

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2693/2019

Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 nemovitých věcí: pozemek parc.č. 108 o výměře 1359m², trvalý travní porost, zapsán na LV č. 1036 pro k.ú. Janovice nad Úhlavou, obec Janovice nad Úhlavou u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Martin Mach
Plzeňská insolvenční, v.o.s.
Masarykovo nám. 110
334 01 Přeštice

Účel posudku: Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení KSPL 65 INS 11230 / 2015

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb

Dle stavu ke dni prohlídky 25.04.2019 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 11 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 03.05.2019

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

3. NÁLEZ

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 nemovitých věcí: pozemek parc.č. 108 o výměře 1359m², trvalý travní porost, zapsán na LV č. 1036 pro k.ú. Janovice nad Úhlavou, obec Janovice nad Úhlavou u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 1036 pro k.ú. Janovice nad Úhlavou ze dne 03.05.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **nebyl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena znalcem. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a telefonického sdělení, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (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 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. Mimořádnými okolnostmi 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny pozemků, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly žádnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 1036 ze dne 03.05.2019 pro k.ú. Janovice nad Úhlavou
Mach Martin, alej Svobody 882/60, Severní Předměstí, 32300 Plzeň 1/8
Mládková Alena, Podsedky 17, 34021 Janovice nad Úhlavou 7/8

Adresa:	Za RD Podseky čp. 17
Název katastrálního území:	Janovice nad Úhlavou
Název obce:	Janovice nad Úhlavou
Název okresu:	Klatovy
List vlastnictví:	LV č. 1036

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

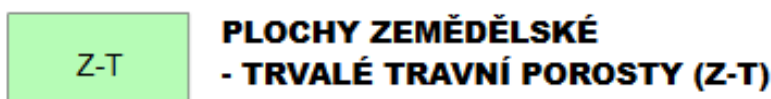
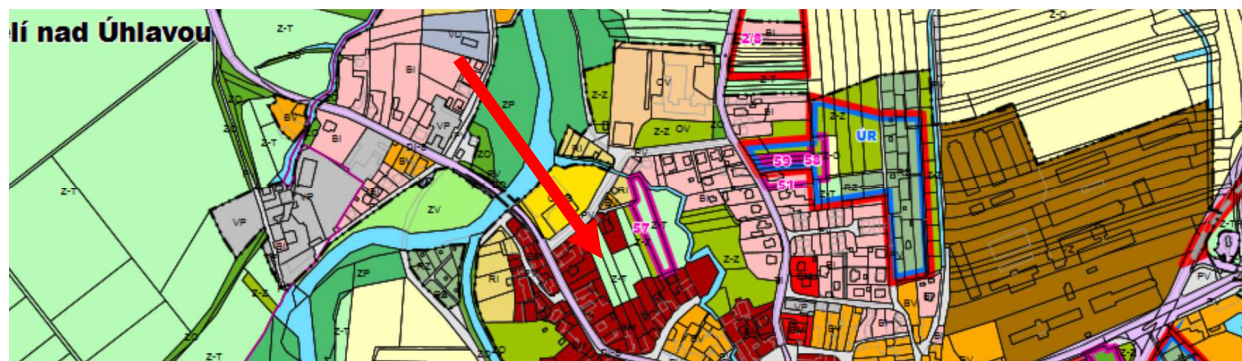
Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1036 ze dne 03.05.2019 pro k.ú. Janovice nad Úhlavou

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Mach Martin

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

Pozemek v obci Janovice nad Úhlavou, v blízkosti centra bez přístupové a příjezdové cesty (mezi zahradami, za rodinným domem Podseky čp. 17). Pozemek je rovinný, převážně zatravněný, s trvalými porosty v běžných druzích (ovocné a okrasné stromy a keře). V Územním plánu je pozemek zařazen do ploch s funkčním využitím plochy zemědělské, trvalé travní porosty.



Janovice nad Úhlavou patří územně do okresu Klatovy a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je okresní město Klatovy. Obec Janovice nad Úhlavou se rozkládá asi devět kilometrů jihozápadně od Klatov. Trvalý pobyt má úředně hlášeno kolem 2110 obyvatel. Janovice nad Úhlavou se dále dělí na jedenáct částí, konkrétně to jsou: Dolní Lhota, Dubová Lhota, Hvízdalka, Janovice nad Úhlavou, Ondřejovice, Petrovice nad Úhlavou, Plešiny, Rohozno, Spůle, Vacovy a Veselí. Obec je vzdálená přibližně 15 km od německých hranic. V obci mohou děti docházet na základní školu vyššího stupně a rodiče menší dětí mají k dispozici také školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Janovice nad Úhlavou má ordinaci praktický lékař a zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.




4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění pozemků trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen pozemků. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V obci Janovice nad Úhlavou jsou ke dni ocenění nabízeny dva pozemky, jeden o ploše 78.447m² za 381,- Kč/m², druhý o ploše 1.355m² za 575,- Kč/m². Nabízené pozemky nejsou podobné s oceňovaným, mají přístupové a příjezdové komunikace. Žádný podobný pozemek není v obci ani okolí nabízen. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod.. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka jeden metr čtvereční. Tato jednotka je u pozemků běžně používaná.

lokality	cena	druh ceny
1) Janovice nad Úhlavou, okr. Klatovy Podobný pozemek o výměře 503m ²	80 000,- Kč	Kupní cena, prodej 09/2018
		
2) Janovice nad Úhlavou, okr. Klatovy Podobný pozemek o výměře 1015m ²	290 000,- Kč	Kupní cena, prodej 01/2018
		
3) Janovice nad Úhlavou, okr. Klatovy Pozemek o výměře 456m ²	100 000,- Kč	Kupní cena, prodej 09/2017
		
4) Janovice nad Úhlavou, okr. Klatovy Pozemek o výměře 2000m ²	735 700,- Kč	Kupní cena, prodej 05/2018



5) Janovice nad Úhlavou, okr. Klatovy
Pozemek o výměře 78m2

30 000,- Kč

Kupní cena, prodej 10/2017



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, atraktivitě okolí

K2 – koeficient velikosti a tvaru pozemku, možnosti využití, stav pozemku

K3 – koeficient zdroje

K4 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. Janovice nad Úhlavou, okr. Klatovy	1,00	1,00	1,00	0,95	159,00	151,05
2. Janovice nad Úhlavou, okr. Klatovy	1,00	1,00	1,00	0,95	286,00	271,70
3. Janovice nad Úhlavou, okr. Klatovy	1,00	1,00	1,00	0,95	219,00	208,05
4. Janovice nad Úhlavou, okr. Klatovy	1,00	1,00	1,00	0,95	368,00	349,60
5. Janovice nad Úhlavou, okr. Klatovy	1,00	1,00	1,00	0,95	385,00	365,75
minimum						151,05
maximum						365,75
median						271,70
průměr						269,23
jednotková cena (vzorek č. 1)						151,05
užitná plocha m2						1 359
porovnávací hodnota celek						205 277
spoluvlastnický podíl 1/8						25 660

Porovnávací hodnota: 25 660,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po pozemcích trvá

Slabé stránky – pozemek bez příjezdové a přístupové komunikace

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 25.04.2019**

ve výši: 25 660,- Kč

slovy: dvacetpěttisícšestsetšedesát Kč

V Plzni, 03.05.2019

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2699/2019 znaleckého deníku.

8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace

mapy

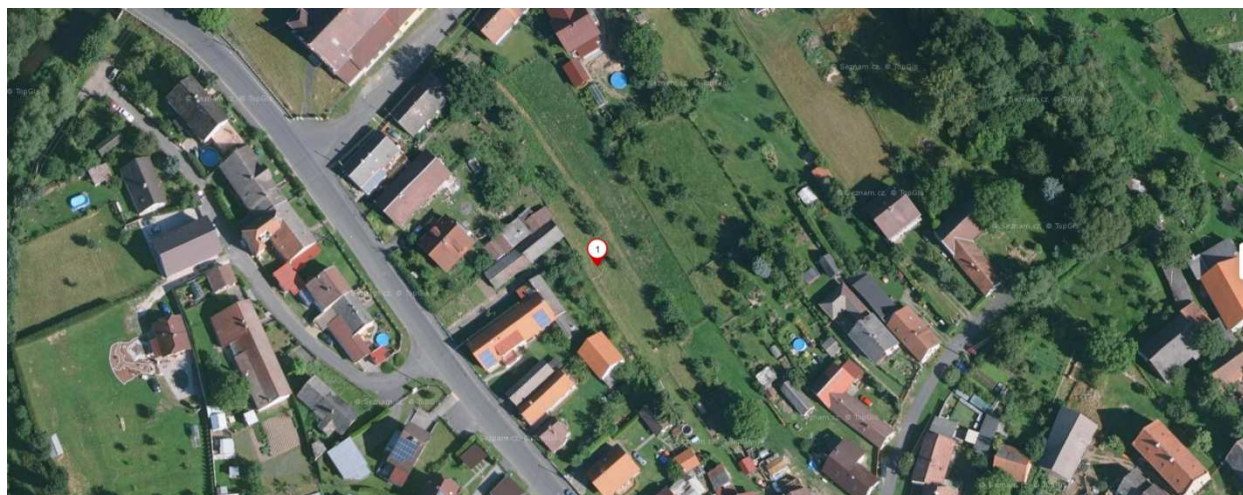
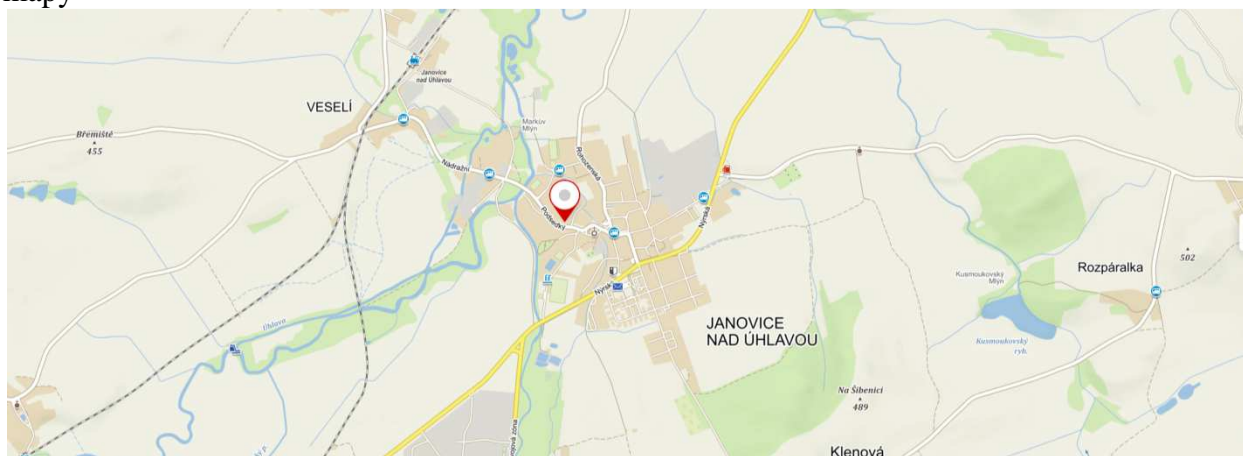




foto pozemku



katastrální mapa

