

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5643-53/2015

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na nemovité věci –
pozemek p.č.161/18 v katastrálním území Horní Počaply (kód:643751),
obec Horní Počaply, okres Mělník**

Objednavatel posudku: Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny – **098 Ex 05886/08-042**

Oceňovací vyhláška: Odhad obvyklé ceny je proveden 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.
s účinností od 1.10.2014

Oceněno ke dni: 30. března 2015

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 uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 11 stran a přílohy.
V Praze, dne 11. května 2015

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 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 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 zastavitelný pozemek, je cena zjištěná určena platné oceňovací vyhláškou.

Oceňovaný pozemek se nalézá v těsné blízkosti tepelné elektrárny, v dané lokalitě k datu ocenění není dostatečný počet nabízených srovnatelných pozemků, proto není použita srovnávací metoda. Pozemky tohoto typu se pronajímají jen v ojedinělých případech, není tedy možno sestavit objektivní vzorek a nelze tedy stanovit obvyklou cenu nájmu. Pozemek tedy není možno hodnotit výnosovou metodou.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.121/2000 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 v podstatě porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení porovnávacích údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc – pozemek – se nalézá v katastrálním území Horní Počaply (kód: 643751), obec Horní Počaply, okres Mělník.

Pozemek se nalézá v blízkosti severozápadního kraje areálu elektrárny v obci Horní Počaply.

Dopravní dostupnost obce Horní Počaply je dobrá, místní silniční komunikace spojují obec s okresním městem Mělník.

Okresní město Mělník se nalézá cca 10 km jihovýchodním směrem, Hlavní město Praha je vzdáleno přibližně 45 km jižním směrem. Dálniční komunikace D8 se nalézá západním směrem cca 20 km.

Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou a železniční dopravou s přímými spoji na Mělník, Prahu, Děčín, aj.

Dle Malého lexikonu obcí žije v obci Horní Počaply 1315 stálých obyvatel. V obci se nalézá širší sortiment služeb občanské vybavenosti. Horní Počaply mají statut obce, nalézájí ve správním obvodu obce Mělník, obce s rozšířenou působností. Pověřený obecní úřad je též v obci Mělník.

Nemovitou věc tvoří spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na pozemku p.č.161/18.

Na pozemku vázne věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch pozemku p.č.161/1. Věcné břemeno případným prodejem z dražby nezanikne a v posudku je oceněno samostatně.

Předmětem ocenění, dle usnesení č. 098 EX 05886/08-042 jsou též pozemky p.č.189/52, p.č.245/11, p.č.329/17, p.č.329/18 a p.č.497/1 v katastrálním území Křivenice (kód: 643769), LV č. 86. Vzhledem k jejich místní a funkční nespjatosti jsou předmětem samostatného ocenění.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce č. 098 Ex 05886/08-042 ze dne 20.2.2015.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Horní Počaply (kód:643751), obec Horní Počaply, list vlastnictví č.86, vyhotovený dálkovým přístupem dne 20.2.2015

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Horní Počaply (kód: 643751)

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 30.3.2015.

Údaje zjištěné na místě a na místně příslušných úřadech.

Územní plán obce Horní Počaply.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.86 pro katastrální území Horní Počaply (kód: 643751), obec Horní Počaply zapsáni:

Alexandra Ketnerová, identifikátor: 495217/084

Pavlíkova 606/14

142 00 Praha

podíl id. $\frac{1}{2}$, a

Stanislav Rousek, identifikátor: 530202/300

Záhumenská

Prievidza – Dolné Vestenice

Slovenská republika

podíl id. $\frac{1}{2}$.

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Mapa ortofoto

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.161/18
- 2) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.

* * *

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. Pozemek p.č.161/18

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.161/18, evidováno v KN jako ostatní plocha-manipulační plocha, výměra 3472 m², katastrální území Horní Počaply (kód: 643751), obec Horní Počaply.

Pozemek sousedí přes silniční komunikaci s tepelnou elektrárnou Mělník. Nalézá se u severozápadní části areálu elektrárny, severně od pozemku je řeka Labe. Pozemek se dle územního plánu nalézá v zastavitelné zóně. Pozemek je rovinný. Na pozemku se nalézají dřeviny převážně náletového charakteru, nejsou předmětem ocenění.

1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 1001 - 2000	3	0.75
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	4	1.01
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot $I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.423$		0.423

1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00

5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek		
3. Změny v okolí	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.01
Negativní – prodej podílu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	3	0.95
Zóna s nízkým rizikem povodně		
Celkem *		-0.07

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.07) \times 0.95 = 0.8835$$

1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, výroba)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.40
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	3	0.00
Výrobní objekty		
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti	2	0.00
Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.30
Vlivy snižující cenu – sousedství s elektrárnou		
Celkem *		-0.30

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.30) \times 0.4 = 0.280$$

1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	672,57
$ZC = ZCv \times Iu = 1590 \text{ Kč} \times 0.423 = 672.57 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.2474
$I = Io \times It \times Ip = 1.000 \times 0.8835 \times 0.280$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	49,91
Cena za celou výměru 3472.00 m ²	= Kč	125.398,26
Pozemek p.č.161/18	Cena celkem Kč	173.302,-

2. Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.**2.1 Popis**

Na pozemku p.č.161/18 vážne věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch pozemku p.č.161/1.

Roční užitek nelze vypočítat výnosovou metodou, proto je vypočten dle § 39 oceňovací vyhlášky ve výši 5 % hodnoty pozemků.

2.2 Dílčí výměry

Výměra 1 66*3 = 198.00 m²

2.3 Výpočet ceny věcného břemene

Roční jednotkové nájemné dosažitelné	= Kč	2,50
Roční užitek za celou výměru 198.00 m ²	= Kč	494,11
Min.roč.užitek pro výpočet (2/3 obvyklé ceny)	= Kč	238,92
Uvažovaná výše ročního užitku pro výpočet	= Kč	329,41
Počet let užívání práva podle smlouvy	=	neomezeně
Uvažovaný počet let užívání práva pro výpočet	=	5 roků
Cena věcného břemene (roč.užitek x počet let)	= Kč	2.470,55
Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Cena celkem Kč	2.471,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

CENY VĚCNÝCH BŘEMEN

1) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Kč	2.471,-
Zjištěná cena celkem	Kč	2.471,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	2.470,-

VÝSLEDNÉ CENY

1) Pozemek p.č.161/18	Kč	173.302,-
2) Věcné břemeno podle § 16b zákona č.151/1997 Sb.	Kč	-2.471,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	170.831,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	170.830,-

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na pozemku, který se dle ÚP nalézá v zastavitelném pásmu. Pozemek se nalézá v těsné blízkosti areálu elektrárny.

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Blízkost elektrárny Mělník,
- Věcné břemeno,
- Spoluvlastnictví.

K datu ocenění se v dané lokalitě nevyskytují pozemky srovnatelné s oceňovaným. S pozemky v bezprostřední blízkosti tepelné elektrárny se v podstatě neobchoduje. Proto není nemovitá věc oceněna srovnávací metodou.

Pro tento konkrétní případ je cena určena jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.121/2000 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 tímto způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Z výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny přihlédnuto k ceně zjištěné.

1) Cena zjištěná (po započtení hodnoty věcného břemene)	Kč	170.830,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. $\frac{1}{2}$	Kč	85.415,-

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na nemovité věci – pozemek p.č.161/18 v katastrálním území Horní Počaply (kód:643751), obec Horní Počaply, okres Mělník je:

90 000,- Kč

Slovy: devadesát tisíc Kč

Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.

Rizika:

- Pozemek je situován v zastavitelném území, bez rizika
- Na nemovité věci vážne věcné břemeno
- Nemovitá věc se nalézá v blízkosti řeky Labe, možnost záplavy tak nelze úplně vyloučit
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, věcné břemeno, zástavní právo exekutorské)

Úkoly pro znalce:

1. Cena zjištěná, vč. věcného břemene, dle platné oceňovací vyhlášky:
 - Celá nemovitá věc: 170.830,- Kč.
2. Cena obvyklá vč. věcného břemene:
 - Spoluvlastnický podíl o velikosti ½: 90.000,- Kč.
3. Na nemovité věci vážne věcné břemeno hodnoty 2.470,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 11. května 2015

.....
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 5643-53/2015.

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