

Znalecký posudek č. 6264-245/16

O obvyklé ceně nemovité věci - spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/3 na pozemcích parc. č. 159/54, parc. č. 161/8, parc. č. 170, parc. č. 187/1, parc. č. 191/2 a parc. č. 191/3, v obci Obruby, katastrální území Obruby, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav.

Objednatel posudku:

Mgr. Tomáš Pospíchal
soudní exekutor
Exekutorský úřad Nymburk
28. října 1474/20
288 02 Nymburk

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby
exekučního řízení, č.j. 070 EX 5718/13-26**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 15.07.2016 posudek vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
Tel.: 605 788 661
E-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 12 stran, byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 04.08.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/3 na pozemcích parc. č. 159/54, parc. č. 161/8, parc. č. 170, parc. č. 187/1, parc. č. 191/2 a parc. č. 191/3, v obci Obruby, katastrální území Obruby, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav.

2. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno dne 15.07.2016 bez přítomnosti vlastníka.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 193 ze dne 13.06.2016
- kopie katastrální mapy - zdroj: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
- usnesení soudního exekutora Mgr. Tomáše Pospíchala o ustanovení znalce ze dne 13.06.2016
- informace a údaje zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Obruby
Katastrální území: Obruby (708801)

List vlastnictví číslo: 193

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. MUDr. Marcela Černická
Vratičová 277/11, Zličín, 155 21 Praha 5 | Podíl: 1/3 |
| 2. Pavel Jirka
Koulova 1596/10, Dejvice, 160 00 Praha 6 | Podíl: 1/3 |
| 3. Ing. Karel Zelenka
Peštukova 233/4, Veleslavín, 162 00 Praha 6 | Podíl: 1/3 |

5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 193 ze dne 13.06.2016 vázne na oceňované nemovité věci zástavní právo, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví:

- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro Všeobecnou zdravotní pojišťovnu České republiky.
- Toto zástavní právo není ve znaleckém posudku zohledněno.

Omezení vlastnického práva

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 193 dále vyplývá, že na majetek vlastníka oceňované nemovité věci (Pavla Jirku) byla zahájena exekuce - viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví. To vzhledem k účelu posudku není považováno za závadu a není v tomto posudku uvažováno.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec provedl podrobné zaměření nemovité věci na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky v katastrálním území Obruby.

Pozemky parc. č. 159/54 - ovocný sad a parc. č. 161/8 - ovocný sad leží severně od obce Obruby, v blízkosti silnice II/268. Pozemky jsou mírně svažité. Tvoří jednotný funkční celek lichoběžníkového půdorysu. Příslušenství tvoří trvalé porosty. Venkovní úpravy se nevyskytují. Pozemky jsou užívány v souladu se zápisem v KN. Přístup je zajištěn po nepevněné komunikaci ve vlastnictví obce Obruby.

Pozemky parc. č. 170 - lesní pozemek, parc. č. 187/1 - lesní pozemek, parc. č. 191/2 - orná půda a parc. č. 191/3 - lesní pozemek leží severně od obce Obruby. Jsou převážně mírně svažité. Tvoří jednotný funkční celek nepravidelného půdorysu. Příslušenství tvoří lesní porosty. Venkovní úpravy se nevyskytují. Lesní pozemky jsou užívány v souladu se zápisem v KN. Pozemek parc. č. 191/2 - orná půda je také součástí lesního porostu a je oceněn jako lesní pozemek. Přístup je zajištěn po nepevněné komunikaci po pozemcích ve vlastnictví jiných vlastníků a České republiky.

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb. o oceňování majetku.

a) Pozemky – § 6, 7

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	× 1,200

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
159/54	Ovocný sad	51010	5 563	12,97	15,5640	86 582,53
161/8	Ovocný sad	51010	128	12,97	15,5640	1 992,19
Součet:			5 691			88 574,72

§ 7 – Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]			Cena [Kč]
			základní	upravená	SLT	
170	Lesní pozemek	1 241	1,61	1,6100	5L	1 998,01
187/1	Lesní pozemek	3 441	1,61	1,6100	5L	5 540,01
191/3	Lesní pozemek	179	1,61	1,6100	5L	288,19
191/2	Orná půda	64	1,61	1,6100	5L	103,04
Součet:		4 925				7 929,25

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 3
Cena po úpravě:	=	32 167,99 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 32 167,99 Kč

C. Rekapitulace

Cena určená - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, venkovní úpravy, trvalé porosty, neboť cena určená má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Výsledné ceny:

a) Pozemky	32 167,99 Kč
Výsledná cena činí celkem:	32 167,99 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	32 170,- Kč

Určená cena (podíl id. 1/3): 32 170,- Kč.

Cena slovy: Třicetdvatisícjedenstosedmdesát Kč.

D. Obvyklá cena

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíby. 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Porovnávací metoda

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé ceny oceňované nemovité věci tuto považujeme za obvyklou.

Při stanovení obvyklé ceny se vychází z porovnávací hodnoty, jež je stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, které byly v nedávné minulosti na trhu obchodovány nebo jsou právě obchodovány. Porovnání se provádí z hlediska druhu a účelu, technického stavu, výměry, využitelnosti a umístění v okolí.

a) Pozemky parc. č. 159/54 a parc. č. 161/8

Druh pozemků	<i>Ovocný sad</i>	Poloha	<i>Mimo zastavěnou část obce</i>
Výměra pozemků	<i>5 691 m²</i>	IS	<i>Chybí</i>
Svažitost	<i>Mírně svažité</i>	Příslušenství, porosty	<i>Trvalé porosty</i>

Přehled porovnatelných nemovitých věcí:

Objekt č. 1: Pozemek v obci Malá Bělá

Popis: Rovinný pozemek na okraji obce.

Druh pozemku	Zahrada	Poloha	Mimo zastavěnou část obce
Výměra pozemku	6 080 m²	IS	Chybí
Svažitost	Rovinný	Příslušenství, porosty	Trvalé porosty
Požadovaná nebo kupní cena:	449 000,– Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:	74,– Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,95	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:	0,86		
Přepočtená standardní cena za 1 m²:	64,– Kč		

Objekt č. 2: Pozemek v obci Mohelnice nad Jizerou

Popis: Mírně svažitý pozemek

Druh pozemku	Ovocný sad	Poloha	Mimo zastavěnou část obce
Výměra pozemku	2 840 m ²	IS	Chybí
Svažitost	Mírně svažité	Příslušenství, porosty	Trvalé porosty
Požadovaná nebo kupní cena:		280 000,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² :		99,– Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,90	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:		0,81	
Přepočtená standardní cena za 1 m ² :		80,– Kč	

Objekt č. 3: Pozemek v obci Lhotice

Popis: Rovinný pozemek

Druh pozemku	Ovocný sad	Poloha	Mimo zastavěnou část obce
Výměra pozemku	5 691 m ²	IS	Chybí
Svažitost	Rovinný	Příslušenství, porosty	Trvalé porosty
Požadovaná nebo kupní cena:	934 960,– Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² :	65,– Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,95	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:	0,86		
Přepočtená standardní cena za 1 m ² :	56,– Kč		

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m² pozemku je stanovena ve výši 60,– Kč.

Obvyklou cenu stanovuji ve výši 341 460,– Kč. Za tuto cenu by byly pozemky parc. č. 159/54 a parc. č. 161/8, dle LV č. 193, v obci a k.ú. Obruby, běžně prodejné.

b) Pozemky parc. č. 170, parc. č. 187/1, parc. č. 191/2 a parc. č. 191/3

Druh pozemku	<i>Lesní</i>	Poloha	<i>Mimo zastavěnou část obce</i>
Výměra pozemku	<i>4 925 m²</i>	IS	<i>Chybí</i>
Svažitost	<i>Mírně svažité</i>	Příslušenství, porosty	<i>Lesní porosty</i>

Přehled porovnatelných nemovitých věcí:

Objekt č. 1: Pozemek v obci Březinka

Popis: Lesní pozemky

Druh pozemku	Lesní	Poloha	Mimo zastavěnou část obce
Výměra pozemku	183 177 m ²	IS	Chybí
Svažitost	Mírně svažité	Příslušenství, porosty	Lesní porosty
Požadovaná nebo kupní cena:	3 273 000,– Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² :	18,– Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,95	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient transakce	0,95	
Celkový koeficient:	0,90		
Přepočtená standardní cena za 1 m ² :	16,– Kč		

Objekt č. 2: Pozemek v obci Branžeš

Popis: Lesní pozemek.

Druh pozemku	Lesní	Poloha	Mimo zastavěnou část obce
Výměra pozemku	15 302 m²	IS	Chybí
Svažitost	Mírně svažitý	Příslušenství, porosty	Lesní porosty
Požadovaná nebo kupní cena:	235 000,– Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:	15,– Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,95	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:	0,86		
Přepočtená standardní cena za 1 m²:	13,– Kč		

Objekt č. 3: Pozemek v obci Luštěnice

Popis: Lesní pozemek

Druh pozemku	Lesní	Poloha	Mimo zastavěnou část obce
Výměra pozemku	23 337 m ²	IS	Chybí
Svažitost	Mírně svažitý	Příslušenství, porosty	Lesní porosty
Požadovaná nebo kupní cena:		662 870,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² :		28,– Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,90	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	0,95	
Koeficient K5:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:		0,77	
Přepočtená standardní cena za 1 m ² :		22,– Kč	

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m² pozemku je stanovena ve výši 16,– Kč.

Obvyklou cenu stanovují ve výši 78 800,– Kč. Za tuto cenu by byly pozemky parc. č. 170, parc. č. 187/1, parc. č. 191/2 a parc. č. 191/3, v obci a k.ú. Obruby, běžně prodejné.

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, např. technický stav, fyzické opotřebení, lokalita, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Rekapitulace

a) Pozemky parc. č. 159/54 a parc. č. 161/8	341 460,– Kč
b) Pozemky parc. č. 170, parc. č. 187/1, parc. č. 191/2 a parc. č. 191/3	78 800,– Kč
Celková obvyklá cena	420 260,– Kč

Celkovou obvyklou cenu stanovuji ve výši 420 260,– Kč. Za tuto cenu by byly pozemky dle LV č. 193, v obci a k.ú. Obruby, běžně prodejné.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 činí 140 000,– Kč.

Obvyklá cena (podíl id. 1/3: 140 000,– Kč.

Cena slovy: Jednostočtyřicetisíc Kč.

V Praze dne 04.08.2016

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99, pro základní obor Ekonomika odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6264-245/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

V Praze

dne 04.08.2016

Ing. Karel Schwarz