

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18287

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky Běšiny (okr. Klatovy)

Katastrální údaje: Kraj Plzeňský, okres Klatovy, obec Běšiny, k.ú. Běšiny

Adresa nemovité věci: Běšiny, 339 01 Běšiny

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3

JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednavatele: 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 4027/11 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

27 600 Kč

Stav ke dni: 25.6.2019

Datum místního šetření: 13.6.2019

Počet stran: 20 stran

Počet příloh: 21

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 25.6.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina):

- na pozemcích parc. č. St. 34/4 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zp. využití: jiná st., parc. č. St. 34/5 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zp. využití: jiná st., parc. č. 147/6 (zahrada), parc. č. 147/7 (zahrada), parc. č. 946/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1085/5 (ostatní plocha) a parc. č. 1186 (ostatní plocha),

- stavbě bez čp/če, zp. využití: jiná st., na parc. č. St. 34/4 a stavbě bez čp/če, zp. využití: jiná st., na parc. č. St. 34/4,

obojí v kat. území Běšiny, obec Běšiny, okres Klatovy, zapsáno na LV 34,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacatina):

- na pozemku parc. č. 998/4 (ostatní plocha) v kat. území Běšiny, obec Běšiny, okres Klatovy, zapsáno na LV 307.

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 přikládána 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 potencionálních 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 potencionálních 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 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.*“

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 velikosti 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 7.5.2019 pod č.j. 144 EX 4027/11-200.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 13.6.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán obce Běšiny.

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 Běšiny se nachází cca 9 km jižně od města Klatovy a cca 19 km severozápadně od města Sušice. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Klatovech a v Sušici. Do obce vedou silnice II. a I. třídy a železniční trať.

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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<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

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:

širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	Vlastník:	
932/1	Obec Běšiny, č. p. 150, 33901 Běšiny	
1085/1	Obec Běšiny, č. p. 150, 33901 Běšiny	
1046/1	Obec Běšiny, č. p. 150, 33901 Běšiny	

Celkový popis

Oceňované pozemky parc. č. St. 34/4, parc. č. St. 34/5, parc. č. 147/6, parc. č. 147/7 a parc. č. 1186 se nacházejí v jižní zastavěné části obce Běšiny. Jedná se o dva nesousedící soubory sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zahrada, ostatní plocha o výměře 335 m². Soubor pozemků je na severozápadní straně ohraničený zděným domem, na východní straně drátěným oplocením. Na pozemku parc. č. 34/4 se nacházejí zbytky obvodového zdiva. Na travnatých pozemcích se nacházejí listnaté porosty. V době oceňování byly travnaté pozemky udržované a využívány. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta. Je k nim přístup přes pozemek parc. č. 932/1, který je ve vlastnictví obce Běšiny.

Přípojky IS jsou v dosahu do cca 50 m.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha smíšeně obytná.

Oceňované pozemky parc. č. 946/4 a parc. č. 1085/5 se nacházejí na jižním okraji zastavěné části obce Běšiny. Jedná se o travnaté nesousedící pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost a ostatní plocha o výměře 330 m². Na pozemcích se nacházejí nezpevněné cesty. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1085/1, který je ve vlastnictví obce Běšiny.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha zemědělská.

Oceňovaný pozemek parc. č. 998/4 se nachází cca 700 m jižně od okraje zastavěné části obce Běšiny. Jedná se o pozemek tvaru úzkého pásu. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha o výměře 1 072 m². Na pozemku se nachází nezpevněná cesta. V době oceňování byl pozemek využíván. K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1046/1, který je ve vlastnictví obce Běšiny.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha zemědělská.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty a zbytky obvodového zdiva. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

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 parc. č. St. 34/4, parc. č. St. 34/5, parc. č. 147/6, parc. č. 147/7 a parc. č. 1186 nevede žádná příjezdová cesta. Je k nim přístup přes pozemek parc. č. 932/1, který je ve vlastnictví obce Běšiny.

K pozemkům parc. č. 946/4 a parc. č. 1085/5 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1085/1, který je ve vlastnictví obce Běšiny.

K pozemku parc. č. 998/4 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1046/1, který je ve vlastnictví obce Běšiny.

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.

OBSAH

LV č. 34

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Běšiny (okr. Klatovy)

1.2. Pozemky Běšiny (okr. Klatovy)

LV č. 307

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Běšiny (okr. Klatovy)

OCENĚNÍ

LV č. 34

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Běšiny (okr. Klatovy)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. St. 34/4, parc. č. St. 34/5, parc. č. 147/6, parc. č. 147/7 a parc. č. 1186 se nacházejí v jižní zastavěné části obce Běšiny. Jedná se o dva nesousedící soubory sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zahrada, ostatní plocha o výměře 335 m². Soubor pozemků je na severozápadní straně ohraničený zděným domem, na východní straně drátěným oplocením. Na pozemku parc. č. 34/4 se nacházejí zbytky obvodového zdiva. Na travnatých pozemcích se nacházejí listnaté porosty. V době oceňování byly travnaté pozemky udržované a využívány. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta. Je k nim přístup přes pozemek parc. č. 932/1, který je ve vlastnictví obce Běšiny.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Mochtín - Kocourov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 157499				
Popis:	K prodeji pozemek vhodný k zástavbě jednoho či dvou RD v klidné části obce Kocourov. Na inženýrské síti je možné se připojit na hranici pozemku. Pozemek je v okrajové části obce v mírně svažitém terénu.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,97
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					0,97
možnost zastavění poz. -					0,95
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					0,90
úvaha zpracovatele ocenění -					0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
1 900 000	3 614	525,73	0,76	399,55	

Název:	Obytce, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 003-N03127				
Popis:	K prodeji pozemek určený dle územního plánu k bydlení v RD vesnického charakteru v obci Obytce. Pozemek je mírně svažité směrem na jih. Voda obecní na hranici pozemku, taktéž elektřina. Plyn v komunikaci. Kanalizace formou čističky či jímky.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,97
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					0,97
možnost zastavění poz. -					0,95
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					0,90
úvaha zpracovatele ocenění -					0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
960 000	1 727	555,88	0,76	422,47	

Název: Čachrov - Javorná, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 41627
Popis: Na prodej pozemek o výměře 2 837 m² v obci Javorná – Čachrov. Přípojky vody a elektřiny na hranici pozemku. Odpady budou muset být řešeny pomocí ČOV. Plyn v obci není. Příjezdová cesta vede přes pozemek Lesů ČR a pozemek obce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,97
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 639 660	2 827	580,00	0,76	440,80

Název: Chlistov, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: NP01643
Popis: Na prodej pozemek v podhůří Šumavy, určený k výstavbě rodinného domu o velikosti 1 300 m² v centru obce Chlistov.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	0,97
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
980 000	1 300	753,85	0,73	550,31

Zjištěná průměrná jednotková cena **453,28 Kč/m²**

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 vypočtena 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]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 34/4	93	453,00	1 / 4	10 532
zastavěná plocha a nádvoří	St. 34/5	17	453,00	1 / 4	1 925
zahrada	147/6	186	453,00	1 / 4	21 065
zahrada	147/7	31	453,00	1 / 4	3 511
ostatní plocha	1186	8	453,00	1 / 4	906
Obvyklá cena před korekcí ceny					37 939
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,70	=	26 557,30
Celková výměra pozemků		335	Hodnota pozemků celkem		26 557

1.2. Pozemky Běšiny (okr. Klatovy)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. 946/4 a parc. č. 1085/5 se nacházejí na jižním okraji zastavěné části obce Běšiny. Jedná se o travnaté nesousedící pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost a ostatní plocha o výměře 330 m². Na pozemcích se nacházejí nezpevněné cesty. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 108/5/1, který je ve vlastnictví obce Běšiny.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Zdíkov, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 1838
Popis: K prodeji pozemek v okrese Prachatice o celkové výměře 18 188 m². Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a trvalý travní porost. Na pozemcích hospodaří zemědělská společnost a jsou zcela zahrnuty v LPIS.

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. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
454 700	18 188	25,00	0,74	18,50

Název: Domoraz, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 8235

Popis: Na prodej 5 ha zemědělských a lesních pozemků v katastru obce Domoraz. Jedná se o necelé 3 ha zemědělské půdy a 2 ha lesa. Zemědělská půda je obhospodařována bez platné pachtovní smlouvy.

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. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 238 784	51 616	24,00	0,74	17,76

Název: Zavlekov, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 2473

Popis: K prodeji pozemky o výměře 3 691 m². Pozemky jsou vedeny v LPIS, v katastru nemovitostí jsou evidovány jako orná půda, menší část jako ostatní plocha. Skránčice jakou také názvem katastrálního území.

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. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
92 300	3 691	25,01	0,74	18,51

Název: Kbel, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 665530

Popis: K prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 9 003 m² v katastrálním území Malinec. Přístup na pozemek je po obecní komunikaci.

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. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
230 066	9 003	25,55	0,74	18,91

Název: Petrovice u Sušice, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 4250

Popis: Na prodej zemědělské pozemky o celkové výměře 2 428 m², umístěné v katastrálním území Svojišice u Sušic. Parcely jsou v katastru vedeny jako orná půda.

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. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
65 000	2 428	26,77	0,74	19,81

Zjištěná průměrná jednotková cena

18,70 Kč/m²

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 sračka. 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]
trvalý travní porost	946/4	34	19,00	1 / 4	162
ostatní plocha	1085/5	296	19,00	1 / 4	1 406
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 568
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,70	=	1 097,60
Celková výměra pozemků		330	Hodnota pozemků celkem		1 098

LV č. 307

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Běšiny (okr. Klatovy)

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek parc. č. 998/4 se nachází cca 700 m jižně od okraje zastavěné části obce Běšiny. Jedná se o pozemek tvaru úzkého pásu. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha o výměře 1 072 m². Na pozemku se nachází nezpevněná cesta. V době oceňování byl pozemek využíván. K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1046/1, který je ve vlastnictví obce Běšiny.

Přehled srovnatelných pozemků:**Název:** Zdíkov, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 1838**Popis:** K prodeji pozemek v okrese Prachatice o celkové výměře 18 188 m². Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a trvalý travní porost. Na pozemcích hospodaří zemědělská společnost a jsou zcela zahrnuty v LPIS.**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. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
454 700	18 188	25,00	0,74	18,50

Název: Domoraz, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 8235**Popis:** Na prodej 5 ha zemědělských a lesních pozemků v katastru obce Domoraz. Jedná se o necelé 3 ha zemědělské půdy a 2 ha lesa. Zemědělská půda je obhospodařována bez platné pachtovní smlouvy.**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. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 238 784	51 616	24,00	0,74	17,76

Název: Zavlekov, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 2473**Popis:** K prodeji pozemky o výměře 3 691 m². Pozemky jsou vedeny v LPIS, v katastru nemovitostí jsou evidovány jako orná půda, menší část jako ostatní plocha. Skránčice jakou také názvem katastrálního území.**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. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
92 300	3 691	25,01	0,74	18,51

Název: Kbel, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 665530

Popis: K prodeji pozemek vedený jako orná půda o výměře 9 003 m² v katastrálním území Malinec. Přístup na pozemek je po obecní komunikaci.

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. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
230 066	9 003	25,55	0,74	18,91

Název: Petrovice u Sušice, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 4250

Popis: Na prodej zemědělské pozemky o celkové výměře 2 428 m², umístěné v katastrálním území Svojsice u Sušic. Parcely jsou v katastru vedeny jako orná půda.

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. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
65 000	2 428	26,77	0,74	19,81

Zjištěná průměrná jednotková cena

18,70 Kč/m²

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 sračka. 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 [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	998/4	1 072	19,00	1 / 20	1 018
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 018
Nížší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	610,80
Celková výměra pozemků		1 072	Hodnota pozemků celkem		611

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV č. 34

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Běšiny (okr. Klatovy)	26 557,30 Kč
1.2. Pozemky Běšiny (okr. Klatovy)	1 097,60 Kč
Hodnota pozemků - celkem:	<u>27 654,90 Kč</u>

LV č. 307

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Běšiny (okr. Klatovy)	610,80 Kč
------------------------------------	-----------

Hodnota pozemku	28 266 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 25 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 9, 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

27 600 Kč

slovy: Dvacetsedmtisícšestset Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina):

- na pozemcích parc. č. St. 34/4 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba:bez čp/če, zp. využití: jiná st., parc. č. St. 34/5 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba:bez čp/če, zp. využití: jiná st., parc. č. 147/6 (zahradka), parc. č. 147/7 (zahradka), parc. č. 946/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1085/5 (ostatní plocha) a parc. č. 1186 (ostatní plocha),

- stavbě bez čp/če, zp. využití: jiná st., na parc. č. St. 34/4 a stavbě bez čp/če, zp. využití: jiná st., na parc. č. St. 34/4,

obojí v kat. území Běšiny, obec Běšiny, okres Klatovy, zapsáno na LV 34 v objektivní zaokrouhlené výši **27.000,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina):

- na pozemku parc. č. 998/4 (ostatní plocha) v kat. území Běšiny, obec Běšiny, okres Klatovy, zapsáno na LV 307 v objektivní zaokrouhlené výši **600,- Kč**.

V Praze 25.6.2019

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

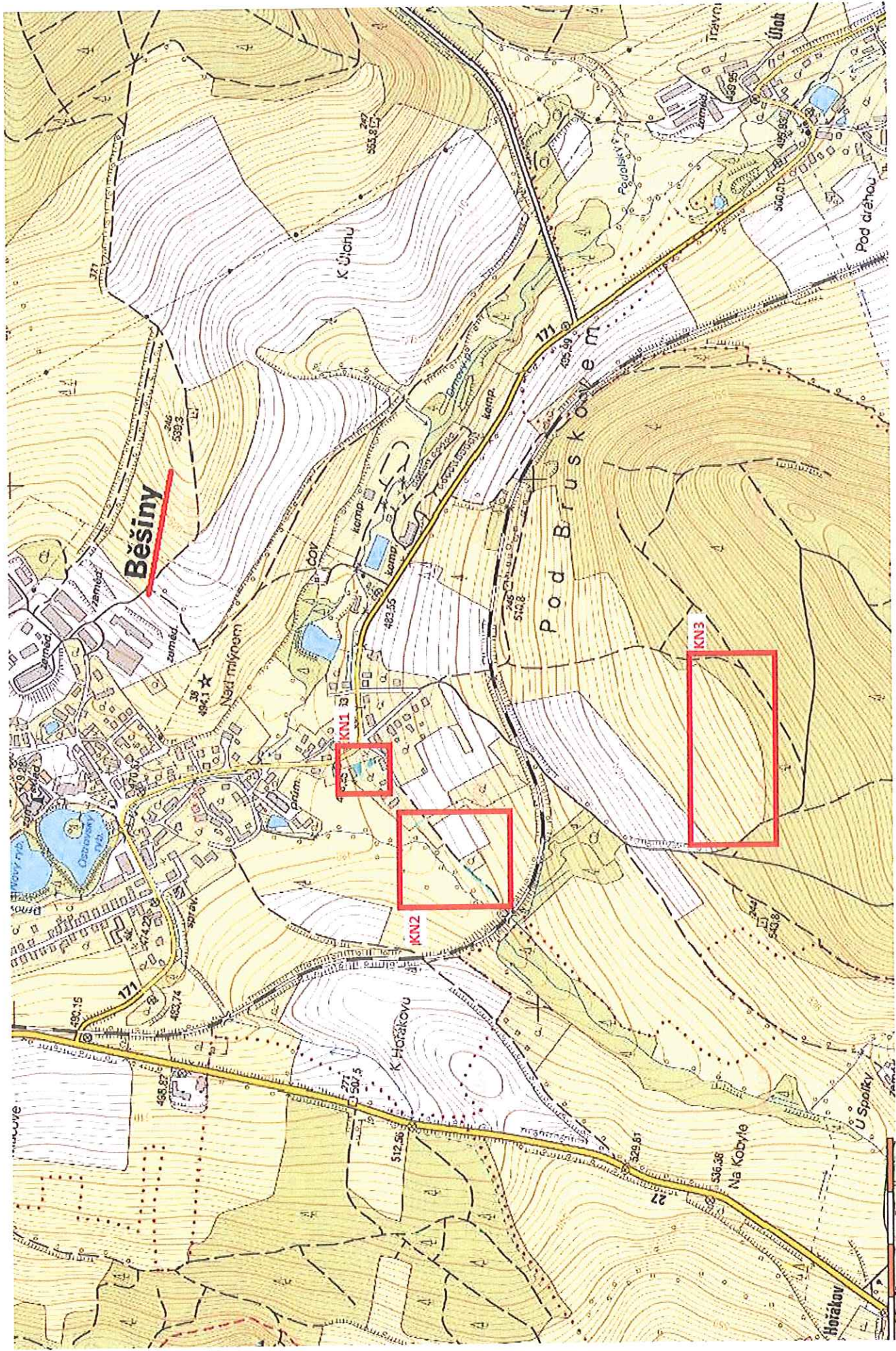
Znalecká doložka:	Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Jakub Chrástěcký. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18287 znaleckého deníku.

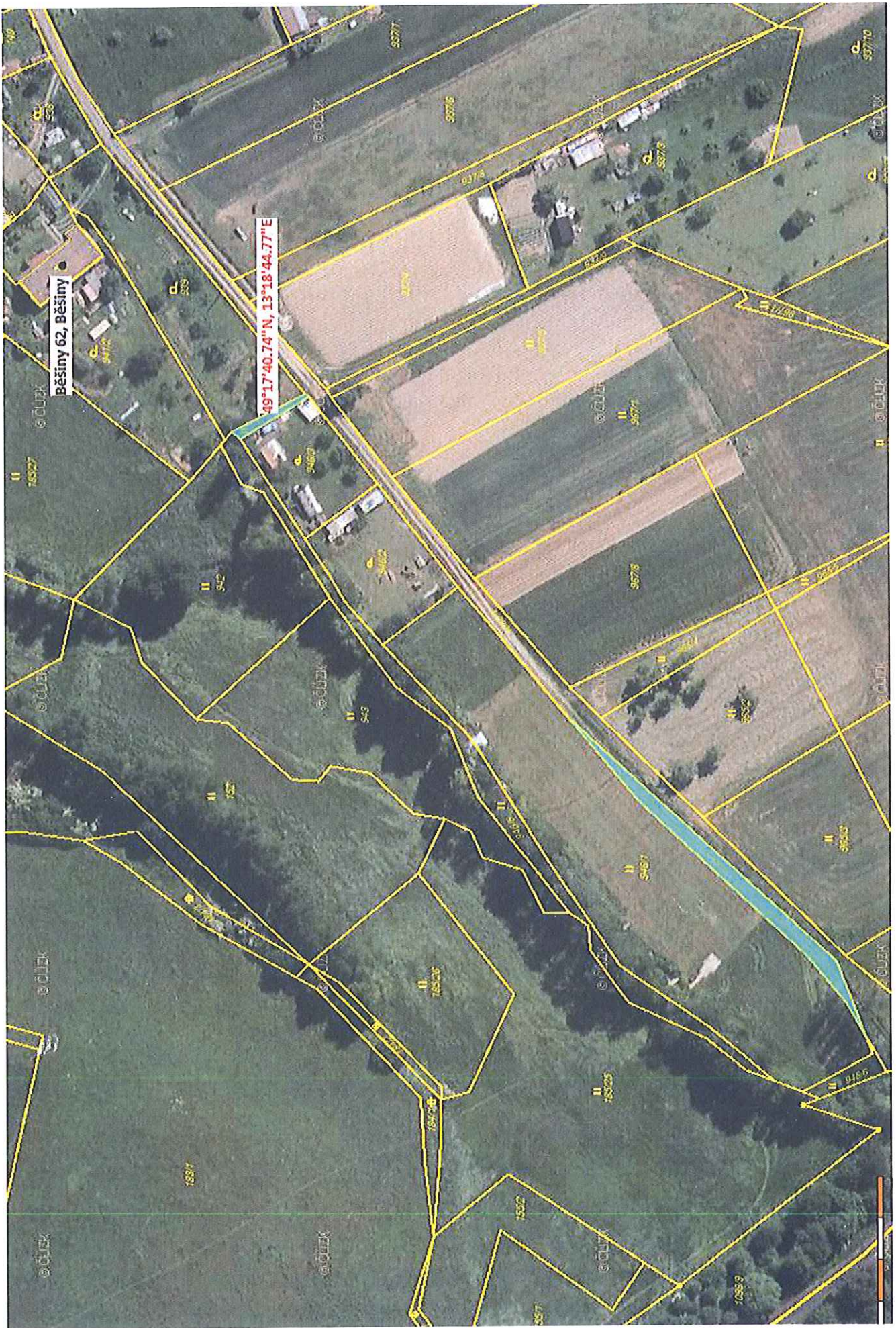
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 34	7
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 307	6
Kopie katastrální mapy	3
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	3





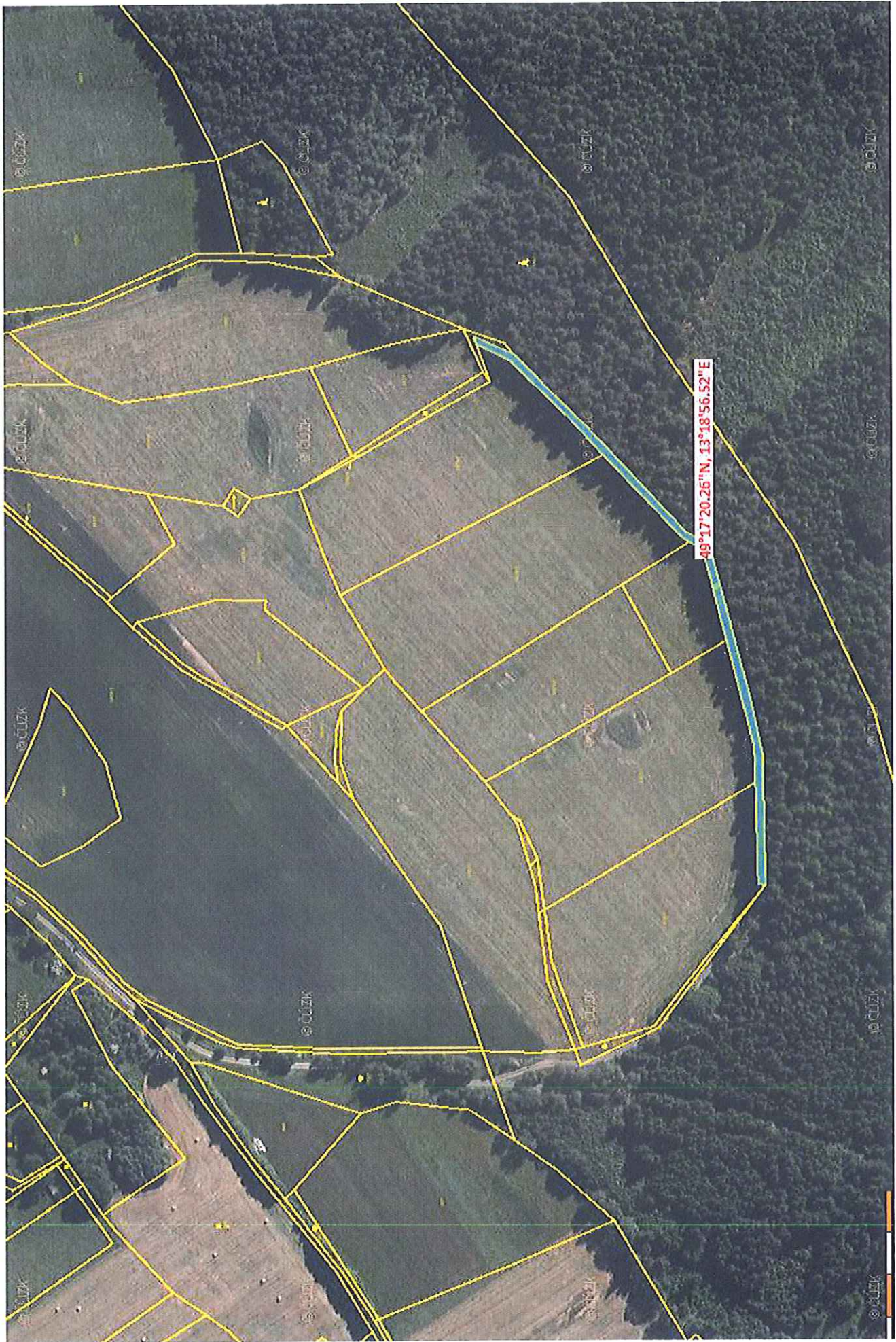




Běšiny 62, Běšiny

49°17'40.74"N, 13°18'44.77"E







49°02'33.61"N, 16°46'28.48"E

Těšany 300

1174/11
1175/1

