jeníkov, okres Havlíčkův Brod**

Objednavatel posudku:	Exekutorský úřad Praha 10 Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor Na Plískavě 1525/2 102 00 Praha 10
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci – 003 EX 1985/14-45
Oceňovací vyhláška:	Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí je proveden s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č. 199/2014 Sb., k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.345/2015 Sb. (oceňovací vyhláška), s účinností od 1.1.2016.
Oceněno ke dni:	13. dubna 2016
Posudek vypracoval:	Ing. Jan Melš <i>znalec a odhadce</i> Bítovská 1227 140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován v 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 11 stran a přílohy.
V Praze, dne 20. dubna 2016

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 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 zahrada, 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. Tvůrce vyhlášky pro určení tímto způsobem 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 Golčův Jeníkov (kód: 635481), obec Golčův Jeníkov.

Oceňovanou nemovitou věc je tvoří:

- Pozemek p.č.826/27, zahrada, výměra 937 m².

Nemovitá věc je vzdálena cca 1 km od obce Golčův Jeníkov, směrem na jihozápad při silniční komunikaci II. třídy č.130. Z této komunikace je přístup po nezpevněné cestě.

Obcí Golčův Jeníkov prochází silniční komunikace I. třídy č.38, II. třídy č.130 a č.345, které obec spojují s obcemi Havlíčkův Brod, Kutná Hora a s dálniční komunikací č.D1. Havlíčkův Brod se nalézá cca 25 km jihovýchodním směrem od obce, Kutná Hora je vzdálena 25 km na severozápad a dálniční komunikace č.D1 je 34 km na jihovýchod. Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou a železniční dopravou s přímými spoji na Prahu, Brno, Havlíčkův Brod, Kutnou Horu, Kolín aj.

Obec Golčův Jeníkov má statut města, je obcí s pověřeným obecním úřadem, je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Havlíčkův Brod. Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Golčův Jeníkov 2629 stálých obyvatel. V obci se nalézá kompletní sortiment služeb občanské vybavenosti.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce č. 003 Ex 1985/14-45 ze dne 23.2.2016

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Golčův Jeníkov (kód:635481), obec Golčův Jeníkov, list vlastnictví č.2494, vyhotovený dálkovým přístupem dne 23.2.2016

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Golčův Jeníkov (kód: 635481)

Platný územní plán obce Golčův Jeníkov.

Místní šetření dne 8.2.2016.

Platný územní plán.

Údaje zjištěné na místě a na místně příslušných úřadech.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.2494 pro katastrální území Golčův Jeníkov (kód: 635481), obec Golčův Jeníkov zapsána:

Šárka Syrochmanová

identifikátor: 785110/2369

Zenklova 1/35

180 00 Praha 8 - Libeň

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí

Mapa geografického systému

Mapa širších souvislostí

Ortofoto mapa

Inzertní listy porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění je

1) Pozemek p.č.826/27

*** * ***

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.826/27

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.826/27, evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, výměra 937 m², katastrální území Golčův Jeníkov (kód: 635481), obec Golčův Jeníkov.

Pozemek není určen územním plánem. Pozemek je oceněn dle bonitních koeficientů. BPEJ pozemku je 54710. Pozemek sousedí s pozemky určenými k rekreační zástavbě a zemědělskými pozemky. Přístup na pozemek je nezpevněnou oplocenou cestou s kovovými vraty.

Pozemek je vzdálený cca 1 km na jihozápad při silniční komunikaci II. třídy č.130 od obce Golčův Jeníkov.

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 2-5 tis. obyvatel

- území obce (40%) 40%

1.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=54710)	= Kč	5,95
Cena za celou výměru 937.00 m ²	= Kč	5.575,15
Po započtení 40.00% všech přírážek a srážek	= Kč	7.805,21
Pozemek p.č.826/27	Cena celkem Kč	7.805,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.826/27	Kč	7.805,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	7.805,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	7.810,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.826/27, katastrální území Golčův Jeníkov (kód:635481), obec Golčův Jeníkov, je použita srovnávací metoda. 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 srovnávaných nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnávané 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 srovnávané 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 pozemky, které jsou lokalizovány v obci Golčův Jeníkov a okolí, jsou dobře dostupné, rovinné, přístupné z nezpevněné cesty, s napojením na vodu a elektřinu, využitelné jako zahrada, 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 pozemků soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, svažitost terénu, IS, využitelnost, přístupovou cestu a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze porovnávaných pozemků 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 porovnávací metodou

i	Nabídková cena nemovitosti [Kč]	KRC	Cena po redukci na pramen ceny [Kč]	Plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost	k ₃	Inženýrské sítě
1	99 000	0,9	89 100	1151	77,41	0,95	Uhelná Příbram	1,00	dobře dostupný, MHD v dosahu	0,90	dostupné
2	135 000	0,9	121 500	855	142,1 1	0,95	Kozlov	1,00	dobře dostupný, MHD v dosahu	1,00	elektrika, voda
3	210 000	0,9	189 000	858	220,2 8	0,90	Vilémov- Dálčice	1,00	dobře dostupný, MHD v dosahu	1,00	elektrika, voda
4	130 000	0,9	117 000	1026	114,0 4	1,05	Ledeč nad Sázavou- Brázky	0,90	velmi špatně dostupný	1,00	elektrika, voda
5	599 000	0,9	539 100	6028	89,43	0,95	Vlkanov	1,00	dobře dostupný, MHD v dosahu	1,00	elektrika, voda

i	k ₄	Využitelnost pozemku	k ₅	Oplocení	k ₆	Svažitost terénu	k ₇	Přístup	k ₈	Další vlivy - jinde nezahrnuté	k ₇	JTC ₀
1	1,00	zahrada	1,00	bez oplocení	0,90	svažitý pozemek	1,05	zpevněná cesta	1,00	bez vlivu na cenu	1,00	95,57
2	1,15	zahrada se stavební p.- nad 20 m ²	1,00	bez oplocení	0,95	mírně svažitý pozemek	1,05	zpevněná cesta	1,00	bez vlivu na cenu	1,00	130,38
3	1,15	zahrada se stavební p.- nad 20 m ²	1,00	bez oplocení	1,00	rovinný pozemek	1,00	nezpevně ná cesta	1,50	stodola	1,00	142,12
4	1,10	zahrada se stavební p.- pod 20 m ²	1,00	bez oplocení	0,90	svažitý pozemek	1,00	nezpevně ná cesta	1,00	bez vlivu na cenu	1,00	121,32
5	1,00	zahrada	1,00	bez oplocení	0,95	mírně svažitý pozemek	1,00	nezpevně ná cesta	1,00	bez vlivu na cenu	1,00	99,37

3. Oceňovaná jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	5
Minimum použitých hodnot	95,57 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	117,75 Kč
Maximum použitých hodnot	142,12 Kč
Směrodatná odchylka	17,87 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	99,88 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	135,62 Kč

4. Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha [m2]	937	SJTC	117,75 Kč
Lokalita	Golčův Jeníkov	k1	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný, MHD v dosahu	k2	1,00
Inženýrské sítě	elektrika, voda	k3	1,00
Využitelnost pozemku	zahrada	k4	1,00
Oplocení	bez oplocení	k5	1,00
Svažitost terénu	rovinný pozemek	k6	1,00
Přístup	nezpevněná cesta	k7	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	bez vlivu na cenu	k8	1,00
Index odlišnosti lo			1,00
Jednotková tržní cena JTCO [Kč/m2]			117,75
Pozemek	Plocha [m2]	Cena [Kč]	
Srovnávací cena	937	110 331,75	

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemek p.č.826/27. Pozemek se nalézá v extravilánu obce Golčův Jeníkov, cca 1 km od sídelní části obce. Je přístupný z nezpevněné cesty navazující na komunikaci II. třídy č.130. Pozemek není určen územním plánem.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – blízkost obce Golčův Jeníkov.

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Extravilán – není součástí sídelní části obce.

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.121/2000 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.

Srovnatelné 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. Za předpokladu, že nemovité věci uvedené v příkladech nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalec je jejich obvyklá cena přibližně v úrovni ceny zjištěné.

Z výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny přihlédnuto k ceně srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	7 810,-
2) Cena srovnávací nemovité věci	Kč	110 332,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemek p.č.826/27, katastrální území Golčův Jeníkov (kód:635481),
obec Golčův Jeníkov, okres Havlíčkův Brod, po zaokrouhlení je:**

110 000,- Kč

Slovy: jedno sto deset tisíc Kč

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

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- Nemovitá věc se nenalézá v místě výskytu častých přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské)

Úkoly pro znalce:

1. Cena zjištěná, dle platné oceňovací vyhlášky: 7.810,- Kč.
2. Na nemovité věci nevážnou žádná práva a závady, které by ovlivňovaly cenu obvyklou.
3. Na nemovité věci nevážnou žádná práva ani závady, které by dražbou nezanikly.
4. Nemovitá věc, ani žádná její část, není kulturní památkou ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb.
5. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, je: 110.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 20. dubna 2016

.....
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 5811-51/2016.

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