

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6153-03/2019

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na nemovité věci –
pozemky na LV č.607, katastrální území Bošovice (kód:608599),
obec Bošovice, okres Vyškov**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –
098 EX 03129/12-066
- Oceňovací vyhláška:** Ocenění je provedeno
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,
v aktuálním znění zákona, (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s
účinností od 1.1.2018.
- Oceněno ke dni:** 30. prosince 2018
- 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 13 stran a přílohy.
V Praze, dne 11. ledna 2019

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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 jsou zemědělské pozemky, je cena zjištěná určena na základě bonitních koeficientů podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) 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 podle bonitních koeficientů. Tvůrce vyhlášky pro určení výchozích údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

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

NÁLEZ

1. Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Bošovice (kód: 608599), obec Bošovice.

Nemovitá věc je tvořena pozemky:

pozemek p.č.	LV	výměra	druh pozemku	způsob využití
1468/1	607	642	trvalý travní porost	
1469	607	1314	orná půda	
1470	607	1515	orná půda	
4652	607	907	ostatní plocha	neplodná půda
4654	607	50	ostatní plocha	ostatní komunikace

Pozemky p.č.1468/1, p.č.1469 a p.č.1470 se nalézají cca 0,1 km západně od sídelní části obce Bošovice. Pozemky tvoří jednotný celek.

Pozemek p.č.4654 je přibližně 1,4 km na severozápadně od obce Bošovice.

Pozemek p.č.4652 je cca 0,15 km na západ od pozemku p.č.4654.

Bošovice se nalézají přibližně 15 km jihozápadně od obce Slavkov u Brna, přibližně 20 km jihovýchodním směrem od Brna a cca 40 km jihozápadně od Vyškova. Obcí prochází silniční komunikace II. třídy č.418. V obci Bošovice je k dispozici autobusová doprava s přímým spojením na Brno.

Dopravní dostupnost pozemků je dobrá, pozemky jsou převážně dostupné z místních nezpevněných komunikací přímo, nebo přes sousední pozemky.

Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Bošovice 1218 stálých obyvatel. V obci se nalézá omezený sortiment služeb občanské vybavenosti. Obec Bošovice je obcí ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Slavkov u Brna, pověřený obecní úřad je též v obci Slavkov u Brna.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 23.01.2018 č.j. 098 EX 03129/12-066

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Bošovice (kód:608599), obec Bošovice, list vlastnictví č.607, vyhotovený dálkovým přístupem dne 04.01.2019.

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Bošovice (kód: 608599)

Platný územní plán obce.

Místní šetření dne 19.12.2018.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.607 pro katastrální území Bošovice (kód: 608599), obec Bošovice zapsáni:

1)

David Vávra, identifikátor: 720928/3752

náměstí Míru 600/20

120 00 Praha - Vinohrady

Spoluvlastnický podíl id. ¼,

2)
Bohumír Hrabský, identifikátor: 460826/003
U obecního dvora 798/5
110 00 Praha 1
Spoluvlastnický podíl id.1/2, a

3)
Kateřina Štrombachová, identifikátor: 745116/3742
Sadová 2919
276 01 Mělník
Spoluvlastnický podíl id.1/4.

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Mapa ortofoto
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.1468/1
- 2) Pozemek p.č.1469
- 3) Pozemek p.č.1470
- 4) Pozemek p.č.4652
- 5) Pozemek p.č.4654

* * *

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.1468/1

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.1468/1, trvalý travní porost, výměra 642 m², katastrální území Bošovice (kód: 608599), obec Bošovice.

Bonita pozemku je následující:

- BPEJ 20850 - 578 m²,
- BPEJ 20810 - 64 m².

Pozemek je dle územního plánu v zóně NS – smíšené plochy nezastavěné. Na pozemku se nalézají dřeviny náletového charakteru. Dřeviny nejsou předmětem ocenění. Pozemek je oceněn jako zemědělský.

1.2 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(0%)	Výměra m ²	Celkem Kč
20850	10.09	10.09	578.00	5832.02
20810	11.78	11.78	64.00	753.92
Celková výměra a cena pozemku			642.00	6585.94

1.3 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 642.00 m ²	= Kč	6.585,94
Pozemek p.č.1468/1	Cena celkem Kč	6.586,-

2. Pozemek p.č.1469

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.1469, orná půda, výměra 1314 m², katastrální území Bošovice (kód: 608599), obec Bošovice.

Bonita pozemku je následující:

- BPEJ 20850 - 1296 m²,
- BPEJ 24177 - 18 m².

Pozemek je dle územního plánu v zóně PZ – zemědělské, oceněn je jako zemědělský.

2.2 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(0%)	Výměra m ²	Celkem Kč
20850	10.09	10.09	1296.00	13076.64
24177	1.28	1.28	18.00	23.04
Celková výměra a cena pozemku			1314.00	13099.68

2.3 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 1314.00 m ²	= Kč	13.099,68
Pozemek p.č.1469	Cena celkem Kč	13.100,-

3. Pozemek p.č.1470

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek p.č.1470, orná půda, výměra 1515 m², katastrální území Bošovice (kód: 608599), obec Bošovice.

Bonita pozemku je následující:

- BPEJ 20850 - 1491 m²,
- BPEJ 24177 - 24 m².

Pozemek je dle územního plánu v zóně PZ – zemědělské, oceněn je jako zemědělský.

3.2 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(0%)	Výměra m ²	Celkem Kč
20850	10.09	10.09	1491.00	15044.19
24177	1.28	1.28	24.00	30.72
Celková výměra a cena pozemku			1515.00	15074.91

3.3 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 1515.00 m ²	= Kč	15.074,91
Pozemek p.č.1470	Cena celkem Kč	15.075,-

4. Pozemek p.č.4652

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

4.1 Popis

Pozemek p.č.4652, ostatní plocha-neplodná půda, výměra 907 m², katastrální území Bošovice (kód: 608599), obec Bošovice.

Pozemek není bonitován. Oceněn je podle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, v aktuálním znění. Pozemek není zařazen dle územního plánu a oceněn je jako zemědělský.

4.2 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Průměrná základní cena za m ² zemědělského pozemku (kú=608599)	= Kč	10,77
Cena za celou výměru 907.00 m ²	= Kč	9.768,39
Po započtení 0.00% všech přírůžek a srážek	= Kč	9.768,39
Pozemek p.č.4652	Cena celkem Kč	9.768,-

5. Pozemek p.č.4654

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

5.1 Popis

Pozemek p.č.4654, ostatní plocha-ostatní komunikace, výměra 50 m², katastrální území Bošovice (kód: 608599), obec Bošovice.

Pozemek není bonitován. Oceněn dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášek 344/2015 Sb., 432/2016 Sb., 403/2017 Sb. a 288/2018 Sb.

Pozemek není zařazen dle územního plánu. Přestože je pozemek v katastru nemovitostí veden jako ostatní komunikace, ve skutečnosti je zemědělský, tak je i oceněn.

5.2 Výpočet ceny zemědělského pozemku (§ 6 vyhlášky)

Průměrná základní cena za m ² zemědělského pozemku (kú=608599) = Kč	10,77
Cena za celou výměru 50.00 m ² = Kč	538,50
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek = Kč	538,50
Pozemek p.č.4654	Cena celkem Kč 539,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.1468/1	Kč	6.586,-
2) Pozemek p.č.1469	Kč	13.100,-
3) Pozemek p.č.1470	Kč	15.075,-
4) Pozemek p.č.4652	Kč	9.768,-
5) Pozemek p.č.4654	Kč	539,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	45.068,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	45.070,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – zemědělských pozemků p.č.1468/1, p.č.1469, p.č.1470, p.č.4652 a p.č.4654v katastrálním území Bošovice (kód:608599), obec Bošovice, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných pozemků. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu porovnané nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci.

Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány zemědělské pozemky, které jsou lokalizovány v obci Bošovice a okolí, dobře dostupné, rovinné, s nezpevněnou přístupovou cestou, a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací pozemky byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, svažitost, přístupovou cestu, a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 pozemků, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost	k ₃	Svažitost terénu
1	71360	0,95	67792	1784	38,00	1,05	Račice, Pístovice	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
2	2093000	0,95	1988350	63412	31,36	1,00	Pavlovice, Bohdalice	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
3	199000	0,95	189050	4266	44,32	1,05	Ježkovice	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
4	49000	0,95	46550	1317	35,35	1,00	Milešovice	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný
5	915660	0,95	869877	20348	42,75	1,10	Němčany	1,00	dobře dostupný	1,00	rovinný

i	k ₄	Přístupová cesta	k ₅	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC ₀
1	1,00	nezpevněná	0,96	cena bez provize RK	1,01	37,62
2	1,00	nezpevněná	0,96	cena bez provize RK	0,96	32,67
3	1,05	zpevněná	0,96	cena bez provize RK	1,06	41,81
4	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	1,00	35,35
5	1,00	nezpevněná	0,96	cena bez provize RK	1,06	40,33

3. Jednotková cena

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot	32,67 Kč
Maximum použitých hodnot	41,81 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	37,56 Kč
Směrodatná odchylka	3,30 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	34,26 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	40,86 Kč
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	3/5

4. Oceňované pozemky

Plocha – celková [m ²]	4428	Koeficienty odlišnosti	37,56 Kč
Lokalita	Bošovice	k1	1,00
Dopravní obslužnost	dobře dostupný	k2	1,00
Svažitost terénu	rovinný	k3	1,00
Přístupová cesta	nezpevněná	k4	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví	k5	0,80
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,80
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m²]			30,05
Pozemek p.č.1468/1	m ²	642	19 290,82
Pozemek p.č.1469	m ²	1314	39 483,07
Pozemek p.č.1470	m ²	1515	45 522,72
Pozemek p.č.4652	m ²	907	27 253,54
Pozemek p.č.4654	m ²	50	1 502,40
Celková srovnávací cena			133 052,55

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. 1/4 na pozemcích evidovaných na LV č.607, vše katastrální území Bošovice (kód: 608599), obec Bošovice. Pozemky jsou zemědělské.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v dosahu obce Brna

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Spoluvlastnictví.

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě bonifikace jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné technické charakteristiky – zemědělské pozemky.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu je nabízená cena redukována koeficientem KRC.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	45.070,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 1/4	Kč	11.070,-
3) Cena srovnávací	Kč	133.053,-
4) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací, spoluvlastnický podíl id. 1/4	Kč	33.263,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na nemovité věci –
pozemky na LV č.607, katastrální území Bošovice (kód:608599),
obec Bošovice, okres Vyškov,
po zaokrouhlení je:**

33 000,- Kč

Slovy: třicet tři tisíce Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- pozemky se nenacházejí v zóně s vyšším výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – podíl id. 1/4).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
 - a) Nemovité věci: 45.070,- Kč
 - b) Spoluvlastnického podílu id. 1/4: 11.070,- Kč
2. Cena obvyklá, za kterou jsou spoluvlastnické podíly ve výši id. 1/4 prodejné, po zaokrouhlení je: 33.000,- Kč.
3. Na nemovité věci neváznou žádná jiná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou. Na nemovité věci neváznou žádná jiná práva, ani závady, které by dražbou nezanikly.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 11. ledna 2019

.....
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 6153-03/2019.

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