

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 819-07-2019

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek p.č. 726, k.ú. Kozí

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Klatovy, obec Běšiny, k.ú. Kozí

Adresa nemovité věci: Běšiny, 339 01 Běšiny

**Vlastnické údaje:** Vladimíra Kolaříková, Veleslavínova 1494/15, 702 00 Ostrava, podíl 1 / 1

**OBJEDNAVATEL:** Soudní exekutor Mgr. Lenka Černošková

Adresa objednavatele: Dolní 71, 79601 Prostějov

**ZHOTOVITEL :** Jiří Lukeš

Adresa zhotovitele: Kpt. Nálepky 736, 339 01 Klatovy III

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**322 000 Kč**

Stav ke dni : 7.7.2019

Datum místního šetření: 7.7.2019

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 6 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

**V Klatovech, dne 12.7.2019**

**Jiří Lukeš**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu pozemku p.č. 726 (trvalý travní porost) o výměře 11427 m<sup>2</sup> v katastrálním území Kozí, obec Běšiny, okres Klatovy.

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### Přehled podkladů

- Exekuce č. j. 018 EX 01559/19 pro Mgr. Lenka Černošková
- Výpis z KN ze dne 24.6.2019
- Mapové podklady vč.územního plánu
- Místní šetření

**Vlastnické a evidenční údaje**

Nemovitá věc (pozemek p.č. 726) je ve vlastnictví majitele:

Kolaříková Vladimíra, Veleslavínova 1494/15, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

**Místopis**

Kozí je malá vesnice, část obce Běšiny v okrese Klatovy. Nachází se asi 1,5 km na severozápad od Běšin, prochází zde silnice II/171. Je zde evidováno 66 adres.

**Stav posuzovaných pozemků**

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem	
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input checked="" type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
		<input type="checkbox"/> mimo obec				

**SOUČASNÝ STAV**Přípojky:  voda  kanalizace  plyn  
 elektro  telefon  zpev. příjezd**BUDOUCÍ STAV**Přípojky:  voda  kanalizace  plyn  
 elektro  telefon  zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

 MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

 dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

**Celkový popis**

Pozemek p.č. 726 (trvalý travní porost) o výměře 11427 m<sup>2</sup> v kat. území Kozí je svažité, situován je ve volné krajině a je součástí většího půdního celku. Z převážné části je zemědělsky obhospodařován. Při zadní hranici pozemku se nachází roztroušený porost vzniklý náletem z přilehlého lesa. Příjezd na pozemek je přímo ze zpevněné silnice v trase Běšiny - Hořákov. Na pozemku se nenachází žádná stavba. Podle územního plánu se jedná o zemědělskou plochu, kdy část pozemku se nachází v koridoru výhledové přeložky silnice I/22.

**Silné stránky**

Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci

Pozemek je obhospodařovaný

**Slabé stránky**

Zatíženo exekucí (viz výpis z KN, v části poznámky a další údaje)

Pravděpodobná existence nájemní smlouvy

**RIZIKA****Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Exekuce

**Ostatní rizika:**

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Předmětný pozemek je obhospodařován, což prokazuje nájemní vztah se zemědělskou společností. Existence takové nájemní smlouvy není znalci k dispozici a je pro něj nedohledatelná.


**OCENĚNÍ****Výpočet hodnoty pozemků****Porovnávací metoda****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:****Název:** Prodej pole 6 564 m<sup>2</sup>**Lokalita:** ulice Puškinova, Klatovy - část obce Klatovy IV**Popis:** Exkluzivně nabízíme k prodeji zemědělskou půdu o celkové výměře 6.564 m<sup>2</sup>. Vedeno jako orná půda (6.484 m<sup>2</sup>) a ostatní plocha (80 m<sup>2</sup>). Pozemky jsou zapsané katastrálním územím Klatovy, LV 1367 - p.č. 2574/3, 3591/2.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny	0,95
velikost pozemku	1,00
poloha pozemku	1,00
dopravní dostupnost	1,00
možnost zastavění poz.	1,00
intenzita využití poz.	1,00
vybavenost pozemku	1,00
úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
196 920	6 564	30,00	0,95	<b>28,50</b>

**Název:** Prodej pole 10 800 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Chudenice, okres Klatovy**Popis:** Pozemek navazující na okraj obce a příjezdovou komunikaci v přírodní lokalitě volných zemědělských ploch pozemků k rostlinné výrobě, mimo zastavitelné území obce. Pozemek je dle platného územního plánu součástí ploch určených k zemědělské výrobě jako zemědělská plocha - NZ, navazující na lokální biokoridor, bez stávající možnosti využití pozemku k jakékoli výstavbě. Jedná se o pozemek (dle evidence KN trvalý travní porost) nepravidelného tvaru, situovaný v mírně svažitém terénu s orientací pozemku a svažitosti na jihovýchod s panoramatickým výhledem do otevřené krajiny. Pozemek je nezastavěný, bez stávajících budov, zpevněných venkovních úprav, vzrostlých dřevin a oplocení s trvalým travním porostem, dostupný po celé šíři z veřejné zpevněné příjezdové komunikace - silnice III. třídy, vhodný k hospodaření a zemědělské produkci či výrobě. Pozemek bez stávajícího napojení na veřejné rozvody inženýrských sítí.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny	0,95
velikost pozemku	1,00
poloha pozemku	1,00
dopravní dostupnost	1,00
možnost zastavění poz.	1,00


intenzita využití poz.		1,00		
vybavenost pozemku		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
				
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
324 000	10 800	30,00	0,95	<b>28,50</b>

**Název:** Prodej pole 83 081 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Obytce - část obce Obytce, okres Klatovy  
**Popis:** Nabízíme prodej soubor pozemků v celku v rovinném terénu o celkové ploše 83.081m<sup>2</sup> v blízkosti obce Obytce, které se nacházejí v katastrálním území Obytce 5 km od Klatov. Jedná se o udržovanou plochu, využívanou k hospodářským účelům.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny	0,95
velikost pozemku	1,00
poloha pozemku	1,00
dopravní dostupnost	1,00
možnost zastavění poz.	1,00
intenzita využití poz.	1,00
vybavenost pozemku	1,00
úvaha zpracovatele ocenění	1,00

<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 658 592	83 081	32,00	0,95	<b>30,40</b>




**Název:** Prodej pole 2 428 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Petrovice u Sušice, okres Klatovy  
**Popis:** 4250 - Zemědělské pozemky o celkové výměře 2.428 m<sup>2</sup>, umístěné v katastrálním území Svojšíce u Sušic. Parcely jsou v katastru vedeny jako orná půda.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny	0,95
velikost pozemku	1,00
poloha pozemku	1,00
dopravní dostupnost	1,00
možnost zastavění poz.	1,00
intenzita využití poz.	1,00
vybavenost pozemku	1,00
úvaha zpracovatele ocenění	1,00

<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
65 000	2 428	26,77	0,95	<b>25,43</b>



**Zjištěná průměrná jednotková cena** **28,21 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	726	11 427	28,21	1 / 1	322 356
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>11 427</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>322 356</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**322 356 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena je stanovena porovnáním s nabídkou realitního trhu a s přihlédnutím k silným a slabým stránkám nemovité věci.

**Obvyklá cena**

**322 000 Kč**

slovy: Třistadvacetdvatisíc Kč

V Klatovech 12.7.2019

Jiří Lukeš  
nábř.Kpt.Nálepky 736  
339 01 Klatovy III

**Znalecká  
doložka:**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10. října 1996 pod č. j. Spr. 1235/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. 819 -07 - 2019znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 07-2019.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.236	2
Kopie katastrální mapy z internetu	1
Mapa oblasti	1
Územní plán - výřez s pozemkem p.č. 726	1