

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1692-2/17

O ceně pozemku trvalého travního porostu parc.č. 188/5 a pozemku orné půdy parc.č. 194/4
v obci a k.ú. Hvězdoňovice, 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 exekuční účely

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 3.1.2017 znalecký posudek vypracovala:

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

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích 5.1.2017

Výtisk C

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, t.j. pozemku trvalého travního porostu parc.č. 188/5 a pozemku orné půdy parc.č. 194/4 v obci a k.ú. Hvězdoňovice, okr.Třebíč, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou v listopadu 2016. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění t.j. k 3.1.2017. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitým věcem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc.č. 188/5 a parc.č. 194/4
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Hvězdoňovice 675 21 Hvězdoňovice
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Hvězdoňovice
Katastrální území:	Hvězdoňovice
Počet obyvatel:	105

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 3.1.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitých věcí - jednací číslo 042 EX 1277/16-39
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Kraj Vysočina podle LV 74 pro obec a k.ú. Hvězdoňovice
3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Hvězdoňovice
4. ÚP obce Hvězdoňovice
5. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
6. Informace z internetových stránek - www.sreality.cz, www.reals.cz, www.reality.idnes.cz
7. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2017, v.3.7.0.1.
8. 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. a vyhl.č.443/2016 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

Vlastník pozemku: Zdeněk Vaverka, Loudílka 55, 675 21 Okříšky, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak výše uvedeno. Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou. Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny administrativní dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o oceňovací vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.

199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb. a vyhl.č. 443/2016 Sb..

Pozemek trvalého travního porostu parc.č. 188/5 a pozemku orné půdy parc.č. 194/4 v k.ú. Hvězdoňovice se po prověření všech okolností (obec Hvězdoňovice má zpracovaný platný územní plán, oceň. pozemky v něm nejsou určeny k zastavění) ocení dle současného způsobu využití, tzn. jako pozemky zemědělské dle §6 a příl.č.4 a 5 výše uvedené vyhl. .

Stanovení obvyklé ceny daných nemovitých věcí bude provedeno na základě

● metoda porovnání tržních hodnot (inzerovaných cen a kupních cen zjištěných od kupců zemědělské půdy v dané lokalitě)

7. Celkový popis nemovitých věcí

Pozemek trvalého travního porostu parc.č. 188/5 se nachází cca 450 m SZ směrem od zastavěného území obce Hvězdoňovice, v lánu orné půdy východním směrem od samoty Loudilka. Pozemek je rovinný, přístupný je z polní cesty.

Pozemek orné půdy parc.č. 194/4 se nachází cca 460 m SZ směrem od zastavěného území obce Hvězdoňovice, na okraji lánu orné půdy východním směrem od samoty Loudilka. Pozemek leží vedle železniční trati Okříšky - Moravské Budějovice. Pozemek je rovinný, přístupný je z polní cesty.

Hvězdoňovice (105 obyv.) leží cca 7 km západním směrem od Třebíče, k.ú. Hvězdoňovice sousedí s územím obce Okříšky.

8. Obsah znaleckého posudku

A. Nález

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 188/5

1.2. Pozemek parc.č. 194/4

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

C1.Porovnávací metoda

1. Pozemek parc.č. 188/5

2. Pozemek parc.č. 194/4

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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek parc.č. 188/5

Jedná se o pozemek trvalého travního porostu parc.č. 188/5, který je zemědělsky využíván. Pozemek má celkovou výměru 10 625 m², BPEJ pozemku na výměře 563 m² je 72901, na výměře 10 062 m² je BPEJ 76701. Základní cena zemědělského pozemku podle § 6 a příl.č. 4 k cit.vyhl. pro BPEJ 72901 činí 8,08 Kč/m², pro BPEJ 76701 činí 1,34 Kč/m². Tato cena bude dle příl.č. 5 upravena přírážkou ve výši 20 % z důvodu polohy pozemku - k.ú. Hvězdoňovice sousedí s obcí Okříšky (2 052 obyv.). Další 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).

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
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	188/5	72901	563,00	8,08	20,00	9,70	5 461,10
		76701	10 062,00	1,34	20,00	1,61	16 199,82
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:							21 660,92

Pozemek parc.č. 188/5 - zjištěná cena = 21 660,92 Kč

1.2. Pozemek parc.č. 194/4

Jedná se o pozemek orné půdy parc.č. 194/4, který je zemědělsky využíván. Pozemek má výměru 11 415 m², BPEJ pozemku je 72901. Základní cena zeměd.pozemku podle § 6 a příl.č. 4 k cit.vyhl. pro BPEJ 72901 činí 8,08 Kč/m², tato cena bude dle příl.č. 5 upravena přírážkou ve výši 20 % z důvodu polohy pozemku - k.ú. Hvězdoňovice sousedí s obcí Okříšky (2 052 obyv.). Další 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).

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	194/4	72901	11 415,00	8,08	20,00	9,70	110 725,50
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			11 415,00 m ²				110 725,50

Pozemek parc.č. 194/4 - zjištěná cena = 110 725,50 Kč

REKAPITULACE ceny určené dle vyhl.č. 443/2016 Sb.

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek parc.č. 188/5	21 660,90 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 194/4	110 725,50 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	132 386,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem	132 386,40 Kč
--	----------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 132 390,- Kč

slovy: *Jednostřicetdvatisícetřístadevadesát Kč*

C. POSUDEK II. – stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

C 1. Porovnávací metoda

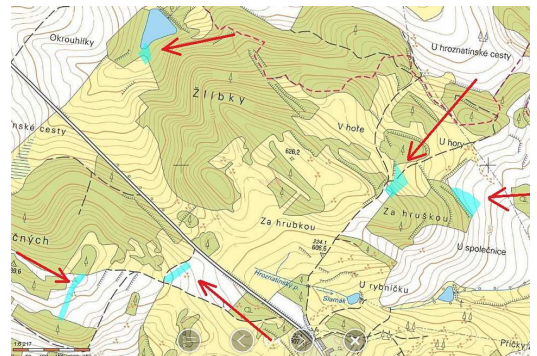
V době ocenění jsou realitními kanceláři nabízeny tyto srovnatelné pozemky na okr. Třebíč:

Seznam porovnatelných nemovitých věcí:

1. Zemědělské pozemky v k.ú. Hrozatín, okr. Třebíč

Zemědělské pozemky o výměře 1,3621 ha, zapsané na LV 389, k.ú. Hrozatín.

Inzerovaná cena : **15,- Kč/m²**



2. Zemědělské pozemky v k.ú. Opatov na Moravě, okr. Třebíč

Zemědělské pozemky v katastrálním území Opatov na Moravě na Třebíčsku. K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2 když celková prodávaná výměra činí 8.656 m². Pozemky jsou v katastru vedeny ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr. K některým pozemkům je umožněn přístup z pozemní komunikace. Na pozemky je uzavřen platný pachtovní vztah.

Inzerovaná cena : **16,- Kč/m² (cena včetně daně z převodu)**



3. Zemědělské pozemky v k.ú. Brtnický Číchov, okr. Třebíč

Zemědělské pozemky v katastrálním území Brtnický Číchov. Prodávají se jako celek a celková výměra činí 21 407 m², z toho je 18 497 m² je orná půda, 2 910 m² je ostatní plocha. Pozemky jsou v současné době obhospodařované.

Inzerovaná cena : **19,- Kč/m² (cena včetně provize a daně z převodu)**



Při stanovení tržní hodnoty pozemků využíváme i vlastních informací o realizovaných cenách v dané lokalitě. Konzultací s kupci zemědělské půdy v dané lokalitě bylo zjištěno, že zemědělské pozemky se v okolí Okříšek obchodují v posledním období cca za 8,- Kč/m² až 12,- Kč/m². Na kupní cenu nemá vliv BPEJ, ale bývá přímo ovlivněna především velikostí půdních celků, jejich dostupností a provázaností, případně překážkami bránícími využití. Dalším podstatným kritériem je existence nájemní smlouvy a podmínky v této smlouvě stanovené.

U oceň.zemědělských pozemků nebyla předložena ani zjištěna žádná písemná nájemní smlouva, proto s přihlédnutím k jejich poloze, výměře a s ohledem na dobrý přístup k nim, se přikláním k obvyklé ceně u horní hranice cenového rozpětí, tzn. k **11,- Kč/m²**.

1.Pozemek parc.č. 188/5

Výměra pozemku parc.č. 188/5 10 625 m²

Hodnota pozemku parc.č. 188/5 10 625 m² x 11,- Kč/m²116 875,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 188/5 (zaokr.)117 000,- Kč

2.Pozemek parc.č. 194/4

Výměra pozemku parc.č. 194/4 11 415 m²

Hodnota pozemku parc.č. 194/4 11 415 m² x 11,- Kč/m²125 565,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 194/4 (zaokr.)126 000,- Kč

D. REKAPITULACE

Nemovitá věc	Admin.cena dle vyhl.č. 443/2016 Sb.	Návrh obvyklé ceny
Pozemek parc.č. 188/5	21 660,- Kč	117 000,- Kč
Pozemek parc.č. 194/4	110 730,- Kč	126 000,- Kč
C E L K E M	132 390,- Kč	243 000,- Kč

Závěrečná analýza

Při odhadu tržní hodnoty pozemků se orientujeme na hodnotu stanovenou z porovnání, na vlastní průzkum trhu s nemovitými věcmi v daném regionu a na analýzu nabídek potenciálních kupců.

Silné stránky:

- lokalita – území obce sousedící s obcí s více než 2 tis.obyv., od bývalého okresního města leží cca 7 km
- dobrá bonita pozemku parc.č. 194/4
- výměra pozemků (více než 1 ha)
- snadný přístup k pozemkům - z polní cesty

Slabé stránky:

- horší bonita převážné výměry pozemku parc.č. 188/5

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily oceň. nemovité věci

Obvyklou cenu daných nemovitých věcí pro účel exekučního řízení odhaduji na:

243 000,- Kč

slovy: Dvěstěčtyřicettřitisíce korun českých (Kč)

E. ZÁVĚR:

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitých věcí:

**pozemku trvalého travního porostu parc.č. 188/5 a pozemku orné půdy parc.č. 194/4
v obci a k.ú. Hvězdoňovice, okr.Třebíč**

dle LV č. 74

ke dni 3.1.2017

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovitých věcí pro účel ex.řízení ve výši:

<p>Obvyklá cena pozemku parc.č. 188/5</p> <p>117 000,- Kč</p>

slovy: Jednostosedmnácttisíc Kč

<p>Obvyklá cena pozemku parc.č. 194/4</p> <p>126 000,- Kč</p>

slovy: Jednostodvacetšesttisíc Kč

V Mor. Budějovicích 5.1.2017

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.0.1.