

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 454-34/2017

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Týn nad Vltavou, k.ú. Týn nad Vltavou

Adresa nemovité věci: Kolodějská, 375 01 Týn nad Vltavou

Vlastník pozemku: Veisová Marie, Strádova 1706/31, České Budějovice 7, 370 07 vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Růnová v.o.s. – Insolvenční správce

Adresa objednavatele: Vrbenská 511/25a, České Budějovice 370 01

ZHOTOVITEL : Ing. Zdeněk Bureš

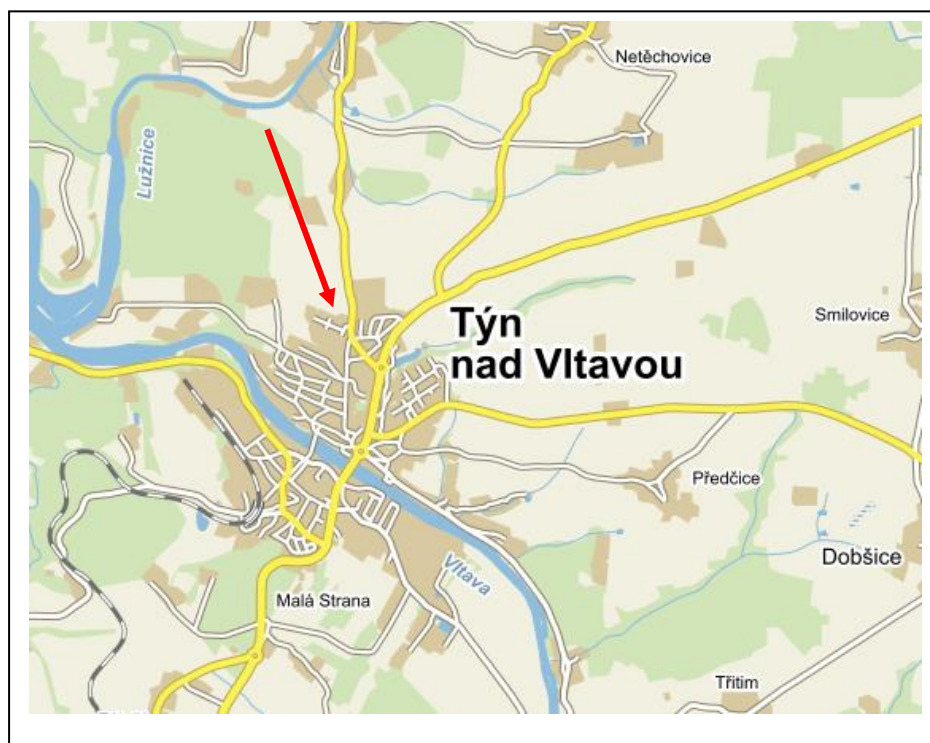
Adresa zhotovitele: Švermova 342, 391 02 Sezimovo Ústí

IČ: 735 62 939

telefon: 605157276

e-mail:

odhady-bures@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****4 210 000 Kč**

Datum místního šetření: 30.03.2017

Stav ke dni :

30.03.2017

Za přítomnosti: bez přítomnosti vlastníka

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 2/2

Počet vyhotovení: 2

V Sezimově Ústí, dne 4.4.2017

Ing. Zdeněk Bureš

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek

1. o obvyklé ceně ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
2. o ceně práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech vážnou,

nemovitostí:

- pozemek parcelní číslo 1311/4 - orná půda, vše v katastrálním území a obci Týn nad Vltavou, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, List vlastnictví číslo 3836

Přehled podkladů

- výpis z KN, k.ú. Týn nad Vltavou - LV č. 3836 ze dne 6.4.2017 – nahlížení do KN
- kopie katastrální mapy
- Znalecký posudek č. 277-45/2017
- Územní plán města Týn nad Vltavou
- místní šetření znalce s prohlídkou nemovitosti
- informace vlastníka nemovitosti

Místopis

Pozemek parc.č. 1311/4 - k.ú. Týn nad Vltavou

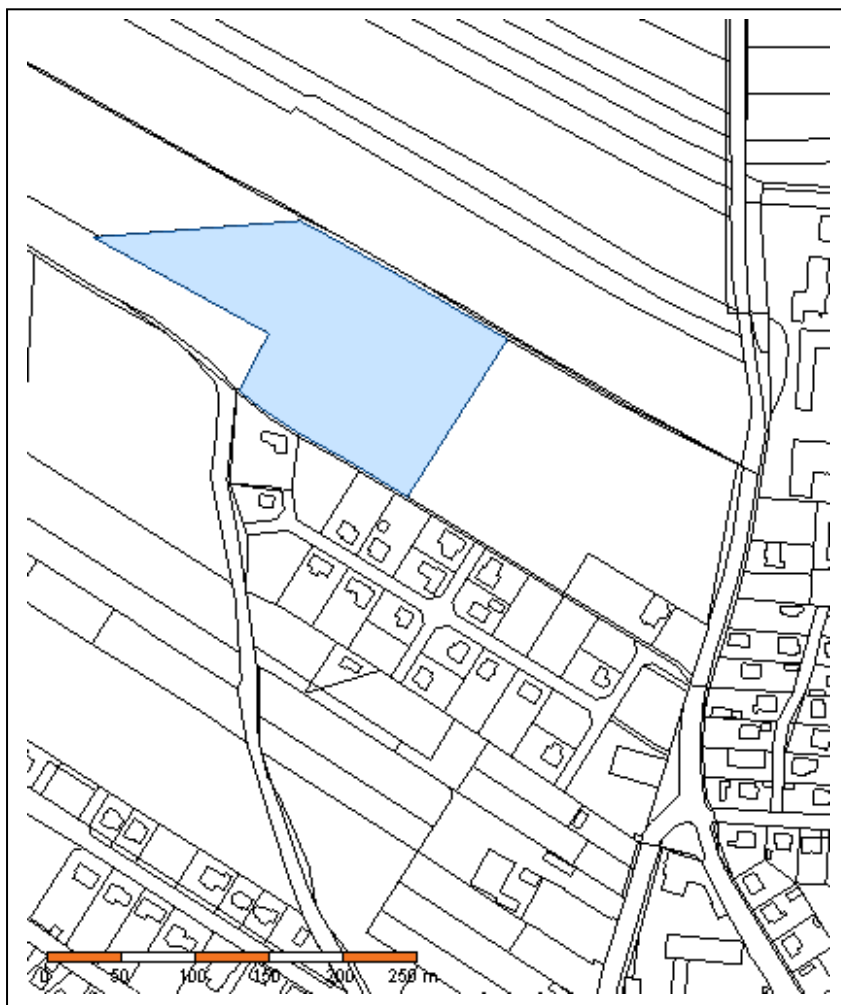
Nemovitost se nachází na severním okraji zastavěného území města Týn nad Vltavou. Město Týn nad Vltavou se nachází cca 32 km severním směrem od krajské metropole České Budějovice, je městem s 8089 obyvateli, s komplexní občanskou vybaveností. Většinu pracovních příležitostí poskytují místní provozovny, JETE a aglomerace krajské metropole.

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti:

- pozemek parcelní číslo 1311/4 - orná půda, o výměře 23663 m², vše v katastrálním území a obci Týn nad Vltavou, zapsáno v katastru nemovitosti, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, List vlastnictví číslo 3836

Pozemek 1311/4 - kú. Týn nad Vltavou:



Jedná se o pozemek na severním okraji zastavěného území města. Územním plánem je pozemek určen k zástavbě pro bydlení (rodinné domy). Pozemek je v mírném svahu východním směrem, v současné době využíván jako louka.

Pozemek se nachází v lokalitě pro výše uvedenou zástavbu, avšak doposud není zpracována územní studie a není tedy zřejmé jaké budou možnosti zastavění pozemku, není vyřešena přístupová komunikace apod.

Pozemek v současné době nemá přístup z místní zpevněné komunikace přes pozemek ve vlastnictví města Týn nad Vltavou, a to ze sousední plochy, již zcela zastavěné rodinnými domy, kde jsou i vybudované komunikace a rovněž je zde možnost napojení na inženýrské sítě. Vzhledem ke své poloze, dobré dosažitelnosti centra a dopravní dostupnosti se jedná o poměrně atraktivní pozemek určený k zástavbě



Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda	☐ trvalé travní por.	☐ zahrada	☒ jiný
Přístup k pozemku:	☐ z veřejné komunikace		☒ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem		
	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům		☐ právně nezajištěn			
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rek.objekt	☐ výstavba ind. garáže		
Poloha:	☐ centrum	☐ kraj obce	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐	
	☐ nákupní zóna	☒ mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: ☐ voda ☐ kanalizace ☐ plyn ☐ elektro ☐ telefon ☐ zpev. příjezd	Přípojky: ☐ voda ☐ kanalizace ☐ plyn ☐ elektro ☐ telefon ☐ zpev. příjezd

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 - smíšená zástavba

Silné stránky

- pozemky v územním plánu určené k zastavění pro rodinné bydlení
- inženýrské sítě na hranici pozemku
- dobrá dostupnost centra města

Slabé stránky

- není zpracovaná územní studie
- v současném stavu není přístup na pozemek z veř. komunikace

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: ☒ Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí ☐ Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí ☐ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn ☒ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace Komentář: Problematický přístup, chybí přístupová komunikace. Není zpracovaná územní studie pro zástavbu, v dohledné době zatím nebude řešeno.	
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území ☒ Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlých končinách Komentář: Nemovitost s obtížným přístupem.	
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou Komentář: Na oceňované nemovitosti dle příslušného LV číslo 3836, kú. Týn nad Vltavou nevážnou žádná věcná břemena, vlastnické právo je dále omezeno: - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - Nařízení exekuce – Veisová Marie - Rozhodnutí o úpadku (§ 136, odst. 1 insolvenčního zákona) - Veisová Marie - Zástavní právo exekutorské - Zástavní právo smluvní V současné době na výpisech z katastru nemovitostí LV č. 3836 pro obec a katastrální území Týn nad Vltavou, v oddílu C - omezení vlastnického práva, jsou zapsána výše uvedená omezení. Zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění, proto nejsou tato omezení v posudku uvažována. Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.	
Ostatní rizika: nejsou Komentář: Ostatní rizika nezjištěna.	

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek s problematickým přístupem.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,703}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,670}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Chybí zpracovaná územní studie - nejsou vyjasněny možnosti zastavění.	I	-0,30

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,600}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,422}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,402}$$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Týn nad Vltavou

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 166,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,487,00\,Kč/m^2}$$

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek parc.č. 1311/4

Jedná se o pozemek parcelní číslo 1311/4 - orná půda, o výměře 23663 m².

Pozemek na severním okraji zastavěného území města, v sousedství zástavby rodinných domů. Dle územního plánu je pozemek určen k bytové zástavbě pro rodinné domy. V současnosti je přístup k oceňovanému pozemku přes pozemek parc.č. 2292/3 - pozemek ve vlastnictví města Týna nad Vltavou. Veškeré inženýrské sítě jsou v dosahu hranice pozemku - navazující obytná zástavba RD. Do budoucnosti výhodné místo, z hlediska dostupnosti a dosahu centra města, plánovaná bytová výstavba.

Problémem je, že chybí zpracovaná územní studie, a dle vyjádření MěÚ Týn nad Vltavou zatím zpracovaná nebude - MěÚ přednostně řeší jiné lokality ve městě. Tzn. nelze určit možný rozsah budoucího zastavění, přístup, apod.

V současné době je pozemek využíván jako louka, bez trvalých porostů. Přístup pouze v rámci většího zemědělsky využívaného celku.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,670$

Index polohy pozemku $I_P = 0,600$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Chybí zpracovaná územní studie - nejsou vyjasněny možnosti zastavění, pozemek bez přístupové komunikace.	I	-0,30

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,670 * 0,700 * 0,600 = 0,281$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do úz. plánu, movitá komerční stavba				
§ 9 odst. 4, movitá st. komerční	1 487,-	0,281		417,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4, movitá st. komerční	orná půda	1311/4	23 663,00	417,85	9 887 584,55
Stavební pozemek - celkem			23 663,00		9 887 584,55

Pozemek parc.č. 1311/4 - zjištěná cena = **9 887 584,55 Kč**

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků: viz výše

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavební parcely, Týn nad Vltavou - Malá Strana				
Lokalita: Okres České Budějovice, Hněvkovická				
Popis: Prodám Stavební parcelu č. 3074/1 v Hněvkovicích u Týna nad Vltavou na levém břehu řeky o výměře 1663m ² , parcela není v zátopové oblasti. Elektrika je na místě, voda a kanalizace v dosahu. Příjezd na pozemek zajištěn obcí. Pěkné místo k bydlení.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - Snížení z hlediska nabídkové ceny RK				
			0,90	
velikost pozemku - Menší pozemek			0,90	
poloha pozemku - Výhodnější umístění v lokalitě			0,95	
dopravní dostupnost - Lepší dostupnost			0,80	
možnost zastavění poz. - Srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - Srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - Srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Atraktivnější pozemek			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
490 000	1 663	294,65	0,55	163,25



Název: Prodej stavební parcely, Týn nad Vltavou - Týn nad Vltavou
Lokalita: Okres České Budějovice
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji ornou půdu o celkové ploše 17 897 m², která se nachází ve střední části obce Týn nad Vltavou. Pozemek je u nově vybudovaných zasíťovaných stavebních pozemku, na kterých byly vybudovány rodinné domy. Dle platného územního plánu je pozemek určen k výstavbě rodinných domu. Jedná se o velmi atraktivní lokalitu v dosahu centra. Nemovitost je vhodná pro developerský projekt, k zástavbě rodinných domu popř. jako dobrá investice.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Snížení z hlediska nabídkové ceny RK

	0,90
velikost pozemku - Menší pozemek	0,95
poloha pozemku - Výhodnější umístění v lokalitě	0,90
dopravní dostupnost - Výrazně lepší dostupnost	0,80
možnost zastavění poz. - Srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - Srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Atraktivnější pozemek	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 442 920	17 897	360,00	0,52	188,37

Název: Prodej komer. účely, Týn nad Vltavou - Týn nad Vltavou
Lokalita: Okres České Budějovice
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Pozemek o celkové rozloze 14.992 m² se nachází na břehu Vltavy v obci Týn nad Vltavou, v části zvané Pastviny (bývalé kasárny). Je zde vypracovaná studie zahrnující 14 stavebních parcel o celkové rozloze 11.834 m² + komunikace. Na pozemku se momentálně nachází objekt bývalé uhelny. Na hranici pozemku je trafostanice, vodovod a ČOV. Více informací v RK.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Snížení z hlediska nabídkové ceny RK

	0,90
velikost pozemku - Menší pozemek	0,95
poloha pozemku - Výhodnější umístění v lokalitě	0,70
dopravní dostupnost - Výrazně lepší dostupnost	0,70
možnost zastavění poz. - Srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - Srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Výrazně atraktivnější pozemek	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 900 000	14 992	526,95	0,34	176,61

Název: Prodej stavební parcely, Týn nad Vltavou

Lokalita: Okres České Budějovice

Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji stavební parcelu o celkové výměře 10.013 m², která se nachází v katastrálním území Týn nad Vltavou v blízkosti hlavního tahu na Tábor. Pozemek je dobře přístupný, rovný, sítě jsou u hranice pozemku. Pozemek je vhodný k zástavbě několika rodinných domů nebo menšího bytového domu. Cena za m² je 350,- Kč.

Technický popis: komunikace asfaltová

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Snížení z hlediska nabídkové ceny RK

	0,90
velikost pozemku - Menší pozemek	0,90
poloha pozemku - Výhodnější poloha v lokalitě	0,90
dopravní dostupnost - Lepší dostupnost	0,80
možnost zastavění poz. - Srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - Srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - Srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelný pozemek s lepším přístupem	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 504 550	10 013	350,00	0,52	183,71

Zjištěná průměrná jednotková cena

177,99 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1311/4	23 663	177,99	4 211 777
Celková výměra pozemků		23 663	Hodnota pozemků celkem	4 211 777

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

Pozemek parcelní číslo 1311/4

9 887 584,55 Kč

Porovnávací hodnota

4 211 777,00 Kč

Obvyklá cena

4 210 000 Kč

slovy: Čtyřimilionydvěstědesettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění:

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 trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Použité metody ocenění nemovitostí

Stanovení obvyklé ceny

Stanovení obvyklé ceny se provede v souladu se zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Zjištěná obvyklá cena musí být náležitě a prokazatelně zdůvodněna. Způsoby vedoucí ke zjištění ceny obvyklé nemovitostí se v tomto případě rozumí použití věcné, výnosové a porovnávací metody.

I. Věcná metoda

Pomocí věcné metody je stanovena tzv. věcná hodnota, kterou rozumíme reprodukční cenu staveb (součet nákladů na pořízení ekvivalentní nové stavby v době ocenění), sníženou o přiměřené opotřebení. Ocenění musí obsahovat informaci o tom, jaké podklady byly použity pro stanovení jednotkových cen.

II. Výnosová metoda

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost přinášet trvalý a udržitelný výnos (příjem). Jako vstupní podklad se použije výše nájemného v místě a čase obvyklou sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti. Nájemné převzaté z nájemních smluv je nezbytné porovnat a vyhodnotit je-li ve shodě s obvyklým nájemným v daném čase a místě.

Tato metoda není v posudku použita, protože oceňovaná nemovitost není pronajímána, a i stanovení obvyklého nájemného by mohlo být nepřesné.

III. Porovnávací metoda

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání a vyhodnocení realizovaných prodejů nemovitostí obdobného charakteru v daném čase a místě. Pokud v této oblasti není dostatek informací, je možné přiměřeně využívat údajů z cenových map, směrných cen i relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří. Vždy je nutné provést analýzu lokality a trendů dalšího vývoje. Zpracovatel ocenění vždy uvede zdroje informací.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Při ocenění touto metodou stanovujeme hodnotu nemovitosti pomocí analýzy prodejů obdobných druhů nemovitostí, které byly uskutečněny v dané lokalitě v nedávném období. Analyzují se majetky prodané nebo nabízené k prodeji v současných tržních podmínkách v daném místě a čase. Tyto nemovitosti se porovnávají s oceňovanými nemovitostmi pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, ovlivňujících potencionální poptávku po těchto nemovitostech.

Závěr

Závěr znalce ohledně zjištěné ceny obvyklé je přezkoumatelný (jsou uvedeny konkrétní znaky stavebních konstrukcí a technického vybavení objektů). Odpovídá ust. § 2 odst. 1 zák.č. 157/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a tento závěr je možné objektivně přezkoumat.

Znalec ve svém posudku provedl ocenění způsoby, jak je výše uvedeno, přičemž ve znaleckém posudku je dostatečně popsáno, jakým postupem znalec k obvyklé ceně nemovitostí dospěl.

V úvahu byly vzaty následující skutečnosti:

- **pozemek mimo zastavěné území obce, zahrnutý do územního plánu k zastavění**
- **podle územního plánu využití pro rodinné bydlení**
- **dobrá dostupnost centra města**
- **inženýrské sítě na hranici pozemku**
- **není zpracovaná územní studie, nelze určit míru možného budoucího zastavění**
- **pozemek nemá vyřešený přístup**

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena nemovitostí, se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti. Stanovení obvyklé ceny je hypotetické, protože se nedá najít v místě stejná nemovitost, se kterou by se dala posuzovaná srovnat, obvyklá cena je zjišťována i dotazy na potenciální zájemce o koupi.

U nemovitostí uvedeného typu, t.j. **pozemky se specifickým využitím, specifického geometrického tvaru, specifického umístění v lokalitě, převyšuje nabídka poptávku.** Oceňovaný pozemek lze tedy vyhodnotit jako poměrně dobrou investici, ovšem s nejasnou časovou perspektivou a se zhodnocením závislým na výsledku doposud nezpracované územní studie, a s přihlédnutím na nevyřešený přístup k pozemku. .

S přihlédnutím k uvedeným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců, a informace z nabídek z internetových stránek.

Při ocenění pozemků byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu nemovitostí, ze které vyplývá obtížné použití tržních mechanismů při ocenění. Při ocenění uvedených nemovitostí porovnávací metodou jsou pozemky srovnávány podle svého účelu užití, tzn. výhradně s pozemky pro budoucí zástavbu.

Při zjištění ceny porovnávací metodou použit odpovídající vzorek obdobných nemovitostí. V ocenění je použito přímé porovnání s prodeji obdobně využitelných pozemků, v různých lokalitách Týna nad Vltavou. Faktický stav oceňované nemovitosti je pak zohledněn příslušnými omezujícími koeficienty.

Stanovená hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitostmi k uvedenému datu ocenění. Nutno brát v úvahu, že daná nemovitost má tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za uvedeného stavu.

Ocenění je zpracováno k současnému stavu; při změně vstupních podmínek, za kterých bylo ocenění zpracováno, zejména ve vztahu k územnímu plánu, může být stanovena cena pozemků v jiné výši.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

S odkazem na ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Sezimově Ústí 4.4.2017

Ing. Zdeněk Bureš
Švermova 342
391 02 Sezimovo Ústí
telefon: 605157276
e-mail: odhady-bures@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích čj. Spr 150/2010 ze dne 22.11.2010 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 454-34/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 454 - 34 - 2017.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.3836, kú Týn nad Vltavou, ze dne 6.4.2017	1
Kopie katastrální mapy	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1311/4e
Obec:	Týn nad Vltavou (545201)
Katastrální území:	Týn nad Vltavou (772127)
Číslo LV:	3836
Výměra jiná:	33003
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DIDM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vaisová Marie, Strážova 1708/81, Česká Budějovice 7, 37007 Česká Budějovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52011 23522	
53011 141	

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Náložní exekuce - Vaisová Marie
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vaisová Marie
Zastavní právo exekutorské podle § 69 a exekučního řádu
Zastavní právo smluvní

Jiné zápisy

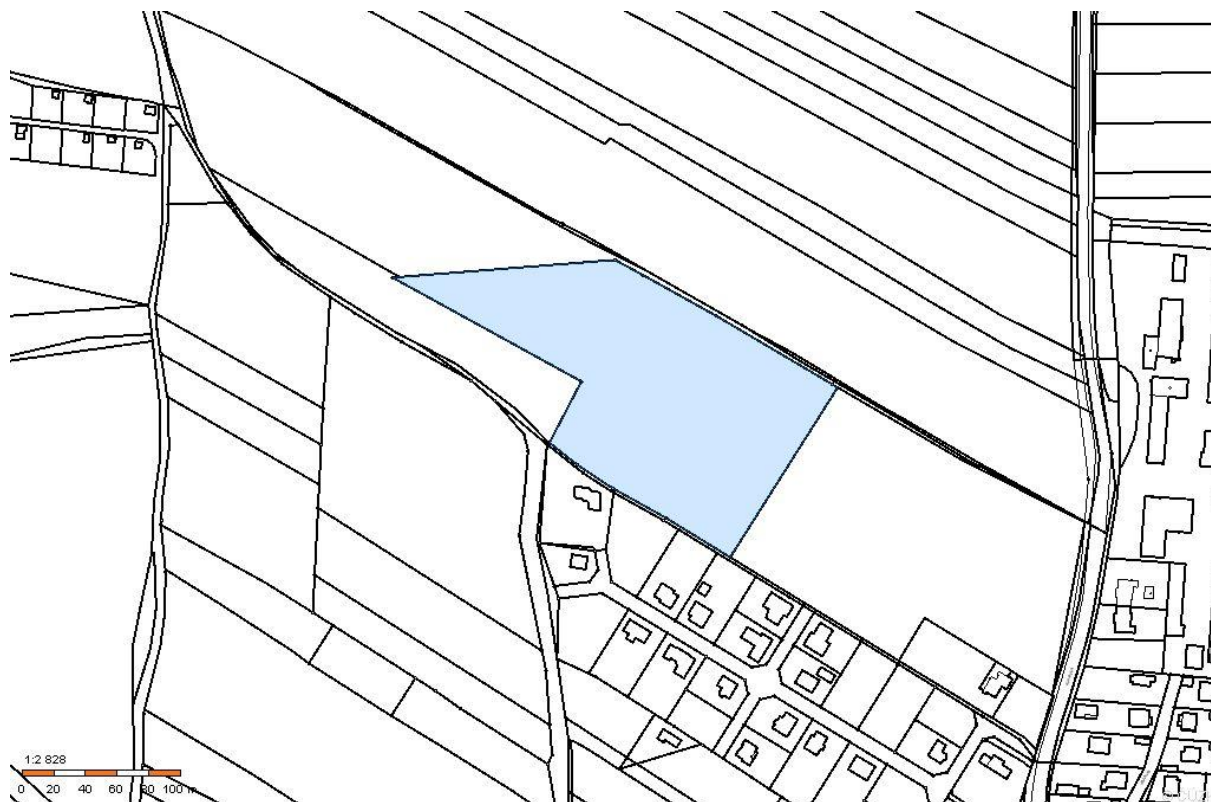
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihozápadní ČR, Katastrální pracoviště Česká Budějovice.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.04.2017 17:00:02.

Kopie katastrální mapy ze dne 6.4.2017



Pozemek p.č. 1311/4 v k.ú. č. 772127