

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 7934-1606/2013

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitostem - pozemků p.č. 1162 - orná půda, p.č. 1166 - ostatní plocha, p.č. 1167 - orná půda, p.č. 1175/2 - orná půda a p.č. 1177/2 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Škůdra, obec Strašice, okres Strakonice.

Objednatel posudku:

JUDr. Tomáš Vrána
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 66246750
DIČ: CZ6205200980

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 103 Ex 21496/10-70

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 13.9.2013 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 9 stran a 25 stran příloh.

V Přerově, dne 13.9.2013

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 11.9.2013 vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Tomáš Vrána**, č.j. **103 Ex 21496/10-70**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitostem - pozemků p.č. 1162 - orná půda, p.č. 1166 - ostatní plocha, p.č. 1167 - orná půda, p.č. 1175/2 - orná půda a p.č. 1177/2 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Škůdra, obec Strašice, okres Strakonice.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 13.9.2013, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 13.9.2013 za přítomnosti pracovníků znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingráka a Ing. Štěpána Orálka.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 187, pro k.ú. Škůdra, obec Strašice, okres Strakonice, vyhotovený objednavatelem dne 19.8.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Škůdra, obec Strašice, okres Strakonice, vyhotovená objednavatelem dne 19.8.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Územní plán obce Strašice.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Jihočeský
Okres: Strakonice
Obec: Strašice
Katastrální území: Škůdra (762717)

List vlastnictví číslo: 187

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Enzmannová Hana
Ocelíkova 672/1, Háj, 14900 Praha 11 | Podíl: 1/3 |
| 2. Petrovská Jitka
Doubravická 1303/6, Chodov, 14900 Praha 11 | Podíl: 1/3 |
| 3. Šobr Jiří
Milánská 451, Horní Měcholupy, 10900 Praha 15 | Podíl: 1/3 |

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitosti - pozemku p.č. 1162 - orná půda, p.č. 1166 - ostatní plocha, p.č. 1167 - orná půda, p.č. 1175/2 - orná půda a p.č. 1177/2 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Škůdra, obec Strašice, okres Strakonice, které jsou situovány v severní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nepevných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Strašice jsou pozemky vedeny jako „plochy zemědělské“.

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

6. Obsah posudku

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Strakonice

Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

Ocenění

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 450/2012 Sb.

1.a.1) Pozemky – § 29, 32

§ 29 – Zemědělské pozemky

Koeficient prodejnosti K_p : × 1,000

Název	Parc. č.	BPEJ	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
Orná půda - část	1162	73254	2 474	1,86	1,8600	4 601,64
Orná půda - část	1162	73211	330	4,48	4,4800	1 478,40
Orná půda - část	1162	75011	972	3,52	3,5200	3 421,44
Orná půda - část	1167	73211	6 521	4,48	4,4800	29 214,08
Orná půda - část	1167	75011	744	3,52	3,5200	2 618,88
Orná půda - část	1175/2	73254	2 785	1,86	1,8600	5 180,10
Orná půda - část	1175/2	73211	2	4,48	4,4800	8,96
Trvalý travní porost	1177/2	75011	1 549	3,52	3,5200	5 452,48
Součet:			15 377			51 975,98

§32 odst. 3 – Neplodná půda, roklina, mez apod.

Určení koeficientu pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient úpravy dle § 32 odst. 3: × 0,250

Koeficient prodejnosti K_p : × 1,000

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]			Cena [Kč]
			základní	sníž.	upravená	
Ostatní plocha	1166	126	2,01		1,0000	126,–

*) cena byla upravena na 1 Kč/m²

Součet cen všech typů pozemků: = 52 101,98 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 3

Cena po úpravě: = 17 367,33 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 17 367,33 Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy 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 s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitostech dané cenové kategorie je menší. Četnost realizovaných obchodů je minimální. V obdobných lokalitách není na trhu nabídka srovnatelných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 14,- Kč do 20,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 14,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 15.503 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 217 042,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/3 oceňovaných nemovitostí ve výši **58 000,- Kč** (zaokrouhleno).

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	17 370,- Kč
Věcné břemeno	0,- Kč
Ostatní movité věci	0,- Kč
Práva a závady, které nezaniknou dražbou	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí

58 000,- Kč

Cena slovy: padesátosmtisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 13.9.2013

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7934-1606/2013 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Ortofoto mapa parcely 1162
Ortofoto mapa parcely 1167
Ortofoto mapa parcely 1175/2
Ortofoto mapa parcely 1166
Ortofoto mapa parcely 1177/2

Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy

Ortofoto mapa parcely 1162



Ortofoto mapa parcely 1167



Ortofoto mapa parcely 1175/2



Ortofoto mapa parcely 1166



Pozemky p.č. 1162, p.č. 1166, p.č. 1167, p.č. 1175/2, p.č. 1177/2

