

Znalecký posudek č. 5526-283/14

O obvyklé ceně nemovité věci - spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/5 na pozemcích parc. č. 1210/1, parc. č. 1210/4, parc. č. 1269/63 a parc. č. 1269/69, v obci Prachatice, katastrální území Prachatice, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, okres Prachatice.

Objednatel posudku:

Mgr. Jaromír Franc
soudní exekutor
Exekutorský úřad Jičín
Husova 64
506 01 Jičín

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby
exekučního řízení (usnesení sp. zn. 023 EX
03165/08-128)**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, podle stavu ke dni 20.08.2014 posudek vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
Tel.: 605 788 661
E-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 14 stran, byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 05.09.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/5 na pozemcích parc. č. 1210/1, parc. č. 1210/4, parc. č. 1269/63 a parc. č. 1269/69, v obci Prachatice, katastrální území Prachatice, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, okres Prachatice.

2. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno dne 20.08.2014 bez přítomnosti vlastníka.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2474 ze dne 11.07.2014
- kopie katastrální mapy ze dne 20.08.2014
- usnesení soudu ve věci projednání dědictví ze dne 15.11.1999
- usnesení soudu ve věci projednání dědictví ze dne 14.03.2000
- usnesení soudního exekutora Mgr. Jaromíra France o ustanovení znalce ze dne 07.08.2014
- informace a údaje zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihočeský
Obec: Prachatice
Katastrální území: Prachatice (732630)

List vlastnictví číslo: 2474

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Jeřábek Čestmír
SNP 559, 383 01 Prachatice | Podíl: 1/5 |
| 2. Jeřábek Josef
č.p. 41, 384 01 Nebahovy | Podíl: 1/5 |
| 3. Jeřábek Václav
Italská 765, 383 01 Prachatice | Podíl: 1/5 |
| 4. Jeřábková Tereza
nám. Přemysla Otakara II. 2/2, 370 01 České Budějovice | Podíl: 1/5 |
| 5. Stříhavková Yveta
č.p. 41, 384 01 Nebahovy | Podíl: 1/5 |

5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2474 ze dne 11.07.2014 váznou na oceňované nemovité věci zástavní práva, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví:

- zástavní právo exekutorské k podílu id. 1/5 ve vlastnictví Josefa Jeřábka, oprávnění pro Hasičskou vzájemnou pojišťovnu, a.s.,
- zástavní právo exekutorské k podílu id. 1/5 ve vlastnictví Josefa Jeřábka, oprávnění pro Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s.,
- zástavní právo exekutorské k podílu id. 1/5 ve vlastnictví Josefa Jeřábka, oprávnění pro Moravskou leasingovou a obchodní společnost s.r.o. v likvidaci.

Tato zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

Omezení vlastnického práva

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2474 dále vyplývá, že na majetek vlastníka oceňované nemovité věci (Josefa Jeřábka) byly nařízeny a zahájeny exekuce a byly vydány exekuční příkaz k prodeji nemovité věci k podílu id. 1/5, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví.

To vzhledem k účelu posudku není považováno za závalu a není v tomto posudku uvažováno.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec provedl podrobné zaměření nemovité věci na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 1210/1 - trvalý travní porost, parc. č. 1210/4 - trvalý travní porost, parc. č. 1269/63 - trvalý travní porost a parc. č. 1269/69 - trvalý travní porost, které se nacházejí jihovýchodně od okraje obce Prachatice. Jedná se o mírně svažité pozemky, v sousedství železniční tratě. Přístup je zajištěn po šterkové komunikaci ve vlastnictví České republiky. Pozemky jsou užívány v souladu se zápisem v KN. Porosty a venkovní úpravy se nevyskytují.

8. Obsah posudku

- a) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku.

a) Pozemky – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – vlastní území	+	120 %	
Úprava celkem:	+	120 %	× 2,200

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1210/1	Trvalý travní porost	85014	10 455	1,51	3,3220	34 731,51
1210/4	Trvalý travní porost	95041	1 870	1,90	4,1800	7 816,60
1210/4	Trvalý travní porost	85014	18 652	1,51	3,3220	61 961,94
1210/4	Trvalý travní porost	95014	316	1,53	3,3660	1 063,66
1269/63	Trvalý travní porost	85014	2 585	1,51	3,3220	8 587,37
1269/69	Trvalý travní porost	85014	1 938	1,51	3,3220	6 438,04
Součet:			35 816			120 599,12

Pozemky – určená cena:

120 599,12 Kč

C. Rekapitulace

Cena určená - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, venkovní úpravy, trvalé porosty, neboť cena určená má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Výsledné ceny:

a) Pozemky	120 599,12 Kč
Výsledná cena činí celkem:	120 599,12 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	120 600,– Kč

Určená cena: 120 600,– Kč.

Cena slovy: Jednostodvacetisícšestset Kč.

Rozpočet ceny na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Jeřábek Josef	1 / 5	24 120,– Kč

Určená cena (podíl id. 1/5): 24 120,– Kč.

Cena slovy: Dvacetčtyřtisícjednostodvacet Kč.

D. Obvyklá cena

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Porovnávací metoda

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé ceny oceňované nemovité věci tuto považujeme za obvyklou.

Při stanovení obvyklé ceny se vychází z porovnávací hodnoty, jež je stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, které byly v nedávné minulosti na trhu zobchodovány nebo jsou právě obchodovány. Porovnání se provádí z hlediska druhu a účelu, technického stavu, výměry, využitelnosti a umístění v okolí.

Popis oceňované nemovité věci:

Pozemky v obci a k.ú. Prachatice

Druh pozemků	<i>Zemědělské</i>	Poloha	<i>Mimo zastavěnou část obce</i>
Výměra pozemku	<i>35 816 m²</i>	IS	<i>Chybí</i>
Svažitost	<i>Mírně svažité</i>	Příslušenství, porosty	<i>Chybí</i>

Přehled porovnatelných nemovitých věcí:

Objekt č. 1: Pozemek v obci Vrbice

Popis: Mírně svažitý pozemek.

Druh pozemku	Zemědělské	Poloha	Mimo zastavěnou část obce
Výměra pozemku	5 000 m ²	IS	Chybí
Svažitost	Mírně svažité	Příslušenství	Chybí
Požadovaná nebo kupní cena:		550 000,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² :		110,– Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,75	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:		0,68	
Přepočtená standardní cena za 1 m ² :		75,– Kč	

Objekt č. 2: Pozemek v obci Vacov

Popis: Rovinný pozemek.

Druh pozemku	Zemědělské	Poloha	Mimo zastavěnou část obce
Výměra pozemku	6 812 m ²	IS	Chybí
Svažitost	Mírně svažitý	Příslušenství	Chybí
Požadovaná nebo kupní cena:		740 000,- Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² :		107,- Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,70	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:		0,63	
Přepočtená standardní cena za 1 m ² :		67,- Kč	

Objekt č. 3: Pozemek v obci Svatá Maří

Popis: Zemědělská půda.

Druh pozemku	Zemědělské	Poloha	Mimo zastavěnou část obce
Výměra pozemku	3 546 m²	IS	Chybí
Svažitost	Mírně svažitý	Příslušenství	Chybí
Požadovaná nebo kupní cena:		220 000,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:		62,– Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,85	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:		0,77	
Přepočtená standardní cena za 1 m²:		48,– Kč	

Objekt č. 4: Pozemek v obci Zdíkov

Popis: Mírně svažité pozemky.

Druh pozemku	Zemědělské	Poloha	Mimo zastavěnou část obce
Výměra pozemku	10 954 m ²	IS	Chybí
Svažitost	Mírně svažité	Příslušenství	Chybí
Požadovaná nebo kupní cena:		585 000,– Kč	
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m ² :		53,– Kč	
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa	0,85	
Koeficient K2:	koeficient časový	1,00	
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)	1,00	
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr	1,00	
Koeficient K5:	koeficient transakce	0,90	
Celkový koeficient:		0,77	
Přepočtená standardní cena za 1 m ² :		41,– Kč	

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, např. technický stav, fyzické opotřebení, lokalita, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m² pozemku je stanovena ve výši 45,- Kč.

Obvyklou cenu nemovité věci stanovuji ve výši: 1 611 720,- Kč.

Za tuto cenu by byly pozemky parc. č. 1210/1, parc. č. 1210/4, parc. č. 1269/63 a parc. č. 1269/69 dle LV č. 2474, v obci a k.ú. Prachatice, běžně prodejné.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/5 činí:

280 000,- Kč.

Obvyklá cena (podíl id. 1/5): 280 000- Kč.

Cena slovy: Dvěštosmdesáttisíc Kč.

V Praze dne 05.09.2014

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99, pro základní obor Ekonomika odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5526-283/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

V Praze

dne 05.09.2014

Ing. Karel Schwarz

Příloha č. 1. Fotodokumentace





Příloha č. 2. Mapa oblasti



