

Znalecký posudek č. 6424-405/16

O obvyklé ceně nemovité věci - pozemků parc. č. 4120/174, parc. č. 4120/198 a parc. č. 4120/201, v obci Bukovany, katastrální území Bukovany u Týnce nad Sázavou, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, okres Benešov.

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 5577/12-50**

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 23.11.2016 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 9 stran, byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 29.11.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - pozemků parc. č. 4120/174, parc. č. 4120/198 a parc. č. 4120/201, v obci Bukovany, katastrální území Bukovany u Týnce nad Sázavou, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, okres Benešov.

2. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno dne 23.11.2016 bez přítomnosti vlastníka.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 63 ze dne 04.10.2016
- kopie katastrální mapy - zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- usnesení soudního exekutora Mgr. Tomáše Pospíchala o ustanovení znalce ze dne 06.10.2016
- informace a údaje zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Bukovany
Katastrální území: Bukovany u Týnce nad Sázavou (615820)

List vlastnictví číslo: 63

Vlastník:

Valtošová Zdeňka, Pražská 146, 256 01 Benešov

5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 63 ze dne 04.10.2016 váznou na oceňované nemovité věci zástavní práva, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví:

- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro OSPEN s.r.o.,
- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro COFIDIS s.r.o.,
- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro CP Inkaso s.r.o.,
- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro Intrum Justitia Czech, s.r.o.,
- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro Home Credit a.s.,
- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro JUSTRINON MANAGEMENT s.r.o.

Tato zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

Omezení vlastnického práva

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 63 dále vyplývá, že na majetek vlastníka oceňované nemovité věci byla nařízena a zahájena exekuce a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovité věci - 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 parc. č. 4120/174 - orná půda, parc. č. 4120/198 - orná půda a parc. č. 4120/201 - orná půda, které se nacházejí východně od obce Bukovany, mimo zastavěnou část. Jedná se o tři samostatné pozemky o menší výměře, které leží uvnitř většího celku orné půdy. Pozemky jsou rovinné. Jsou užívány v souladu se zápisem v KN. Přístup je zajištěn po pozemcích ve vlastnictví jiných vlastníků. Pozemky jsou bez příslušenství.

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

§ 6 – Zemědělské pozemky

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

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 60 %

Úprava celkem:

+ 60 % ×

1,600

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
4120/174	Orná půda	53214	2	3,90	6,2400	12,48
4120/174	Orná půda	52901	2	9,–	14,4000	28,80
4120/174	Orná půda	52911	287	7,79	12,4640	3 577,17
4120/198	Orná půda	52911	270	7,79	12,4640	3 365,28
4120/201	Orná půda	52911	180	7,79	12,4640	2 243,52
Součet:			741			9 227,25

Pozemky – zjištěná cena:

9 227,25 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	9 227,25 Kč
Výsledná cena činí celkem:	9 227,25 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	9 230,- Kč

Určená cena: 9 230,- Kč.

Cena slovy: Devěttisícdvěstětřicet 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 zobchodovány nebo jsou právě obchodovány. Porovnání se provádí z hlediska druhu a účelu, technického stavu, výměry, využitelnosti a umístění v okolí.

Popis oceňované nemovité věci:

Pozemky parc. č. 4120/174, parc. č. 4120/198 a parc. č. 4120/201, Bukovany

Druh pozemků	<i>Orná půda</i>	Poloha	<i>Mimo zastavěnou část obce</i>
Výměra pozemků	<i>741 m²</i>	IS	<i>Chybí</i>
Svažitost	<i>Rovinné</i>	Příslušenství, porosty	<i>Chybí</i>

Přehled porovnatelných nemovitých věcí:

Objekt č. 1: Pozemek v obci Bukovany

Popis: Rovinný pozemek

Druh pozemku	<i>Orná půda</i>	Poloha	<i>Mimo zastavěnou část obce</i>
Výměra pozemku	<i>3 835 m²</i>	IS	<i>Chybí</i>
Svažitost	<i>Rovinné</i>	Příslušenství, porosty	<i>Chybí</i>
Požadovaná nebo kupní cena:	2 201 290,- Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:	574,- Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		1,00
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:	0,86		
Přepočtená standardní cena za 1 m²:	494,- Kč		

Objekt č. 2: Pozemek v obci Chrást'any

Popis: Rovinný pozemek

Druh pozemku	<i>Orná půda</i>	Poloha	<i>Mimo zastavěnou část obce</i>
Výměra pozemku	<i>895 m²</i>	IS	<i>Chybí</i>
Svažitost	<i>Rovinné</i>	Příslušenství, porosty	<i>Chybí</i>
Požadovaná nebo kupní cena:	125 000,- Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:	140,- Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		1,00
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:	0,95		
Přepočtená standardní cena za 1 m²:	133,- Kč		

Objekt č. 3: Pozemek v obci Benešov

Popis: Rovinný pozemek

Druh pozemku	<i>Orná půda</i>	Poloha	<i>Mimo zastavěnou část obce</i>
Výměra pozemku	<i>1 682 m²</i>	IS	<i>Chybí</i>
Svažitost	<i>Rovinné</i>	Příslušenství, porosty	<i>Chybí</i>
Požadovaná nebo kupní cena:	350 000,- Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:	208,- 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 m²:	187,- Kč		

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.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m² pozemku je stanovena ve výši 210,- Kč.

Obvyklou cenu nemovité věci stanovují ve výši 155 600,- Kč. Za tuto cenu by byly pozemky parc. č. 4120/174, parc. č. 4120/198 a parc. č. 4120/201, dle LV č. 63, v obci Bukovany, k.ú. Bukovany u Týnce nad Sázavou, běžně prodejné.

Obvyklá cena: 155 600,- Kč.

Cena slovy: Jednostopadesátpětisícšestset Kč.

V Praze dne 29.11.2016

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. 6424-405/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

V Praze

dne 29.11.2016

Ing. Karel Schwarz