

Znalecký posudek č. 3684 / 068 / 2017
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro Exekutorský úřad Plzeň - město

Předmět ocenění:

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 - pozemky parc.č. 635,949,950 a 955/3 v k.ú. Měcholupy u Blovic a pozemky parc.č. 364/7 a 463 v k.ú. Prádlo – vše v obci Měcholupy a Prádlo



Obec : Měcholupy , Prádlo
Okres: Plzeň - jih
Kraj: Plzeňský kraj
Katastrální území: Měcholupy u Blovic , Prádlo
Identifikační kód: 692743, 726982
Sídlo katastr. úřadu v Plzni

Vlastník pozemku:

Josef Žežulka, Raisova 1718/16, Plzeň,
Václav Žežulka, Vlčice 70, Blovice

podíl:

1/2
1/2

Objednavatel:

Exekutorský úřad Plzeň - město

Palackého nám. 28

30100 Plzeň

č.j. 094 EX 03548/12

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 16 stran textu (z toho 4 strany příloh) a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Plzni, dne 07.06.2017

Obsah

Prohlídka nemovitosti.....	4
Podklady pro znalecký posudek:	4
Nález a posudek.....	5
Úvod	5
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Pozemky.....	6
C. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	7
D. Přírodní katastrofy	8
E. Územní plán	8
F. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví.....	9
Rekapitulace	10

Přílohy

výpis z KN z LV č. 36 pro k.ú. Měcholupy u Blovic ze dne 12.5.2017

výpis z KN z LV č. 160 pro k.ú. Prádlo ze dne 12.5.2017

kopie kat. mapy pro k.ú. Měcholupy u Blovic a Prádlo

mapa ze serveru ČÚZK pro k.ú. Měcholupy u Blovic a Prádlo

Znalecká doložka

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 30.5.2017 od 11,00 hod.

Nemovitost se nachází ve dvou celcích, pozemek parc.č. 635 v blízkosti komunikace Plzeň – Nepomuk, ostatní pozemky v souvislém celku východně od obce Měcholupy bez možnosti přesné identifikace.

Nepřítomni:

p. Václav Žežulka

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

předložené objednatelem

výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 36, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň dne 12.5.2017.

výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 160, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň dne 12.5.2017.

2. Situační podklady

- kopie kat. mapy ze serveru ČÚZK

- kopie KM pro k.ú. Měcholupy u Blovic i Prádlo

3. Doklady o nabytí

- nebyly předloženy

4. Projektové podklady

- nejsou

5. Doklady o stáří a době užívání

-nejsou

6. Ostatní podklady

- pachtovní smlouva se zemědělskou společností Komorno a.s. ze dne 25.5.2015

- fotodokumentace pořízená znalcem

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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbou 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 Měcholupy u Blovic a Prádlo. Pozemek parc.č. 635 v k.ú. Měcholupy u Blovic se nachází na okraji obce Měcholupy při levé straně silnice Plzeň - Nepomuk . Ostatní pozemky v k.ú. Měcholupy u Blovic i Prádlo se nacházejí v souvislém celku ostatních pozemků východně od obce Měcholupy na okraji katastrálních území. Tyto pozemky spolu vzájemně sousedí.

Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu neovlivňující obvyklou cenu, protože se jedná o zem. pozemky – orná (parc.č. 635) a trvalý travní porost-ostatní pozemky .

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 pachtovní smlouva na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 8 roků .

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: Měcholupy, Prádlo

Katastrální území: Měcholupy u Blovic , Prádlo

Vlastník pozemku:

Josef Žežulka, Raisova 1718/16, Plzeň,	1/2
Václav Žežulka, Vlčice 70, Blovice	1/2

Pozemky v k.ú. Měcholupy u Blovic

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
635	12 681	orná půda	
949	3 685	TTP	
950	15 411	TTP	
955/3	1 799	TTP	

Výměra pozemků celkem m² 33 576.00

Výpočet ceny

Pozemky v k.ú. Měcholupy u Blovic

Výměra pozemku	m ²	33 576.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	15.00
Výchozí cena pozemku	Kč	503 640.00

Pozemky v k.ú. Prádlo

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
364/7	3 310	TTP	
463	485	TTP	

Výměra pozemků celkem m² 3 795.00

Výpočet ceny

Pozemky v k.ú. Prádlo

Výměra pozemku	m ²	3 795.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	15.00
Výchozí cena pozemku	Kč	56 925.00

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

Pozemky celkem **Kč** **560 565.00**

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 kanceláři 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 m²

Nabídková cena (NC): 809 900,-Kč

Ukazatel NC: 20,0 Kč/m²**2. PZ Neurazy, okr. Plzeň – jih**

Zemědělské pozemky v několika celcích

Výměra: 43 170 m²

Nabídková cena (NC): 647 000,-Kč
 Ukazatel NC: 15,0 Kč/m²

3. PZ Horní Lukavice, okr. Plzeň – jih

Zemědělské pozemky v několika celcích

Výměra: 69 238 m²

Nabídková cena (NC): 1 100 000,-Kč

Ukazatel NC: 15,90 Kč/m²

Na základě vyhodnocení porovnatelných nemovitostí s přihlédnutím k nabídkové ceně , velikosti pozemku skutečností zjištěných na místě stanoven ukazatel na 15,-Kč/m²

Výpočet ceny:

$37\,371\text{ m}^2 \times 15,-\text{Kč/m}^2 = 560\,565,-\text{Kč}$

Srovnatelná hodnota: 560 000,-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: Měcholupy, Prádlo

ulice :

Okres: Plzeň - jih

č.p.

Kat. území: Měcholupy u Blovic, Prádlo

Nákladová cena staveb po opotřebení

Stavby po opotřebení celkem

Kč 0.00

Pozemky

Kč 560 565.00

Celkem

Kč 560 565.00

Srovnávací hodnota

Kč 560 000.00

Rizika : nejsou známá

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Jedná se o zemědělské pozemky ve dvou celcích .

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

Obvyklá cena (podíl 1/1): 560 000.00 Kč

Obvyklá cena (podíl 1/2): 280 000.00 Kč

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

Práva - nejsou známá	Kč	0.00
----------------------	----	------

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

Závady – pachtovní smlouva	Kč	0.00
----------------------------	----	------

Pozn. Pozemky jsou v pachtu Zemědělské společnosti Komorno a.s. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 8 roků. Nájemné je za obvyklou cenu 2 000,-Kč/ha. 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.