

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1842-166/2019

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky parc.č. 871/10 a 902/1 v k.ú. Tehov

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Tehov, k.ú. Tehov u Říčan
Adresa: ul. Na Veselkách, 251 01 Tehov

Vlastnické údaje: Jiří Hůla

Adresa: Dr. Janského 1047, 252 28 Černošice

OBJEDNATEL: Exekutorský úřad Praha 1, Soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan

Adresa: Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

ZHOTOVITEL: JUDr. Karel Mošna

Adresa: Jasanová 345/16, 326 00 Plzeň

IČ: 64875806

telefon: 777651711

e-mail: karel.mosna@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí v exekučním řízení č.j. 099 EX 1184/07



OBVYKLÁ CENA POZEMKŮ

490 000 Kč

Věcná břemena ve prospěch oceňovaných pozemků

30 000 Kč

Věcná břemena zatěžující oceňované pozemky

170 000 Kč

Stav ke dni: 14.2.2019

Počet stran: 16 stran

Datum místního šetření: 14.2.2019

Počet příloh: 35 stran

Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 15.12.2019

JUDr. Karel Mošna



NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny pozemků parc.č. 871/10 o výměře 370 m² - orná půda, a parc.č. 902/1 o výměře 327 m² - orná půda, zapsaných na LV č. 600 pro katastrální území Tehov u Říčan, obec Tehov, okres Praha - východ.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. 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 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.

Odhad obvyklé ceny pozemků porovnávací metodou na bázi přímého porovnání:

Tato metoda je založena na porovnání oceňovaného pozemku s obdobnými pozemky, jejichž prodej byl v nedávné době realizován na trhu, popř. s pozemky, které jsou k dispozici v aktuální nabídce. Porovnání se realizuje jak z hlediska možnosti využití pozemku, tak i z pohledu jeho ekonomického efektu. Porovnávací metoda dává zpravidla nej přesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách, avšak její nevýhodou je neustálé zastarávání informací o porovnávaných vzorcích a z toho vyplývající potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců. Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách a úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí

Vlastnické právo je věcným břemenem chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí omezeno tím, že na celé výměře pozemku nemůže jeho vlastník bez souhlasu oprávněného zřizovat žádné stavby ani umísťovat žádné trvalé porosty. Vzhledem k tomu, že hlavním účelem užívání zatíženého pozemku je místní komunikace, což již samo o sobě znamená omezení jeho užívání z titulu práva obecného (veřejného) užívání, lze konstatovat, že užívání pozemku je oceňovaným věcným břemenem omezeno pouze zčásti. S ohledem na shora uvedené právo veřejného užívání nevyplývá prakticky žádné omezení pozemku ze složky práva chůze a jízdy vlastníků oprávněných pozemků, protože toto věcné břemeno neomezuje chůzi ani jízdu vlastníka pozemku, ani oprávněných z dalších věcných břemen, ani chůzi a jízdu vyplývající ze shora uvedeného práva obecného (veřejného) užívání. Omezení užívání pozemku tak vyplývá pouze ze složky práva vedení inženýrských sítí, z níž mimo jiné vyplývá, že pod povrchem zatíženého pozemku mohou být vedeny další inženýrské sítě pouze s ohledem na trasy vedení uložených na základě tohoto věcného břemena, ale také s ohledem na jejich ochranná pásma. I toto omezení lze však považovat víceméně za teoretické, protože pod povrchem zatíženého pozemku je již vedení všech inženýrských sítí uloženo, a není proto žádný důvod, aby zde bylo do budoucna ukládáno vedení duplicitní.

Odhad hodnoty věcného břemena na bázi výnosového přístupu:

Tento přístup je založen na vyjádření výše prospěchu, který plyne z věcného břemena oprávněným pozemkům, resp. na vyjádření míry omezení zatíženého pozemku ve vztahu k jeho obvyklé ceně. Vzhledem k tomu, že se jedná o věcné břemeno zřízené na dobu neurčitou, byl pro odhad hodnoty věcného břemena použit vztah věcné renty $OCp = V / i$, resp. $V = OCp * i$, kde V vyjadřuje hledaný roční výnos, OCp obvyklou cena pozemku, a i míru výnosnosti.

Odhad ročního užitku a stupně omezení zatíženého pozemku:

Vzhledem k tomu, že nebyly k dispozici žádné relevantní vzorky pro odhad ročního užitku na základě výnosů ze srovnatelných pozemků, byla jeho výše odhadnuta procentní částkou z hodnoty zatíženého pozemku, a vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek v rezidenční části obce, byla pro odhad tohoto užitku použita míra výnosnosti obvyklá pro stavební pozemky v místě určené pro rezidenční zástavbu ve výši 5%, a s ohledem na míru omezení vlastnického práva vyplývající z obsahu věcného břemena a s ohledem na právo obecného užívání komunikace byl stupeň omezení zatíženého pozemku odhadnuta na 10%.

Přehled podkladů

1. Usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana č.j. 099 EX 1184/07-80 ze dne 11.12.2019
2. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 600 pro k.ú. Tehov u Říčan ze dne 17.12.2018
3. Snímek katastrální mapy ze dne 17.12.2018
4. Smlouva o zřízení věcných břemen ze dne 15.7.2003
5. Smlouva o zřízení věcného břemena ze dne 25.4.2003
6. Smlouva o zřízení věcného břemena ze dne 21.4.2004
7. Smlouva o zřízení věcného břemena ze dne 21.4.2004
8. Smlouva o prodeji a koupi nemovitosti a zřízení věcného břemena chůze a jízdy ze dne 22.7.2004
9. Územní plán obce Tehov
10. Odborná literatura a platný cenový předpis
11. Databáze znalce a realitní inzerce
12. Prohlídka pozemku dne 14.2.2019 bez účasti povinného
13. Fotodokumentace

Místopis

Oceňované pozemky se nachází na východním okraji zastavěného území obce Tehov, v ulici Na Veselkách, ve vzdálenosti cca 500 m východně od centra obce. Okolní zástavba je tvořena výlučně novostavbami rodinných domů, v místě jsou uloženy všechny inženýrské sítě, přístup k oceňovaným pozemkům je zajištěn přes pozemek orné půdy v podílovém spoluvlastnictví tří fyzických osob a přes pozemek orné půdy ve vlastnictví obce Tehov.

Obec Tehov leží v západní části okresu Praha - východ, ve vzdálenosti cca 5 km jihovýchodně od Říčan, 18 km jihozápadně od Českého Brodu a 26 km jihovýchodně od centra Prahy. V obci jsou uloženy všechny inženýrské sítě, nachází se zde pouze omezená občanská vybavenost, dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno výlučně autobusovými spoji. Obec Tehov je velmi dobře dosažitelná z Prahy.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Jedná se o dva na sebe navazující pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, které se dle platného územního plánu obce nacházejí v plochách PV1 (veřejná prostranství - uliční prostory) a oba pozemky jsou ke dni ocenění užívány jako místní komunikace, tedy v souladu s platným územním plánem.

Pozemky svým tvarem kopírují hranici místní komunikace, jsou sklonité jižním a jihozápadním směrem a z veřejné komunikace ve vlastnictví obce Tehov jsou přístupné přes pozemky parc.č. 871/9 a 871/8, k nimž je ve prospěch oceňovaných pozemků zřízeno věcné břemeno chůze, jízdy a vedení inženýrských sítí. Na oceňovaných pozemcích se nachází těleso místní komunikace s asfaltovým povrchem, pod povrchem pozemků je uloženo podzemní vedení veřejného vodovodu, veřejné kanalizace, veřejné el. sítě, veřejného plynovodu a telekomunikační vedení.

Na pozemku parc.č. 871/10 váznou 4 a na pozemku parc.č. 902/1 váznou 3 věcná břemena chůze, jízdy a vedení inženýrských sítí. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky tvořící místní komunikaci, vztahuje se na jejich užívání právo obecného (veřejného) užívání, tedy právo každého občana na volné a bezplatné užívání všeobecně přístupných materiálních statků, jejich zvláštní užívání, jako je např. uložení inženýrských sítí, parkování, uzavírka, výkopové práce apod. však do obecného užívání nenáleží, musí být jejich vlastníkem povoleno a může být (a zpravidla i bývá) zpoplatněno.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
 ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Na oceňovaných pozemcích se nachází stavba komunikace ve vlastnictví obce Tehov

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na oceňovaných pozemcích vážnou věcná břemena chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí zástavní práva exekutorská, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, nařízené a zahájené exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitých věcí, vše dle přiloženého LV

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Pozemky nejsou pronajaty jsou však užívány na základě práva obecného (veřejného) užívání a na základě shora uvedených věcných břemen

OBSAH**Pozemky parc.č. 871/10 a 902/1 v k.ú. Tehov**

1. Porovnávací hodnota

Věcná břemena ve prospěch oceňovaných pozemků

1. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí k pozemku parc.č. 871/8

2. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí k pozemku parc.č. 871/9

Věcná břemena zatěžující oceňované pozemky

1. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí pro pozemky parc.č. st.540 a 902/5

2. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí pro pozemky parc.č. st.654 a 902/3

3. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí pro pozemky parc.č. st.576 a 902/6

4. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí pro pozemek parc.č. 871/38

OCENĚNÍ

Pozemky parc.č. 871/10 a 902/1 v k.ú. Tehov

1. Porovnávací hodnota

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Stavební pozemek Mukařov - Srbín			
Lokalita:	okres Praha - východ			
Popis:	Stavební pozemek v zajímavé lokalitě pouhých 10 km od Prahy. Parcela o celkové výměře 3.031 m2, jehož součástí je i skalní partie ve spodní části parcely. Horní část (cca 2.000 m2) je rovinná a lze zde postavit rozlehlý atypický rodinný dům, případně 2 samostatné domy. Na pozemku jsou vzrostlé stromy (převážně borovice a břízy). Přístup na parcelu je ze dvou protilehlých stran po obecních komunikacích. Z hlediska územního plánu je parcela vedena jako plocha obytná smíšená venkovská. Lze zde tedy provozovat (např. ve spodní části parcely) i nerušící komerční činnost. Inženýrské sítě - spodní část pozemku je připojena na elektřinu, vodu a plyn, v horní části je v přilehlé komunikaci elektřina, voda a kanalizace (zatím nefunkční).			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce			0,90	
velikost pozemku - větší výměra			1,10	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - bydlení			0,30	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
7 577 500	3 031	2 500,00	0,30	750,00

Název:	Stavební pozemek Tehov				
Lokalita:	okres Praha - východ				
Popis:	Stavební pozemek o velikosti 1.145m2, p.č.1002/1, obec Tehov, okr.Praha východ. Pozemky se nacházejí v okrajové a klidné části obce, pozemek je obdélníkového tvaru, přípojka na elektro vybudována, dále možnost připojení na obecní vodovod a kanalizaci. Aktuálně je pozemek veden jako trvalý travní porost, dle územního plánu je již vyjmut jako stavební parcela, koeficient zastavitelnosti je 40%. K pozemku je možnost přikoupení druhé části (1.017 m2), s tím, že celková plocha činí 2.162 m2.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce				0,90	
velikost pozemku - srovnatelná				1,00	
poloha pozemku - srovnatelná				1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná				1,00	
možnost zastavění poz. - bydlení				0,30	
intenzita využití poz. - srovnatelná				1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná				1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu				1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	Kc	[Kč/m²]	
2 507 550	1 145	2 190,00	0,27	591,30	

Název:	Stavební pozemek Všešary			
Lokalita:	okres Praha - východ			
Popis:	Exkluzivně nabízíme prodej pozemku o celkové výměře 1 511 m ² , v obci Všešary, okr. Praha - východ. Na pozemku stojí dvě stavby (RD k totální rekonstrukci, nebo k demolici a dále stodola). Možná finanční dohoda na odstranění stavby. Inženýrské sítě : voda, kanalizace – obecní. Plyn k připojení osazen v oplocení. Elektro 220/380 V na domě. Na pozemek je přímý vjezd z obecní komunikace. Všešary jsou menší obec na okrese Praha – východ. V obci je menší obchod s potravinami. Dopravní autobusová obslužnost - Říčany kde se nachází kompletní občanská vybavenost (obchody, nemocnice a pod) cca 6 km, Mnichovice 2 km, Stránčice 2 km, kde se nachází vlakové nádraží na směr Benešov, Praha.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce			0,90	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - bydlení			0,30	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 777 500	1 511	2 500,00	0,27	675,00

Název:	Stavební pozemek Klokočná			
Lokalita:	okres Praha - východ			
Popis:	Exkluzivně nabízím k prodeji nadstandardní stavební pozemek o velikosti 1043m ² v atraktivní lokalitě obce Klokočná . Obec Klokočná se nachází v okrese Praha-východ zhruba 6 km severovýchodně od města Říčan a 23 km severozápadně od města Prahy. Jedná se o jednu z nejvýše položených obcí v kraji s krásným výhledem na okolí včetně nedalekých Voděradských bučin. Tato lokalita přímo vybízí k turistice, cykloturistice či vyjížděním na koních. Pozemek se nachází v zástavbě rodinných domů a je zde k dispozici elektřina a voda.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - vzorek z realitní inzerce			0,90	
velikost pozemku - srovnatelná			1,00	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - rekreační bydlení			0,30	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 993 000	1 043	2 869,61	0,27	774,79

Zjištěná průměrná jednotková cena	697,77 Kč/m²
--	--------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	871/10	370	700,00		259 000
orná půda	902/1	327	700,00		228 900
Celková výměra pozemků		697	Hodnota pozemků celkem		487 900

Věcná břemena ve prospěch oceňovaných pozemků

1. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí k pozemku parc.č. 871/8

Jedná o věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí po celé výměře pozemku parc.č. 871/9 ve prospěch oceňovaných pozemků parc.č. 871/10 a 902/1 na dobu neurčitou. Toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemena ze dne 15.7.2003 a zapsáno v katastru nemovitostí pod č.j. V-4369/2003-209 s právními účinky vkladu práva ke dni 16.7.2003.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Pozemek parc.č. 871/8:

Výměra: 213,00 m²

Jednotková cena: 700,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 213,00 m² * 700,- Kč/m² * 5,00 % = 7 455,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 10 %

7 455,- Kč/rok * 10 % = 745,50 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 745,50 Kč

Doba trvání věcného břemene: 20 let

745,50 Kč * 20 let = 14 910,- Kč

Hodnota věcného břemene činí	=	14 910,- Kč
-------------------------------------	----------	--------------------

2. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí k pozemku parc.č. 871/9

Jedná o věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí po celé výměře pozemku parc.č. 871/8 ve prospěch oceňovaných pozemků parc.č. 871/10 a 902/1 na dobu neurčitou. Toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemena ze dne 8.7.2003 a zapsáno v katastru nemovitostí pod č.j. V-4370/2003-209 s právními účinky vkladu práva ke dni 16.7.2003.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Pozemek parc.č. 871/9:

Výměra: 217,00 m²

Jednotková cena: 700,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 217,00 m² * 700,- Kč/m² * 5,00 % = 7 595,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 10 %

7 595,- Kč/rok * 10 % = 759,50 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 759,50 Kč

Doba trvání věcného břemene: 20 let

759,50 Kč * 20 let = 15 190,- Kč

Hodnota věcného břemene činí	=	15 190,- Kč
-------------------------------------	----------	--------------------

Věcná břemena zatěžující oceňované pozemky

1. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí pro pozemky parc.č. st.540 a 902/5

Jedná o věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí po celé výměře oceňovaných pozemků parc.č. 871/10 a 902/1 ve prospěch pozemků parc.č. st.540 a 902/5 na dobu neurčitou. Toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemena ze dne 21.4.2004 a zapsáno v katastru nemovitostí pod č.j. V-3600/2004-209 s právními účinky vkladu práva ke dni 21.5.2004.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Pozemek parc.č. 871/10:

Výměra: 370,00 m²

Jednotková cena: 700,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 370,00 m² * 700,- Kč/m² * 5,00 % = 12 950,- Kč/rok

Pozemek parc.č. 902/1:

Výměra: 327,00 m²

Jednotková cena: 700,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 327,00 m² * 700,- Kč/m² * 5,00 % = 11 445,- Kč/rok

Obvyklé nájemné - celkem: 24 395,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 10 %

24 395,- Kč/rok * 10 % = 2 439,50 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 2 439,50 Kč

Doba trvání věcného břemene: 20 let

2 439,50 Kč * 20 let = 48 790,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 48 790,- Kč

2. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí pro pozemky parc.č. st.654 a 902/3

Jedná o věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí po celé výměře oceňovaných pozemků parc.č. 871/10 a 902/1 ve prospěch pozemků parc.č. st.654 a 902/3 na dobu neurčitou. Toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemena ze dne 21.4.2004 a zapsáno v katastru nemovitostí pod č.j. V-3807/2004-209 s právními účinky vkladu práva ke dni 27.5.2004.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Pozemek parc.č. 871/10:

Výměra: 370,00 m²

Jednotková cena: 700,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 370,00 m² * 700,- Kč/m² * 5,00 % = 12 950,- Kč/rok

Pozemek parc.č. 902/1:

Výměra: 327,00 m²

Jednotková cena: 700,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 327,00 m² * 700,- Kč/m² * 5,00 % = 11 445,- Kč/rok

Obvyklé nájemné - celkem: 24 395,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 10 %

24 395,- Kč/rok * 10 % = 2 439,50 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 2 439,50 Kč

Doba trvání věcného břemene: 20 let

2 439,50 Kč * 20 let = 48 790,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 48 790,- Kč

3. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí pro pozemky parc.č. st.576 a 902/6

Jedná o věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí po celé výměře oceňovaných pozemků parc.č. 871/10 a 902/1 ve prospěch pozemků parc.č. st.576 a 902/6 na dobu neurčitou. Toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 22.7.2004 a zapsáno v katastru nemovitostí pod č.j. V-5292/2004-209 s právními účinky vkladu práva ke dni 23.7.2004.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Pozemek parc.č. 871/10:

Výměra: 370,00 m²

Jednotková cena: 700,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 370,00 m² * 700,- Kč/m² * 5,00 % = 12 950,- Kč/rok

Pozemek parc.č. 902/1:

Výměra: 327,00 m²

Jednotková cena: 700,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 327,00 m² * 700,- Kč/m² * 5,00 % = 11 445,- Kč/rok

Obvyklé nájemné - celkem: 24 395,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 10 %

24 395,- Kč/rok * 10 % = 2 439,50 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 2 439,50 Kč

Doba trvání věcného břemene: 20 let

2 439,50 Kč * 20 let = 48 790,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 48 790,- Kč

4. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí pro pozemek parc.č. 871/38

Jedná o věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí po celé výměře oceňovaného pozemku parc.č. 871/10 ve prospěch pozemku parc.č. 871/38 na dobu neurčitou. Toto

věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemena ze dne 15.7.2003 a zapsáno v katastru nemovitostí pod č.j. V-4369/2003-209 s právními účinky vkladu práva ke dni 16.7.2003.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Pozemek parc.č. 871/10:

Výměra: 370,00 m²

Jednotková cena: 700,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 370,00 m² * 700,- Kč/m² * 5,00 % = 12 950,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 10 %

12 950,- Kč/rok * 10 % = 1 295,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 1 295,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 20 let

1 295,- Kč * 20 let = 25 900,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 25 900,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předmětem ocenění jsou pozemky tvořící místní komunikaci v zástavbě rodinných domů. Vzhledem k tomu, že pro ocenění těchto pozemků nebyly k dispozici žádné vzorky pozemků využívaných jako komunikace ani z realizovaných prodejů ani z realitní inzerce, byla pro jejich ocenění použita porovnávací metoda na bázi porovnání mezi segmenty pozemků komunikací a pozemků k bydlení s použitím koeficientu ve výši 0,30 vyjadřující obvyklý poměr cen pozemků komunikací a pozemků pro bydlení. Vzhledem k tomu, že nebyly k dispozici ani žádné relevantní vzorky z realizovaných prodejů pozemků pro bydlení, byly pro porovnání použity vzorky z nabídky realitní inzerce.

Výhodou oceňovaných pozemků je jejich poloha v zastavěném území obce, přímý přístup z veřejné komunikace a dále skutečnost, že pozemkům náleží oprávnění vyplývající ze dvou věcných břemen chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí přes pozemky parc.č. 871/8 a 871/9, která jsou ve prospěch oceňovaných pozemků zřízena. Naopak nevýhodou je skutečnost, že se na pozemky vztahuje právo obecného užívání a že na pozemcích váznou čtyři věcná břemena chůze, jízdy a vedení inženýrských sítí, která jsou zřízena ve prospěch pozemků, pro které tvoří oceňované pozemky jedinou přístupovou cestu.

Po právní stránce jsou oceňované pozemky zatíženy zástavními právy, nařízenými a zahájenými exekucemi a exekučními příkazy k prodeji nemovitých věcí, kromě těchto právních vad váznou dále na pozemcích věcná břemena chůze, jízdy a vedení inženýrských sítí, jejichž hodnota byla vyjádřena samostatně. Hodnota pozemků není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí ani pozemky samy nevykazují žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec hodnotu pozemků parc.č. 871/10 a 902/1 v k.ú. Tehov u Říčan v souladu s jejich porovnávací hodnotou a navrhuje vyjádřit tuto hodnotu níže uvedenou obvyklou cenou, která nezahrnuje složku DPH.

Hodnota věcných břemen ve prospěch oceňovaných pozemků parc.č. 871/10 a 902/1 a hodnota věcných břemen zatěžujících pozemky parc.č. 871/10 a 902/1 byla odhadnuta v souladu s jejich výnosovou hodnotou, která nezahrnuje složku DPH.

REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN

Pozemky parc.č. 871/10 a 902/1 v k.ú. Tehov

1. Porovnávací hodnota	487 900,- Kč
------------------------	---------------------

Věcná břemena ve prospěch oceňovaných pozemků

1. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí k pozemku parc.č. 871/8	14 910,- Kč
2. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí k pozemku parc.č. 871/9	15 190,- Kč

Věcná břemena ve prospěch oceňovaných pozemků celkem:	30 100,- Kč
---	--------------------

Věcná břemena zatěžující oceňované pozemky

1. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí pro pozemky parc.č. st.540 a 902/5	48 790,- Kč
2. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí pro pozemky parc.č. st.654 a 902/3	48 790,- Kč
3. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí pro pozemky parc.č. st.576 a 902/6	48 790,- Kč
4. Věcné břemeno chůze a jízdy a vedení inženýrských sítí pro pozemek parc.č. 871/38	25 900,- Kč

Věcná břemena zatěžující oceňované pozemky - celkem:	172 270,- Kč
--	---------------------

Obvyklá cena pozemků

490 000 Kč

slovy: Čtyřistadevadesát tisíc Kč

Věcná břemena ve prospěch oceňovaných pozemků

30 000 Kč

slovy: Třicet tisíc Kč

Věcná břemena zatěžující oceňované pozemky

170 000 Kč

slovy: Stosedmdest tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

V Plzni 15.12.2019

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1842-166/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1842-166/2019.



SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	1
Usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana č.j. 099 EX 1184/07-80 ze dne 11.12.2019	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 600 pro k.ú. Tehov u Říčan ze dne 17.12.2018	11
Snímek katastrální mapy ze dne 17.12.2018	1
Smlouva o zřízení věcných břemen ze dne 15.7.2003	2
Smlouva o zřízení věcného břemena ze dne 25.4.2003	2
Smlouva o zřízení věcného břemena ze dne 21.4.2004	3
Smlouva o zřízení věcného břemena ze dne 21.4.2004	3
Smlouva o prodeji a koupi nemovitosti a zřízení věcného břemena chůze a jízdy ze dne 22.7.2004 (výňatek)	3
Mapa oblasti z územního plánu obce Tehov včetně legendy	1
Inzertní nabídky pozemků z portálu www.sreality.cz ze dne 19.11.2019	6

Fotodokumentace

