

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3250/2020

O ceně obvyklé na pozemku č.par. 1863 orná půda v obci Horní Studená, okres Jindřichův Hradec, kat. území Studená, 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 Okresního soudu

Plzeň - město 73 Nc 1470/2002-4

064 EX- 631/02 - 46

**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 10.7.2020 znalecký posudek vypracoval:**

**Kamil Němeček**

Na Zavážce 722

330 27 Vejprnice

telefon: +420602103274

e-mail: nemecekznl@seznam.cz

Počet stran: 6 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 15.7.2020

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně obvyklé na pozemku č.par. 1863 orná půda v obci Horní Studená, okres Jindřichův Hradec, kat. území Studená, kraj Jihočeský

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Studená 378 56 Studená
LV:	396
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Studená
Katastrální území:	Studená
Počet obyvatel:	2 295

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.7.2020 za přítomnosti soudní znalec.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 19
- kopie snímku z katastrální mapy
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě, z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Zdeněk Pazour, Staniční 1225/54, 312 00 Plzeň, LV: 396, podíl 1 / 1

## **6. Dokumentace a skutečnost**

- katastrální mapa

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jde o pozemek, který je v katastrálním území Studená, okres Jindřichův Hradec je mimo zastavěnou část obce. Přístupné jsou z polní cesty přes sousední pozemky. Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda .

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

Pozemek je 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 nákladů 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. Pozemek

## **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. Pozemek**

#### **Ocenění**

#### **Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	1863	83421	4 533	4,08	40,00	5,71	25 883,43
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			4 533 m <sup>2</sup>				<b>25 883,43</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **25 883,43 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

1. Pozemek

25 883,40 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**25 883,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**25 880,- Kč**

slovy: Dvacetpěttisícosmsetosmdesát Kč

### **ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ ( TRŽNÍ):**

**1. Prodej pole 18 861 m<sup>2</sup>, Horní Radouň, okres Jindřichův Hradec  
528 108 Kč (28 Kč za m<sup>2</sup>)**

**2. Prodej pole 28 934 m<sup>2</sup>, Horní Radouň, okres Jindřichův Hradec  
752 284 Kč (26 Kč za m<sup>2</sup>)**

**3. Prodej pole 6 290 m<sup>2</sup>, Horní Radouň, okres Jindřichův Hradec 471 750 Kč (75  
Kč za m<sup>2</sup>)**

**4. Prodej pole 4 598 m<sup>2</sup>, Kunžak, okres Jindřichův Hradec 138 000 Kč (30,1 Kč  
za m<sup>2</sup>)**

### **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, v lokalitě obce Studená a okolí je nutné přihlídnout k poloze a hlavně velikosti.**

**Cena vyhlášková za pozemek ..... 25 880,- Kč**

## ZÁVĚR

**Obvyklá cena za pozemek orná půda celková výměra 4 533  
m<sup>2</sup> 23,- Kč/m<sup>2</sup>  
(104 259 ,- Kč )**

Ve Vejprnicích 15.7.2020

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. 3250/2020 znaleckého deníku.

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3250/2020

O ceně obvyklé na pozemku č.par. 1863 orná půda v obci Horní Studená, okres Jindřichův Hradec, kat. území Studená, 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 Okresního soudu

Plzeň - město 73 Nc 1470/2002-4

064 EX- 631/02 - 46

**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 10.7.2020 znalecký posudek vypracoval:**

**Kamil Němeček**

Na Zavážce 722

330 27 Vejprnice

telefon: +420602103274

e-mail: nemecekznl@seznam.cz

Počet stran: 6 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 15.7.2020

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně obvyklé na pozemku č.par. 1863 orná půda v obci Horní Studená, okres Jindřichův Hradec, kat. území Studená, kraj Jihočeský

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Studená 378 56 Studená
LV:	396
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Studená
Katastrální území:	Studená
Počet obyvatel:	2 295

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.7.2020 za přítomnosti soudní znalec.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 19
- kopie snímku z katastrální mapy
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě, z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Zdeněk Pazour, Staniční 1225/54, 312 00 Plzeň, LV: 396, podíl 1 / 1

## **6. Dokumentace a skutečnost**

- katastrální mapa

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jde o pozemek, který je v katastrálním území Studená, okres Jindřichův Hradec je mimo zastavěnou část obce. Přístupné jsou z polní cesty přes sousední pozemky. Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda .

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

Pozemek je 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. Pozemek

## **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. Pozemek**

#### **Ocenění**

#### **Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	1863	83421	4 533	4,08	40,00	5,71	25 883,43
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			4 533 m <sup>2</sup>				<b>25 883,43</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **25 883,43 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

1. Pozemek

25 883,40 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**25 883,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**25 880,- Kč**

slovy: Dvacetpěttisícosmsetosmdesát Kč

### **ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ ( TRŽNÍ):**

**1. Prodej pole 18 861 m<sup>2</sup>, Horní Radouň, okres Jindřichův Hradec  
528 108 Kč (28 Kč za m<sup>2</sup>)**

**2. Prodej pole 28 934 m<sup>2</sup>, Horní Radouň, okres Jindřichův Hradec  
752 284 Kč (26 Kč za m<sup>2</sup>)**

**3. Prodej pole 6 290 m<sup>2</sup>, Horní Radouň, okres Jindřichův Hradec 471 750 Kč (75  
Kč za m<sup>2</sup>)**

**4. Prodej pole 4 598 m<sup>2</sup>, Kunžak, okres Jindřichův Hradec 138 000 Kč (30,1 Kč  
za m<sup>2</sup>)**

### **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, v lokalitě obce Studená a okolí je nutné přihlídnout k poloze a hlavně velikosti.**

**Cena vyhlášková za pozemek ..... 25 880,- Kč**

## ZÁVĚR

**Obvyklá cena za pozemek orná půda celková výměra 4 533  
m<sup>2</sup> 23,- Kč/m<sup>2</sup>  
(104 259 ,- Kč )**

Ve Vejprnicích 15.7.2020

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. 3250/2020 znaleckého deníku.