

**Znalecký posudek č. 3682 / 066 / 2017**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)**

**pro účel exekučního řízení**

**pro Exekutorský úřad Plzeň - město**

**Předmět ocenění:**

Pozemky parc.č. 1244/8 a 1245 v k.ú. Kbel u Přeštic a pozemky parc.č. 131/10,131/23 a 131/39 v k.ú. Malinec – vše v obci Kbel

Obec : Kbel  
Okres: Plzeň - jih  
Kraj: Plzeňský kraj  
Katastrální území: Kbel u Přeštic, Malinec  
Identifikační kód: 664588, 664596  
Sídlo katastr. úřadu v Plzni

Vlastník pozemku:

Turhober Dobromil,  
sady Pětatřicátníků 20/7, Plzeň

podíl:

1/1

**Objednavatel:**

Exekutorský úřad Plzeň - město  
Palackého nám. 28  
30100 Plzeň  
**č.j. 094 EX 12680/06**

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 30.5.2017**

**Vypracoval:** Ing.Jan Balihar  
Fr. Liszta 49  
323 22 Plzeň

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0091

verze **ACONS 10.30**, platná od 20.8.2014

Tento znalecký posudek obsahuje 14 stran textu (z toho 4 strany příloh) a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Plzni, dne 04.06.2017

**Obsah**

Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek: .....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod .....	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	4
B. Pozemky.....	4
C. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací .....	6
D. Přírodní katastrofy .....	7
E. Územní plán .....	7
F. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví.....	7
Rekapitulace .....	8

**Přílohy**

výpis z KN z LV č. 396 pro k.ú. Kbel u Přeštic ze dne 03.04.2017

výpis z KN z LV č. 213 pro k.ú. Malinec ze dne 03.04.2017

kopie kat. mapy pro k.ú. Malinec ze dne 13.4.2017

mapa ze serveru ČÚZK pro k.ú. Kbel u Přeštic

Znalecká doložka

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 30.5.2017 od 9,00 hod.

Nemovitost se nachází v souvislém celku bez možnosti přesné identifikace.

Nepřítomni:

p. Dobromil Turhofer

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

předložené objednatelem

výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 396, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň dne 03.04.2017.

výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 213, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň dne 03.04.2017.

### **2. Situační podklady**

- kopie kat. mapy ze serveru ČÚZK

- kopie KM pro k.ú. Malinec

### **3. Doklady o nabytí**

- nebyly předloženy

### **4. Projektové podklady**

- nejsou

### **5. Doklady o stáří a době užívání**

-nejsou

### **6. Ostatní podklady**

- nájemní smlouva se ZD Kbel, 34012 Švihov ze dne 1.1.2003

# Nález a posudek

## Úvod

**Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):**

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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Kbel u Přeštic. Pozemky vedené jako orná půda se nacházejí severovýchodně od zast. části Malince v souvislém celku . Pozemky v k.ú. Malinec se nacházejí rovněž severovýchodně od zast. části Malince v bezprostředním okolí Kbelského potoka.

Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu neovlivňující obvyklou cenu, protože se jedná o zem. pozemky – orná a travní porost .

### **Údaje o oceňovaném pozemku**

Pozemek není napojen na inženýrské sítě. Přístupová komunikace je nezpevněná. Tvar pozemku je nepravidelný. Po roce 2006 k převodu pozemku nedošlo. Jedná se o pozemky, které jsou formálně začleněny do zemědělského půdního fondu. Podezření na staré zátěže neexistuje.

Na pozemky je uzavřena smlouva o nájmu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok.

## B. Pozemky

### **Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

#### Dle výpisu z katastru nemovitostí

Obec: Kbel

Katastrální území: Kbel u Přeštic ,Malinec

Vlastník pozemku:

Turhober Dobromil,

1/1

sady Pětatřicátníků 20/7, Plzeň

Pozemky v k.ú. Kbel u Přeštic

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
1244/8	1 719	orná půda	
1245	2 014	orná půda	

**Výměra pozemků celkem** m<sup>2</sup> 3 733.00

#### Výpočet ceny

Pozemky v k.ú. Kbel u Přeštic

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	3 733.00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	14.00
<b>Výchozí cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>52 262.00</b>

Pozemky v k.ú. Malinec

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
131/10	57	TTP	
131/23	230	TTP	
131/39	221	TTP	

**Výměra pozemků celkem** m<sup>2</sup> 508.00

#### Výpočet ceny

Pozemky v k.ú. Malinec Kbel u Přeštic

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	508.00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	14.00
<b>Výchozí cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>7 112.00</b>

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro obec Kbel, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

**Pozemky celkem** Kč 59 374.00

## C. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno 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 měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto 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 kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po pozemcích uvedeného typu, a obdobné velikosti, resp. shodné zainvestovanosti, t.j.

**Zemědělské pozemky a ostatní plocha - silnice** v dané lokalitě, a u srovnatelných pozemků mírně převyšuje nabídku. **Proto s přihlédnutím k umístění pozemku, že oceňovaný pozemek je obchodovatelný.**

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

### **1. PZ Kladruby, okr. Tachov**

Zemědělské pozemky v několika celcích

Výměra: 40 496 m<sup>2</sup>

Nabídková cena (NC): 809 900,-Kč

Ukazatel NC: 20,0 Kč/m<sup>2</sup>

### **2. PZ Neurazy, okr. Plzeň – jih**

Zemědělské pozemky v několika celcích

Výměra: 43 170 m<sup>2</sup>

Nabídková cena (NC): 647 000,-Kč

Ukazatel NC: 15,0 Kč/m<sup>2</sup>

### **3. PZ Horní Lukavice, okr. Plzeň – jih**

Zemědělské pozemky v několika celcích

Výměra: 69 238 m<sup>2</sup>

Nabídková cena (NC): 1 100 000,-Kč

Ukazatel NC: 15,90 Kč/m<sup>2</sup>

**Na základě vyhodnocení porovnatelných nemovitostí s přihlédnutím k nabídkové ceně , velikosti pozemku skutečností zjištěných na místě stanoven ukazatel na 15,-Kč/m<sup>2</sup>**

Výpočet ceny:

4 241 m<sup>2</sup> x 15,-Kč/m<sup>2</sup> = 63 615,-Kč

**Srovnatelná hodnota: 64 600,-Kč**

## D. Přírodní katastrofy

Za přírodní katastrofy se považují velká neštěstí, pohromy, události s tragickými následky.

Lze je členit na

- záplavy a povodně,
- sesuvy půdy,
- sopečné erupce,
- tajfuny,
- zemětřesení.

V podmínkách České republiky lze uvažovat se záplavami a povodněmi a dále se sesuvy půdy, jako přímými důsledky nadměrných atmosférických srážek.

Ostatní uvedené přírodní katastrofy nebyly na území České republiky významně zaznamenány.

**Pozemek se nenachází v území, kde lze uvažovat s uvedenými přírodními jevy.**

## E. Územní plán

Pod pojmem územní plán nelze rozumět pouze "výkres", ale celý proces zpracování a pořízení územně plánovací dokumentace završený schválenou obecně závaznou vyhláškou, jejíž součástí je hlavní výkres dokumentace, tzv. plán využití území.

Celý tento proces je upraven zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

Stav územně plánovací dokumentace je jednou z podmínek, které ovlivňují obvyklou cenu nemovitosti.

Znalec nemá informace, ze kterých by bylo možno usoudit, že v okolí oceňované nemovitosti se nepřipravuje jiná výstavba, která by mohla negativně ovlivnit obvyklou cenu nemovitosti.

## F. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny pozemky, které jsou předmětem ocenění jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

## Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Typ č. 1.16. Zemědělské pozemky

**Obec:** Kbel

**ulice :**

**Okres:** Plzeň - jih

**č.p.**

**Kat. území:** Kbel u Přeštic, Malinec

### Nákladová cena staveb po opotřebení

Stavby po opotřebení celkem

Kč 0.00

Pozemky

Kč 59 374.00

Celkem

Kč 59 374.00

Srovnávací hodnota

Kč 63 600.00

**Rizika :** nejsou známa

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Jedná se o zemědělské pozemky v jednom celku v kat. území Kbel u Přeštic a v jednom celku v k.ú. Malinec

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši :

**Obvyklá cena (podíl 1/1): 62 000.00 Kč**

### Obvyklá cena práv spojených s nemovitostmi ve smyslu § 336 OSŘ :

Práva - nejsou známa	Kč	0.00
----------------------	----	------

### Obvyklá cena závad spojených s nemovitostmi ve smyslu § 336 OSŘ :

Závady – nejsou známy	Kč	0.00
-----------------------	----	------

Pozn. Pozemky jsou v nájmu ZD Kbel. Na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok. Předmětná smlouva nemá vliv na obvyklou cenu.



Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

**Ing. Jan Balihar**

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**