

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1891-12/19

O ceně

id. 1/4 pozemku ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 839
v obci Police a k.ú. Police u Jemnice, okr. Třebíč

a

pozemku trvalého travního porostu parc.č. 2233/13 v obci a k.ú. Jemnice, okr. Třebíč

Objednatel znaleckého posudku:

JUDr. Ivana Kozáková
Exekutorský úřad Třebíč,
Bráfova 53
67401 Třebíč

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí pro účely likvidace dědictví na základě smlouvy o provedení dražby

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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 23.2.2019 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Martina Dlabajová
1.máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Počet stran: 20 včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Moravských Budějovicích 28.2.2019

Výtisk C

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, t.j. 1/4 pozemku ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 839 v obci Police a k.ú. Police u Jemnice, okr. Třebíč a pozemku trvalého travního porostu parc.č. 2233/13 v obci a k.ú. Jemnice, okr. Třebíč, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou v únoru 2019. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění t.j. k 23.2.2019. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel likvidace dědictví na základě smlouvy o provedení dražby.

2. Základní informace

1. Pozemek v k.ú. Police u Jemnice

Název předmětu ocenění: Pozemek ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 839
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Police u Jemnice
675 34 Police
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Třebíč
Obec: Police
Katastrální území: Police u Jemnice
Počet obyvatel: 339

2. Pozemek v k.ú. Jemnice

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 2233/13
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Jemnice
675 31 Jemnice
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Třebíč
Obec: Jemnice
Katastrální území: Jemnice
Počet obyvatel: 4 034
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 051,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{450,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.2.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitých věcí - jednací číslo 042 EX 1n/19-10
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina podle LV 474 pro obec Police a k.ú. Police u Jemnice
3. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina podle LV 2968 pro obec a k.ú. Jemnice
4. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Police u Jemnice
5. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Jemnice
6. ÚP obce Police
7. ÚP města Jemnice
8. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
9. Cenové údaje realizovaných prodejů v dané lokalitě získané z ČÚZK - www.nahlizenido.kn.cuzk.cz
10. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2019, v.3.9.14.1.
11. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

- Vlastnické právo k oceňované nemovité věci, t.j. k pozemku ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 839 (o výměře 3633 m²) v obci Police a k.ú. Police u Jemnice, okr. Třebíč, je zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina na LV 474 pro obec Police a k.ú. Police u Jemnice, okr. Třebíč, ve prospěch pana

Hájek Jaroslav, Stará cesta 276, 675 31 Jemnice

podíl 1/4

jako podílové spoluvlastnictví k výše uvedené nemovité věci

- Vlastnické právo k oceňované nemovité věci, t.j. k pozemku KN parc.č. 2233/13 - trvalý travní porost (o výměře 14 m²) v obci a k.ú. Jemnice, okr. Třebíč, je zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina na LV 2968 pro obec a k.ú. Jemnice, okr. Třebíč, ve prospěch pana

Hájek Jaroslav, Stará cesta 276, 675 31 Jemnice

jako výlučné vlastnictví k výše uvedené nemovité věci

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znal. posudku o ceně nemovitých věcí byly předloženy podklady, jak výše uvedeno. Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny určené dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Pozemek ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 839 v k.ú. Police u Jemnice

Po prověření všech okolností (v platném ÚP obce Police není oceň.pozemek určen k zastavění) bude pozemek parc.č. 839 ve výši spoluhl.podálu id. 1/4 oceněn dle současného způsobu využití, tzn. jako pozemek zemědělský podle § 6 odst. 2 b), jelikož se jedná o pozemek, který není bonitovaný.

Stanovení obvyklé ceny pozemku bude provedeno porovnávací metodou (vzorky použité pro její určení byly získány z realizovaných cen ověřených z listin kupních smluv ČÚZK).

Pozemek parc.č. 2233/13 v k.ú. Jemnice

Pozemek trvalého travního porostu parc.č. 2233/13, který v ÚP leží v ploše BH - bydlení v bytových domech, se ocení dle § 9 odst. 4a (cena dle § 3 a § 4 odst. 1 a příl.č. 2 tab.č.2 a příl.č. 3 tab.č.1, č.2 a č.3 sloupec *f* k cit.vyhl. vynásobená koef. 0,30).

Stanovení obvyklé ceny pozemku bude provedeno porovnávací metodou (vzorky použité pro její určení byly získány z realizovaných cen ověřených z listin kupních smluv ČÚZK).

7. Celkový popis nemovitých věcí

Pozemek ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 839 v k.ú. Police u Jemnice

Pozemek parc.č. 839 PK leží cca 650 m jižním směrem od zastavěného území obce Police, v lánu orné půdy v území zvaném Novomlýnská. Pozemek je rovinný, přístupný z nezpevněné polní cesty, která vede za jeho SZ hranici.

V ÚP leží oceňovaný pozemek v ploše PZ - zemědělská půda (orná půda).

Oceň.pozemek je v nájmu ZD Police, družstvo, se sídlem Police 197. Pachtovní smlouva byla s panem Jaroslavem Hájkem sepsaná 22.8.2005 (dodatek 5.8.2009, dodatek č. 2 27.11.2015) s desetiletou výpovědní lhůtou. Pachtovné činí 3000,- Kč/rok/ha.

Obec Police (339 obyv.) leží cca 6 km JV směrem od města Jemnice a cca 20 km JZ směrem od města Moravské Budějovice.

Pozemek parc.č. 2233/13 v k.ú. Jemnice

Pozemek trvalého travního porostu parc.č. 2233/13 se nachází v západní části zastavěného území města Jemnice, je částí nezpevněné plochy za řadovými garážemi u bytových domů po východní straně ulice Jandov. Pozemek přímo sousedí se severním průčelím řadových garáží, je zatravněný, svažitý k severu, přístupný po nezpevněné ploše sousedního pozemku, který je ve vlastnictví soukromého majitele. Veškeré IS jsou od pozemku vzdáleny cca 50 m. Autobusová zastávka ve vzdálenosti cca 320 m od hranice oceňovaného pozemku.

V ÚP leží pozemek v ploše BH - bydlení v bytových domech.

Město Jemnice (4034 obyv.) leží cca 35 km JZ směrem od bývalého okresního města Třebíč. Ve městě je komplexní občanská vybavenost, dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou (železniční doprava je v provozu pouze sezónně). Ve městě je možnost napojení na veškeré IS.

8. Obsah znaleckého posudku

A. Nález

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

1. Pozemek v k.ú. Police u Jemnice

1.1. Pozemek parc.č. 839 PK

2. Pozemek v k.ú. Jemnice

2.1. Pozemek parc.č. 2233/13

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

C1. Porovnávací metoda stanovená na základě cen z realizovaných prodejů získaných z kupních smluv ČUZK

1. Pozemek v k.ú. Police u Jemnice

1.1. Pozemek parc.č. 839 PK

2. Pozemek v k.ú. Jemnice

2.1. Pozemek parc.č. 2233/13

D. Rekapitulace

E. Závěr

F. Znalecká doložka

G. Seznam příloh

B. POSUDEK I. – ocenění dle platného cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek v k.ú. Police u Jemnice

1.1. Pozemek parc.č. 839 PK

Jedná se o pozemek vedený ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 839, který je využíván jako orná půda. Jeho celková výměra je 3633 m², pozemek není bonitovaný, proto se ocení dle § 6 odst. 2 b) průměrnou cenou zemědělských pozemků, která pro k.ú. Police u Jemnice činí 9,70 Kč/m². Úprava této ceny zeměd.pozemku dle příl.č. 5 cit.vyhl. nepřipadá v úvahu (oceňovaný pozemek není vzdálen od zastavěné části obce více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo).

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
pozemek ve zjednodušené evidenci PK	839 PK	-	3 633	9,70	-	9,70	35 240,10
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:	3 633 m ²						35 240,10

Pozemek parc.č. 839 PK - výchozí cena pro výpočet vlastn. podílu : **35 240,10 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem : 1 / 4

Pozemek parc.č. 839 PK - zjištěná cena

8 810,03 Kč

2. Pozemek v k.ú. Jemnice

2.1. Pozemek parc.č. 2233/13

Jedná se o pozemek parc.č. 2233/13, který je v KN veden jako trvalý travní porost. Pozemek je dle platného územního plánu města Jemnice určen k zastavění, leží v ploše BH - bydlení v bytových domech. Výměra pozemku je 14 m². Pozemek bude oceněn dle § 9 odst. 4 a) cit.vyhl. - cena určená dle § 3 a § 4 odst. 1 a příl.č.2 tab.1 a příl.č.3 tab.č.1, č.2 a č.3 se vynásobí koef. 0,30. Základní cena stavebního pozemku pro obec Jemnice představuje 450,- Kč/m² (dle tab.č.1 příl.č. 2 cit.vyhl. činí zákl.cena stav.pozemků pro okres Třebíč 1051,- Kč/m², tato se upravuje dle tab.č.2 příl.č.2 cit.vyhl. koef. O₁ - O₆).

Úprava zákl. ceny staveb.pozemku obce nevyjmen. v tab.č.1 - dle § 3 cit.vyhl. (příl.č.2, tab.č.2)

O₁ - Velikost obce podle počtu obyvatel

znak II. - město Jemnice má 4034 obyvatel;

O₂ - Hospodářsko-správní význam obce

znak IV. - ostatní obce;

O₃ - Poloha obce

znak VI. - Jemnice nesousedí s nevyjmenovanou obcí nad 5000 obyv., od Třebíče leží 35 km;

O₄ - Technická infrastruktura v obci

znak I. - v Jemnici je el., veřejný vodovod, veř. kanalizace i plyn;

O₅ - Dopravní obslužnost obce

znak II. - v Jemnici je autobusová zastávka (železnice pouze sezónní provoz);

O₆ - Občanská vybavenost obce

znak I. - v Jemnici je komplexní občanská vybavenost (obchody, služby, zdravotnická zařízení, základní i mateřská škola, pošta, sportovní a kulturní zařízení);

Základní cena staveb. pozemku se dále upraví dle § 4 cit.vyhl.:

Index trhu s nemovitými věcmi: (příl.č.3, tab.č.1)

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi

s ohledem na charakter oceňovaného pozemku (pozemek, jenž leží v ÚP v ploše pro bydlení v bytových domech), lze hovořit o situaci, kdy poptávka je v rovnováze s nabídkou;

2. Vlastnické vztahy

jedná se o nezastavěný pozemek;

3. Změny v okolí

dle ÚP nejsou v okolí pozemku plánované žádné významné změny, které by ovlivňovaly cenu pozemku;

4. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nepůsobí žádné okolnosti z titulu právních vztahů;

5. Ostatní neuvedené

bez dalších vlivů;

6. Povodňové riziko

pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav;

7. Hospodářsko-správní význam obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

8. Poloha obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0; .

9.Občanská vybavenost obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku

tvar i výměra oceň. pozemku má omezující vliv na jeho využití;

2. Svažitosť pozemku a expozice

oceň. pozemek je svažité k severu;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek má neztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v chráněném území, na pozemek nezasahuje žádné ochr.pásma;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné další omezující vlivy;

Index polohy: (příl.č. 3, tab.č. 3)

1. Druh a účel užití stavby

hlavní stavbou, jež lze na oceň. pozemku postavit dle ÚP, je rezidenční stavba (bytový dům) v obci nad 2000 obyv.;

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí

rezidenční zástavba;

3. Poloha v obci

pozemek se nachází v okrajové části obce;

4. Možnost napojení pozemku na IS, které má obec

jedná se o nezasířovaný pozemek, veškeré IS ve vzdálenosti cca 50 m od hranice pozemku;

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku

v okolí pozemku je dostupná občanská vybavenost obce;

6. Dopravní dostupnost k pozemku

příjezd k hranici pozemku pouze přes nezpevněnou plochu sousedního pozemku ve vlastnictví jiného majitele, v okolí pozemku jsou omezené parkovací možnosti;

7. Osobní hromadná doprava

autobus.zastávka ve vzdálenosti cca 320 m od pozemku;

8. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti

bez možnosti komerčního využití;

9. Obyvatelstvo

bezproblémové okolí

10. Nezaměstnanost

nižší než v kraji (Kraj Vysočina 3,2 %, okr.Třebíč 4,1 %, Jemnice 2,9 % - údaje k lednu 2019)

11. Vlivy ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné další vlivy z titulu jeho polohy;

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek	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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality		1,00
8. Poloha obce		1,00
9. Občanská vybavenost obce		1,00

V případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku- stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostat.obcích nad 2000 obyv.

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: 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: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po neuzpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000	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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,940}$$

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,940}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochr. pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,950 * 0,940 = \mathbf{0,893}$$

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 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	450,-	0,893	0,300	120,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost ležící v ÚP v ploše BH	2233/13	14	120,56	1 687,84
Stavební pozemek celkem			14		1 687,84
Pozemek parc.č. 2233/13 - zjištěná cena				=	1 687,84 Kč

REKAPITULACE ceny zjištěné dle vyhl.č. 457/2017 Sb.

1. Pozemek v k.ú. Police u Jemnice	
1.1. Pozemek parc.č. 839 PK	8 810,- Kč
1. Pozemek v k.ú. Police u Jemnice – ve výši id. 1/4	8 810,- Kč
2. Pozemek v k.ú. Jemnice	
2.1. Pozemek parc.č. 2233/13	1 687,80 Kč
2. Pozemek v k.ú. Jemnice	1 687,80 Kč

Výsledná cena - celkem:	10 497,80 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	10 500,- Kč
slovy: <i>Desettisícpětset Kč</i>	

C. POSUDEK II. – stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

C 1. Porovnávací metoda

1. Pozemek v k.ú. Police u Jemnice

1.1. Pozemek parc.č. 839 PK

Pro ocenění byly Dálkovým přístupem do KN zjištěny a použity tyto vzorky realizovaných prodejů srovnatelných pozemků. Realizovaná cena byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK. Srovnatelné zemědělské pozemky leží v katastrálních územích, které sousedí s k.ú. Police u Jemnice, protože v k.ú. Police u Jemnice nebyl zjištěn žádný vzorek obdobných pozemků za období 2017-leden 2019. K prodejm srovnatelných pozemků došlo v roce 2018.

V kupních smlouvách použitých vzorků byly smluvními stranami v případě vzorku č. 1 prodávající stranou fyzická osoba, stranou kupující osoba právnická, u vzorků č. 2 a č. 3 jsou smluvními stranami pouze fyzické osoby.

Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Srovnatelné vzorky pro přímou metodu porovnání:

1. Pozemky v k.ú. Jiratice – č.řízení V-301/2018

Pozemky orné půdy p.č. 1158 (BPEJ 54700, 52911, 56401, výměra 48729 m²), p.č. 1159 (BPEJ 52911, 56401, 54700, výměra 258 m²), p.č. 1160 (BPEJ 52911, 56401, 54700, výměra 258 m²), p.č. 1161 (BPEJ 52911, 56401, 54700, výměra 45645 m²), p.č. 1186 (BPEJ 52901, 52904, 51200, 53716, 52911, výměra 84800 m²) a pozemek ttp p.č. 1177 (BPEJ 56401, 54700, výměra 8234 m²) leží ve vzdálenosti 0,7 - 1,0 km od zastavěného území Jiratic. Pozemky jsou přístupné z nebezpečné polní cesty, p.č. 1186 ze sinice.. Pozemky leží v ÚP v ploše zemědělské.

Celková výměra pozemků 187 924 m²

Kupní cena: **5 424 000,- Kč (cca 29,- Kč/m²)**



2. Pozemek v k.ú. Kostníky – č.řízení V-737/2018

Pozemek orné půdy p.č. 2475 (BPEJ 51200, výměra 4711 m²) leží ve vzdálenosti 150 m od zastavěného území obce Kostíky. Pozemek je přístupný ze zpevněné cesty. Pozemek leží v ÚP v ploše zemědělské. Výměra pozemku 4 711 m²

Kupní cena: **94 220,- Kč (20,- Kč/m²)**

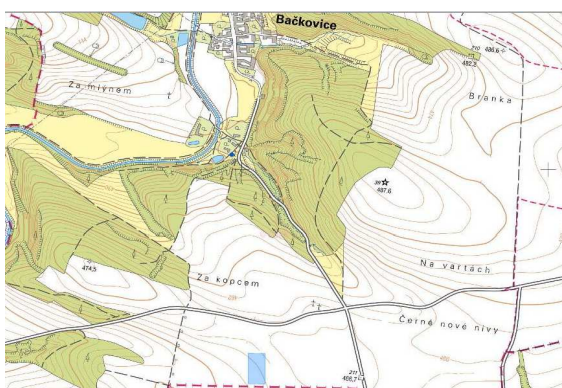


3. Pozemky v k.ú. Bačkovice – č.řízení V-1421/2018

Pozemek orné půdy p.č. 2077 (BPEJ 52904, výměra 6070 m²) a pozemek ttp p.č. 2236 (BPEJ 56401, výměra 2060 m²) leží ve vzdálenosti 1 km a 530 m od zastavěného území Bačkovic. Pozemek p.č. 2077 je přístupný přes nezpevněné plochy sousedních zeměd.pozemků, p.č. 2236 je přístupný z nezpevněné polní cesty. Pozemky leží v ÚP v ploše zemědělské.

Celková výměra pozemků 8 130 m²

Kupní cena: **171 000,- Kč (cca 21,- Kč/m²)**



Porovnání

	Lokalita: k.ú. sousedící s k.ú. Police u Jemnice			
	Oceňovaný pozemek	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Základní údaje :				
Číslo řízení		V-301/2018	V-737/2018	V-1421/2018
Datum zplnění		21.3.2018	5.6.2018	5.10.2018
Kupní cena (Kč)		5 424 000,-	94 220,-	171 000,-
Výměra (m ²)	1/4 z 3633	187 924	4 711	8 130
Jednot.cena (Kč/m ²) zaokr		29,-	20,-	21,-
Kvalitativní parametry :				
Poloha v lokalitě	650 m od zastav.území obce	0,7 – 1,0 km od zast.území obce	150 m od zast.území obce	0,5 - 1,0 km od zast.území obce
korekce		1,02	0,98	1,02
Typ a výměra pozemku	Samostatný pozemek 0,36 ha	Samost. poz. i celek 0,8ha, 8,5ha a 9,5 ha	Samostatný pozemek 0,47 ha	Samostatné pozemky 0,2 ha a 0,6 ha
korekce		0,95	1,00	1,00
BPEJ pozemku (Kč/m ²)	Není bonitován (průměr.cena 9,70)	1,64 – 12,97	12,97	5,87 a 6,09
korekce		0,98	0,98	1,02
Využití pozemku	Zemědělské (orná půda)	Zemědělské (orná půda, ttp)	Zemědělské (orná půda)	Zemědělské (orná půda, ttp)
korekce		1,00	1,00	1,00
Omezení užívání	Spoluvl. podíl id.1/4	Žádná	Žádná	Žádná
korekce		0,98	0,98	0,98
Přístup k pozemku	Z nepevněné polní cesty	Z nezpevněné polní cesty, ze silnice	Ze zpevněné cesty	Z nezpevn.polní cesty, přes nezpev. plochy
korekce		0,98	0,99	1,01
Územní plán	Plochy zemědělské	Plochy zemědělské	Plochy zemědělské	Plochy zemědělské
korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená cena (Kč/m²)		26,-	19,-	22,-

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitných vlastností porovnávaných nemovitých věcí s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávaných nemovitých věcí

Pro výpočet obvyklé ceny oceň.pozemku je použita s přihlédnutím k cenám realizovaných prodejů srovnatelných pozemků upraveným korekčními součiniteli hodnota **22,- Kč/m²**.

Zohlednění pachtovního práva na obvyklou cenu pozemku

Smlouva o pachtu id. 1/4 pozemku parc.č. 839 PK v k.ú. Police u Jemnice byla uzavřena 22.8.2005 (poslední dodatek z 27.11.2015) mezi propachtovatel p. Jaroslavem Hájkem a pachtýřem Zemědělským družstvem Police, se sídlem Police 197, za účelem zemědělského využití pozemku.

Za období posledních let dochází ke značnému zvýšení zájmu a následnému navyšování cen zemědělských pozemků a to běžně na několiknásobek jejich cen stanovených oceňovacím předpisem. Důvodem je předpoklad investorů o bezpečnosti investice do pozemků obecně, u zemědělských pak předpoklad navyšování obvyklých cen.

Obvyklá cena bývá přímo ovlivněna především velikostí půdních celků, jejich dostupností a provázaností, případně překážkami bránícími využití. Dalším, i když v posledních letech méně podstatným kritériem, je existence nájemní či pachtovní smlouvy a podmínky v této smlouvě stanovené.

Dotčená pachtovní smlouva stanovuje následně uvedené podmínky:

- a) Výše nájemného id. 1/4 oceň.pozemku činí 270,- Kč/rok
- b) Možné ukončení smlouvy k datu 1.10.2029

Doba platnosti nájemní smlouvy má samozřejmě přímý vliv na užitelnost a tím cenu zemědělských pozemků. Ještě před několika lety platilo, že pozemky s delší výpovědní lhůtou jsou prakticky neprodejné. Za současné situace, kdy investoři kupují zemědělskou půdu s úmyslem dlouhodobé bezpečné investice, je situace poněkud odlišná a podle informací získaných od obchodníků se zemědělskými pozemky jsou i takto zatížené pozemky velice dobře prodejné.

Vliv pachtovní smlouvy není možno přesně určit aritmetickým výpočtem, odborným odhadem bude uvažováno se snížením celkové obvyklé ceny, jež činí 22,- Kč/m², o cca 10 %, tzn. **20,- Kč/m²**.

Výpočet obvyklé ceny pozemku – ve výši id. 1/4

1. Pozemek parc.č. 839 PK. 20,- Kč/m² × 3633 m² × 1/4. **18 165,- Kč**

2. Pozemek v k.ú. Jemnice

2.1. Pozemek parc.č. 2233/13

Pro ocenění byly Dálkovým přístupem do KN zjištěny a použity tyto vzorky realizovaných prodejů srovnatelných pozemků. Realizovaná cena byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK. Srovnatelné pozemky leží na území města Jemnice, vzorek č. 1 leží v ÚP v ploše, která je určená pro výstavbu bytového domu, vzorek č.2 jsou pozemky určené pro výstavbu garáží u bytových domů, vzorek č. 3 je ostatní plochou - v ÚP leží v ploše smíšené centrální.

K prodejm srovnatelných pozemků ve vzorcích č. 1 a č. 2 došlo již v roce 2017, jelikož v průběhu roku 2018 nebylo dohledáno dostatečné množství vhodných vzorků (pouze vzorek č. 3). Dotazem u makléřů realitních kanceláří v daném regionu bylo zjištěno, že v posledních 2 letech nedošlo u prodeje obdobných nemovitých věcí k výrazné změně na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě, proto se domnívám, že dané vzorky mohou být pro přímé porovnání použity.

V kupních smlouvách použitých vzorků byly smluvními stranami v případě vzorku č. 1 pouze právnické osoby, u vzorků č. 2 a č. 3 je prodávající stranou právnická osoba, stranou kupující fyzická osoba.

Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Srovnatelné vzorky pro přímou metodu porovnání:

1. Pozemek v k.ú. Jemnice – č.řízení V-138/2017

Pozemek zahrady p.č.815/2 (výměra 3703 m²) se nachází v severní části zastavěného území města Jemnice, po jižní straně ul. Na Předlískách, v lokalitě bytových a rodinných domů. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace, která vede kolem jeho severní hranice. Pozemek lze napojit na veškeré IS, které vedou v komunikaci před pozemkem. V ÚP pozemek leží v ploše BH – bydlení v bytových domech.

Výměra pozemku: 3703 m²

Kupní cena: **2 733 184,- Kč (cca 738,- Kč/m²)**



2. Pozemky v k.ú. Jemnice – č.řízení V-1174/2017

Pozemky ostatní plochy, jiné plochy p.č. 2822/91 (výměra 25 m²), p.č.2822/92 (výměra 24 m²), p.č.28/22/93 (výměra 24 m²) a p.č. 2822/94 (výměra 25 m²) se nacházejí v jižní okrajové části zastavěného území města Jemnice, v lokalitě řadových garáží za rodinnými řadovými domy a bytovými domy v ul. Větrná. Pozemky jsou přístupné z nezpevněné komunikace ve vlastnictví města. Pozemky lze napojit na veškeré IS, které vedou v ul. Větrné. V ÚP pozemky leží v ploše DP – dopravních zařízení.

Výměra pozemků: 98 m²

Kupní cena: **120 000,- Kč (cca 1 224,- Kč/m²)**



3. Pozemek v k.ú. Jemnice – č.řízení V-1831/2018

Pozemek ostatní plochy, neplodné půdy p.č. 248/5 (výměra 77 m²) se nachází v jižní části zastavěného území města Jemnice, u objektů bydlení, prodejen a areálu stavební firmy po západní straně ul. V Ráji. Pozemek je přístupný ze zpevněné místní komunikace. Pozemek lze napojit na veškeré IS, které vedou v ul. V Ráji. V ÚP pozemek leží v ploše SC – smíšené centrální.

Výměra pozemků: 77 m²

Kupní cena: **32 648,- Kč (424,- Kč/m²)**



Porovnání

Lokalita: Město Jemnice				
	Oceňov. pozemek	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Základní údaje :				
Číslo řízení		V-138/2017	V-1174/2017	V-1831/2018
Datum zápisu do KN		24.2.2017	19.7.2017	11.12.2018
Kupní cena (Kč)		2 733 184,-	120 000,-	32 648,-
Výměra (m ²)	14	3 703	98	77
Jednot.cena (Kč/m ²)		738,-	1 224,-	424,-
Kvalitativní parametry :				
Poloha v lokalitě	Západní okrajová část města	Severní část města	Jižní okrajová část města	Jižní část města, poblíž centra
korekce		1,00	1,00	0,90
Vybavení lokality	Komplexní	Komplexní	Komplexní	Komplexní
korekce		1,00	1,00	1,00
Okolní zástavba	Objekty bydlení	Objekty bydlení	Objekty bydlení	Objekty bydlení, prodejny, areál staveb.firmy
korekce		1,00	1,00	0,90
Tvar a výměra pozemku	Omezující	Vhodný	Vhodný	Omezující
korekce		0,80	0,80	1,00
Využití	Zatrávněný pozemek za řadovými garážemi	Nezastavěný pozemek určený ÚP k zastavění bytovým domem	Nezastavěné pozemky určené k zastavění řadovými garážemi	Zatrávněný pozemek vedle objektu bydlení a prodejny
korekce		0,80	0,85	1,00
Omezení užívání	Žádná	Žádná	Žádná	Žádná
korekce		1,00	1,00	1,00
Inženýrské sítě	Veškeré v dosahu	Veškeré v dosahu	Veškeré v dosahu	Veškeré v dosahu
korekce		1,00	1,00	1,00
Přístup k pozemku	Nezpevněná plocha pozemku ve vlastnictví soukromé osoby	Zpevněná místní komunikace	Nezpevněná komunikace	Zpevněná místní komunikace
korekce		0,80	0,85	0,80
Územní plán	Bydlení v bytových domech	Bydlení v bytových domech	Dopravní zařízení	Smíšená centrální
korekce		1,00	1,02	0,95
Upravená cena (Kč/m²)		380,-	720,-	260,-

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitných vlastností porovnávaných nemovitých věcí s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávané nemovité věci

Do výpočtu obvyklé ceny oceňovaného pozemku je použita s přihlédnutím k cenám realizovaných prodejů srovnatelných pozemků upraveným korekčními součiniteli hodnota **450,- Kč/m²**.

Výpočet obvyklé ceny pozemku

1. Pozemek parc.č. 2233/13 450,- Kč/m² × 14 m² **6 300,- Kč**

D. REKAPITULACE

Nemovitá věc	Zjištěná cena dle vyhl.č. 457/2017 Sb.	Návrh obvyklé ceny
Pozemek parc.č. 839 PK – ve výši id. 1/4	8 810,- Kč	18 165,- Kč
Pozemek parc.č. 2233/13	1 690,- Kč	6 300,- Kč
C E L K E M	10 500,- Kč	24 465,- Kč

Závěrečná analýza

Pozemek ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 839 v k.ú. Police u Jemnice

Odhad obvyklé ceny oceňovaného pozemku je stanoven na základě porovnání realizovaných cen obdobných nemovitých věcí získaných z listin kupních smluv vedených u ČÚZK pomocí Dálkového přístupu do KN z internetových stránek www.nahlizenidokn.cuzk.cz.

Silné stránky:

- pozemek vzdálený od zastavěného území obce 650 m
- přístup po polní cestě

Slabé stránky:

- prodej spoluvl. podílu ve výši id. 1/4
- pozemek není bonitovaný

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily danou nemovitou věc.

Návrh obvyklé ceny id. 1/4 dané nemovité věci pro účel provedení dražby odhaduji na :

18 165,- Kč

slovy: osmnácttisícjednostošedesátpět korun českých (Kč)

Pozemek trvalého travního porostu parc.č. 2233/13 v k.ú. Jemnice

Odhad obvyklé ceny oceňovaného pozemku je stanoven na základě porovnání realizovaných cen obdobných nemovitých věcí získaných z listin kupních smluv vedených u ČÚZK pomocí Dálkového přístupu do KN z internetových stránek www.nahlizenidokn.cuzk.cz.

Silné stránky:

- pozemek ležící v ÚP v ploše BH - bydlení v bytových domech

Slabé stránky:

- omezující tvar i výměra pozemku
- přístup po nezpevněných plochách pozemku ve vlastnictví soukromého majitele

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily danou nemovitou věc.

Návrh obvyklé ceny dané nemovité věci pro účel provedení dražby odhaduji na :

6 300,- Kč

slovy: šesttisíctřista korun českých (Kč)

E. ZÁVĚR:

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitých věcí:

**id. 1/4 pozemku ve zjednodušené evidenci PK parc.č. 839
v obci Police a k.ú. Police u Jemnice, okr. Třebíč
dle LV č. 474
a
pozemku trvalého travního porostu parc.č. 2233/13
v obci a k.ú. Jemnice, okr. Třebíč
dle LV č. 2968**

ke dni 23.2.2019

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena obvyklá cena nemovitých věcí pro účely likvidace dědictví na základě smlouvy o provedení dražby ve výši:

**Obvyklá cena pozemku
parc.č. 839 PK
ve výši id. 1/4

18 165,- Kč**

slovy: Osmnácttisícjednostošedesátpět Kč

**Obvyklá cena pozemku
parc.č. 2233/13

6 300,- Kč**

slovy: Šesttisíc tři sta Kč

V Moravských Budějovicích 28.2.2019

Ing. Martina Dlabajová
1.máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.14.1.