

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6158-08/2019

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. ¼ na nemovité věci –
pozemek PK 1682, katastrální území Rapšach (kód:614408),
obec Rapšach, okres Jindřichův Hradec**

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad Strakonice
JUDr. Erik Smola, soudní exekutor
Palackého náměstí 106
386 01 Strakonice

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
212 EX 439/06-15

Oceňovací vyhláška:

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,
v aktuálním znění zákona, (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s
účinností od 1.1.2018.

Oceněno ke dni:

19.listopadu 2018

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 25.ledna 2019

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 přikládáná 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, je cena zjištěná určena na základě průměrných zemědělských cen, podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) 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 průměrných zemědělských cen. 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 Rapšach (kód: 614408), obec Rapšach.

Nemovitou věc tvoří:

- Pozemek PK 1682, pozemek ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr, výměra 10635 m².

Pozemek se nalézá přibližně 2 km od sídelní části obce Rapšach směrem na jih, v lokalitě Na blatě. Pozemek sousedí se zemědělskými pozemky.

Dopravní dostupnost obce je dobrá, obcí prochází místní silniční komunikace, které spojují obec s Jindřichovým Hradcem, Suchdolem nad Lužnicí, Třeboní, aj. Jindřichův Hradec se nalézá cca 35 km severním směrem, Třeboň je přibližně 12 km na sever a Suchdol nad Lužnicí je cca 5 km severozápadně. Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na Jindřichův Hradec, Třeboň, Suchdol nad Lužnicí a okolní obce. Autobusová zastávka „Rapšach, spáleniště, škola“ je 1 km severovýchodním směrem.

Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Rapšach 562 stálých obyvatel. V obci se nalézá minimální sortiment služeb občanské vybavenosti. Obec Rapšach je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností obce Třeboň, pověřený obecní úřad je v obci Suchdol nad Lužnicí.

Součástí Usnesení o ustanovení znalce je též pozemek PK 1660/35 evidovaný na jiném LV, s oceňovaným pozemkem netvoří celek. Z těchto důvodů jsou pozemky oceněny samostatně.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 21.11.2017 č.j. 212 EX 439/06-15.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Rapšach (kód:614408), obec Rapšach, list vlastnictví č.440, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.10.2017.

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Rapšach (kód: 614408)
Platný územní plán obce Rapšach.

Místní šetření dne 19.11.2018.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.440 pro katastrální území Rapšach (kód: 614408), obec Rapšach zapsáni:

1)

Vladimír Benda

identifikátor: 580308/0943

Nám. Přemysla Otakara II. 2/2

370 01 České Budějovice

Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/4,

2)

František Kliment

identifikátor: 760329/1630

Branná 111

379 01 Třeboň

Spoluvlastnický podíl ve výši id. 3/8, a

3)
Michal Kliment
identifikátor: 740804/1652
Žižkova 46
378 06 Suchdol nad Lužnicí
Spoluvlastnický podíl ve výši id. 3/8.

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění je

1) Pozemek PK 1682

* * *

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 PK 1682

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek PK 1682, pozemek ve zjednodušené evidenci – pozemkový katastr, výměra 10635 m², katastrální území Rapšach (kód: 614408), obec Rapšach.

Pozemek je zemědělský nebonitovaný, je oceněn dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášek 344/2015 Sb., 432/2016 Sb. a 403/2017 Sb.

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 nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 2-5 tis. obyvatel

- sousední katastrální území (20%)

20%

1.3 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Průměrná základní cena za m ² zemědělského pozemku (kú=739375) = Kč	3,62
Cena za celou výměru 10635.00 m ² = Kč	38.498,70
Po započtení 20.00% všech přírůstků a srážek = Kč	46.198,44

Pozemek PK 1682	Cena celkem Kč	46.198,-
------------------------	-----------------------	-----------------

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek PK 1682	Kč	46.198,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	46.198,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	46.200,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek PK 1682 v katastrálním území Rapšach (kód:614408), obec Rapšach, 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 mimo sídelní část obce Rapšach 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 pozemků 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 objektů 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 jednotkového 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	169 000	0,95	160 550	6346	25,30	1,00	Halámky	0,95	obtížněji dostupný	0,95	mírně svažitý
2	50 827	0,95	48 286	1918	25,18	1,00	Majdalena	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažitý
3	659 104	0,95	626 149	20597	30,40	1,00	Hamr	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažitý
4	2 027 000	0,95	1 925 650	81070	23,75	1,00	Chlum u Třeboně	0,95	obtížněji dostupný	0,95	mírně svažitý
5	730 000	0,95	693 500	29307	23,66	1,00	Stříbřeč	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažitý

i	k ₄	Přístupová cesta	k ₅	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC ₀
1	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,90	28,11
2	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,95	26,51
3	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,95	32,00
4	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,90	26,39
5	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,00	23,66

3. Jednotková cena pozemků

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	5
Minimum použitých hodnot	23,66 Kč
Maximum použitých hodnot	32,00 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	27,33 Kč
Směrodatná odchylka	2,74 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	24,59 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	30,07 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3/5

4. Cena oceňovaného pozemku

Plocha [m ²]	10635	Koeficienty odlišnosti	27,33 Kč
Lokalita	Rapšach	k ₁	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný	k ₂	1,00
Svažitost terénu	mírně svažitý	k ₃	0,95
Přístupová cesta	nezpevněná	k ₄	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví	k ₅	0,80
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,76
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC₀ [Kč/m²]			20,77
Pozemek PK 1682	m²	10635	220 897,46

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{4}$ na pozemku PK 1682 evidovaný na LV č. 440 v katastrální území Rapšach (kód: 614408), obec Rapšach. Pozemek se nachází mimo sídelní část obce.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- výměra,

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- spoluvlastnictví

Pro tento konkrétní případ je cena určená na základě průměrných zemědělských cen jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) 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 průměrných zemědělských cen, 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.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	46.200,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. $\frac{1}{4}$	Kč	11.550,-
3) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	220.897,-
4) Cena spoluvlastnického podílu id. $\frac{1}{4}$ nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	55.224,-

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

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. ¼ na nemovité věci –
pozemek PK 1682, katastrální území Rapšach (kód:614408),
obec Rapšach, okres Jindřichův Hradec,
po zaokrouhlení je:**

55 000,- Kč

Slovy: padesát pět tisíc Kč

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

Rizika:

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

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 1/4 dle platné oceňovací vyhlášky: 11.550,- Kč
2. Na nemovité věci nevážnou žádná jiná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou. Na nemovité věci nevážnou žádná jiná práva ani závady, které by dražbou nezanikla.
3. Nemovitá věc, ani žádná její část, není kulturní památkou ve smyslu zvláštního předpisu.
4. Cena obvyklá, za kterou je spoluvlastnický podíl id. 1/4 prodejný, po zaokrouhlení je: 55.000,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 25.ledna 2019

.....
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 6158-08/2019.

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