

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3246/2020

O ceně obvyklé za pozemky č.par. 204/4 trvalý travní porost, č.par. 177/13 orná půda obci Hadravova Rosička, okres Jindřichův Hradec, kat. území Hadravova Rosička, kraj Jihočeský.



Objednavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Plzeň - sever,

JUDr Jaromír Peške

Pod Vrchem 51

312 00 Plzeň

Účel znaleckého posudku:

na základě usnesení provedení exekuce Krajského soudu v Českých Budějovicích 13 Cm 519/2003-20
064 EX- 10/04 - 85

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 3.7.2020 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček

Na Zavážce 722

330 27 Vejprnice

telefon: +420602103274

e-mail: nemecekznal@seznam.cz

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé za pozemky č.par. 204/4 trvalý travní porost, č.par. 177/13 orná půda v obci Hadravova Rosička, okres Jindřichův Hradec, kat. území Hadravova Rosička, kraj Jihočeský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Hadravova Rosička 378 42 Hadravova Rosička
LV:	507
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Hadravova Rosička
Katastrální území:	Hadravova Rosička
Počet obyvatel:	60

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.7.2020 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 507
- kopie snímku z katastrální mapy
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě, z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Jaroslav Zeman, Dolní Skrýchov 97, 377 01 Jindřichův Hradec, LV: 507, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

- katastrální mapa

7. Celkový popis nemovité věci

Jde o pozemky, které jsou v katastrálním území Hadravova Rosička, okres Jindřichův Hradec jsou mimo zastavěnou část obce. Přístupné jsou z místní komunikace. Pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí jako, trvalý travní porost a orná půda .

V územním plánu obce není uvažováno o změně na pozemek stavební nebo pro rodinné bydlení a rekreaci. Jsou vedené jako zemědělské plochy.

Pozemky jsou bez inženýrských sítí, které je možno připojit.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997.

Věcná hodnota – podle právního názvosloví „časová cena“ věci, což je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Porovnávací hodnota – je hodnota vypočítaná z věcné hodnoty nemovitostí tak, aby odrážela skutečnou hodnotu nemovitostí z hlediska jejich situování, trhu s nemovitostmi a dalších faktorů majících vliv na hodnotu nemovitostí.

Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:

- nákladový
- výnosový
- porovnávací

Nákladový způsob (zjištění věcné hodnoty)

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladu, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

Výnosový způsob

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladu by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost.

Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je informativně zjištěna cena administrativní dle vyhl. č. 187/2019 Sb. (současný cenový předpis ve smyslu zák.č.151/97 Sb). Dále je pro stanovení obvyklé ceny použita porovnávací metoda.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	177/13	74700	10 529	6,03	20,00	7,24	76 229,96
trvalý travní porost	204/4	74700	278	6,03	20,00	7,24	2 012,72
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			10 807 m ²				78 242,68

Pozemky - zjištěná cena celkem = 78 242,68 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky

78 242,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

78 242,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

78 240,- Kč

slovy: Sedmdesátosmtisícdvěšestčtyřicet Kč

ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ (TRŽNÍ):

**1. Prodej pole 18 861 m², Horní Radouň, okres Jindřichův Hradec
528 108 Kč (28 Kč za m²)**

**2. Prodej pole 28 934 m², Horní Radouň, okres Jindřichův Hradec
752 284 Kč (26 Kč za m²)**

**3. Prodej pole 6 290 m², Horní Radouň, okres Jindřichův Hradec 471 750 Kč (75
Kč za m²)**

**4. Prodej louky 4 030 m², Bednárec, okres Jindřichův Hradec 362 700 Kč (90 Kč
za m²)**

ZÁVĚREČNÉ STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:

Při stanovení ceny obvyklé v místě a čase je nutné podotknout, že na listu vlastnictví (výpise z katastru nemovitostí) jsou zapsána omezení vlastnických práv. Tyto okolnosti budou promítnuty do tržní ceny pro exekuční řízení, neboť zástavní práva a exekuční tituly váznoucí na posuzované nemovitosti jsou vymazány až po dokončení rozvrhového řízení.

Při porovnání s nabízenými a prodanými pozemky - orná půda a trvalý travní porost , v lokalitě obce Hadravova Rosička a okolí je nutné přihlídnout k poloze a hlavně velikosti.

ZÁVĚR

Obvyklá cena za pozemky trvalý travní porost výměra 278 m²

15,- Kč/m² (4 170,- Kč)

Obvyklá cena za pozemky orná půda výměra 10 529 m²

22,40,- Kč/m² (235 686 ,- Kč)

Ve Vejprnicích 7.7.2020

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: +420602103274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3246/2020 znaleckého deníku.