

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2919/2018

O ceně obvyklé pozemků podílu 1/14 na pozemcích č.par. 190/8 vodní plocha, podílu 1/14 na pozemcích č.par. trvalý travní porost , pozemků č.par. 181/58, 193/30, 181/45 a 872/25 orná půda a ostatní plocha v obci Červené Poříčí , okres Klatovy, kat. území Červené Poříčí, kraj Plzeňský.



Objednavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Plzeň - sever,

pan JUDr. Jaromír Peške

Pod Vrchem 51

31200 Plzeň

Účel znaleckého posudku:

na základě usnesení provedení exekuce

Okresního soudu v Klatovech

28EXE 1568/2015-11

064 EX- 298/15-81

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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 13.4.2018 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček

Na Zavážce 722

330 27 Vejprnice

telefon: 602 103 274

e-mail: nemecekznal@seznam.cz

Počet stran: 9 včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 14.5.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé podílu 1/14 na pozemcích č.par. 190/8 vodní plocha, podílu 1/14 na pozemcích č.par. trvalý travní porost , pozemků č.par. 181/58, 193/30, 181/45 a 872/25 orná půda a ostatní plocha v obci Červené Poříčí , okres Klatovy, kat. území Červené Poříčí, kraj Plzeňský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky s podílem
Adresa předmětu ocenění: Červené Poříčí
340 12 Červené Poříčí
LV: 168, 110, 474 a 548
Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Červené Poříčí
Katastrální území: Červené Poříčí
Počet obyvatel: 229

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 000,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 180,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.4.2018 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 548, 110,168 a 474
- kopie snímku z katastrální mapy
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě, místních drobných zemědělců a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci pozemku: Josef Cipera, Červené Poříčí 27, 340 12 Červené Poříčí, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 14
Jan Bogerd Cornelis, Gravelandseweg 19A, 1381 Weesp, Nizozemsko, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 2 / 28
Jarmila Bořková, Červené Poříčí 20, 340 12 Červené Poříčí, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 14
Česká republika, , vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 14
Eva Dyková, Pálavská 1351/24, 323 00 Plzeň, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 14
Ing Vladislav Hlinka, Slovanská 702, 334 01 Přeštice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 14
Václav Příbek, U Smaltovny 546/33, 312 00 Plzeň, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 14
Jaroslava Slámová, Lhovice 18, 340 12 Švihov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 14
STATEK SOBĚTICE s.r.o., Sobětice 73, 339 01 Klatovy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5 / 21
Libuše Vlčková, Červené Poříčí 40, 340 12 Červené Poříčí, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 14
Ing Jan Voráček, Červené Poříčí 30, 340 12 Červené Poříčí, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 14
Josefa Vlastimila Zdeborová, Mělnická 580/9, 150 00 Praha, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 84
Marie Zieglerová, V Háječku 989, 334 01 Přeštice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 14

6. Dokumentace a skutečnost

fotodokumentace pořízená znalcem

7. Celkový popis nemovité věci

Jde o pozemky, které jsou na území obce Červené Poříčí a jejím blízkém okolí. Jsou vedené v katastru nemovitostí jako pozemky lesní, orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha a vodní plocha.

Ve znaleckém posudku budou pozemky rozděleny a oceněny jako samostatné pozemky.

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 odražela 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 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. 457/2017 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,171}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			
§ 4 odst. 3	180,-	0,171 1,000	30,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	193/30	816,00	30,78	25 116,48
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	872/25	28,00	30,78	861,84
Ostatní stavební pozemky - celkem			844,00		25 978,32

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3 %
Celková úprava ceny:	-3,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	181/58	52814	1 002,00	4,70	-3,00	4,56	4 569,12
orná půda	181/45	52814	1 764,00	4,70	-3,00	4,56	8 043,84
		54814	1 569,00	3,14	-3,00	3,05	4 785,45
		55800	557,00	7,87	-3,00	7,63	4 249,91
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			4 892,00 m ²				21 648,32

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 6 - pozemky močálů, mokřad a bažin						
§ 8 odstavec 6	6,53	0,25 1,00				1,63
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 6	vodní plocha	190/8	548,00		1,63	893,24
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem					548,00 m ²	893,24
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	48 519,88 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 14
Pozemky - zjištěná cena					=	3 465,71 Kč

C. REKAPITULACE

Výsledná cena - celkem:

3 465,71 Kč,- Kč

ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ (TRŽNÍ):

1.Prodej pozemku 592 m²

Klatovy, okres Klatovy 24 000 Kč (40,54 Kč za m²)

2.Prodej pozemku 4 435 m²

Švihov, okres Klatovy 113 000,- Kč(25,50 Kč za m²)

3.Prodej pole 22 259 m²

Měčín, okres Klatovy 445 180 Kč (20 Kč za m²)

4.Prodej louky 21 059 m²

Chudenice, okres Klatovy 490 000 Kč (23,27 Kč za m²)

5. Prodej lesa s porostem a pozemky 1 352 m²

Chudenice, okres Klatovy 60 840 Kč (45 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, trvalý travní porost, ostatní plochy a vodní plochy v lokalitě obce Červené Poříčí a okolí je nutné přihlédnout k poloze a účelu (zemědělská půda, vodní plocha).

Cenu obvyklou za podíl 1/14 na pozemcích:

č.par. 181/45 orná půda celková výměra 3890m² lze stanovit na částku.....1 050,- Kč

č.par. 181/58 orná půda celková výměra 1002m² lze stanovit na částku.....270,- Kč

č.par. 193/30 ostatní plocha – komunikace o celkové výměře816m² lze stanovit na částku.....840,- Kč

č.par. 872/25 ostatní plocha – komunikace o celkové výměře 28m² lze stanovit na částku.....150,-Kč

č.par. 1908/ vodní plocha o celkové výměře 48m² lze stanovit na částku.....150,- Kč

Ve Vejprnicích 14.5.2018

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: 602 103 274
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 nemovitostí.

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 nemovitě

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2919/2018 znaleckého deníku.