

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 1844/2015

Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovitých věcí: pozemků parc.č. 773/9 o výměře 9608m², orná půda, **parc.č. 1840** o výměře 3389m², orná půda, zapsáno na LV č. 246 pro obec Soběkury, katastrální území Horušany a **parc.č. 410** o výměře 8977m², orná půda, **parc.č. 1440** o výměře 5714m², orná půda, zapsáno na LV č. 869 pro obec Oplot, katastrální území Oplot, vše u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň jih.

Objednatel posudku: **Mgr. Lenka Černošková, soudní exekutor**
Exekutorský úřad Prostějov
Dolní 71
796 01 Prostějov

Účel posudku: Určení ceny obvyklé pro exekuční řízení

Dle stavu ke dni 12.10.2015 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 15 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 12.10.2015

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**
- 1.3. Stanovení obvyklé ceny**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Určení ceny zjištěné**
- 2.2. Porovnávací způsob**

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

- 3.1. Identifikační údaje**
 - 3.1.1. Identifikace nemovitosti**
 - 3.1.2. Restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena**
 - 3.1.3. Poloha a charakteristika nemovitosti**
 - 3.1.4. Popis a stav objektu**
- 3.2. Výpočet**
 - 3.2.1. Cena zjištěná**
 - 3.2.2. Porovnání**
 - 3.2.3. Rekapitulace**

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

5. PŘÍLOHY

- 5.1. Osvědčení**
- 5.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny **spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovitých věcí: pozemků parc.č. 773/9** o výměře 9608m², orná půda, **parc.č. 1840** o výměře 3389m², orná půda, zapsáno na LV č. 246 pro obec Soběkury, katastrální území Horušany a **parc.č. 410** o výměře 8977m², orná půda, **parc.č. 1440** o výměře 5714m², orná půda, zapsáno na LV č. 869 pro obec Oplot, katastrální území Oplot, vše u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň jih.

1.2. Podklady

- Usnesení Č.j. 018 EX03641/11-056, značka 2911026
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 246 pro k.ú. Horušany dne 02.09.2015
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 869 pro k.ú. Oplot dne 02.09.2015
- Kopie katastrální mapy z nahlížení do kn
- Údaje z Územního plánu obce Soběkury a obce Oplot
- Fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí.

1.3. Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 120/2001 Sb., Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, §66 odst.5 - při oceňování nemovité věci, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených se použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu¹⁸⁾ (¹⁸⁾ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. *Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

2. METODY OCENĚVÁNÍ

2.1. Určení ceny zjištěné

Pomocně bude použito určení ceny zjištěné. 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.2. Porovnávací způsob

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 15% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2. NÁLEZ A OCENĚNÍ

2.1. Identifikační údaje

3.1.1. Identifikační údaje nemovitosti

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 246 ze dne 02.09.2015 pro k.ú. Horušany

Blažek Jaroslav, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4	1/24
Diesner Jindřich, Letná 516/39, Liberec XII-Staré Pavlovice, 46001 Liberec	1/3
Dnešická zemědělská a.s., č. p. 259, 33443 Dnešice	11/24
Havlanová Jaroslava, Americká 89/100, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec	1/6

Adresa nemovitosti:	Horušany
Název katastrálního území:	Horušany
Název obce:	Soběkury
Název okresu:	Plzeň jih
List vlastnictví:	LV č.246

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 869 ze dne 02.09.2015 pro k.ú. Oplot

Blažek Jaroslav, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4	1/24
Diesner Jindřich, Letná 516/39, Liberec XII-Staré Pavlovice, 46001 Liberec	1/3
Dnešická zemědělská a.s., č. p. 259, 33443 Dnešice	11/24
Havlanová Jaroslava, Americká 89/100, Liberec X-Františkov, 46010 Liberec	1/6

Adresa nemovitosti:	Oplot
Název katastrálního území:	Oplot
Název obce:	Oplot
Název okresu:	Plzeň jih
List vlastnictví:	LV č. 869

Restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena, rizika, ochrana

Na předmětu ocenění váznou tato práva (viz. LV 246 pro k.ú. Horušany)

- omezení vlastnického práva

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Blažek Jaroslav
Nařízení exekuce - Havlanová Jaroslava
Zahájení exekuce - Blažek Jaroslav
Zahájení exekuce - Havlanová Jaroslava
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Na předmětu ocenění váznou tato práva (viz. LV 869 pro k.ú. Oplot)

- omezení vlastnického práva

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Blažek Jaroslav
Nařízení exekuce - Havlanová Jaroslava
Zahájení exekuce - Blažek Jaroslav
Zahájení exekuce - Havlanová Jaroslava
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

Nájemní smlouva – oceňované pozemky jsou obhospodařovány na základě nájemní smlouvy Dnešickou zemědělskou a.s., nájemní smlouva je ze dne 15.04.2012 na dobu neurčitou s 5 letou výpovědní lhůtou k 1.říjnu roku.

3.1.2. Poloha a charakteristika

Pozemky parc.č. 773/9 o výměře 9608m², orná půda a parc.č. 1840 o výměře 3389m², orná půda, v k.ú. Horušany leží severně od Horušan (Horušany jsou samostatnou částí obce Soběkury), v přibližné vzdálenosti vzdušnou čarou 1,50km od Horušan. Jedná se o dva pozemky obdélníkového tvaru, které na sebe nenavazují, součástí velkého celku zemědělsky obhospodařovaného. Do Územního plánu obce jsou zařazeny jako plochy zemědělské.

Pozemky parc.č. 410 o výměře 8977m², orná půda leží západně od obce Oplot, v přibližné vzdálenosti vzdušnou čarou 0,60km od obce Oplot a parc.č. 1440 o výměře 5714m², orná půda, v k.ú. Oplot leží severně od obce Oplot, v přibližné vzdálenosti vzdušnou čarou 0,60km od obce Oplot. Jedná se o dva pozemky dlouhého obdélníkového tvaru, které na

sebe nenavazují, jsou součástí velkého celku zemědělsky obhospodařovaného. Do Územního plánu obce jsou zařazeny jako plochy zemědělské.

Soběkury leží administrativně v okrese Plzeň jih a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Přeštice. Obec Soběkury se rozkládá asi dvacetčtyři kilometrů jihozápadně od centra Plzně a osm kilometrů západně od města Přeštice. Úředně žije v katastru této středně velké vesnice zhruba 600 obyvatel. Soběkury se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Horušany a Soběkury. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Oplot patří administrativně pod okres Plzeň jih a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Přeštice. Obec Oplot se rozkládá asi dvacet dva kilometrů jihozápadně od centra Plzně a pět kilometrů západně od města Přeštice. Na katastrálním území této menší vesnice má nahlášený trvalý pobyt asi 350 obyvatel. Předškoláci mohou v obci využívat školu mateřskou. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci.

Ekonomická charakteristika

Jedná se o pozemky orné půdy, zemědělsky obhospodařované, které jsou zařazeny do Územního plánu jako plochy zemědělské.

3.2. Výpočet

3.2.1. Určení ceny zjištěné

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV č. 246 k.ú. Horušany

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
parc.č.	773/9	41512	4 485,00	8,22		8,22	36 866,70
parc.č.	773/9	42614	5 123,00	3,64		3,64	18 647,72
parc.č.	1840	42614	3 389,00	3,64		3,64	12 335,96
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			12 997,00 m ²				67 850,38

Pozemek - zjištěná cena = **67 850,38 Kč**

LV č. 869 k.ú. Oplot

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
parc.č.	410	42611	8 977,00	6,25	40,00	8,75	78 548,75
parc.č.	1440	41500	3 395,00	11,38	40,00	15,93	54 082,35
parc.č.	1440	42614	2 319,00	3,64	40,00	5,10	11 826,90

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	14 691,00 m2	144 458,-
---------	--------------	-----------

Pozemek - zjištěná cena	=	144 458,- Kč
-------------------------	---	--------------

REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

LV č. 246 k.ú. Horušany

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek	67 850,40 Kč
--------------	--------------

1. Ocenění pozemků celkem	67 850,40 Kč
---------------------------	--------------

LV č. 246 k.ú. Horušany celkem	67 850,40 Kč
--------------------------------	--------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6
---------------------------------	---	-------

Výsledná cena:	11 308,40 Kč
----------------	--------------

LV č. 869 k.ú. Oplot

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek	144 458,- Kč
--------------	--------------

1. Ocenění pozemků celkem	144 458,- Kč
---------------------------	--------------

LV č. 869 k.ú. Oplot celkem	144 458,- Kč
-----------------------------	--------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6
---------------------------------	---	-------

Výsledná cena:	24 076,30 Kč
----------------	--------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:
35 380,- Kč
7,67,- Kč/m²
3.2.2. Porovnávací hodnota

Lokalita	Kč	Nabídková cena
Popis stavby a pozemků 1) Příchovice, Plzeň jih Nabízíme ke koupi zemědělské pozemky v katastrálním území Příchovice u Přeštic o celkové výměře 22.076 m ² . K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2, když podílu odpovídá výměra 12.505 m ² a dále pak výlučné vlastnictví o výměře 9.571 m ² . Pozemky jsou zatíženy pachtovním vztahem. Podrobnější informace sdělí makléř zakázky. Celková cena: 285 000 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m ² : 13 Kč ID zakázky: VS-3538 Aktualizace: 28.08.2015 Plocha pozemku: 22076 m²	12,90,- Kč/m²	
2) Letiny, Plzeň jih Nabízíme k prodeji slunné zemědělské pozemky v okolí obce Letiny, okres Plzeň-jih. Parcely o výměře 6.523 m ² jsou rozděleny do dvou lokalit. Pozemky jsou částečně obhospodařovány bez nájemního vztahu. Prodej možný pouze jako celek. V případě zájmu nás kontaktujte. Celková cena: 97 900 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m ² : 15 Kč ID zakázky: 0731 Aktualizace: 28.08.2015 Stav: Rezervováno Plocha pozemku: 6523 m²	15,- Kč/m²	
3) Zdemyslice, Plzeň jih Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Žákava a Zdemyslice. Všechny Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví a prodávaná výměra činí 20.246 m ² . Z toho v k.ú. Žákava se jedná o výměru 5.402 m ² a v k.ú. Zdemyslice o 14.844 m ² . Pozemky nejsou zatíženy pachtovním vztahem. Podrobnější informace sdělí makléř zakázky. Celková cena: 319 000 Kč za nemovitost, včetně provize Hypotéka: 1 177 Kč měsíčně Cena za m ² : 16 Kč ID zakázky: VS-3562 Aktualizace: 10.09.2015 Plocha pozemku: 20246 m²	15,75,- Kč/m²	

Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, atraktivitě okolí

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení nabídek									
č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. Příchovice, Plzeň jih	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	12,90	11,03
2. Letiny, Plzeň jih	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	15,00	12,83
3. Zdemyslice, Plzeň jih	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	15,75	13,47
minimum									11,03
maximum									13,47
průměr									12
užitná plocha m2									27 688
porovnávací hodnota									344 446
spoluvlastnický podíl s použitím koeficientu 0,90									51 667

Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení: 51 667 Kč
11,20 Kč/m2

3.2.3. Rekapitulace

Cena zjištěná: **35 380,- Kč**
slovy: Třicetpěťtisíctřistaosmdesát Kč

Porovnávací hodnota: **51 667,- Kč**
slovy: Padesátjeden tisíc šest set sedesát sedm Kč

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky –

Slabé stránky – úzké obdélníky, které jsou součástí většího zemědělského celku, samostatně spíše obtížně obchodovatelné

Při stanovení ceny obvyklé bylo přihlédnuto ke všem vlivů působícím na cenu obvyklou, zejména poloze a prognózám ekonomického vývoje odvětví. Po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena, s ohledem na negativní dopad skutečnosti, že v okolí je malá poptávka po obdobných nemovitých věcech, mezi cenou zjištěnou a hodnotou porovnávací.

Porovnáním výše vypočtených pomocných hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou výše uvedených nemovitých věcí, ke dni ocenění: 12.10.2015

ve výši: 46 147,- Kč

tj. 10,- Kč/m²

Slovy: čtyřicetšesttisícstočtyřicet sedm korun českých

V Plzni, 12.10.2015

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1844/2015 znaleckého deníku.

5. Přílohy

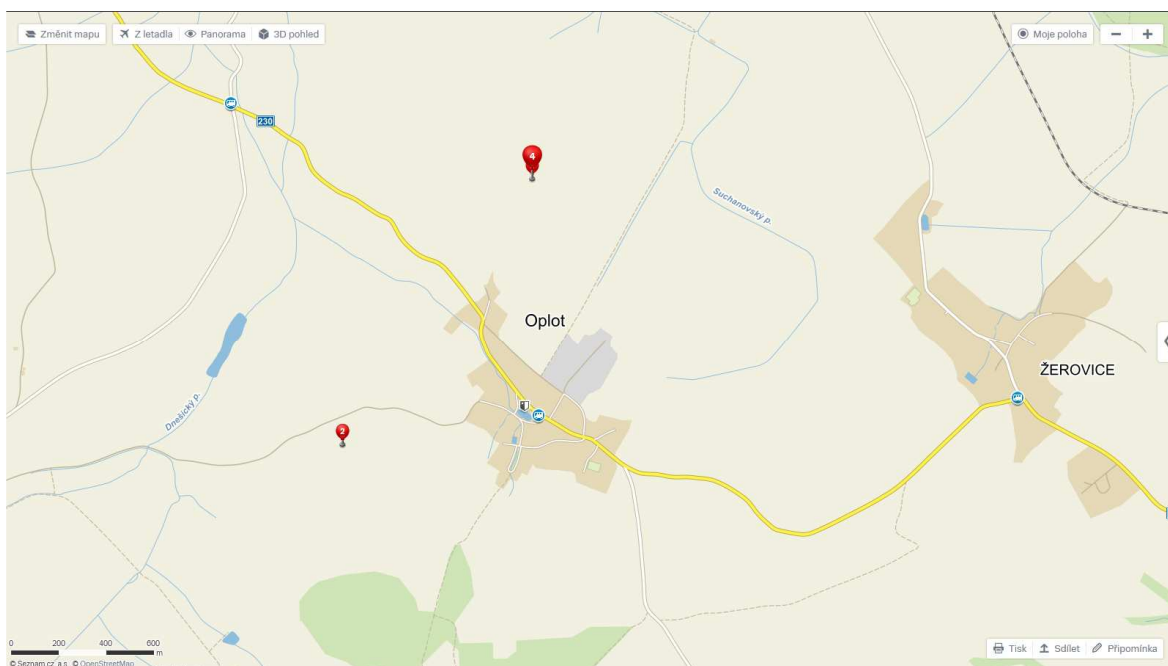
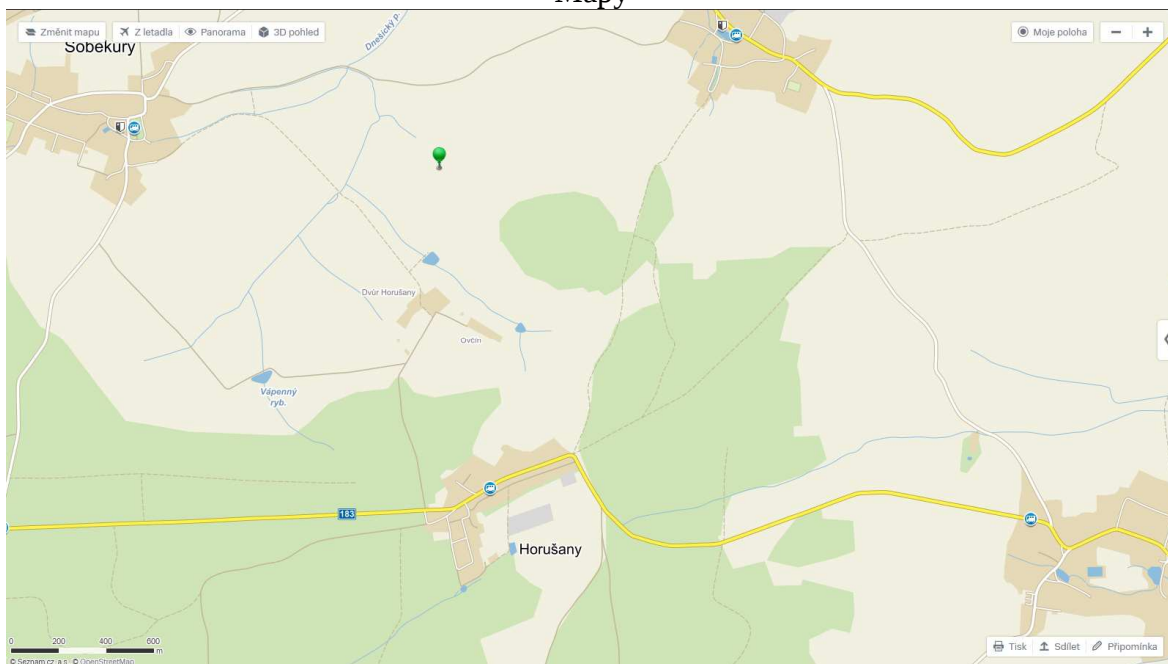
5.1. Osvědčení

Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

5.2. Fotodokumentace

Mapy



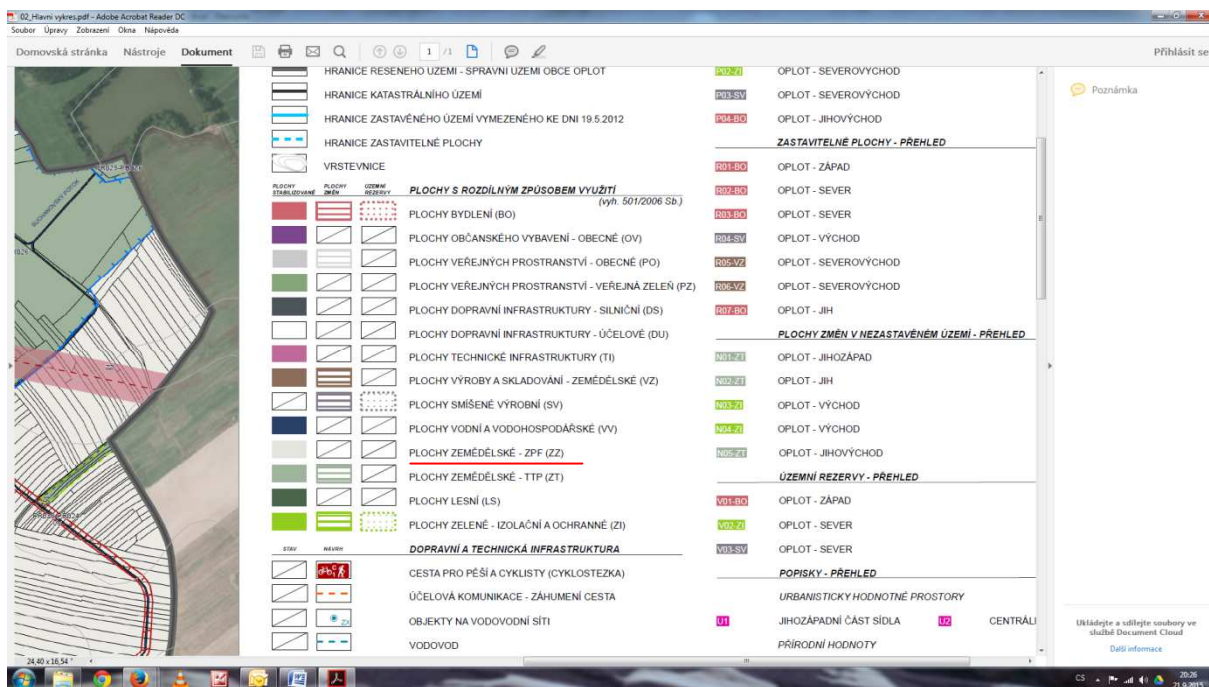
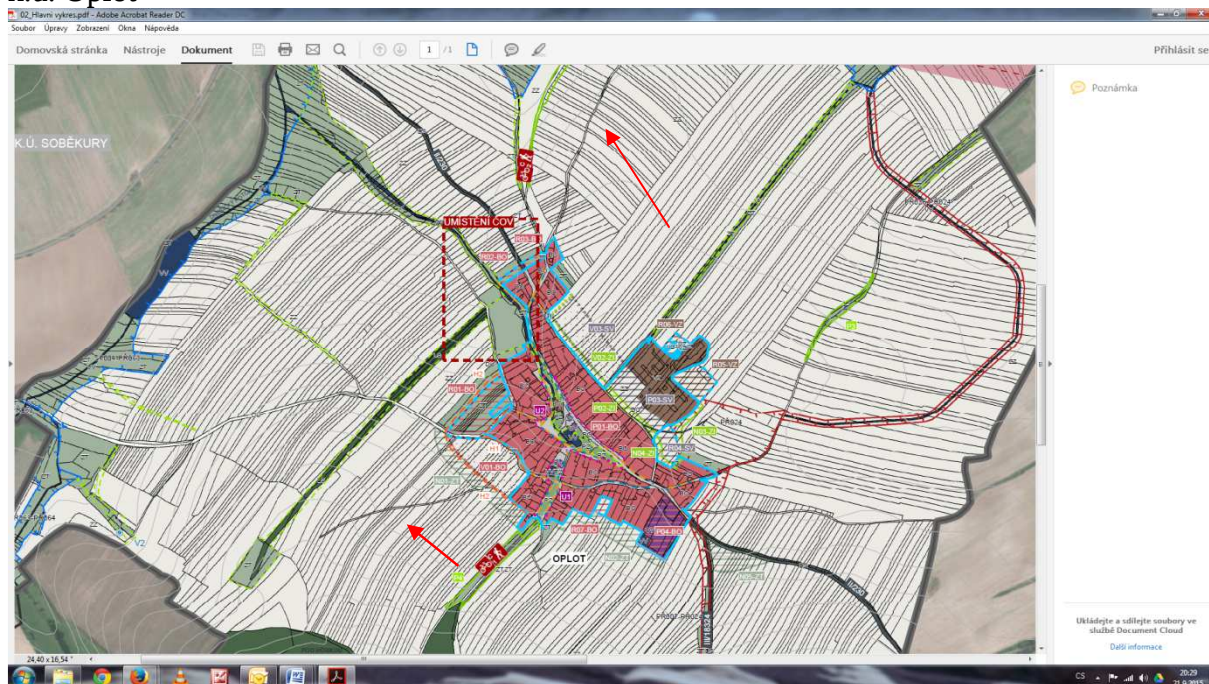
kopie údajů Územního plánu

k.ú. Horušany

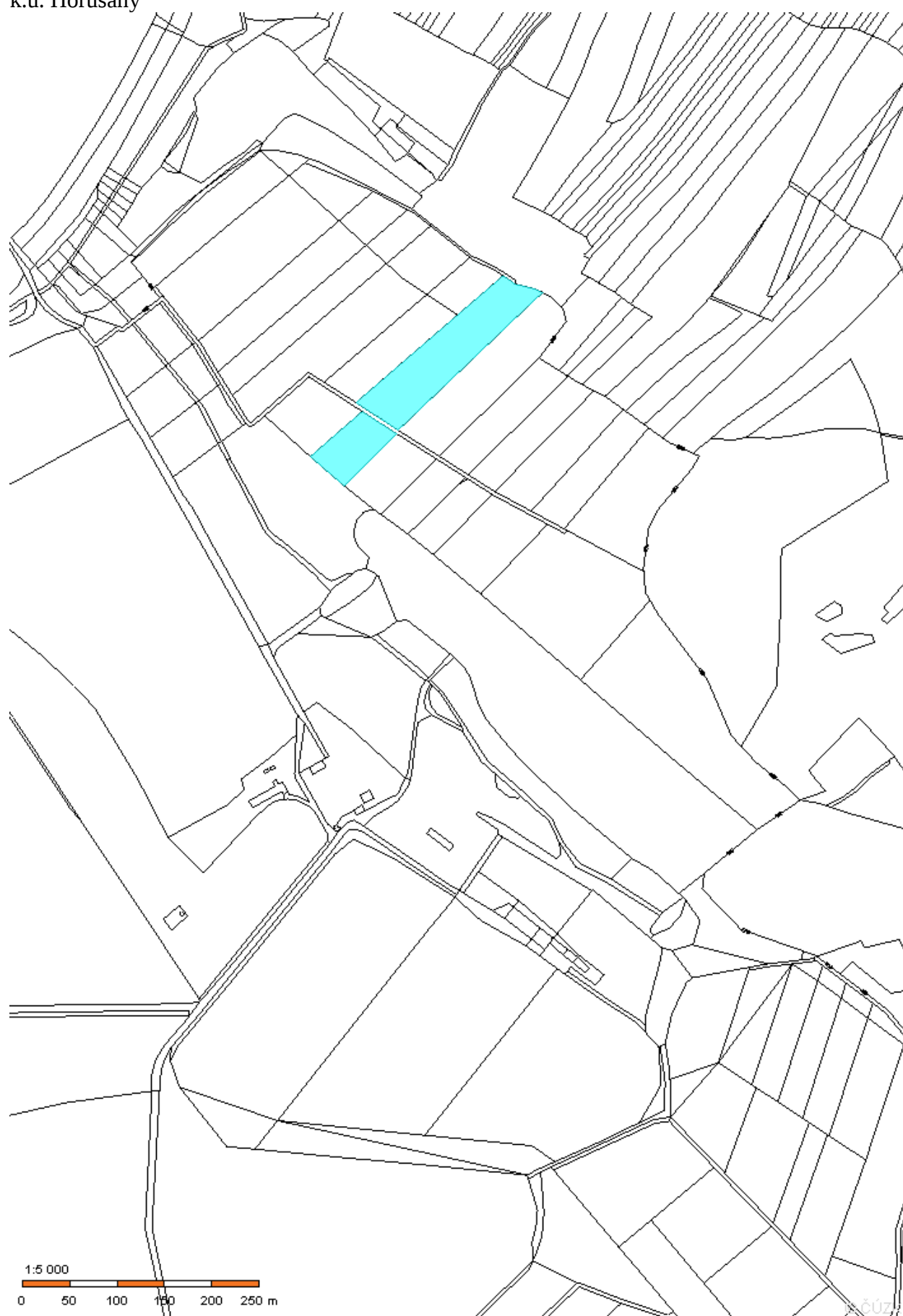


kopie údajů Územního plánu

k.ú. Oplot



k.ú. Horušany



k.ú. Oplot

