

ZNALECKÝ POSUDEK

č. položky: 66378/2024

ZP č. 159/32/2024

Znalecký posudek je podán v základním oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady cen nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

Pozemek p.č. 286/47 v k.ú. Budihostice, obec Chržín, okr. Kladno.

Znalec: VALUE ADDED Znalecká, s.r.o.
Opletalova 958/27, 110 Praha 1

Zadavatel: JUDr. Romana Lužná, notářka ve Slaném
Palackého 1138/14, 274 01 Slaný
č.j.:31D2243/2021-267

Počet stran:8 a 1 strana příloh

Podle stavu ke dni: 9.9.2024

Počet vyhotovení: 4

Vyhotoveno: V Praze 16.9.2024

Obsah:

1. Úvod

- 1.1. Zadání
- 1.2. Základní pojmy

2. Nález

- 2.1. Základní údaje
- 2.2. Podklady pro vypracování posudku
- 2.3. Právní závady
- 2.4. Popis a stav nemovitosti

3. Ocenění

- 3.1. Volba metody ocenění
- 3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti
 - 3.2.1. Metoda zjištění věcné hodnoty
 - 3.2.2. Výnosový způsob ocenění
 - 3.2.3. Metoda porovnávací
 - 3.2.4. Cena dle platného cenového předpisu
- 4. Rekapitulace
- 5. Závěr

1. Úvod:

1.1 Zadání :

Zadaným úkolem je stanovení „obvyklé ceny“ nemovitosti: Pozemek p.č. 286/47 v k.ú. Budihostice, obec Chržín, okr. Kladno.

1.2 Základní pojmy:

Administrativní cena - cena zjištěná dle platného cenového předpisu - vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena - 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové v rodině nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní hodnota - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Reprodukční cena - cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota - je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Porovnávací hodnota - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Pořizovací cena - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení za použití tehdy

platných cen a metodik bez odpočtu opotřebení.

Likvidační hodnota - je peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

2.Nález:

2.1. Základní informace:

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 286/47
Adresa předmětu ocenění:	Budihostice 273 24 Chržín
LV:	168
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Chržín
Katastrální území:	Budihostice
Počet obyvatel:	348

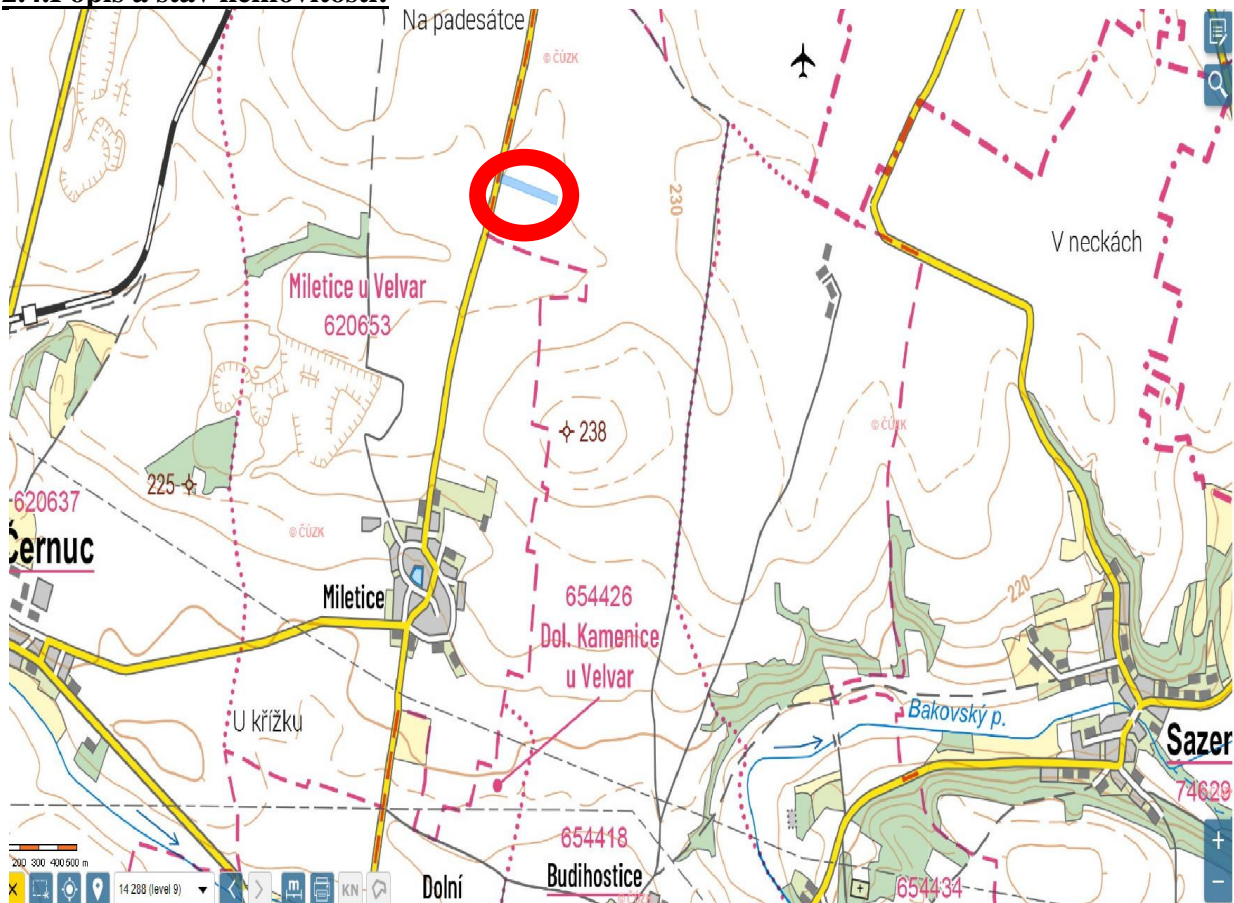
2.2. Podklady pro vypracování posudku:

- prohlídka dne 9.9.2024
- snímek pozemkové mapy
- výpis KN z LV č. 168 pro k.ú. Budihostice
- kopie kupních smluv ze sbírky listin KÚ

2.3. Právní závady:

V části „C“ LV č. 168 pro k.ú. Budihostice nejsou uvedena žádná omezení vlastnického práva a ani jiná omezení vlastnického práva nebyla zjištěna.

2.4.Popis a stav nemovitosti:



Oceňovaný pozemek p.č. 286/47- orná půda o výměře 10 069,-m² se nachází v severozápadní části k.ú. Budihostice ve vzdálenosti 2.7 km od zástavby Budihostic. Pozemek je situován po pravé straně místní komunikace ve směru na Louckou, od které je ve vzdálenosti 1.1 km. Pozemek je rovinný a je zemědělsky užíván a není určen územním plánem k zástavbě. Budihostice jsou stavebně nesrostlou částí obce Chržín.

3. Ocenění:

3.1. Volba metody ocenění:

Na základě zjištěných skutečností (druh a poloha nemovitosti) byl proveden výběr metod ocenění pro danou nemovitost. Byly použity metody stanovení ceny porovnáním a cena dle platného cenového předpisu.

3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti:

3.2.1. Věcná hodnota :

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí není metoda věcné hodnoty použita.

3.2.2. Ocenění na základě výnosů z pronájmu:

Porovnatelné nemovitosti jsou pronajímány. Nájemníci ani nájemci výši nájemného nesdělují a spíš tají, nájemné bývá placeno v hotovosti. Finanční úřady výši nájemného nesdělují a použití výnosové metody by vzhledem k obvyklému nájemnému, které je všeobecně nižší než „ekonomické nájemné“ by vedlo k zavádějícím výsledkům.

3.2.3. Metoda porovnávací:

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu technického (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací/srovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost

hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti na trhu se utváří v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejdříve popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Porovnané mohou být nemovitosti stejného charakteru. Nemovitost je charakterizována kvalitativními (cenotvornými) parametry, které zahrnují :

- Polohu v lokalitě
- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby znalců z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Pokud by znalci byli napojeni na databázi finančních nebo katastrálních úřadů, mohli by zjistit z veřejně přístupné sbírky listin Katastrálních úřadů ceny realizovaných prodeje s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodu výše uvedených možné. V současné době je možné využití pouze vlastní databáze znalců, která ale nemůže být u každého jednotlivého znalce dostačující z hlediska časového i množství druhů nemovitostí. Realizované prodeje lze zjistit také náhodným pátráním v terénu, zjištěním prodeje a následně vyhledáním smlouvy ve sbírce listin katastrálního úřadu. Tento postup je nahodilý, časově náročný a nemusí vždy vést k získání potřebných informací.

Od počátku roku 2014 zveřejňují katastrální úřady databáze se všemi uskutečněnými prodeji v daném katastrálním území. Je tedy již poměrně jednoduché zjistit co se prodalo, ale nelze zaručit, že bude zjištěn dostatečný počet cen realizovaných prodeje porovnatelných nemovitostí.

V k.ú. Budihostice nebyl zjištěn v daném čase prodej porovnatelného pozemku. Pro porovnání jsou použity prodeje zemědělských pozemků v okolních katastrálních územích.

Realizované prodeje porovnatelných pozemků:

1)V-2562/2023-231, k.ú. Budihostice, pozemek p.č. 365/3- orná půda 308,-m²
kupní cena: 20 000,-Kč **65,-Kč/m²**

2)V-1337/2023-231, k.ú. Budihostice,
podíl 1/32 pozemky p.č. 51/8- orná půda 65,-m²,
49/19- orná půda 1 648,-m², 54,-m²

podíl ¼ p.č. 451/17- orná půda 129,-m², 51/21-orná půda 4 432,-m², 65-orná půda 4 327,-m²,
107-orná půda 13 905,-m²,163- orná půda 9 366,-m², 194- orná půda 14 497,-m²,
232- orná půda 10 901,-m², 237- orná půda 22 228,-m²,
253/2- orná půda 16 635,-m², 286/71-orná půda 797,-m², 24 304,-m²

k.ú. Chržín- podíl ¼ p.č. 528/2- orná půda 16 649,-m², 540 orná půda 101,-m²,
543- orná půda 7 023,-m², 544- orná půda 36 598,-m², 545- orná půda 7 943,-m²
k.ú. Uhy- p.č. 604/19-orná půda 2 194,-m², 604/28- orná půda 3 410,-m²
kupní cena:1 285 170,-Kč 18 480,-m² **30,-Kč/m²**

3)V-3720/2023-231, k.ú. Sazená, p.č. 840/33- orná půda 969,-m²,
854/35- orná půda 733,-m², 863/3- lesní pozemek 10,-m²,
1284/2 ost. plocha 32,-m², 1298/93- vodní plocha 379,-m²
kupní cena: 36 000,-Kč (2 123,-m²) **17,-Kč/m²**

4)V-545/2024-231, k.ú. Sazená,
podíl 1/66 p.č. 994/139- orná půda 1 244,-m²,
994/140- orná půda 4 289,-m², 84,-m²
podíl 1/6 p.č.994/143- orná půda 1 611,-m² 269,-m²

k.ú. Uhy: podíl 1/6 p.č 147/247- orná půda 6 000,-m², 502/24- orná půda 4 143,-m²,
502/25- orná půda 288,-m², 610/1- ost. plocha 1 324,-m², 1 959,-m²
kupní cena: 65 000,-Kč **28,-Kč/m²**

5)V-696/2024-231, k.ú. Sazená, p.č. 373/48- orná půda 104,-m²,
373/49- orná půda 1 309,-m², (1 413,-m²)

kupní cena: 80 000,-Kč **56.62 Kč/m²**

6)V-826/2024-231, k.ú. Sazená, p.č. 186/10- ost. plocha 260,-m²,
199/5- zahrada 909,-m², 280/42- orná půda 2 604,-m²,
994/86- orná půda 11 510,-m² (15 283,-m²)
kupní cena:735 584,-Kč **48.10 Kč/m²**

7)V-1425/2024-231, podíl ¼ k.ú. Uhy, p.č. 440/34- orná půda 11 833,-m²
440/35-orná půda 4 967,-m² (16 800,-m²)
kupní cena:111 000,-Kč **26.50 Kč/m²**

8)V-1676/2024-231, k.ú. Uhy, podíl 5/24 p.č. 147/300- ost. plocha 3 675,-m²,
147/337- orná půda 2 006,-m² (5 681,-m²)
kupní cena: 30 000,-Kč **25.40 Kč/m²**

9)V-1775/2024-231, k.ú. Miletice u Velvar, p.č. 604/2- orná půda 13 530,-m²
kupní cena: 238 000,-Kč **17.60 Kč/m²**

10)V-1902/2024-231, k.ú. Uhy, podíl ½ p.č. 103/36- orná půda 10 197,-m²
kupní cena: 140 000,-Kč **27.50 Kč/m²**

11)V-2133/2024-231, k.ú. Chržín, Podíl 1/3 p.č. 175/4- TTP- 2 550,-m²,
175/10- TTP 1 812,-m², 175/11- TTP-501,-m², 202/1- orná půda 3 996,-m²,
267- zahrada 124,-m², 670/3- ost. plocha 14,-m²
kupní cena: 179 940,-Kč (8 997,-m²) **60,-Kč/m²**
průměrná cena s vyloučením extrémních hodnot prodejů č.3 a 9: 367.12/9 = **40.79 Kč/m²**

Porovnávací hodnota:

pozemek p.č. 286/47: 10 069,-m²*40.79 Kč/m² = 481 198,-Kč

zaokrouhleno: **480 000 ,-Kč**

3.2.4. Cena dle platného cenového předpisu:

§ 1c vyhl. č. 337/2022 Sb.:

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Středočeský

Okres: Kladno

Obec: Chržín

Katastrální území: Budihostice

Počet obyvatel: 348

Pozemek p.č.286/47

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3,00%
Celková úprava ceny:	17,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	286/47	10100	10 069	14,57	17,00	17,05	171 676,00
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:		10 069 m ²					171 676,-

Pozemek p.č.286/47 - cena zjištěná celkem = 171 676,- Kč

Cena dle cenového předpisu- výsledné ceny:

Pozemek p.č.286/47 171 676,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 171 676,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 171 680,- Kč

4.Rekapitulace:

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| - věcná hodnota | nestanoveno |
| - výnosová hodnota | nestanoveno |
| - porovnávací hodnota | 480 000-Kč |
| - cena dle platného cenového předpisu | 171 680,- Kč |

5.Závěr:

Zadaným úkolem je návrh „obvyklé ceny“ nemovitosti: Pozemek p.č. 286/47 v k.ú. Budihostice, obec Chržín, okr. Kladno.

Za obvyklou cenu lze považovat cenu stanovenou porovnáním:

480 000,- Kč

slovy:-čtyřistaosmdesáttisíc,- Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek podala znalecká kancelář VALUE ADDED Znalecká, s.r.o. jmenovaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 12.10.2017 pod č.j. MSP -73/2015-OJ SZN, pro obor ekonomika – oceňování věcí nemovitých a obchodních závodů.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 66378/2024 evidence posudků.

Prohlášení: v souladu s § 127a) Občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Praze 16.9.2024

VALUE ADDED Znalecká, s.r.o.
Opletalova 958/27, 110 Praha 1

Ing. Petr Macák
telefon: 603 480 416, e-mail: macak.petr@centrum.cz