

Znalecký posudek č. 2150/2011

o ceně obvyklé - 1/2 pozemků parcelní číslo 553/10 a parcelní číslo 1643, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, okres Beroun, obec Tetín, katastrální území Tetín u Berouna; **ve vlastnictví Bárové Věry.**



Objednatel posudku:

JUDr. Ondřej Mareš

Exekutorský úřad v Litoměřicích
Novobranská 20
412 01 Litoměřice

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro provedení exekuce č.j.
124 Ex 884/09-14 prodejem nemovitosti.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 364/2010 podle stavu ke dni 10.2.2011 posudek vypracoval:

B plus B, spol. s r.o.

Holečkova 657
150 00 Praha 5 – Košíře

MONTEKALA, spol.

Hálova 34
190 00 Praha 9

Posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 28.2.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovitosti zapsané na LV č. 84, vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kat. úz. Tetín u Berouna, obec Tetín.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: pozemky
266 01 Tetín
Region: Středočeský
Okres: Beroun
Katastrální území: Tetín u Berouna

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10.2.2011 bez přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 5.1.2011, LV 84, kat. úz. Tetín u Berouna, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, KP Beroun, vyhotoven dálkovým přístupem
- kopie mapy katastrální ze dne 7.1.2011, mapový list č. Beroun 7-7/42, měřítko 1:1000, kat. úz. Tetín u Berouna
- kopie mapy katastrální ze dne 7.1.2011, mapový list č. Beroun 7-8/12, měřítko 1:1000, kat. úz. Tetín u Berouna
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 884/09-14 ze dne 9.4.2009
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 884/09-68 ze dne 5.1.2011
- fotodokumentace nemovitosti
- informace od míst. občana
- informace z realitního trhu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnictví k oceňovaným nemovitostem nebylo doloženo nabyvacími listinami, ale je evidenčně vyznačeno na výpisu z katastru nemovitostí.

Dle listu vlastnictví č. 84, kat. úz. Tetín u Berouna, obec Tetín, okres Beroun, ze dne 5.1.2011

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je:

Bárová Věra, Na Knížecí 168, Tetín, 266 01 Beroun 1	1/2
Psohlavec Jaroslav, Karla čapka 1394, Beroun-Město, 266 01 Beroun 1	1/2

oddíl B - nemovitosti:

pozemek parc. č. 553/10 - ostatní plocha o výměře 82 m²

pozemek parc. č. 1643 - orná půda o výměře 4.197 m²

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

- Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Beroun 15 Nc-4204/2008-10 (124 EX 884/09) ze dne 19.01.2009.

- Exekuční příkaz 124 EX-884/2009-14 (15Nc 4204/2008-10) ze dne 09.04.2009.

- Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Beroun 15 Nc-3539/2009-6, 59 EX 628/09 ze dne 27.02.2009.

- Exekuční příkaz 59 EX-628/2009-16 (15Nc 3539/2009-6) ze dne 10.07.2009.

- Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Beroun 11 Nc-3551/2009-4, 103 EX 23488/09 ze dne 28.08.2009.

- Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 11Nc-3551/2009-4 (nabytí PM dne 20.10.2009 odst. I. a II., dne 2.10.2009 odst. III., IV. - 103 Ex 23488/09-7)

- Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Berouně 15 Nc-5569/2009-5 (94Ex 12845/09) ze dne 06.10.2009.

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika, EÚ Klatovy, 120 Ex-35591/2010-14, (15 EXE 2124/2010-14) ze dne 14.10.2010.

- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Dalimil Mika, Klatovy 120Ex-35591/2010-13 (15EXE 2124/2010-14) ze dne 14.10.2010. Právní moc ke dni 15.10.2010.

- Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Beroun, 15 EXE-2124/2010-14, 120 EX 35591/10 ze dne 06.09.2010.

oddíl D - jiné zápisy:

- Změna výměr obnovou operátu

oddíl E - nabývací tituly a jiné podklady zápisu

- Rozhodnutí o dědictví OS Beroun D-783/2001-21 ze dne 29.01.2002. Právní moc ke dni 16.02.2002.

- Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene 484/2006 7102/R2 ze dne 25.09.2006. Právní moc ke dni 17.10.2006.

6. Dokumentace a skutečnost:

Na základě vyjádření zástupce Obecního úřadu Tetín je pozemek parc.č. 553/10 o výměře 82 m², úzký pruh zasahující do místní komunikace a pozemek parc.č. 1643 zemědělská půda, ležící mimo intravilán obce, obdělávaná nájemcem pozemku.V žádném případě není ani jeden pozemek určen k jinému využití, tím méně k zástavbě.

Nájemní smlouvy nebyly předloženy.

7. Celkový popis nemovitosti:

Obec Tetín se nachází ve Středních Čechách a leží jihovýchodně od okresního města Beroun. V obci se základní občanskou vybaveností je doprava zajišťována autobusy. Kompletní občanská vybavenost v Berouně (cca 5 km).

Oceňované pozemky netvoří celek, pozemek parc.č. 553/10 se nachází v zastavěném území obce a pozemek parc.č. 1643 leží jihozápadně od obce, mimo zastavěné území.

8. Obsah posudku:

a) Pozemky

a₁) Pozemek parc.č. 553/10

a₂) Pozemek parc.č. 1643

9. Popis objektů a pozemků:

a) Pozemky

a₁) Pozemek parc.č. 553/10

Oceňovaný pozemek parc.č. 553/10 se nachází v kat. úz. Tetín u Berouna, v zastavěném území obce Tetín, okres Beroun.

Pozemek je rovinný, dle sdělení zástupce obce zasahuje do nezpevněné komunikace a sousedí s oplocenými pozemky jiných vlastníků.

a₂) Pozemek parc.č. 1643

Oceňovaný pozemek parc.č. 1643 se nachází v kat. úz. Tetín u Berouna, v nezastavěném území obce Tetín, okres Beroun.

Pozemek je nepravidelného tvaru, mírně svažité, zemědělsky obhospodařovaný, přístupný od jihu ze zpevněné komunikace.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemek parc.č. 553/10 - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným.

Název	Parcelní číslo		Výměra	Jedn. Cena		
	Ki	Kp	Srážka	Upr.jedn.cena	Min. cena	Cena
			[%]	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
ostatní plocha			553/10	82,00	70,00	
	2,2840	1,5640	50	125,03		10 252,46
Pozemek oceněný dle § 28 odst. 7 a) s povrchem nezpevněným a nebo prašným - celkem						10 252,46

Úprava ceny vlastnickým podílem:	*	10 252,46 Kč 1 / 2
Pozemek parc.č. 553/10 - zjištěná cena	=	<u>5 126,23 Kč</u>

a₂) Pozemek parc.č. 1643 - § 27 - § 32

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí	60,00 %
Celková úprava ceny:	60,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1643	41951	91	5,06	60,00	8,10	737,10
orná půda	1643	44168	4106	1,03	60,00	1,65	6 774,90
Výměra celkem			4197	Mezisoučet			7 512,00
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							7 512,00
							7 512,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:					*		1 / 2

Pozemek parc.č. 1643 - zjištěná cena = **3 756,- Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky

a ₁) Pozemek parc.č. 553/10	=	5 130,- Kč
a ₂) Pozemek parc.č. 1643	=	3 760,- Kč

Cena pozemků činí celkem **8 890,- Kč**

Porovnávací hodnota

a) Pozemky

a₂) Pozemek parc.č. 1643

Popis porovnávaných pozemků:

První srovnávaná nemovitost - zemědělská půda v Chyňavě, okr. Beroun, o výměře 8.936 m², se skládá z čtyř pozemků. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře za 268.080 Kč.

Druhá srovnávaná nemovitost - zemědělská půda ve Svinařích, okr. Beroun, o výměře 9.621 m², leží cca 1 km od obce. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře za 269.388 Kč.

Třetí srovnávaná nemovitost - zemědělská půda v Bubovicích, okr. Beroun, o výměře 2.578 m², s přístupem po polní cestě. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře za 40.000 Kč.

Čtvrtá srovnávaná nemovitost - zemědělský pozemek v Lánech, okr. Kladno, o výměře 3.370 m², ležící v lánu. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře za 33.777 Kč.

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	K _p	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
zem. půda Chyňava	268 080,-	8936	30,00	0,40	0,40	12,00
zem. půda Svinaře	269 388,-	9621	28,00	0,45	0,40	12,60
zem. půda Bubovice	40 000,-	2578	15,52	0,65	0,80	10,09
zem. půda Lány	33 777,-	3370	10,02	0,40	1,00	4,01

21,92 / 2,600

Průměrná jednotková cena:

8,43 Kč/m²

Minimální jednotková cena:

4,01 Kč/m²

Maximální jednotková cena:

12,60 Kč/m²

Oceňovaný pozemek:

orná půda p.č. 1643

4197 m²

Výměra oceňovaných pozemků:

4197 m²

4 197,00 m² á 8,43 Kč/m² = 35 380,71 Kč

Pozemek oceněný porovnávací metodou - celkem

= **35 380,71 Kč**

Pozemek parc.č. 1643 - výsledná cena

= **35 380,71 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky

a₂) Pozemek parc.č. 1643

= 35 380,- Kč

Cena pozemků činí celkem

35 380,- Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena ½ pozemků:

Administrativní cena pozemků:

8 880,- Kč

Administrativní cena celkem:

8 880,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena pozemků:

35 380,- Kč

Porovnávací cena celkem:

35 380,- Kč

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné (obvyklé) ceny, je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekologickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům, vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, universálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace. Při stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti, bylo třeba vzít v úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitosti na trhu s realitami v této lokalitě je velmi nízká
- b) parametry zvyšující cenu:
- c) parametry snižující cenu: podílové spoluvlastnictví, zhoršená kvalita zemědělské půdy, pozemek zasahující do komunikace

Na základě zjištěných hodnot výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují obvyklou cenu 1/2 pozemku parc.č. 1643 (orná půda) ve výši 15.000 Kč.

**Obvyklá cena 1/2 pozemku
parc. č. 1643:
15 000,- Kč**

Cena ve výši 5.000 Kč za 1/2 pozemku parc.č. 553/10 (ostatní plocha) byla stanovena na základě administrativní ceny, a to z toho důvodu, že se obdobné pozemky na realitním trhu nenabízejí.

**Obvyklá cena 1/2 pozemku
parc. č. 553/10:
5 000,- Kč**

V Praze dne 28.2.2011

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, motorových vozidel a jiných věcí movitých, majetkových práv, cenných papírů, podniků, ostatního majetku a pro účetnictví.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2150/2011 znaleckého deníku.

Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která současně zajistila a zpracovala podklady pod poř. č. 56/2011.

E. Seznam příloh:

Mapová situace.

Snímek z katastrální mapy.

Výpis z katastru nemovitostí.