

19.9.2016
1
osob
příloh

232

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3780 189/2016

o ceně pozemků parc.č. parc.č. 401/4, 413, 437, 438/2, 440/2, 446/1, 543/1, 543/2, 543/3, 543/4, 862, 900/2 a 968 v k.ú. Krašovice u Čížové, obec Čížová, okr. Písek

Objednavatel znaleckého posudku:

Obvodní soud pro Prahu 6
Mgr. Jan Hejtmánek - notář
Terronská 727/7
160 00 Praha 6 Bubeneč

Účel znaleckého posudku:

zjištění ceny obvyklé jako podklad pro dědické řízení po panu Václavu Šupitarovi, Obvodní soud pro Prahu 6, sp.zn. 26 D 695/2015

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 23.4.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchbátka
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednavateli se předává v 9 vyhotoveních.

V Praze 16.9.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zjištění ceny nemovitosti, a to pozemků parc.č. parc.č. 401/4, 413, 437, 438/2, 440/2, 446/1, 543/1, 543/2, 543/3, 543/4, 862, 900/2 a 968 v k.ú. Krašovice u Čížové, obec Čížová, okr. Písek, a to ve výši id. 1/12 z celku

Ocenění je provedeno ke dni 23.4.2015

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č. 401/4, 413, 437, 438/2, 440/2, 446/1, 543/1, 543/2, 543/3, 543/4, 862, 900/2 a 968
 Adresa předmětu ocenění: k.ú. Krašovice u Čížové
 398 31 Čížová
 Kraj: Jihočeský
 Okres: Písek
 Obec: Čížová
 Katastrální území: Krašovice u Čížové
 Počet obyvatel: 1 171

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 125,00 Kč/m²

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 485,46 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.9.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 6, ze dne 1.9.2016, č.j. 26 D 695/2015-233 o ustanovení znalce v dané věci
- aktuální informační výpisy z katastrálního úřadu oceňovaných pozemků
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- informace získané při místním šetření
- územní plán obce Čížová

5. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je 13 pozemků v k.ú. Krašovice u Čížové, okr. Písek. Jedná se o nezastavěné pozemky vesměs vedené jako orná půda či trvalý travní porost. Vyjimku tvoří pozemek parc.č. 438/2, který je v územním plánu zahrnut jako stavební (označení S 17 - plochy smíšené obytné) a pozemky parc.č. 543/2 a 543/1 (koryta vodního toku). Pozemky se nacházejí na východní straně obce, některé v blízkosti obce, jiné ve vzdálenosti do cca 800m. Zemědělské pozemky jsou buď zatravněny nebo zemědělsky obdělávány.

7. Obsah znaleckého posudku

- 1. Ocenění pozemků
 - 1.1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluhl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přejezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,899$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,890$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,899$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - částečně v ochranném pásmu železnice	I	-0,05

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,990 * 0,950 * 0,899 = 0,846$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří § 4 odst. 1	485,46	0,846		410,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	438/2	3 870,00	410,70	1 589 409,-
Stavební pozemek - celkem			3 870,00		1 589 409,-

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	401/4	56401	526,00	5,87	80,00	10,57	5 559,82
trvalý travní porost	401/4	55301	7 059,00	6,29	80,00	11,32	79 907,88
trvalý travní porost	437	56401	932,00	5,87	80,00	10,57	9 851,24

241

trvalý travní porost	437	55001	18,00	7,12	80,00	12,82	230,76
trvalý travní porost	440/2	55001	650,00	7,12	80,00	12,82	8 333,00
trvalý travní porost	446/1	55001	2 176,00	7,12	80,00	12,82	27 896,32
trvalý travní porost	543/1	52911	2 676,00	7,79	80,00	14,02	37 517,52
trvalý travní porost	543/1	56811	2 972,00	1,38	80,00	2,48	7 370,56
trvalý travní porost	543/1	56401	3 840,00	5,87	80,00	10,57	40 588,80
trvalý travní porost	543/1	53244	1,00	3,23	80,00	5,81	5,81
trvalý travní porost	543/1	55001	324,00	7,12	80,00	12,82	4 153,68
trvalý travní porost	862	56401	667,00	5,87	80,00	10,57	7 050,19
trvalý travní porost	862	55011	5 211,00	6,34	80,00	11,41	59 457,51
orná půda	900/2	55001	485,00	7,12	80,00	12,82	6 217,70
orná půda	900/2	53204	4 741,00	4,47	80,00	8,05	38 165,05
orná půda	968	53204	3 606,00	4,47	80,00	8,05	29 028,30
orná půda	968	52901	5 634,00	9,00	80,00	16,20	91 270,80
orná půda	968	52911	325,00	7,79	80,00	14,02	4 556,50

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 41 843,00 m² 457 161,44

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužitá pozemky					
§ 9 odst. 5	5,81	0,25		80 %	2,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	413	829,00	2,61		2 163,69
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	543/4	557,00	2,61		1 453,77
Jiné pozemky - celkem			1 386,00			3 617,46

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku					
§ 8 odstavec 4	485,46	0,07	1,00		33,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	543/2	261,00		33,98	8 868,78
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	543/3	1 145,00		33,98	38 907,10
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem			1 406,00 m ²			47 775,88

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 2 097 963,78 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem:

* 1 / 12

Pozemky - zjištěná cena

= 174 830,31 Kč

292

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

174 830,30 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

174 830,30 Kč

Celkem

174 830,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

174 830,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

174 830,- Kč

C. POSOUZENÍ CENY OBVYKLÉ:

Celková výměra všech zemědělských pozemků 7585 + 950 + 650 + 2176 + 9813 + 557 + 5878 + 5226 + 9565 + 829 = 43.229m²

V příloze tohoto posudku je uvedeno několik aktuálních nabídek k prodeji zemědělských pozemků v dané lokalitě. Nabízené ceny se pohybují kolem cca 30Kč/m². Nutno zdůraznit, že se jedná o ceny poptávané, výsledná cena bude nakonec, jak ukazující zkušenosti znalce, nižší. Dále je třeba upozornit, že se jedná o nabízené ceny roku 2016, dle zadání znaleckého posudku se má ocenění provést k roku 2015. Ceny nemovitostí v roce 2015 byly nižší. S ohledem na výše uvedené lze uzavřít, že cena obvyklá zemědělských pozemků ke dni ocenění činí 20 Kč/m².

Celková cena zemědělských pozemků: 43.229m² * 20 Kč/m² = 864.580 Kč

Pozemek parc.č. 438/2 je dle územního plánu veden jako pozemek určený k zástavbě. V příloze tohoto posudku je uvedena aktuální nabídka obdobných stavebních pozemků v dané lokalitě, požadované ceny se pohybují v rozmezí 500 - 600 Kč/m². Pro výpočet oceňovaného pozemku je stanovena cena ve výši 500 Kč/m². Výměra oceňovaného pozemku parc.č. 438/2 činí 3.870Kč.

Celková cena pak: 3.870m² * 500Kč/m² = 1.935.000 Kč

Pozemky vodního toku se volně na realitním trhu neobchodují, proto tržní ocenění nelze provést. Hodnota těchto pozemků je malá, ve výpočtu s ní proto není počítáno.

Celková cena všech pozemků: 864.580 Kč + 1.935.000 Kč + 0 Kč = 2.799.580 Kč

Podíl ve výši id. 1/12 : 1/12 * 2.799.580 Kč = 233.298 Kč

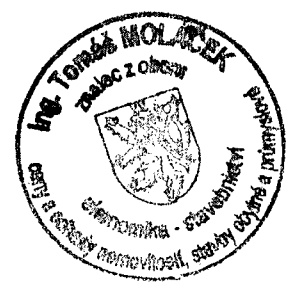
Cena obvyklá všech pozemků, tak jak byly dány dle znaleckého úkolu, činí na základě výše uvedených dvou výpočtů, 230.000 Kč. (slovy: dvěstětřicettisíc Kč).

243

Pozn. Výše uvedená cena ve výši 230.000 Kč odpovídá id. 1/12 z celku, tedy odpovídá již ceně nemovitosti připadající na podíl pana Václava Šupitara.

V Praze 16.9.2016

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3780 189/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji vyúčtováním č. 179/2016.