

Znalecký posudek č. 3798 / 054 / 2018
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro Exekutorský úřad Plzeň - město

Předmět ocenění:

Ideální spoluvlastnický podíl 1/8- pozemky parc.č. 247/1, 247/2, 247/8, 247/9, 248/6, 248/7, 248/15, 388/8, 388/9 a 388/10 v k.ú. i obci Dolní Bělá a pozemky parc.č. 338,339 a 720/8 v k.ú. i obci Líté

Obec : Dolní Bělá, Líté
Okres: Plzeň - sever
Kraj: Plzeňský kraj
Katastrální území: Dolní Bělá, Líté
Identifikační kód: 628590, 628603
Sídlo katastr. úřadu v Plzni

Vlastník pozemku v k.ú., Dolní Bělá:	podíl:
- Hnídák Jindřich, Líté 27	- 1/2
- Hnídáková Jarmila, sídl. Hůrka 1060, Kralupy nad Vltavou	-1/8
- Telín Josef, tř. 1. Máje 300, Horní Bříza	-1/8
- Telín Václav č.p. 91, Loza	-1/8
- Vrbová Věra , U vrbky 637, Horní Bříza	-1/8

Vlastník pozemku v k.ú., Líté:	podíl:
- Hnídák Jindřich, Líté 27	- 1/2
- Hnídáková Jarmila, sídl. Hůrka 1060, Kralupy nad Vltavou	-1/8
- Telín Josef, tř. 1. Máje 300, Horní Bříza	-1/8
- Telín Václav č.p. 91, Loza	-1/8
- Vrbová Věra , U vrbky 637, Horní Bříza	-1/8

Objednavatel:

Exekutorský úřad Plzeň - město
Palackého nám. 28
30100 Plzeň
č.j. 108 EX 08489/05

Znalecký posudek je zpracován ke dni 5.6.2018

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 17 stran textu (z toho 5 stran příloh) a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Plzni, dne 28.06.2018

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	9
E. Územní plán	9
F. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví.....	9
Rekapitulace	10

Přílohy

výpis z KN z LV č. 408 pro k.ú.Dolní Bělá ze dne 22.3.2018

výpis z KN z LV č. 408 pro k.ú.Líté Bělá ze dne 22.3.2018

kopie kat. mapy pro k.ú. Dolní Bělá

kopie kat. mapy pro k.ú. Líté 2x

Znalecká doložka

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 05.06.2018 od 12,00 hod.

Nemovitost – pozemky v k.ú. Dolní Bělá se nacházejí severozápadně od obce Dolní Bělá nedaleko silnice směr Spankov , pozemky parc.č. 338 a 339 se nacházejí severovýchodně od obce Líté na okraji souvislého celku pozemků a lesních pozemků , pozemek parc.č. 720/8 se nachází na okraji obce Líté - vše bez možnosti přesné identifikace

Nepřítomni:

- p. Josef Telín

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

předložené objednatelem

výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 408 pro k.ú. Dolní Bělá a 408 pro k.ú. Líté, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň dne 22.3.2018

2. Situační podklady

- kopie kat. mapy

3. Doklady o nabytí

- nebyly předloženy

4. Projektové podklady

- nejsou

5. Doklady o stáří a době užívání

-nejsou

6. Ostatní podklady

- nájemní smlouva na pozemky v k.ú. Dolní Bělá s p. Bernardem Lainkou – podmínky smlouvy nejsou známe

- nájemní smlouva na pozemky v k.ú. Líté Dolní Bělá s p. Bernardem Lainkou a p. Jiřím Dobrým – podmínky smlouvy nejsou známe

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 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 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 přikládaná 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 –pozemky v k.ú. Dolní Bělá se nacházejí severozápadně od obce Dolní Bělá nedaleko silnice směr Spankov , pozemky parc.č. 338 a 339 se nacházejí severovýchodně od obce Líté na okraji souvislého celku pozemků a lesních pozemků , pozemek parc..č 720/8 se nachází na okraji obce Líté - vše bez možnosti přesné identifikace . Pozemky v k.ú. Dolní Bělá jsou vedeny jako orná a ostatní plocha – jiná plocha a ostatní plocha – ost. komunikace-

Pozemky v k.ú. Líté jsou vedeny jako trvalý travní porost, pozemek parc.č. 720/8 jako lesní pozemek

Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu neovlivňující obvyklou cenu, protože se jedná o zem. pozemky – orná a travní porost a ostatní plocha mimo územní plán obce .Pozemek 720/8 je ve velmi malé výměře.

Údaje o oceňovaném pozemku

Pozemek není napojen na inženýrské sítě. 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 zemědělské pozemky jsou uzavřeny nájemní smlouvy – podmínky smluv nejsou známy

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: Dolní Bělá

Katastrální území: Dolní Bělá

Vlastník pozemku:

- | | |
|--|-------|
| - Hnídák Jindřich, Lité 27 | - 1/2 |
| - Hnídáková Jarmila, sídl. Hůrka 1060, Kralupy nad Vltavou | -1/8 |
| - Telín Josef, tř. 1. Máje 300, Horní Bříza | -1/8 |
| - Telín Václav č.p. 91, Loza | -1/8 |
| - Vrbová Věra , U vrbky 637, Horní Bříza | -1/8 |

Pozemky v k.ú. Dolní Bělá

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
247/1	1177	Ost. plocha	Jiná plocha
247/2	385	Ost. plocha	Jiná plocha
247/8	3	Ost. plocha	Jiná plocha
247/9	30	Ostatní plocha	Jiná plocha
248/6	4657	Orná	
248/7	3347	Orná	
248/15	12	Orná	
388/8	18	Ost. plocha	Ost. komunikace
388/9	49	Ost. plocha	Ost. komunikace
388/10	43	Ost. plocha	Ost. komunikace

Výměra pozemků celkem

m²

9 721.00

Výpočet ceny

Pozemky v k.ú. Dolní Bělá

Výměra pozemku

m²

9 721.00

Směrná cena pozemku

Kč/m²

30.00

Výchozí cena pozemku

Kč

291 630.00

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

Obec: Líté

Katastrální území: Líté

Vlastník pozemku:

- Hnídák Jindřich, Líté 27 - 1/2
- Hnídáková Jarmila, sídl. Hůrka 1060, Kralupy nad Vltavou -1/8
- Telín Josef, tř. 1. Máje 300, Horní Bříza -1/8
- Telín Václav č.p. 91, Loza -1/8
- Vrbová Věra , U vrbky 637, Horní Bříza -1/8

Pozemky v k.ú. Líté

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
338	4233	TTP	
339	1172	TTP	
720/8	124	Lesní pozemek	

Výměra pozemků celkem m² 8 529.00

Výpočet ceny

Pozemky v k.ú. Líté

Výměra pozemku	m ²	8 529.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	30.00
Výchozí cena pozemku	Kč	255 870.00

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

Pozemky celkem **Kč 547 500.00**

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 Ledce, okr. Plzeň - sever

Zemědělské pozemky ve více celcích

Výměra: 31 958 m²

Nabídková cena (NC): 1 275 000,-Kč

Ukazatel NC: 40,0 Kč/m²

2. PZ Třemošná, okr. Plzeň - sever

Zemědělský pozemek – 1 parcela

Výměra: 4 751 m²

Nabídková cena (NC): 161 534,-Kč

Ukazatel NC: 34,0 Kč/m²

3. PZ Dobřany, okr. Plzeň - jih

Zemědělské pozemky v jednom celku

Výměra: 78 614 m²

Nabídková cena (NC): 2 670 000,-Kč

Ukazatel NC: 34,0 Kč/m²

Na základě vyhodnocení porovnatelných nemovitostí s přihlédnutím k nabídkové ceně , velikosti pozemku skutečností zjištěných na místě stanoven ukazatel na 30,-Kč/m²

Výpočet ceny:

18 250 m² x 30,-Kč/m² = 547 500,-Kč

Srovnatelná hodnota: 548 000,-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, ostatní plochy

Obec: Dolní Bělá, Líté

ulice :

Okres: Plzeň - sever

č.p.

Kat. území: Dolní Bělá, Líté

Nákladová cena staveb po opotřebení

Stavby po opotřebení celkem	Kč	0.00
Pozemky	Kč	547 500.00
Celkem	Kč	547 500.00

Srovnávací hodnota **Kč** **548 000.00**

Rizika : nejsou známá

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Jedná se o zemědělské pozemky v k.ú. Dolní Bělá v jednom celku, pozemky zemědělské v k.ú. Líté rovněž v jednom celku

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

Obvyklá cena (podíl 1/1): 548 000.00 Kč

Obvyklá cena (podíl 1/8): 60 000.00 Kč

Pozn. Menšinový podíl nebo podíl 1/2 s prodává zpravidla za nižší cenu než je matematický podíl

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 p. Bernarda Laiky a p. Jiřího Dobrého – podmínky smluv nejsou známé

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.