

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 849-13/2020

o ceně obvyklé ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemcích zapsaných v oddíle B na LV č. 530 pro katastrální území a obec Dolní Žandov - rozsah a identifikace pozemků k datu ocenění v KN viz. níže :

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2020 13:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 55EX 1559/13 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554502 Dolní Žandov

Kat.území: 630390 Dolní Žandov

List vlastnictví: 530

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
<i>Vlastnické právo</i>				
Žižková Jaroslava, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb		1/18		
<hr/>				
B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
P 1574/9	16617	orná půda		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
P 1585/14	200	orná půda		zemědělský půdní fond

Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Karlovy Vary

Mgr. Luděk Němec

Cihelní 14

360 06 Karlovy Vary

Účel znaleckého posudku: exekuční řízení - prodej nemovitého majetku

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 11.8.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Pevný

Krškova 783/15

152 00 Praha 5

Počet stran: 15 včetně titulního listu. Objednavateli se předává v jednom vyhotovení v tištěné podobě a jednou elektronicky.

V Praze 11.8.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení Č.j. 55 EX 1559/13 ze dne 15.6.2020 vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitostí uvedených v oddíle I.tohoto Usnesení :

Soudní exekutor ustanovuje za účelem určení ceny obvyklé nemovitých věcí a jejich příslušenství ve vlastnictví povinné zapsaných u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví číslo 530, katastrální území a obec Dolní Žandov, a to a to **spoluvlastnického podílu povinné ve výši 1/18** na pozemcích p.č. 1574/9 a p.č. 1585/14, soudního znalce v oboru ceny a odhady nemovitostí Ing. Josefa Pevného.

Při ocenění posuzovaných nemovitostí a práv a závad s nimi spojenými budou zvažovány všechny okolnosti, které mají na cenu vliv , takovými okolnostmi je především místo, kde se nemovitosti nachází, stavebně technický stav jednotlivých staveb, obchodovatelnost a zpeněžitelnost posuzovaných nemovitostí – úkolem znalce je ve smyslu u stanovení § 336 odst. 1 o.s.ř. stanovit podklad pro stanovení východiska pro určení nejnižšího podání tak, aby posuzované nemovitosti byly v nedobrovolné dražbě reálně prodány a ne cenu za kterou mají být prodány.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Zemědělské pozemky - podíl 1/18
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Žandov 350 02 Dolní Žandov
LV:	530
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Dolní Žandov
Katastrální území:	Dolní Žandov
Počet obyvatel:	1 240

3. Prohlídka

Prohlídka pozemků byla provedena dne 30.7.2020 bez přítomnosti povinné, která se na místní šetření nedostavila a neposkytnula údaje požadované ve Výzvě k místnímu šetření č.j. MO 7/2020 ze dne 14.7.2020 .

V návaznosti na ustanovení § 336 odst. 4 o.s.ř. je zřejmé, že znalec v takovémto případě ocení nemovitost podle dostupných písemných dokladů, které jsou obsahem spisu a pomocí podkladů, které získá sám, viz. např. stanovisko odvolacího Městského soudu v Praze, č.j. 14 Co 405/2014 ze dne 1.11.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 1) Usnesení Č.j. 55 EX 1559/13 ze dne 15.6.2020 požadující vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé ideálního podílu ve výši 1/18 nemovitostí v rozsahu uvedeném v oddíle B na LV 530, kat. území a obec Dolní Žandov.
- 2) Údaje zjištěné při místním šetření dne 30.7.2020 na místě samém a údaje z aktuálního výpisu z KN ke dni 9.7.2020 .
- 3) Kopie katastrálních map obsahující polohové a identifikační údaje o posuzovaných pozemcích.
- 4) List vlastnictví č.530 ke dni 9.7.2020 kat. území a obec Dolní Žandov postoupený Ex. úřadem KV.
- 5) Údaje z webových stránek obce Dolní Žandov.
- 6) Údaje o srovnatelných cenách pozemků z archivu ČÚZK a nabídkách realitních kanceláří .

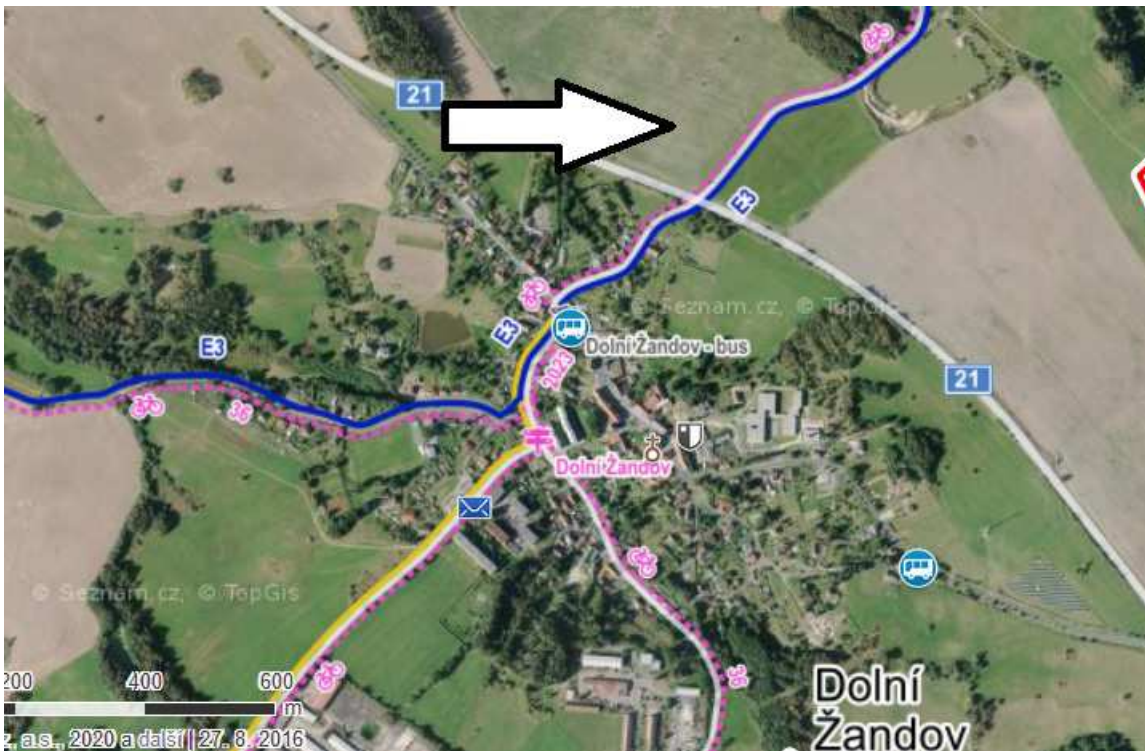
5. Závady a práva.

Závady , které prodejem nemovitostí nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva , u nichž zájem společnosti vyžaduje , aby nemovitost zatěžovaly a nadále - takovéto závady nebyly znalcem zjištěny ani zadavatelem posudku sděleny.

Práva nebyla znalcem z dostupných podkladů zjištěna ani nebyla zadavatelem posudku nebo povinným sděleny.

6. Celkový popis oceňovaných nemovitostí

Pozemky se nachází mimo zastavěné území obce , a jsou jako celek přístupné z komunikace č. 21 a vedlejší komunikace ve směru na Úbočí.



Oceňované pozemky p.č. 1574/9 a p.č.1585/14 o celkové výměře 16 817 m² jsou ornou půdou scelenou s přílehlými pozemky orné půdy a jsou využívány k zemědělské činnosti .



Pozemky jsou využity v souladu s územním plánem jako zemědělské pozemky - orná půda.



Pozemky nemají příslušenství.

7. Stanovení způsobu ocenění

Ze zadání posudku vyplývá požadavek na ocenění nemovitého majetku na cenu obvyklou .

Stanovení ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.,

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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

V případě , že by nebyly pro stanovení ceny nemovité věci porovnáním dohledány srovnatelné nemovitosti skutečně realizovaných prodejů, je doporučený postup dle výkladu MF při obdobné situaci následný:

„Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat.“

V návaznosti na shora uvedené a skutečnost, že znalcem byly v dané lokalitě dohledány pouze pozemky s cenami nabídkovými , byl zvolen níže uvedený postup ocenění :

a) ocenění dle současně platného oceňovacího předpisu - Vyhl. č. 188/2019 Sb.(oceňovací vyhláška)

Důvod: Současně platný oceňovací předpis č. 188/2019 Sb. je od 1.8.2019 novelizován a snaží se svou metodikou co nejvíce přiblížit ceně obvyklé .

U zemědělské půdy cenový předpis vychází z jednotkových cen zemědělských pozemku dle **BPEJ** (viz.dále), jenž je uvedena v oddíle E na LV.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) zemědělských pozemku vyjadřuje pětimístným číselným kódem hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení. Informace o BPEJ slouží především pro zemědělské účely, ale lze je využít při zpracování projektu komplexních pozemkových úprav, případně pro další účely. Systém BPEJ je platný pro celé území ČR.

Význam číslic kódu BPEJ (5 míst)

Klimatický region

První číslice kódu značí příslušnost ke klimatickému regionu (0–9). Klimatické regiony byly vyčleněny na základě podkladu Českého hydrometeorologického ústavu v Praze výhradně pro účely bonitace zemědělského půdního fondu (ZPF). Zahrnují území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. V CR bylo vymezeno celkem 10 klimatických regionů. Klimatické regiony 0 - 5 jsou převážně suššího a teplejšího, klimatické regiony 6 - 9 jsou spíše vlhčí a chladnější.

Hlavní půdní jednotka

Druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce ((těch je v CR 78, označení 01 – 78). Hlavní půdní jednotka je účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, půdotvorným substrátem, zrnitostí a u některých hlavních půdních jednotek výraznou svažitostí, hloubkou půdního profilu, skeletovitostí a stupněm hydromorfismu.

Sklonitost a expozice

Čtvrtá číslice stanoví kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám.

Skeletovitost a hloubka pudy

Pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovitosti. Tedy podíl obsahu šterku a kamene v ornici k obsahu šterku a kamene ve spodině do 60 cm.

b) metoda přímého porovnání – tento způsob ocenění byl zvolen z důvodu, že se jedná o nejpoužívanější způsob stanovení ceny obvyklé nemovitosti dle současných standardních způsobů oceňování nemovitostí v případě, že lze k posuzovanému subjektu najít nemovitosti ze stejného segmentu trhu, jež byly v posledním období obchodovány (popřípadě jsou v současné nabídce) , nejlépe přímo v lokalitě, kde se nachází nemovitost posuzovaná a současně podobné co do účelu využití, velikosti a kvality, přitom je nutné počítat s tím, že rozšiřujícím se okruhem vzdálenosti srovnatelných nemovitostí se přesnost odhadu snižuje - vychází z cen skutečných nemovitostí, které byly v dané lokalitě obchodovány nebo jsou v současnosti v nabídce - cena skutečné nemovitosti je upravena příslušnými koeficienty zohledňujícími cenovou odlišnost od posuzované nemovitosti

c) stanovení vah pro jednotlivé způsoby ocenění

Vzhledem k tomu, že druh posuzované nemovitosti (volné nezastavené pozemky) je na trhu s nemovitostmi trvale obchodován a lze k posuzovanému subjektu najít nemovitosti se stejného segmentu trhu, jenž byly obchodovány nebo jsou v současné době v nabídce RK , **je ocenění provedenému metodou přímého porovnání přisouzena váha 5** (jedná se o nejpoužívanější způsob stanovení ceny obvyklé nemovitosti dle současného standardu ocenění nemovitosti na cenu obvyklou) a ocenění dle současně platného oceňovacího předpisu je přisouzena váha 1 (Oceňovací předpis byl od 1.8.2019 novelizován a snažil se svou metodikou co nejvíce přiblížit ceně obvyklé a vychází z přitom z průměru transakčních cen pozemků v dané lokalitě a s příslušnou bonitou)

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B.1.) Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1574/9	73214	16 563	2,86		2,86	47 370,18
orná půda	1574/9	83434	54	2,20		2,20	118,80
orná půda	1585/14	73214	200	2,86		2,86	572,00

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 16 817 m²

48 060,98

Pozemky - zjištěná cena celkem

= 48 060,98 Kč

Výsledná cena - celkem:

48 061,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

48 060,- Kč

B 2.) Ocenění pozemků přímým porovnáním

a) srovnatelné nemovitosti

Pro stanovení ceny obvyklé byla provedena analýza dostupných srovnatelných pozemků, tzn. obdobných zemědělských pozemků v okrese Cheb s využitím jako orná půda, ve vzdálenosti do 25 km od pozemků posuzovaných. Údaje byly čerpány z nabídkových cen realitních společností.

Analýza nabídek a prodejů byla provedena porovnáním jednotlivých parametrů u srovnatelných nemovitostí k datu ocenění, kdy nabídkové ceny jsou poníženy o 10 % z důvodu, že nabídková cena je zpravidla předmětem dalšího jednání a kupní cena je pak následně sjednána o cca 10% nižší.

a) nabídka č. 1 - prodej podílu 1/24 identického souboru pozemku - Dolní Žandov

SREALITY.CZ



Dražba pole 16 817 m² Dolní Žandov, okres Cheb 17 334 Kč (1 Kč za m²)

Předmětem dražby je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/24:

- pozemek parcelní číslo 1574/9, o výměře 16617m², orná půda,
- pozemek parcelní číslo 1585/14, o výměře 200m², orná půda,

To vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Karlo pracoviště Cheb, pro obec Dolní Žandov, katastrální území Dolní Žandov, na listu

Vyvolávací cena:	17 334 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	1 Kč
Znalecký posudek:	26 000 Kč za nemovitost
Minimální příhoz:	1 000 Kč za nemovitost
Aukční jistina:	5 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	Vyvolávací cena
ID zakázky:	196 EX 01208 / 13 - 82

Aktualizace:
Druh dražby:
Místo konání dražby:
Datum konání dražby:
Dražební vyhláška:
Posudek znalce:
Plocha pozemku:

b) nabídka č. 2 - prodej pole - Trstěnice, okr. Cheb

SREALITY.CZ



Prodej pole 25 539 m²
Trstěnice, okres Cheb [👁️ Panorama](#)
650 000 Kč (25 Kč za m²)

Prodej pozemku o výměře 25539 m² v katastrálním území Trstěnice u Mariánsk k pěstování některých zemědělských plodin nebo výsadbě ovocných stromů (m budoucím majiteli). Využití pastviny je další způsob, jak tento pozemek uplatnit. plochu pro výrobu sena. Pozemek se nachází v těsné blízkosti komunikace, ze kt přístup. Více informací u makléře. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující. V investice.

Celková cena:	650 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	25 Kč
ID zakázky:	709666

Aktualizace:
Umístění objektu:
Plocha pozemku:

b) nabídka č. 3 - prodej pole - Planá , okr. tachov



Prodej pole 117 861 m² Planá, okres Tachov 4 125 135 Kč (35 Kč za m²)

Zprostředkujeme prodej souboru zemědělských pozemků v katastru Planá u Ma bonita zemědělské půdy, v okolí rybníky a louky, kupní cena v dolním průměru bí pozemky 35,-Kč/m2, celkem 117.861 m2, pozemky tvoří jeden celek.

Celková cena:	4 125 135 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Datum nastěhování:
Cena za m ² :	35 Kč	Datum zahájení prodeje:
Aktualizace:	25.02.2020	Datum prohlídky:
ID:	1233702492	Voda:
Umístění objektu:	Polosamota	Doprava:
Plocha pozemku:	117861 m ²	Komunikace:

b) vyhodnocení srovnatelných nemovitostí

lokality	cena Kč/m ²	koeficient validity ceny (dražební cena =1,3 ; nabídka = 09)	prodáváný podíl	výměra oceňovaného pozemku (m ²)	cena dle přímého porovnání (Kč)
Dolní Žandov	1	1,3	1/24	16817	524 690
Trstěnice	25	0,9	1/1	16817	378 383
Planá	35	0,9	1/1	16817	529 736
celková cena pozemků dle průměrné ceny					477 603

c) vážený průměr pomocných hodnot

		váha
cena dle cenového předpisu - dle BPEJ	48 060	1
cena dle přímého porovnání	477 603	5
vážený průměr cen	406 012	Kč
cena podílu 1/18	22 556	

d) stanovení ceny obvyklé

V návaznosti na výše uvedené rozhodné skutečnosti a jejich vyhodnocení stanovují cenu obvyklou posuzovaných nemovitostí , a to ideálního podílu ve výši 1/18 na 22 500,- Kč.

C. REKAPITULACE cen:

a) cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemcích p. č. 1574/9 a p.č. 1585/14 uvedených v oddíle B na LV 530, území a obec Dolní Žandov - identifikace viz. níže

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2020 13:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 55EX 1559/13 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554502 Dolní Žandov

Kat.území: 630390 Dolní Žandov

List vlastnictví: 530

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo Žižková Jaroslava, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb		<div style="border: 2px solid black; width: 100px; height: 15px;"></div>	1/18		
B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	1574/9	16617	orná půda		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
P	1585/14	200	orná půda		zemědělský půdní fond

činí celkem 22 500,- Kč

Slovy : Dvacetdvatisícpětset Kč.

b) Pozemky nemají příslušenství.

d) Závady a práva

Závady , které prodejem nemovitostí nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva , u nichž zájem společnosti vyžaduje , aby nemovitost zatěžovaly a nadále - takovéto závady nebyly znalcem zjištěny ani zadavatelem posudku sděleny.

Práva nebyla znalcem z dostupných podkladů zjištěna ani nebyla zadavatelem posudku nebo povinným sděleny.



V Praze 11.8.2020

Ing. Josef Pevný
Krškova 783/15
152 00 Praha 5

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové pod č.j. Spr. 2438/2001 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 849-12/2020 znaleckého deníku.