

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5912-19/2017

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemek p.č.434 v katastrálním území Ronov nad Doubravou (kód:741141),
obec Ronov nad Doubravou, okres Chrudim.**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 10
Mgr. Richard Bednář
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci -
003EX 1381/15-19
- Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno obvyklou cenou 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. a č.443/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017.
- Oceněno ke dni:** 15.února 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 archivováno.
Celkem posudek obsahuje 11 stran a přílohy.
V Praze, dne 16.února 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 cena zjištěná určena na základě ceny souboru lesních typů podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.228/2014 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 a porovnávacím způsobem. 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. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc (pozemek) se nalézá v extravilánu obce, mimo její zastavitelné území, východně od centra obce. Pozemek není zastavěn, ani se na něm nevyskytují stavby ve smyslu Oceňovací vyhlášky. Pozemek je součástí většího půdního celku a je přístupný pouze přes pozemky jiných vlastníků.

Nemovitou věc tvoří:

- pozemek p.č.6142, lesní pozemek, určený k plnění funkcí lesa v katastrálním území Ronov nad Doubravou (kód:741141) obec Ronov nad Doubravou, okres Chrudim.

Ronov nad Doubravou má statut města a k datu ocenění podle Malého lexikonu obcí má 1684 stálých obyvatel a nachází se asi 10 km východně od obce Čáslavi a asi 15 km jihozápadně od Heřmanova Městce. Okresní město Chrudim je z Ronova nad Doubravou vzdáleno cca 30 km severovýchodním směrem. Ronov nad Doubravou se nachází ve správním obvodu obce Chrudim, obce s rozšířenou působností, a ve správním obvodu obce Třemošnice, obecní úřad s rozšířenou působností.

V obci Ronov nad Doubravou jsou, s výjimkou Policie, všechny základní služby a základní občanská vybavenost.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 10, soudní exekutor Mgr. Richard Bednář, č.j. 003EX 1381/15-19 ze dne 8.2.2017.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Ronov nad Doubravou (kód:741141), obec Ronov nad doubravou, okres Chrudim, list vlastnictví č.1493 vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim dne 8.2.2017.

Mapy geografického informačního systému, katastrální mapy, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Chrudim.

Ortomapa.

Mapa širších souvislostí.

Údaje a informace, které znalci poskytli zástupci Městského úřadu Ronov nad Doubravou.

Místní šetření konané znalcem dne 15.2.2017.

3. Vlastnictví

Podle Výpisu z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.1493 pro katastrální území Ronov nad Doubravou (kód:741141), obec Ronov nad Doubravou, okres Chrudim zapsána:

EKO-MARA, s.r.o., v likvidaci

identifikátor 27695697

Jateční 1182/19

628 00 Brno - Líšeň

4. Přílohy posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Mapa geografického systému
- Ortomapa
- Mapa širších souvislostí
- Příklady porovnatelných nemovitostí

5. Předmětem ocenění jsou

1) Lesní pozemek 434

* * *

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. Lesní pozemek 434

Oceněno podle § 7, přílohy č.6 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.434 o výměře 5872 m², lesní pozemek.

Pozemek se nachází východně od centra obce, pozemek je součástí většího půdního ceuku a je přístupný přes pozemky jiných vlastníků.

Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako lesní, ale pouze na jeho části se vyskytuje porost. Porost je znehodnocený a většinou pravděpodobně vznikl spontánně náletem, případně kořenovými výmladky.

Pozemek tvoří kraj (původně) souvislého porostu a celá jeho východní, jižní a podstatná část západní hranice navazuje na zemědělsky obdělávané pozemky (jiných vlastníků).

Pozemek má výrazně protáhlý nepravidelný tvar a je svažité k severu.

2.1.2 Výpočet ceny lesního pozemku (§ 7 vyhlášky)

| | | |
|--|-----------------------|-----------------|
| Základní cena za m ² les.pozemku (SLT=4K) | = Kč | 4,66 |
| Cena za celou výměru 5872.00 m ² | = Kč | 27.363,52 |
| Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek | = Kč | 27.363,52 |
| Lesní pozemek 434 | Cena celkem Kč | 27.364,- |

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

| | | |
|--|-----------|-----------------|
| 1) Lesní pozemek 434 | Kč | 27.364,- |
| Zjištěná výsledná cena | Kč | 27.364,- |
| Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky | Kč | 27.360,- |

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – lesního pozemku v katastrálním území Ronov nad Doubravou (kód:741141), obec Ronov nad Doubravou, okres Chrudim, 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.

Oceňovaný pozemek má celkovou výměru cca 0,58 ha.

Za standardní nemovité věci jsou považovány lesní pozemky, které jsou lokalizovány v lokalitě Ronov nad Doubravou a okolí (+25 km), dobře dostupné, rovinné, s nezpevněnou přístupovou cestou, s porostem, 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, vše v závislosti na druhu pozemku.

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 pozemků dosažitelné metodou srovnávací

| 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 | 193920 | 0,85 | 164832 | 4040 | 40,80 | 1,10 | Kolín | 1,00 | dobře dostupný | 1,00 | rovinný |
| 2 | 450000 | 0,85 | 382500 | 26146 | 14,63 | 1,00 | České Lhotice | 1,00 | dobře dostupný | 1,00 | rovinný |
| 3 | 320000 | 0,85 | 272000 | 9278 | 29,32 | 1,05 | Žumberk | 1,00 | dobře dostupný | 0,97 | mírně svažité |
| 4 | 596080 | 0,85 | 506668 | 14902 | 34,00 | 1,10 | Radovesnice I | 1,00 | dobře dostupný | 1,00 | rovinný |
| 5 | 35000 | 0,85 | 29750 | 5683 | 5,23 | 0,95 | Horní Krupá | 1,00 | dobře dostupný | 0,97 | mírně svažité |

| I | k ₄ | Přístupová cesta | k ₅ | Další vlivy - jinde nezahrnuté | k ₆ | S porostem / bez porostu | I _s | JTC ₀ |
|---|----------------|------------------|----------------|--------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|------------------|
| 1 | 1,00 | nezpevněná | 1,00 | Bez vlivu | 1,00 | s porostem | 1,100 | 44,88 |
| 2 | 1,00 | nezpevněná | 1,00 | bez vlivu | 1,00 | s porostem | 1,000 | 14,63 |
| 3 | 1,00 | nezpevněná | 1,00 | bez vlivu | 1,00 | s porostem | 1,019 | 29,86 |
| 4 | 1,00 | nezpevněná | 1,00 | bez vlivu | 0,95 | bez porostu, bez LHP | 1,045 | 35,53 |
| 5 | 1,00 | nezpevněná | 1,00 | bez vlivu | 0,95 | bez porostu | 0,875 | 4,58 |

3. Oceňovaná jednotková cena pozemků

| | |
|--|-----------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitostí | 5 |
| Počet použitých srovnávacích nemovitostí | 4 |
| Minimum použitých hodnot | 14,63 Kč |
| Průměr použitých hodnot [SJTC] | 25,90 Kč |
| Maximum použitých hodnot | 44,88 Kč |
| Směrodatná odchylka | 14,49 Kč |
| Průměr minus směrodatná odchylka | 11,41 Kč |
| Průměr plus směrodatná odchylka | 40,39 Kč |

4. Oceňovaný pozemek

| | | | |
|--|--|-------------------------------|---------------|
| Užitná plocha [m ²] celková | 5872 | Koeficienty odlišnosti | 25,90 |
| Lokalita | Ronov nad Doubravou | k1 | 1,00 |
| Dopravní obslužnost | dobře dostupný | k2 | 1,00 |
| Svažitosť terénu | svažitý | k3 | 0,95 |
| Přístupová cesta | nezpevněná | k4 | 1,00 |
| Další vlivy - jinde nezahrnuté | Bez vlivu | k5 | 1,00 |
| Porosty | Bez porostu, nálet | k6 | 0,95 |
| Index odlišnosti oceňovaného objektu IO | | | 0,903 |
| Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m²] | | | 23,37 |
| Pozemek p.č.434 | Celková výměra 5872 m² | | 137332 |

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitá věc – lesní pozemek v extravilánu obce Ronov nad Doubravou. Pozemek je mimo zastavitelné území obce a nachází se východně od centra obce. Oceňovaný pozemek má celkovou výměru cca 0,58 ha.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

-

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Bez porostu, resp. náletové dřeviny bez pěstitelských zásahů

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě nákladového způsobu 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 podle souboru lesních typů, 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 – lesní pozemky.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít 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 | 27.360,- |
| 2) Cena stanovená metodou srovnávací nemovité věci | Kč | 137.332,- |

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemek p.č.434 v katastrálním území Ronov nad Doubravou (kód:741141),
obec Ronov nad Doubravou, okres Chrudim,
po zaokrouhlení je:**

137 000,- Kč

Slovy: jedno sto třicet sedm tisíc Kč

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

Rizika:

- pozemky nejsou v oblasti častého výskytu přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
nemovité věci: 27.360,- Kč
2. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady a práva, které by ovlivňovaly cenu obvyklou.
3. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady a práva, které by dražbou nezanikly.
4. Nemovitá věc, ani žádná její součást, není nemovitou kulturní památkou ve smyslu ustanovení §13 zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči.
5. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, je: 137.000,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 16.února 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 5912-19/2017.

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