

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 890-28/2021

o ceně nemovitého majetku ve vlastnictví Radky Petřové evidovaného u ČUZK v oddíle B na LV č. 183 pro katastrální území a obec Chotěbudice -viz. rozsah a identifikace níže :

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2021 10:15:03				
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 642/03 pro Mgr. Luděk Němec				
Okres: CZ0634 Třebíč		Obec: 550477 Chotěbudice		
Kat.území: 652946 Chotěbudice		List vlastnictví: 183		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl
	Vlastnické právo			
	Petrlová Radka, č.p. 32, 35751 Kaceřov			
B	Nemovitosti			
	Pozemky			
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2598	990	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
B1	Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B	- Bez zápisu		
C	Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů			
	Typ vztahu			

Zadavatel 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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 15.5.2021 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Elektronické vyhotovení.

Počet stran:12 včetně titulního listu. Objednavateli se předává jednou v tištěné podobě a jednou elektronicky.

V Praze 7.10.2021

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení Č.j. 55 EX 642/03-50 z 24.11.2007 vypracovat znalecký posudek o ceně pozemku p.č. 2598 (k.ú. a obec Chotěbudice) ve vlastnictví Radky Petřové evidovaného u ČÚZK v oddíle B na LV č. 183 pro katastrální území a obec Chotěbudice.

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. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

2.1.) Usnesení 55 EX 642/03-50 z 24.11.2007 požadující vypracovat znalecký posudek o ceně pozemku p.č. 2598 (k.ú. a obec Chotěbudice) uvedeného v oddíle I. tohoto Usnesení.

2.2.) Údaje zjištěné z portálu Ministerstva zemědělství ČR - www.eagri.cz

2.3.) Kopie katastrálních map obsahující polohové a identifikační údaje o posuzovaném pozemku a pozemcích přilehlých .

2.4.) List vlastnictví č.183 kat. území a obec Chotěbudice - postoupeno Ex. úřadem KV

2.5.) Údaje o sjednaných cenách z archívu ČÚZK a nabídkových cenách RK v dané lokalitě okresu Třebíč.

3. Místní šetření

Jedná se o pozemek, který není v krajině vymezen a je scelen s přilehlými pozemky, kdy jeho umístění v terénu je zřejmé v údajů dle ortomap ČÚZK a současné využití je vyplývá z údajů vedených na portálu eAGRI spravovaného Min. zemědělství ČR, jehož součástí je LPIS (Land Parcel Identification System), který je jedním ze základních prvků tzv. Integrovaného administrativního kontrolního systému (IACS) a legislativně je ukotven v Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1306/2013 a v rámci České Republiky je veden na základě zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství - dotčený pozemek p.č.2598 (k.ú. Chotěbudice) je aktuálně veden jako zem. půda (trvalý travní porost) užívaný v půdním bloku s jinými přilehlými pozemky zem.půdy panem Miroslavem Svobodou, bytem Chotěbudice 3.

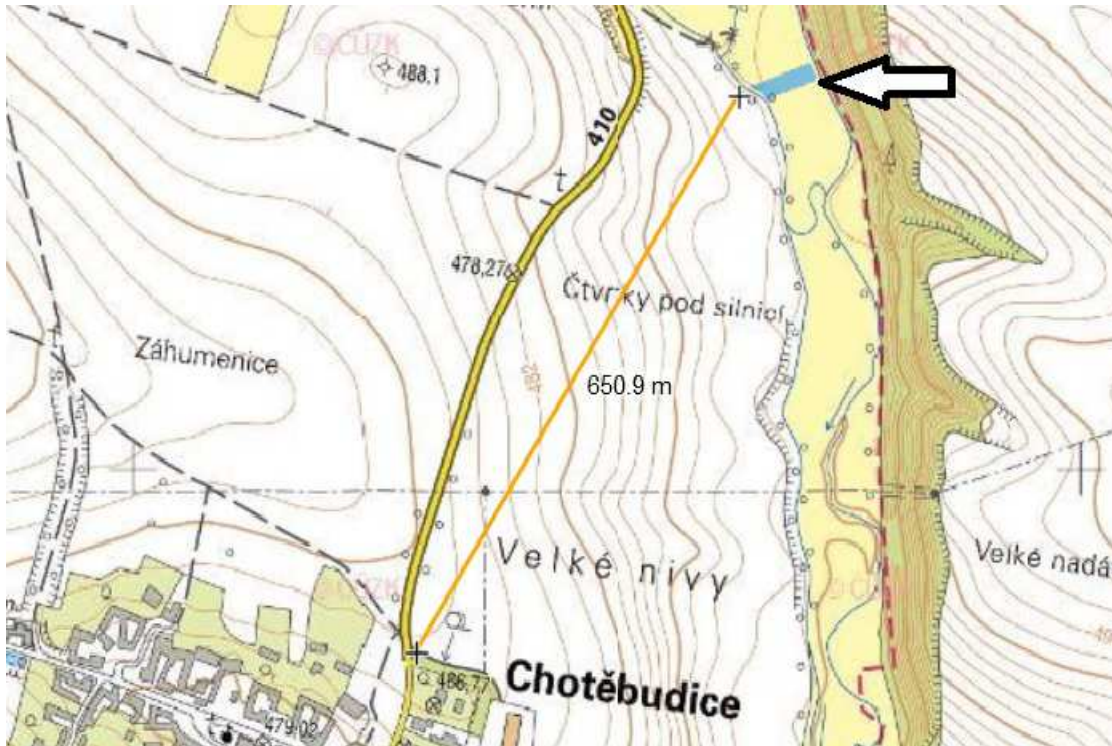
Půdní bonita oceňovaného trvalého travního porostu je zřejmá z údajů uvedeného v oddíle F na LV č.183 pro kat. území a obec Chotěbudice .

V návaznosti na shora uvedené a účel posudku je od místního šetření upuštěno.

4. Umístění a popis posuzovaného nemovitého majetku

Posuzovaný pozemek p.č. 25982 (trvalý travní porost o výměře 990 m²) se nachází v extravilánu obce Chotěbudice ve vzdušné vzdálenosti cca 650 m od obce. Přístup je přes pozemky cizích vlastníků.

Pozemek není v terénu jednoznačně vymezen, pro jeho identifikaci bylo využito ortomapy KN.



Příslušenství : Pozemek p.č. 2598 nemá příslušenství .

6. Stanovení způsobu ocenění

Ze zadání posudku vyplývá požadavek na ocenění nemovitého majetku na cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů; v návaznosti na ustanovení § 1c vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění č. 488/2020 Sb. je provedeno ocenění i na cenu zjištěnou

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Definice 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb.:

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“.

V návaznosti na shora uvedenou definici se jedná o metodu přímého porovnání dle sjednaných cen – tento nejpoužívanější způsob stanovení ceny obvyklé nemovitosti dle současných standardních způsobů oceňování nemovitostí lze aplikovat v případě, že lze k posuzovanému subjektu lze najít nemovitosti ze stejného segmentu trhu, jež byly v posledním období zobchodovány, 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 - sjednaná cena porovnané nemovitosti je upravena příslušnými cenotvornými koeficienty zohledňujícími cenovou odlišnost od nemovitosti posuzované.

Vzhledem k absenci dostatečného počtu vzorků relevantních sjednaných cen k posuzovanému nemovitému majetku (hledáno v archivu ČÚZK - byly dohledány pouze uskutečněné prodeje soubory různorodých pozemků, nebo prodeje pozemků data staršího 4 let) bylo provedeno ocenění na Tržní hodnotu dle § 2 odst. (4) ZOM č. 151/1997 v platném znění (pro porovnání byly použity tři nabídkové ceny).

B. Posudek - ocenění

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Základní informace

LV: 183
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Třebíč
Obec: Chotěbudice
Katastrální území: Chotěbudice
Počet obyvatel: 96

2. Ocenění

1. Pozemek p.č. 2598

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	2598	56701	990	1,39	20,00	1,67	1 653,30
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			990 m ²				1 653,30

Pozemek p.č. 2598 - zjištěná cena celkem = **1 653,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 650,- Kč**

2. Cena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

2.1. Použitý způsob ocenění - vzhledem k absenci dostatečného počtu vzorků relevantních sjednaných cen pro stanovení ceny obvyklé, je provedeno ocenění porovnáním dle tří nabídkových cen , a to jako tržní hodnota .

Pro určení tržní hodnoty oceňovaného nemovitého majetku je užitá indexová porovnávací metoda. Jedna se o multikriteriální metodu přímého porovnání . **Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena porovnáním** mezi příslušnou srovnávací nemovitostí a nemovitostí oceňovanou.

Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí, pokud možno přímo v dané lokalitě, přitom platí , že s rostoucí vzdáleností nemovitosti porovnávané od nemovitosti posuzované se míra přesnosti určení ceny porovnáním snižuje a současně čím je větší počet vzorů, tím je míra přesnosti určení ceny lepší.

Při výběru srovnávacích nemovitostí byl kladen důraz především na podobný charakter a způsob využití srovnávané nemovitosti, lokalitu a další cenotvorné parametry.

Ceny srovnávacích nemovitostí (TCS) jsou nejprve upraveny tzv. koeficientem redukce na pramen ceny (KRC), a to s ohledem na skutečnost, že z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená cena nemovitostí je obvykle nižší než cena nabídková. Pro zohlednění kvalitativních odlišností mezi oceňovanou a porovnávanou nemovitostí jsou následně použity hlavní cenotvorné faktory - koeficienty odlišnosti (k_i), vyjadřující vliv jednotlivých cenotvorných faktorů obdobné nemovitosti proti nemovitosti posuzované.

Kombinací koeficientů odlišnosti je určen celkový index odlišnosti (IS) srovnávacího objektu (vzorku) vůči objektu oceňovanému.

Jednotková tržní cena srovnávacího objektu (JTCS) upravená indexem odlišnosti tohoto objektu vůči objektu oceňovanému na jednotkovou cenu oceňovaného objektu se nazývá indexovanou jednotkovou tržní cenou (IJTCS). Výsledná (hledaná) jednotková tržní cena oceňovaného objektu (JTCO) je zde určena prostým aritmetickým průměrem hodnot indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitostí.

Nárůst/pokles ceny srovnatelných nemovitostí v čase je případně zohledněn růstem ceny o průměrnou výši inflace dle ČSÚ v jednotlivých meziročních obdobích.

2.2. Základní srovnávací parametry předmětu ocenění - koeficienty k1 až k6

k1 - lokalita (zohledňuje atraktivitu polohy dané nemovitosti)
k2 - velikost pozemku (zohledňuje velikost pozemku z hlediska její optimální velikosti)
k3 - způsob využití (zohledňuje současný a možný způsob využití)
k4 - sklonové poměry (zohledňuje sklonové poměry pozemku)
k5 - inž. sítě (zohledňuje existenci a dostupnost napojení na inž. sítě)
k6 - další vlivy (zohledňuje jiné doposud nezohledněné vlivy)

2.3. Posuzovaná nemovitost

Srovnávací parametr	Popis parametru
k1 - lokalita	Extravilán obce Chotěbudice
k2 - velikost pozemku	990 m ² - neumožňuje reálně samostatné využití
k3 - způsob využití	Trvalý travní porost
k4 - sklonové poměry	Rovinný/mírný sklon
k5 - inž. sítě	Nejsou
k6 - další vlivy	Pozemek není přístupný z komunikace

2.4. Srovnávací nemovitosti - výčet vzorků a jejich vyhodnocení :

Srovnávací nemovitost č. 1



Prodej pole 17 803 m²

Želetava, okres Třebíč

569 696 Kč (32 Kč za m²)

V exkluzivním zastoupení vlastníka nabízím k prodeji zajímavou investiční příležitost v podobě zemědělské půdy o výměře cca 1,8 hektaru v katastrálním území Želetava, nacházející se mezi Moravskými Budějovicemi a okresním městem Třebíč.

Celková cena: 569 696 Kč za nemovitost

ID: 3833207644

Cena za m²: 32 Kč

Plocha pozemku: 17803 m²

Aktualizace: 27.09.2021

nabídka prodeje v inzerci Sreality		
Realizovaná/Nabídková cena (Kč)		569 696
Koeficient redukce zdroje ceny		0,85
Cena po redukcí na zdroj ceny (Kč)		484 242
Výměra pozemku (m2)		17 803
Jednotková tržní cena JTCS (Kč/m2)		27,20
k1 - lokalita	obdobná lokalita - Želetava, okres Třebíč	1,00
k2 - velikost pozemku	17 803 - výrazně větší	0,9
k3 - způsob využití	pole	0,9
k4 - sklonové poměry	pozemek rovinatý/mírný sklon	1,00
k5 - inž. sítě	Nejsou	1,00
k6 - další vlivy	Přístup přes cizí pozemky	1,00
Index odlišnosti srov. objektu vůči objektu oceňovanému (IS)		0,81
Koeficient nárůstu ceny dle průměrné inflace-není		1,0000
Indexovaná jednotková tržní cena (IJTCS) (Kč/m2)		22,03

Srovnávací nemovitost č. 2



Prodej pole 1 621 m²

Domamil, okres Třebíč

45 000 Kč (27,76 Kč za m²)

Prodej pole 1 621 m²

Domamil, okres Třebíč [Panorama](#)

45 000 Kč (28 Kč za m²)

Nabízím prodej pole v k.ú Domamil, č.p. 649, 3168/2 a Meziříčko u Moravských Budějovic, č.p. 796 o celkové výměře 1621 m².

Jedná se o podíl 1/2.

Na pozemky je přístup přes pozemky vlastníci kraj Vysočina.

Bez provize RK, prodej od přímého vlastníka.

Celková cena: 45 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

Aktualizace: 24.09.2021

Umístění objektu: Klidná část obce

Cena za m²: 28 Kč

Plocha pozemku: 1621 m²

ID zakázky: 2021-09-24-1

nabídka prodeje v inzerci -S reality		
Realizovaná/Nabídková cena (Kč) - prodej podílu 1/2		45 000
Koeficient redukce zdroje ceny		0,85
Cena po redukci na zdroj ceny (Kč)		38250
Výměra pozemku (m ²)		1621
Jednotková tržní cena JTCS (Kč/m ²) za 1/1		47,20
k1 - lokalita	lepší lokalita - přístupné pozemky-Domamil -okres Třebíč	,8
k2 - velikost pozemku	1 621 m ² - větší velikost	0,95
k3 - způsob využití	orná půda	0,9
k4 - sklonové poměry	pozemek rovinatý/mírný sklon	1,00
k5 - inž. sítě	bez sítí	1,00
k6 - další vlivy	Prodej podílu 1/2	1,05
Index odlišnosti srov. objektu vůči objektu oceňovanému (IS)		0,72
Koeficient nárůstu ceny dle průměrné inflace v období - není		1,0000
Indexovaná jednotková tržní cena (IJTCS) (Kč/m²)		33,98

Srovnávací nemovitost č.3



Prodej louky 2 773 m²

Domamil, okres Třebíč
79 000 Kč (28,49 Kč za m²)

Prodej louky 2 773 m²

Domamil, okres Třebíč

79 000 Kč (28 Kč za m²)

Nabízím prodej louky v k.ú. Domamil č.p 2345/91 a 3178/9 o celkové výměře 2773 m².

Na pozemek je přístup přes obecní cestu.

Bez provize RK, prodej od přímého majitele

Celková cena: 79 000 Kč za nemovitost,
včetně provize, včetně
právního servisu

Aktualizace: 31.08.2021

Cena za m²: 28 Kč

Umístění objektu: Klidná část obce

ID zakázky: 2021-06-10-8

Plocha pozemku: 2773 m²

nabídka prodeje v inzerci -S reality		
Realizovaná/Nabídková cena (Kč) - prodej podílu 1/2		79 000
Koeficient redukce zdroje ceny		0,85
Cena po redukci na zdroj ceny (Kč)		67 150
Výměra pozemku (m ²)		2 773
Jednotková tržní cena JTCS (Kč/m ²)		24,22
k1 - lokalita	obdobná lokalita - Domamil -okres Třebíč	1,00
k2 - velikost pozemku	1 621 m ² - větší velikost	0,95
k3 - způsob využití	louka	1,0
k4 - sklonové poměry	pozemek rovinatý/mírný sklon	1,00
k5 - inž. sítě	bez sítí	1,00
k6 - další vlivy	přístup z veř. cesty	0,9
Index odlišnosti srov. objektu vůči objektu oceňovanému (IS)		0,885
Koeficient nárůstu ceny dle průměrné inflace v období - rok2021		1,0000
Indexovaná jednotková tržní cena (IJTCS) (Kč/m²)		20,71

Určení ceny pozemku p.č. 2598

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (IS) byly určeny indexované jednotkové tržní ceny – viz srovnávací nemovitosti. Jednotková tržní cena pozemku byla určena v úrovni prostého aritmetického průměru indexovaných jednotkových tržních cen použitých srovnávacích nemovitostí.

Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimální indexovaná tržní jednotková cena (Kč/m ²)	20,71
Maximální indexovaná tržní jednotková cena (Kč/m ²)	33,98
Průměr indexovaných jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (Kč/m ²)	25,01
Výsledná jednotková cena pozemku p.č. 2598 JTCO (Kč/m ²)	25,57
Výměra pozemku (m ²)	990
Cena pozemku p.č. 2598 (Kč)	25 314

V návaznosti na shora uvedené vyhodnocení nabídkových cen u srovnatelných nemovitostí určují **tržní hodnotu** pozemku p.č. 2598, kat. území a obec Chotěbudice **na 25 314,- Kč**.

3. Zdůvodnění rozdílu jednotlivých cen.

tržní hodnota	25 314
cena zjištěná dle cenového předpisu	1 650
střední hodnota	13482
odchylka TH od střední hodnoty - absolutní	11 832
odchylka TH od střední hodnoty - procentuální	53%

Cena zjištěná dle cenového předpisu vychází z BPEJ pro trvalý travní porost a nezohledňuje reálnost cen na trhu pro zemědělskou půdu, kdy na obhospodařování takovéto zemědělské půdy jsou čerpány dotace - tržní hodnota již tuto okolnost zohledňuje.

C. Závěr

C.1.) Cena nemovitého majetku pro stanovení nejnižšího podání v nedobrovolné dražbě, **a to pozemku p.č.2598 evidovaného u ČUZK v oddíle B na LV č. 183 pro katastrální území a obec Chotěbudice je v návaznosti na požadavek zadavatele a ZOM č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhlášku MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb. určena jako tržní hodnota na výši 25 314,- Kč.**

Slovy: Dvacetpěttisícetřistačtrnáct Kč.

C.2.) Příslušenství

Oceňovaný pozemek nemá příslušenství .

C.3.) 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 nebyly zadavatelem posudku nebo povinnou sděleny.

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

C.4.) Konzultant

K vypracování posudku nebyl přizván konzultant.

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 číslem 890-28/2021 do evidence posudků.



V Praze 7.10.2021

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