

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3245/2020

O ceně obvyklé za pozemky č.par.33/9 lesní pozemek, č.par. 333/19, 1309/1, 1348 a 1350 trvalý travní porost, č.par. 333/30 orná půda, č.par. 1244 a 1245/5 ostatní plocha v obci Žďár, okres Jindřichův Hradec, kat. území Žďár u Nové Včelnice, 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: 8 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé za pozemky č.par.33/9 lesní pozemek, č.par. 333/19, 1309/1, 1348 a 1350 trvalý travní porost, č.par. 333/30 orná půda, č.par. 1244 a 1245/5 ostatní plocha v obci Žďár, okres Jindřichův Hradec, kat. území Žďár u Nové Včelnice, kraj Jihočeský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Žďár
378 42 Žďár
LV: 439
Kraj: Jihočeský
Okres: Jindřichův Hradec
Obec: Žďár
Katastrální území: Žďár u Nové Včelnice
Počet obyvatel: 98
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **933,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 168,00 \text{ Kč/m}^2$

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 439
- 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: 439, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

- katastrální mapa

7. Celkový popis nemovité věci

Jde o pozemky, které jsou v katastrálním území Žďár u Nové Včelnice, obec Žďár jsou mimo zastavěnou část obce. Přístupné jsou po polních a z místní komunikace. Pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí jako lesní pozemky, trvalý travní porost, orná půda a ostatní plocha.

V územním plánu obce není uvažováno o změně na pozemek stavební nebo pro rodinné bydlení a rekreaci.

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 snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená 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 snížená 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 sníženého 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]
trvalý travní porost	333/19	72911	1 075	7,04	20,00	8,45	9 083,75
orná půda	333/30	72911	7 780	7,04	20,00	8,45	65 741,00
orná půda	333/30	75001	729	5,35	20,00	6,42	4 680,18
orná půda	333/30	72901	796	8,08	20,00	9,70	7 721,20
trvalý travní porost	1309/1	75800	6 580	5,29	20,00	6,35	41 783,00
trvalý travní porost	1348	75800	191	5,29	20,00	6,35	1 212,85
trvalý travní porost	1348	72914	648	4,22	20,00	5,06	3 278,88
trvalý travní porost	1350	75800	3 972	5,29	20,00	6,35	25 222,20
trvalý travní porost	1350	72914	278	4,22	20,00	5,06	1 406,68
trvalý travní porost	1350	75001	2 578	5,35	20,00	6,42	16 550,76

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 24 627 m² **176 680,50**

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	333/9	5B	167	8,80		8,80	1 469,60
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 167 m ²							1 469,60

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	168,-	0,04				6,72
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Srážka	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	--------	------

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1244	1 254	6,72	12 540,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .			10,-	
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1245/5	760	6,72	7 600,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .			10,-	
Jiné pozemky - celkem		2 014			20 140,-
Pozemky - zjištěná cena celkem			=		198 290,10 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky

198 290,10 Kč

Výsledná cena - celkem:

198 290,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

198 290,- Kč

slovy: Jednostodevadesátosmtisícdvěstědevadesát 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 lesa 11 677 m², Jarošov nad Nežárkou, okres Jindřichův Hradec 125
000 Kč (10,70 Kč za m²)**

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

**5. 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 - lesní pozemek, orná půda , trvalý travní porost a ostatní plocha, v lokalitě obce Žďár a okolí je nutné přihlídnout k poloze a hlavně velikosti.

ZÁVĚR

**Obvyklá cena za pozemky trvalý travní porost výměra
15 322m² 22,- Kč/m² (337 086,- Kč)**

**Obvyklá cena za pozemky orná půda výměra 9 305 m²
23,- Kč/m² (214 017 ,- Kč)**

**Obvyklá cena za pozemky ostatní plocha výměra 2 014m²
12,50,- Kč/m² (25 176,- Kč)**

**Obvyklá cena za pozemky lesní pozemky výměra 167m²
9,95,- Kč /m² (1 665,- Kč)**

Ve Vejprnicích 7.7.2020

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: +420602103274
e-mail: nemecekznan@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. 3245/2020 znaleckého deníku.