

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

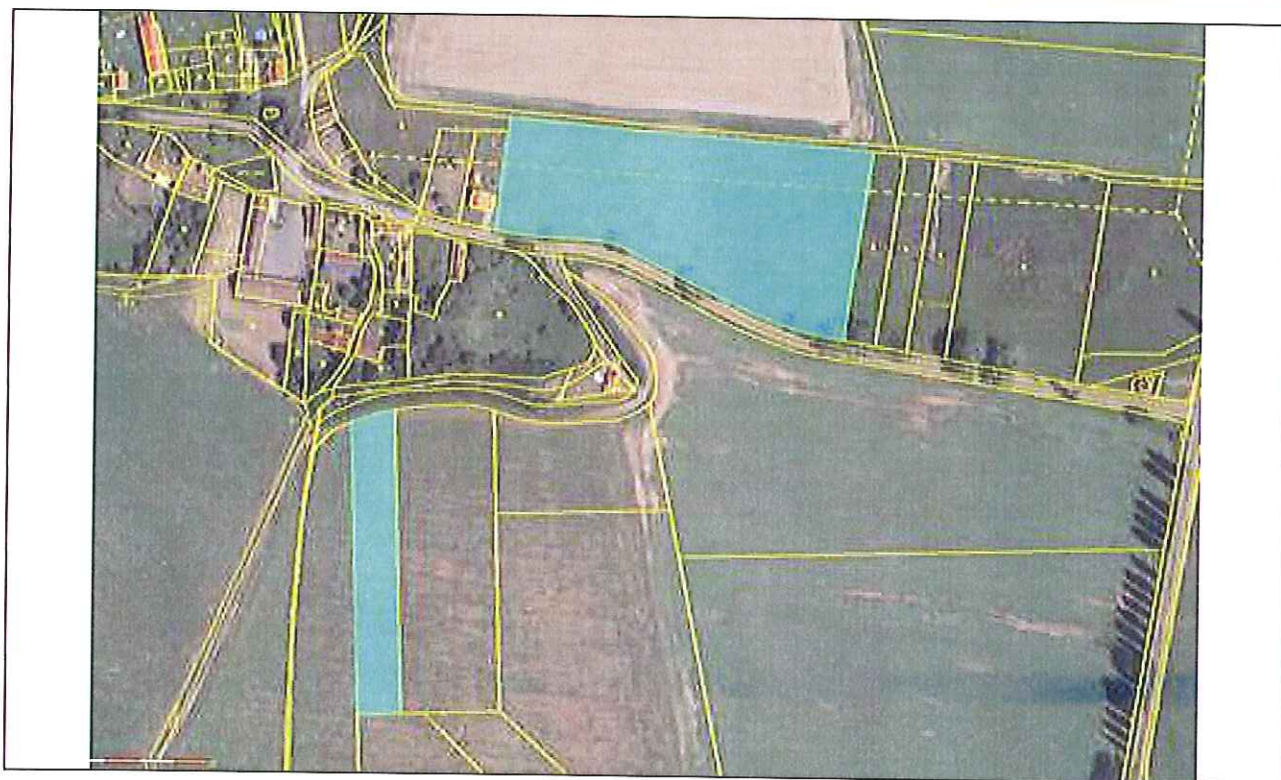
číslo ZP-17230

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky (k.ú. Nahošice a k.ú. Výrov u Milavčí)
LV č. 283 Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Blížejov, k.ú. Nahošice
Adresa nemovité věci:
LV č. 283 Kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Blížejov, k.ú. Výrov u Milavčí
Adresa nemovité věci:

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3
JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa objednatele: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL : Znalecká společnost s.r.o.
Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 144 EX 21566/14 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

156 000 Kč

Stav ke dni: 28.11.2018 Datum místního šetření: 20.11.2018

Počet stran: 19 stran Počet příloh: 18 Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 28.11.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina):

- na pozemcích parc. č. 1775 (orná půda) a parc. č. 1805 (trvalý travní porost) v kat. území Nahošice, obec Blížejov, okres Domažlice, zapsáno na LV 283,

- na pozemcích ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) - parc. č. 89/1, parc. č. 89/2, parc. č. 121/2, parc. č. 122, parc. č. 126/1, parc. č. 126/2, parc. č. 127, parc. č. 128, parc. č. 129, parc. č. 130, parc. č. 132 a parc. č. 133 v kat. území Výrov u Milavčí, obec Blížejov, okres Domažlice, zapsáno na LV 283.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) 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.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikostí spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 23.10.2018 pod č.j. 144 EX 21566/14-87.

Výpis z katastru nemovitostí.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán obce Blížejov.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012.

Místopis

Obec Nahošice je částí obce Blížejev. Nachází se cca 1 km jižně od obce Blížejev, cca 6 km jihovýchodně města Horšovský Týn, cca 7 km severovýchodně od města Domažlice a cca 10 km jihozápadně od města Staňkov. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Horšovském Týnu, Domažlicích a ve Staňkově. Do obce vede silnice III. třídy a železniční trať.

Obec Výrov je částí obce Blížejev. Nachází se cca 1 km jihozápadně od obce Blížejev, cca 6 km jihovýchodně města Horšovský Týn, cca 8 km severovýchodně od města Domažlice a cca 10 km jihozápadně od města Staňkov. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Horšovském Týnu, Domažlicích a ve Staňkově. Do obce vede silnice III. třídy.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II., III. tř.

Poloha v obci:

okrajová část – samota

Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	Vlastník:	
1781	obec Blížejev	
1810	obec Blížejev	

Celkový popis

Oceňované pozemky parc. č. 1775 a parc. č. 1805 se nacházejí cca 30 m východně a cca 40 m jižně od okraje zastavěné části obce Výrov a cca 700 m severozápadně od okraje zastavěné části obce Nahošice. Jedná se o nesousedící zemědělské pozemky Pravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a trvalý travní porost o výměře 20 822 m².

Pozemek parc. č. 1805 je na severní straně ohraničený nezpevněnou cestou, na jižní straně zpevněnou cestou a nachází se v lánu. Přes pozemek vede nadzemní vedení VN.

Pozemek parc. č. 1775 je na severní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se v lánu.

V době oceňování byly pozemky udržované a zemědělsky využívány. K pozemkům vedou nezpevněné cesty nacházející se na pozemcích parc. č. 1781 a parc. č. 1810, které jsou ve vlastnictví obce Blížejov.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy zemědělské. Dále pozemek parc. č. 1775 je částečně také vedený jako plocha s protierozním opatřením - organizační opatření.

Oceňované pozemky parc. č. 89/1, parc. č. 89/2, parc. č. 121/2, parc. č. 122, parc. č. 126/1, parc. č. 126/2, parc. č. 127, parc. č. 128, parc. č. 129, parc. č. 130, parc. č. 132 a parc. č. 133 se nacházejí cca 650 m jihozápadně od okraje zastavěné části obce Výrov. Jedná se o soubor sousedících zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) o výměře 38 933 m². Soubor pozemků je na severní straně ohraničený částečně nezpevněnou cestou, která se částečně nachází i na pozemku parc. č. 126/2 a nachází se v lánu. Pozemky jsou svažité k jihovýchodní straně. V době oceňování byly pozemky udržované a částečně využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemcích cizích vlastníků.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy zemědělské.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky jsou pronajímány společností MIRABO a.s. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vedou nezpevněné cesty nacházející se na pozemcích parc. č. 1781 a parc. č. 1810, které jsou ve vlastnictví obce Blížejov.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Komentář: Pozemky jsou pronajímány společnosti MIRABO a.s. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 5 let.

OBSAH**LV č. 283****1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky Nahošice (okr. Domažlice)

LV č. 283**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky Výrov u Milavčí (okr. Domažlice)

Nájemní smlouva (k LV č. 283)**1. Věcná břemena**

1.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva (k LV č. 283)**1. Věcná břemena**

1.1. Nájemní smlouva

OCENĚNÍ

LV č. 283

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nahošice (okr. Domažlice)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. 1775 a parc. č. 1805 se nacházejí cca 30 m východně a cca 40 m jižně od okraje zastavěné části obce Výrov a cca 700 m severozápadně od okraje zastavěné části obce Nahošice. Jedná se o nesousedící zemědělské pozemky Pravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a trvalý travní porost o výměře 20 822 m².

Pozemek parc. č. 1805 je na severní straně ohraničený nezpevněnou cestou, na jižní straně zpevněnou cestou a nachází se v lánu. Přes pozemek vede nadzemní vedení VN.

Pozemek parc. č. 1775 je na severní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se v lánu.

V době oceňování byly pozemky udržované a zemědělsky využívány. K pozemkům vedou nezpevněné cesty nacházející se na pozemcích parc. č. 1781 a parc. č. 1810, které jsou ve vlastnictví obce Blížejov.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Staňkov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 272150108			
Popis:	K prodeji zemědělské pozemky ve výlučném vlastnictví v katastru Staňkov-ves. Jedná se o 3 parcely o celkové výměře 38 880 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,99	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 166 400	38 880	30,00	0,91	27,37

Název:	Stráž, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1512			
Popis:	K prodeji zemědělské pozemky v okolí malého města Stráž o celkové výměře 33 393 m ² . Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,05	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,99	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
835 000	33 393	25,01	0,96	23,96

Název:	Hostouň, Zdroj: www.sreality.cz - ID: X83336			
Popis:	Na prodej 6 pozemků (pole-orná půda) v katastru obce Mělnice o celkové rozloze 13 998 m ² a jsou určené k zemědělským účelům. Pozemky na sebe ve větší míře navazují a prodávají se jako celek.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,99	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
389 000	13 998	27,79	0,91	25,35

Název:	Dobřany, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 663096			
Popis:	Na prodej zemědělské pozemky v k.ú. Dobřany. Jedná se z velké části o trvalý travní porost, na který vede obecní příjezdová cesta. Aktuálně jsou využívány jako louka a nejsou vázány žádnou pachtovní ani jinou smlouvou o užívání.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,99	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
536 088	19 146	28,00	0,91	25,54

Název:	Roupov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2393947740			
Popis:	Na prodej zemědělské pozemky v k.ú. Roupov a k.ú. Otěšice. V k.ú. Otěšice se jedná o pozemky - lesní pozemek, orná půda, ostatní plocha. V k.ú. Roupov se jedná o pozemky - orná půda a trvalý travní porost.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,99	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 082 338	37 322	29,00	0,91	26,46

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1775	4 112	26,00	1 / 6	17 819
trvalý travní porost	1805	16 710	26,00	1 / 6	72 410
Obvyklá cena před korekcí ceny					90 229
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	54 137,40
Celková výměra pozemků			20 822	Hodnota pozemků celkem	54 137

LV č. 283

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Výrov u Milavčí (okr. Domažlice)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. 89/1, parc. č. 89/2, parc. č. 121/2, parc. č. 122, parc. č. 126/1, parc. č. 126/2, parc. č. 127, parc. č. 128, parc. č. 129, parc. č. 130, parc. č. 132 a parc. č. 133 se nacházejí cca 650 m jihozápadně od okraje zastavěné části obce Výrov. Jedná se o soubor sousedících zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) o výměře 38 933 m². Soubor pozemků je na severní straně ohraničený částečně nezpevněnou cestou, která se částečně nachází i na pozemku parc. č. 126/2 a nachází se v lánu. Pozemky jsou svažitě k jihovýchodní straně. V době oceňování byly pozemky udržované a částečně využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemcích cizích vlastníků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Staňkov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 272150108			
Popis:	K prodeji zemědělské pozemky ve výlučném vlastnictví v katastru Staňkov-ves. Jedná se o 3 parcely o celkové výměře 38 880 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 166 400	38 880	30,00	0,92	27,65

Název:	Stráž, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1512			
Popis:	K prodeji zemědělské pozemky v okolí malého města Stráž o celkové výměře 33 393 m ² . Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,05	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
835 000	33 393	25,01	0,97	24,20

Název: Hostouň, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** X83336

Popis: Na prodej 6 pozemků (pole-orná půda) v katastru obce Mělnice o celkové rozloze 13 998 m² a jsou určené k zemědělským účelům. Pozemky na sebe ve větší míře navazují a prodávají se jako celek.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
389 000	13 998	27,79	0,92	25,61

Název: Dobřany, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 663096

Popis: Na prodej zemědělské pozemky v k.ú. Dobřany. Jedná se z velké části o trvalý travní porost, na který vede obecní příjezdová cesta. Aktuálně jsou využívány jako louka a nejsou vázány žádnou pachtovní ani jinou smlouvou o užívání.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
536 088	19 146	28,00	0,92	25,80

Název: Roupov, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 2393947740

Popis: Na prodej zemědělské pozemky v k.ú. Roupov a k.ú. Otěšice. V k.ú. Otěšice se jedná o pozemky - lesní pozemek, orná půda, ostatní plocha. V k.ú. Roupov se jedná o pozemky - orná půda a trvalý travní porost.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 082 338	37 322	29,00	0,92	26,72

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	89/1	3 446	26,00	1 / 6	14 933
orná půda	89/2	4 250	26,00	1 / 6	18 417
orná půda	121/2	662	26,00	1 / 6	2 869
orná půda	122	5 643	26,00	1 / 6	24 453
orná půda	126/1	5 744	26,00	1 / 6	24 891
orná půda	126/2	104	26,00	1 / 6	451
orná půda	127	4 859	26,00	1 / 6	21 056
orná půda	128	6 514	26,00	1 / 6	28 227
orná půda	129	4 650	26,00	1 / 6	20 150
orná půda	130	504	26,00	1 / 6	2 184
orná půda	132	557	26,00	1 / 6	2 414
orná půda	133	2 000	26,00	1 / 6	8 667
Obvyklá cena před korekcí ceny					168 712
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	101 227,20
Celková výměra pozemků			38 933	Hodnota pozemků celkem	101 227

Nájemní smlouva (k LV č. 283)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/6 na pozemcích parc. č. 1775 a parc. č. 1805 pro společnost MIRABO a.s. podle smlouvy č. 756/2017 ze dne 8.11.2018.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

Nájem:

Výměra: 3 470,00 m²

Jednotková cena: 0,27 Kč/m²

Sjednané nájemné: 3 470,00 m² * 0,27 Kč/m² = 937,- Kč/rok

Ocenění se provede podle § 16b odst. 2) zákona č. 151/97 Sb., jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

937,- Kč/rok * 100 % = 937,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 937,- Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

937,- Kč * 5 let = 4 685,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 4 685,- Kč

Nájemní smlouva (k LV č. 283)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/6 na pozemcích parc. č. 89/1, parc. č. 89/2, parc. č. 121/2, parc. č. 122, parc. č. 126/1, parc. č. 126/2, parc. č. 127, parc. č. 128, parc. č. 129, parc. č. 130, parc. č. 132 a parc. č. 133 pro společnost MIRABO a.s. podle smlouvy č. 756/2017 ze dne 8.11.2018.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

Nájem:

Výměra: 6 488,00 m²

Jednotková cena: 0,27 Kč/m²

Sjednané nájemné: 6 488,00 m² * 0,27 Kč/m² = 1 752,- Kč/rok

Ocenění se provede podle § 16b odst. 2) zákona č. 151/97 Sb., jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

1 752,- Kč/rok * 100 % = 1 752,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 1 752,- Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

1 752,- Kč * 5 let = 8 760,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 8 760,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV č. 283

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nahošice (okr. Domažlice) 54 100,- Kč

LV č. 283

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Výrov u Milavčí (okr. Domažlice) 101 200,- Kč

Nájemní smlouva (k LV č. 283)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva 4 685,- Kč

Nájemní smlouva (k LV č. 283)

1. Věcná břemena

1.1. Nájemní smlouva 8 760,- Kč

Hodnota pozemku	155 365 Kč
Věcné břemeno	13 445 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 12 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

156 000 Kč

slovy: Jednostopadesátšesttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina):

A) na pozemcích parc. č. 1775 (orná půda) a parc. č. 1805 (trvalý travní porost) v kat. území Nahošice, obec Blížejov, okres Domažlice, zapsáno na LV 283,

B) na pozemcích ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) - parc. č. 89/1, parc. č. 89/2, parc. č. 121/2, parc. č. 122, parc. č. 126/1, parc. č. 126/2, parc. č. 127, parc. č. 128, parc. č. 129, parc. č. 130, parc. č. 132 a parc. č. 133 v kat. území Výrov u Milavčí, obec Blížejev, okres Domažlice, zapsáno na LV 283.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

A, B) nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovitosti (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **54.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **102.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch společnosti MIRABO a.s. Znalec považuje nájemné (78,- Kč za měsíc) ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě,

B) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch společnosti MIRABO a.s. Znalec považuje nájemné (146,- Kč za měsíc) ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **49.310,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **93.240,- Kč**.

V Praze 28.11.2018

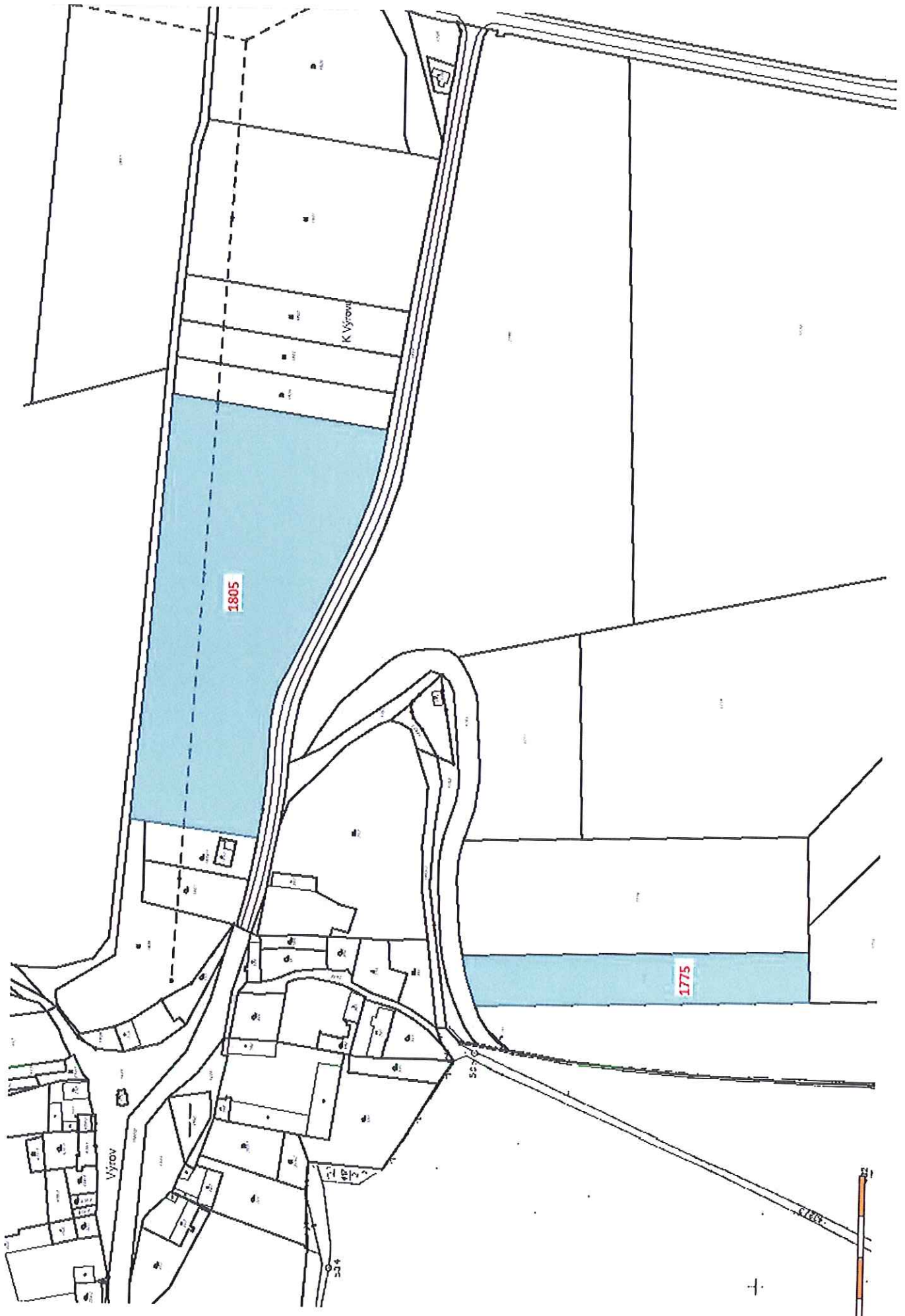
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Kateřina Jirkovská Jakub Chrástecský.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

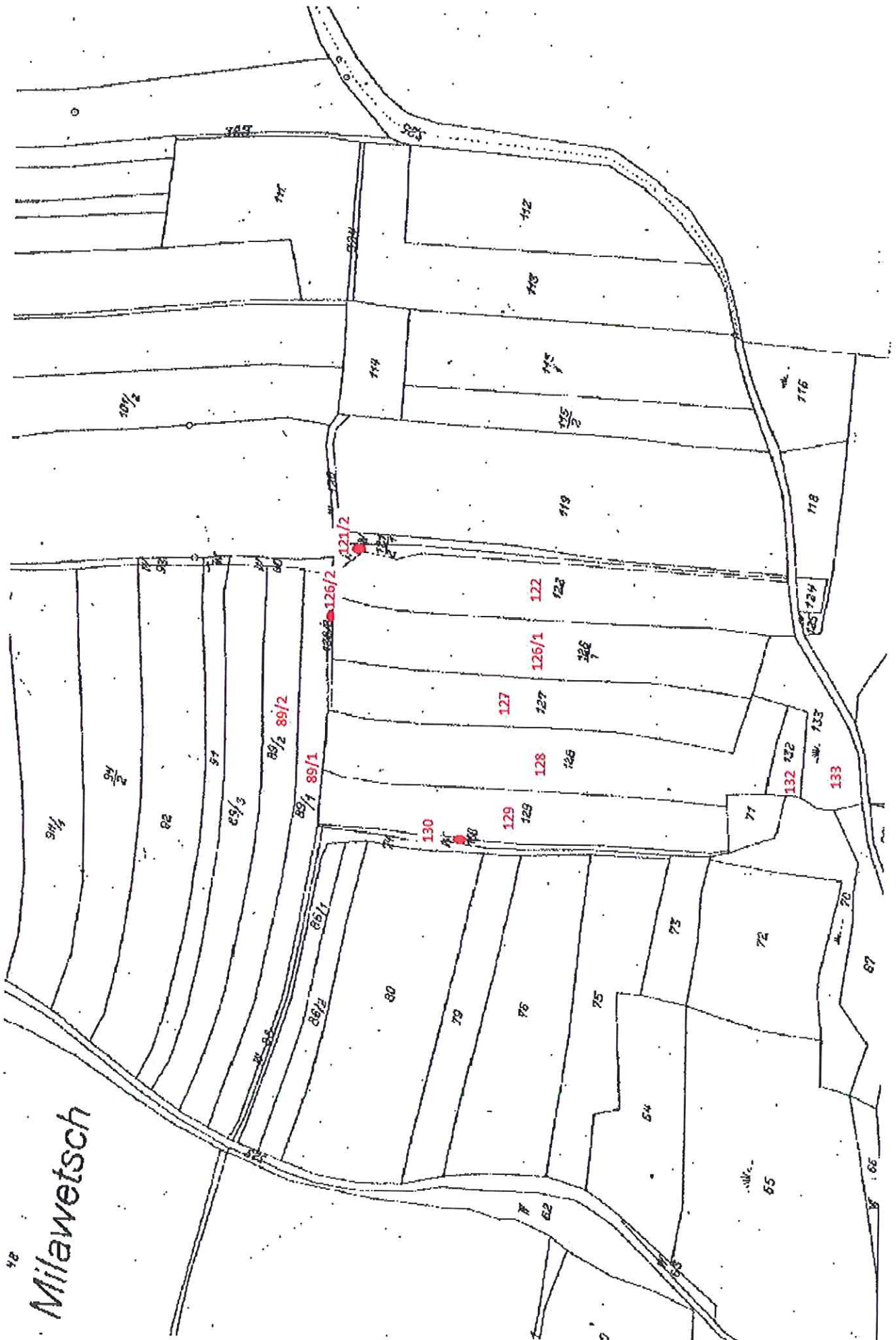
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17230 znaleckého deníku.

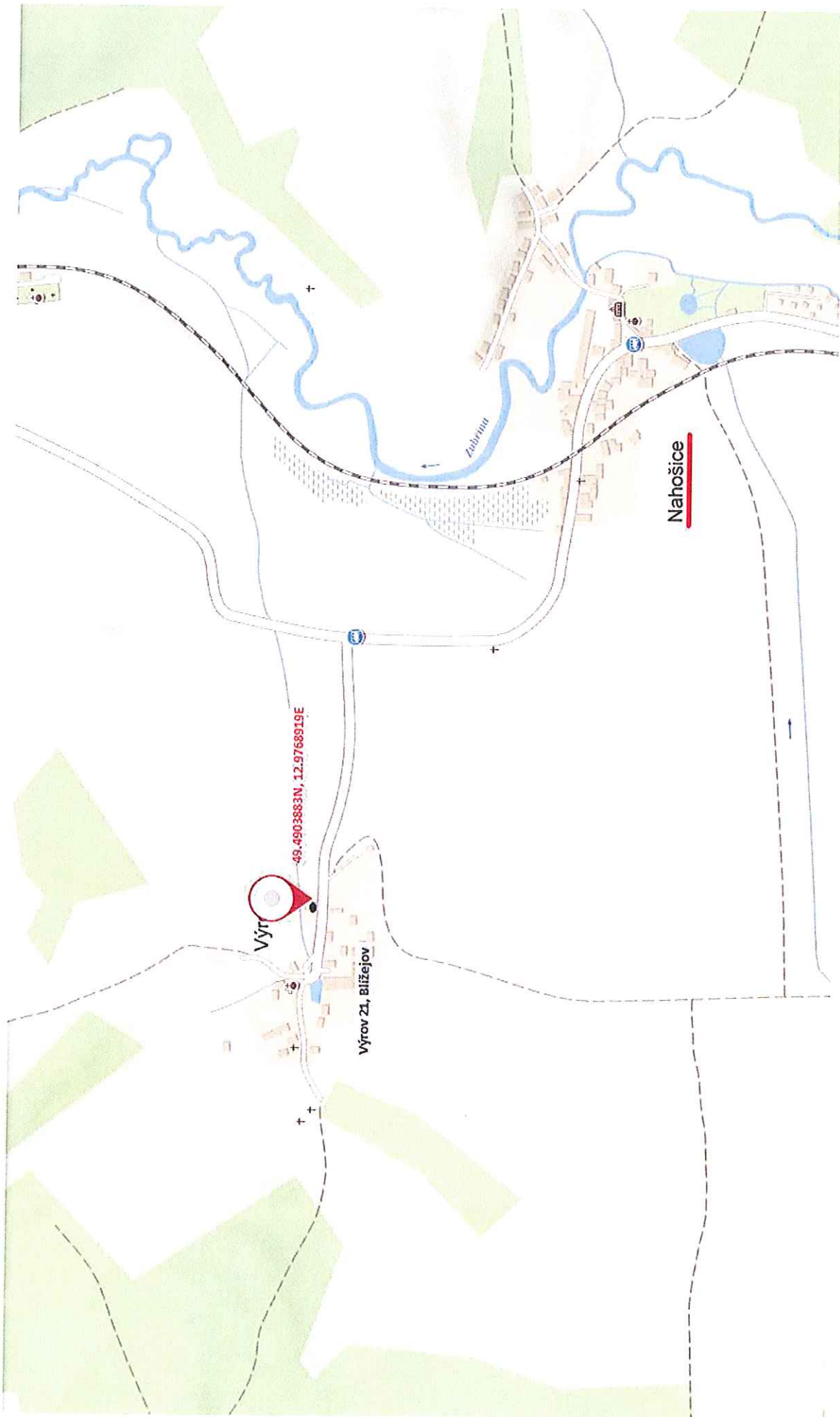
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

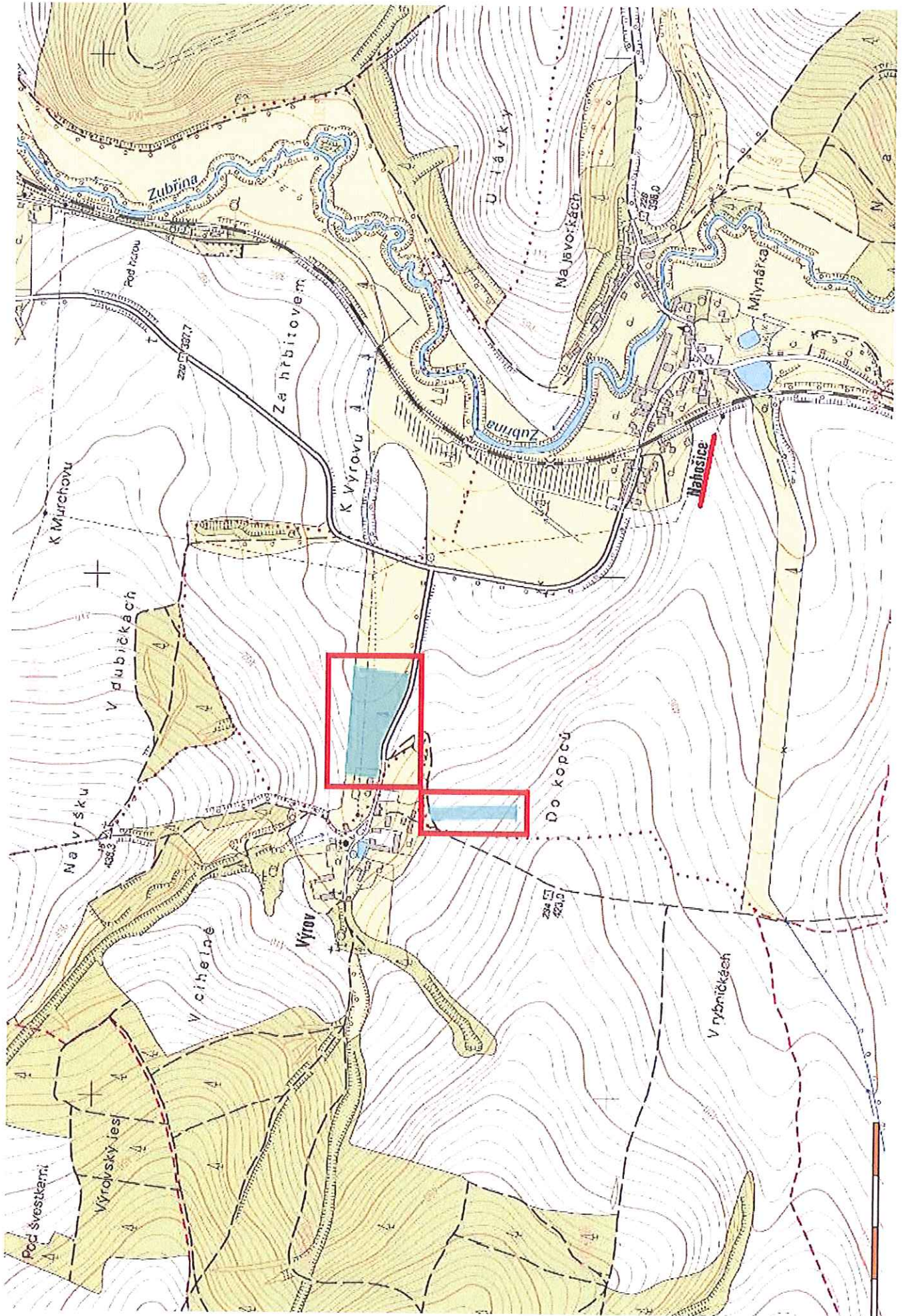
Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 283, k.ú. Nahošice	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 283, k.ú. Výrov u Milavčí	6
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	3
Ortofotomapa	2

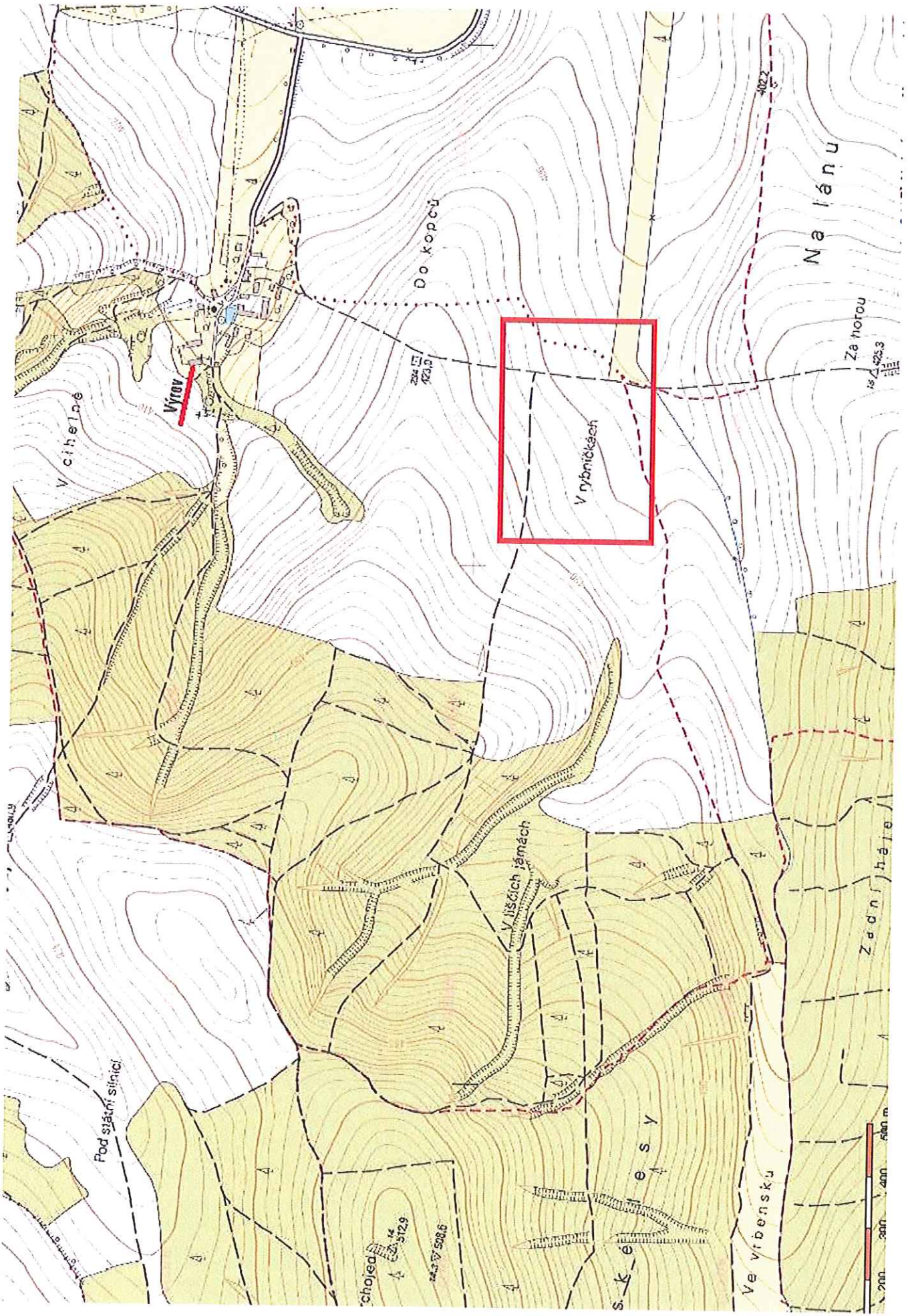


18
Milawetsch











$49^{\circ}29'25.36''N, 12^{\circ}58'36.85''E$

