

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2924/2020

Ocenění nemovitých věcí: pozemek parc.č. 165/3 o výměře 6446m², trvalý travní porost, zapsán na LV č. 1617 pro k.ú. Stachy, obec Stachy u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Luboš Pánek
JUDr. Martin Litvan LL.M., Ph.D.
Fügnerovo nám. 1808/3
120 00 Praha 2

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení MSPH 79 INS 18375 / 2020**

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

Dle stavu ke dni prohlídky 06.09.2020 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 12 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 25.09.2020

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 nemovitých věcí: pozemek parc.č. 165/3 o výměře 6446m², trvalý travní porost, zapsán na LV č. 1617 pro k.ú. Stachy, obec Stachy u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 1617 pro k.ú. Stachy ze dne 03.09.2020
- 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 prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena znalcem. Jedná se o pozemek, který bylo možné prohlédnout. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, 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. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto 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.

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 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 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 pozemku, 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 1617 pro k.ú. Stachy ze dne 03.09.2020

SJM Pánek Luboš a Pánková Marcela,

Pánek Luboš, Sídlištní 245/18h, Lysolaje, 16500 Praha 6

Pánková Marcela, Vilímovská 1581/18, Dejvice, 16000 Praha 6

Adresa:	za rodinnými domy Stachy čp. 463
Název katastrálního území:	Stachy
Název obce:	Stachy
Název okresu:	Prachatice
List vlastnictví:	LV č. 1617

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1617 pro k.ú. Stachy ze dne 03.09.2020

zemědělský půdní fond

Věcné břemeno zřízení a provozování vedení (oprávnění pro E.ON Distribuce, a.s.)

Zajištění nemovitosti

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

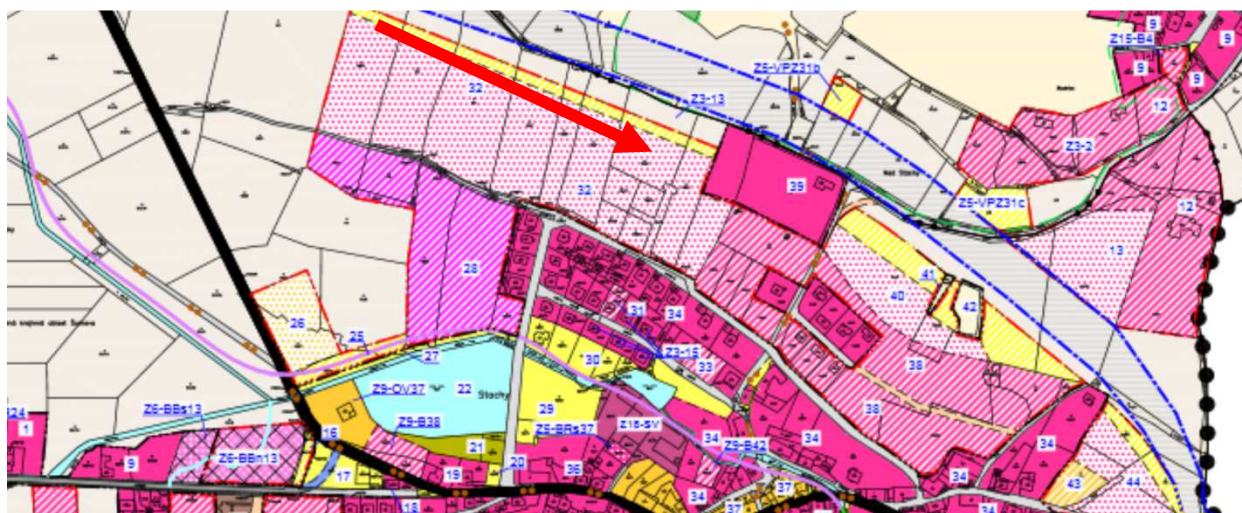
Pozemek leží v okrajové, severní části obce Stachy, na konci slepé ulice (za rodinným domem Stachy čp. 463). Jedná se o pozemek pravidelného tvaru, mírně svažité, převážně zatravněný, částečně oplocený. Přístup a příjezd na pozemek z jižní strany ze zpevněné komunikace (parc.č.165/15 ve vlastnictví obec Stachy). V komunikaci je vodovod a kanalizace, pravděpodobně s odbočkami pro oceňovaný pozemek. V severní části pozemku je vzdušné elektro vedení.

Dle Územního plánu obce Stachy:

Barva růžová - jižní část pozemku v ploše přibližně 3600m² - plochy změn (2 etapa) - plochy bydlení v rodinných domech

Barva žlutá - plochy veřejné zeleně (změna ze stávající funkční plochy)

Barva šedá - plochy dopravní infrastruktury



Situace sledované varianty obchvatu obce Stachy silnice II/145



Obec Stachy patří do okresu Prachatice a náleží pod Jihočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Vimperk (v dojezdové vzdálenosti cca 10km). V obci Stachy má trvalý pobyt hlášeno přibližně 1150 obyvatel, v obci je obecní úřad, pošta, mateřská, základní a základní umělecká škola, ordinace lékaře, lékárna, kulturní a sportovní zařízení, vesnická památková rezervace, doprava autobusová.


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 Stachy není ke dni ocenění nabízen v realitní inzerci žádný pozemek. V okolí přibližně deseti km jsou nabízeny čtyři pozemky pro stavbu rodinného domu v cenové relaci od 600,- Kč/m² za pozemek o výměře 1690m² v Bohumilicích po 900,- Kč/m² za pozemek pro stavbu rodinného domu o výměře 1639m² ve Vimperku. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen a nabídkové ceny.

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) Stachy, okr. Prachatice Pozemek o výměře 2917m ² .	490,- Kč/m²	Kupní cena, prodej 06/2019
		
2) Stachy, okr. Pardubice Pozemek o výměře 1276m ² .	900,- Kč/m²	Kupní cena, prodej 07/2019



3) Stachy, okr. Prachatice
Pozemek o výměře 1275m².

900,- Kč/m²

Kupní cena, prodej 10/2019



4) Jaroškov, okr. Prachatice
Pozemek o výměře 1453m².

551,- Kč/m²

Kupní cena, prodej 07/2019



5) Jaroškov, okr. Prachatice
Pozemek o výměře 997m².

752,- Kč/m²

Kupní cena, prodej 09/2019



6) Bohumilice, okr. Prachatice

650,- Kč/m²

Nabídková cena

Nabízím k prodeji pozemek ke stavbě rodinného domu s nádherným výhledem na Šumavu v klidné části obce Bohumilice. Pozemek je mírně svažité směrem na jihozápad. Přístupy jsou zajištěny z obecní komunikace. Přímo na pozemku jsou vedeny inženýrské sítě elektřiny, vodovodu a kanalizace, vedle pozemku v obecní komunikace je veden plyn. V obci je mateřská školka, obchod a zastávka pro vlaky a autobusy. Prodej bez provize RK!!! Celková cena: 1 053 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu
Cena za m²: 650 Kč Poznámka k ceně: bez poplatku RK !!! Aktualizace: 21.09.2020 ID: 124997980
Umístění objektu: Klidná část obce Plocha pozemku: 1620 m² Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod
Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Internet Elektřina: 230V, 400V Doprava: Vlák, Silnice, Autobus



7) Malá Homolka, Vimperk, okr. Prachatice

900,- Kč/m²

Nabídková cena

Prodej pozemku s výměrou 1.639 m² určeného k zastavění nad městem Vimperk. Stavební pozemek je přístupný ze 2 stran, el. rozvod, voda a kanalizace je v dosahu. Podle ÚP možnost stavby 1 jednopodlažního RD s podkrovím. Územní studie a bližší informace ohledně stavby v RK. Celková cena: 1 475 100 Kč za nemovitost Cena za m²: 900 Kč ID zakázky: 8640pz20 Aktualizace: 16.07.2020 Umístění objektu: Okraj obce Plocha pozemku: 1639 m² Doprava: Silnice, Autobus



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/m ²	Kč/m ² upravená
1. pozemek Stachy, okr. Prachatice	1,00	0,85	1,00	1,00	490	417
2. pozemek Stachy, okr. Prachatice	1,00	0,85	1,00	1,00	900	765
4. pozemek Stachy, okr. Prachatice	1,00	0,85	1,00	1,00	900	765
5. pozemek Jaroškov, okr. Prachatice	1,00	0,85	1,00	1,00	551	468
6. pozemek Jaroškov, okr. Prachatice	1,00	0,85	1,00	1,00	752	639
7. pozemek Bohumilice, okr. Vimperk	1,00	0,85	0,95	1,00	650	525
8. pozemek Malá Homolka, Vimperk, okr. Prach.	1,00	0,85	0,95	1,00	900	727
minimum						417
maximum						765
medián						639
průměr						615
jednotková cena (medián)						615
užitná plocha m ²						6 446
porovnávací hodnota celek						3 964 912

Porovnávací hodnota: 3 960 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

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

Silné stránky – trvalý poptávka po pozemcích

Slabé stránky – severní část pozemku v ploše veřejné zeleně a dopravní infrastruktury, nadzemní el. vedení v severní části pozemku

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 kanceláři, 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 a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena 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: 06.09.2020**

ve výši: 3 960 000,- Kč

slovy: třimilionydevětsetšedesát tisíc Kč

V Plzni, 25.09.2020

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. 2924/2020 znaleckého deníku.

8. Přílohy

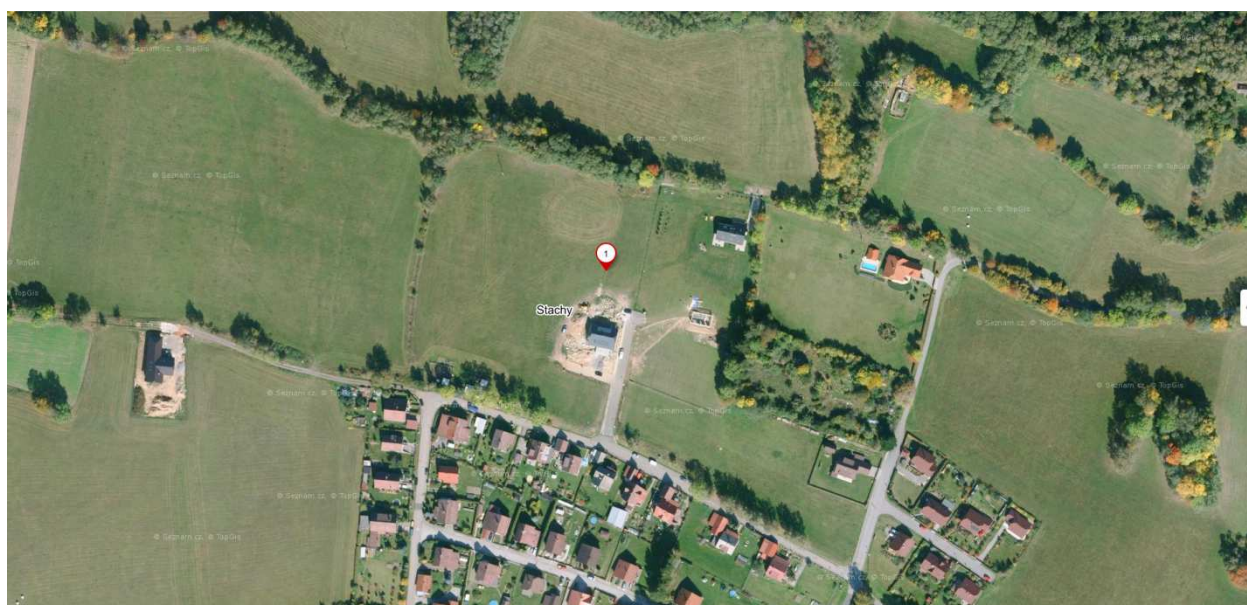
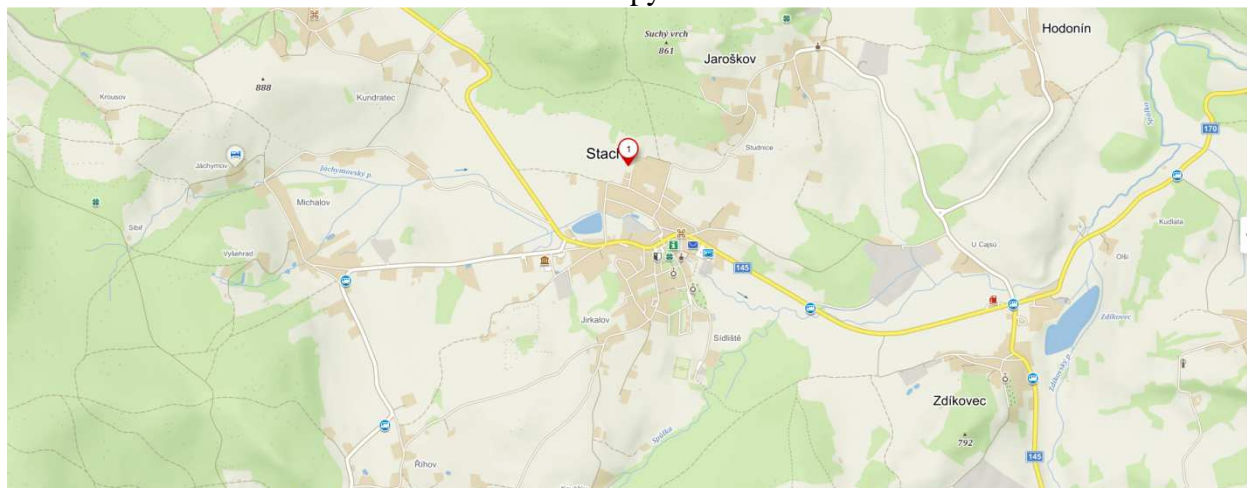
8.1. Osvědčení

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



fotodokumentace



katastrální mapa

