

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 858-22/2020

o ceně obvyklé pozemků zapsaných v oddíle B na LV č. 75 pro katastrální území a obec Horní Myslová - rozsah a identifikace pozemků v KN viz. níže :

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2020 10:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 55EX 211/16 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587206 Horní Myslová

Kat.území: 643581 Horní Myslová

List vlastnictví: 75

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
VRABEL ENTERPRISE s.r.o., č.p. 28, 58856 Krahulčí	26299801	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	297	8414	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	298	1439	trvalý travní porost		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 8.9.2020 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 27.9.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení Č.j. 55 EX 211/16 ze dne 9.3.2020 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 a vypracování znaleckého posudku k nemovitým věcem povinného, a to ohledně: pozemků p.č. 297 a p.č. 298 zapsaných u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 75, katastrální území a obec Horní Myslová, 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:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Horní Myslová 588 56 Horní Myslová
LV:	75
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Horní Myslová
Katastrální území:	Horní Myslová
Počet obyvatel:	93

3. Prohlídka

Prohlídka pozemků byla provedena dne 8.9.2020 (pozemky jsou volně přístupné) bez přítomnosti povinného, který se na místní šetření nedostavil a neposkytnul údaje požadované ve Výzvě k místnímu šetření č.j. MO 9/2020 ze dne 7.8.2020 .

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 211/16-54 ze dne 9.3.2020 požadující vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitostí v rozsahu uvedeném v oddíle I. tohoto Usnesení .

2) Údaje zjištěné při místním šetření dne 8.9.2020 na místě samém .

3) Kopie katastrálních map obsahující polohové a identifikační údaje o posuzovaných pozemcích.

4) List vlastnictví č.75 ke dni 7.8.2020 kat. území a obec Horní Myslová postoupený Ex. úřadem KV.

5) Údaje z webových stránek obce Horní Myslová .

6) Údaje o srovnatelných cenách pozemků z archivu ČÚZK a nabídkách realitních kanceláří a portálu Louky-Pole.cz.

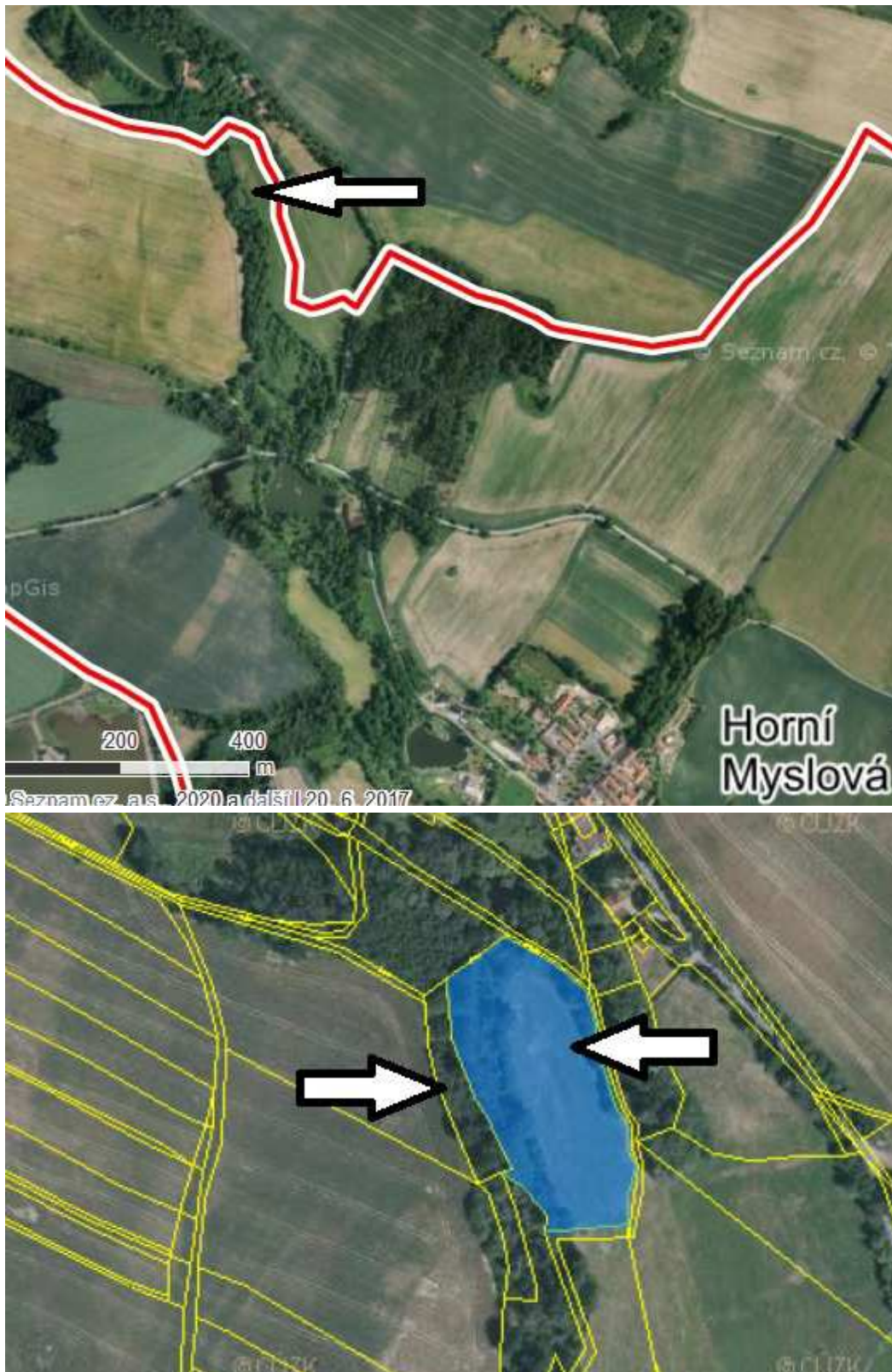
5. Závady a práva.

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 místní komunikace přes pozemky jiných vlastníků.



Oceňované pozemky p.č. 297 a p.č.298 o celkové výměře 9 853 m² jsou neobhospodařenými pozemky s tím, že:

a) pozemek p.č.297 je zatravněn a částečně podmáčen



b) pozemek p.č.298 je svažitém pozemkem a jsou na něm náletové porosty , které nemají na cenu pozemku vliv



Na rozhraní posuzovaných pozemků protéká potok .

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 ČR 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 ČR 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 3** (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 z příslušné půdní bonity)

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

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	297	74067	1 158	1,25	40,00	1,75	2 026,50
trvalý travní porost	297	76701	7 256	1,34	40,00	1,88	13 641,28
trvalý travní porost	298	72911	51	7,04	40,00	9,86	502,86
trvalý travní porost	298	74067	1 388	1,25	40,00	1,75	2 429,00

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 9 853 m² **18 599,64**

Pozemky - zjištěná cena celkem = 18 599,64 Kč

Výsledná cena dle oceňovacího předpisu - celkem: 18 599,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 18 600,- 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 Jihlava a okolí pozemku do 25 km s využitím jako zemědělská a lesní půda . Údaje byly čerpány z nabídkových cen realitních společností a portálu Louky-pole.cz.

Analýza nabídek a prodejů byla provedena porovnáním jednotlivých parametrů u srovnatelných nemovitostí k datu ocenění, kdy je zohledněno:

- Validita informace (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), u nabídky v exekučním řízení je jednotková cena přepočítána na výši ocenění pro exekuci
- Lokalita pozemku a bonita dané zemědělské půdy

a1) nabídka č. 1 - dražba zemědělské půdy - cena 7,91 Kč/m²



Dražba louky 7 007 m²

Věžnička, okres Jihlava

➔ 55 400 Kč (7,91 Kč za m²) (Znalecký posudek: 83 000 Kč)

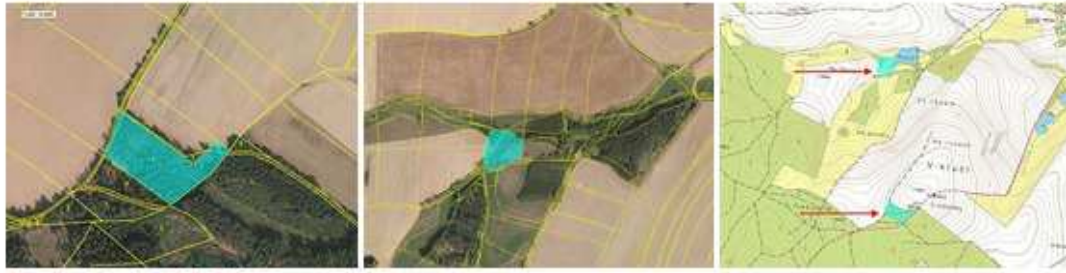
JURIS REAL Dražby, a.s.
Šrobárova 2100/49, 13000 Praha - Vinohrady

Předmětem dražby jsou nemovitosti - pozemky p.č. 140/2 - trvalý travní porost, p.č. 308/8 - trvalý travní porost, p.č. 678/3 – ostatní plocha a p.č. 722/10 - ostatní plocha, zapsané na LV č. 82, vše v k.ú. Věžnička, obec Věžnička, okres Jihlava.

Popis pozemků viz. znalecký posudek.

Vyvolávací cena:	55 400 Kč za nemovitost	Aktualizace:	Včera
Cena za m ² :	8 Kč	Druh dražby:	Exekutorská dražba
Znalecký posudek:	83 000 Kč za nemovitost	Místo konání dražby:	www.exdrazby.cz
Minimální příhoz:	3 000 Kč za nemovitost	Datum konání dražby:	08.10.2020 10:30
Aukční jistina:	9 000 Kč za nemovitost	Dražební vyhláška:	Zobrazit dražební vyhlášku
Poznámka k ceně:	Vyvolávací cena	Posudek znalce:	Zobrazit posudek znalce
ID zakázky:	081 EX 15041 / 10 - 356	Plocha pozemku:	7007 m ²

a2) nabídka č. 2 - zemědělské a lesní pozemky - cena 22,62 Kč/m²



Prodej louky 16 724 m²

Vílanec - Loučky, okres Jihlava
378 300 Kč (22,62 Kč za m²)

RK NIKA realitní kancelář
Sokolská 418, 51301 Semily

Prodám zemědělské a lesní parcely k.ú. Loučky u Jihlavy, okres Jihlava.

Parcely zapsané na LV č. 147 mají charakter trvalého travního porostu, orné půdy, ostatní plochy a lesních parcel.

Celková výměra 16 724m².

Cena 378 300,-Kč.

Celková cena:	378 300 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Cena za m ² :	23 Kč
ID zakázky:	2020049

Aktualizace:	03.08.2020
Umístění objektu:	Centrum obce
Plocha pozemku:	16724 m ²

a3) nabídka č. 2 - zemědělské a lesní pozemky - cena 17,16 Kč/m²



Prodej louky 5 244 m²

Tasov, okres Žďár nad Sázavou
90 000 Kč (17,16 Kč za m²)

Nízkonákladová realitka.cz s.r.o.
Bohunická 403/55a, 61900 Brno - Horní Heršpice

Prodej louky 5 244 m²

Tasov, okres Žďár nad Sázavou

90 000 Kč (17 Kč za m²)

Prodej pozemku o celkové výměře 5244m², obec Tasov - okres Žďár nad Sázavou. Jedná se o dvě parcely, které jsou vedeny jako trvalý travní prostor a lesní pozemek. Čísla parcel 5978 a 6005.

Pozemek je rovinatý, příjezd po polní cestě. Na pozemku se nachází kulalína.

Celková cena:	90 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu
Cena za m ² :	17 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize
Aktualizace:	24.09.2020

ID:	3709030236
Umístění objektu:	Samota
Plocha pozemku:	5244 m ²

b) vyhodnocení srovnatelných nemovitostí

lokality	cena Kč/m ²	koeficient validity ceny (dražba =1,33 ; nabídka = 0,9	koeficient lokality a bonity	výměra oceňovaných pozemků (m ²)	cena dle přímého porovnání (Kč)
Věžnička	7,91	1,33	,7	9853	72 560
Vílanec- Loučky	22,62	0,9	,35	9853	70 206
Tasov	17,16	0,9	,5	9853	76 085
celková cena pozemků dle průměrné ceny					72 950

c) vážený průměr pomocných hodnot

		váha
cena dle cenového předpisu - dle BPEJ	18 600	1
cena dle přímého porovnání	72 950	3
vážený průměr cen	59 363	Kč

d) stanovení ceny obvyklé

V návaznosti na výše uvedené rozhodné skutečnosti a jejich vyhodnocení stanovují cenu obvyklou posuzovaných nemovitostí na 59 400,- Kč.

C. REKAPITULACE cen:

a) cena obvyklá pozemků p.č. p. č. 297 a p.č. 298 uvedených v oddíle B na LV 75, kat. území a obec Horní Myslová - identifikace viz. níže

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2020 10:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 55EX 211/16 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587206 Horní Myslová

Kat.území: 643581 Horní Myslová

List vlastnictví: 75

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
VRABEL ENTERPRISE s.r.o., č.p. 28, 58856 Krahulčí	26299801	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
297	8414	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
298	1439	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

činí celkem 59 400,- Kč

Slovy : Padesátdevět tisíc čtyřista Kč.

b) Příslušenství : 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 27.9.2020

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. 858-22/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 22/2020.