

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1858-17/20

O ceně id. 1/4 pozemku ve zjednodušené evidenci (GP) parc.č. 581/1
v obci a k.ú. Dolní Dubňany, okr. Znojmo



Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci
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., 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 15.4.2020 znalecký posudek vypracovala:

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

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Moravských Budějovicích 17.4.2020

Výtisk C

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedené nemovité věci, t.j. id. 1/4 pozemku ve zjednodušené evidenci (GP) parc.č. 581/1 v obci a k.ú. Dolní Dubňany, okr. Znojmo, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou v lednu 2020. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění t.j. k 17.4.2020. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedené nemovité věci.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek ve zjednodušené evidenci (GP) parc.č. 581/1 - ve výši spoluvl. podílu id.1/4
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Dolní Dubňany 671 73 Dolní Dubňany
LV:	226
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Dolní Dubňany
Katastrální území:	Dolní Dubňany
Počet obyvatel:	486

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.4.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětné nemovité věci - jednacím číslem 042 EX 40/02-120
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 226 pro obec a k.ú. Dolní Dubňany
3. Katastrální mapa k.ú. Dolní Dubňany s vyznačením polohy oceňovaného pozemku
4. Mapa GP k.ú. Dolní Dubňany s vyznačením polohy oceňovaného pozemku
5. Mapa GP předmětného území v k.ú. Dolní Dubňany
6. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Dolní Dubňany
7. ÚP obce Dolní Dubňany
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 2020, v.3.10.5.
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. a vyhl.č. 188/2019 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 (GP) parc.č. 581/1 (o výměře 2300 m²) v obci a k.ú. Dolní Dubňany, okr. Znojmo, je zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV 226 pro obec a k.ú. Dolní Dubňany, okr. Znojmo, ve prospěch

Kalina Josef Ing., č.p. 142, 67173 Dolní Dubňany

podíl 1/4

jako podílové spoluvlastnictví k výše uvedené nemovité věci

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku o ceně dané nemovité věci byly předloženy podklady, jak výše uvedeno.

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovité věci 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. a vyhl.č. 188/2019 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Po prověření všech okolností (v platném ÚP obce Dolní Dubňany není oceň.pozemek určen k zastavění) bude pozemek oceněn dle současného způsobu využití, tzn. jako pozemek zemědělský podle § 6 a příl.č. 4 a 5 cit.vyhl..

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 nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc - pozemek ve zjednodušené evidenci GP parc.č. 581/1 v k.ú. Dolní Dubňany, okr. Znojmo - leží cca 1,2 km vzdušnou čarou severním směrem od zastavěného území Dolních Dubňan. Pozemek je částí lánu orné půdy v území zvaném Pod hájky. Pozemek je rovinný, přístupný je z nezpevněné polní cesty, která vede kolem jeho SZ hranice.

V ÚP leží v ploše zemědělské.

Oceň.pozemek je v nájmu firmy H-FARM s.r.o., se sídlem Dolní Dubňany 28, 671 73 Dolní Dubňany. Nájemní smlouva byla sepsaná 30.9.2011 s roční výpovědní lhůtou. Nájemné činí 2000,- Kč/rok/ha.

8. Obsah znaleckého posudku

A. Nález

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. 581/1 GP

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci

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

1. Pozemek parc.č. 581/1 GP

D. Rekapitulace

E. Ocenění nájemního práva

F. Závěr

G. Znalecká doložka

H. 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. 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. Pozemek parc.č. 581/1 GP

Jedná se o pozemek ve zjednodušené evidenci GP parc.č. 581/1, jenž je v KN využíván jako zemědělský. Výměra pozemku je 2300 m², BPEJ pozemku je 40810. Pozemek, jenž dle ÚP není určen k zastavění, se ocení dle skutečného využívání pozemku, tzn. dle § 6 a příl.č. 4 cit. oceňovací vyhl. dle BPEJ. Cena pro BPEJ 40810 činí 9,38 Kč/m². Jelikož se pozemek nachází na území obce, které sousedí s územím města Moravský Krumlov, které má 5758 obyv., upraví se základní cena pozemku dle příl.č. 5 cit. vyhl. přírážkou ve výši 40 %. Další úprava 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

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]	
pozemek ve zjedn. evidenci GP	581/1	40810	2 300	9,38	40,00	13,13	30 199,00	
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6								
Celkem:							2 300 m ²	30 199,-

Pozemek parc.č. 581/1 GP - výchozí cena pro výpočet vlastn. podílu = 30 199,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 581/1 GP - zjištěná cena celkem = 7 549,75 Kč

REKAPITULACE ceny zjištěné dle vyhl.č. 188/2019 Sb. – ve výši id. 1/4

1. Pozemek parc.č. 581/1 GP	7 549,80 Kč
-----------------------------	-------------

Výsledná cena - celkem:	7 549,80 Kč
--------------------------------	--------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	7 550,- Kč
--	-------------------

slovy: *Sedmtisícpěťsetpadesát Kč*

C. POSUDEK II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci

C 1. Porovnávací metoda

Pro ocenění byly Dálkovým přístupem do KN zjištěny a použity 3 vzorky realizovaných prodejů srovnatelných pozemků. V k.ú. Dolní Dubňany nebyl zjištěn žádný vzorek realizovaného prodeje zemědělských pozemků - prověřeny byly prodeje všech pozemků v k.ú. Dolní Dubňany za období roku 2019 - březen 2020 za pomoci www.nahlizenidokn.cuzk.cz. - ortofoto katastrální mapy, vrstva - nemovitosti z cenovými údaji.

Vzorky realizovaných prodejů srovnatelných zemědělsky využívaných pozemků byly proto dohledány v sousedních katastrálních územích - k.ú. Horní Dubňany, k.ú. Tulešice, k.ú. Dobřínsko a k.ú. Jamolice. K prodejm srovnatelných pozemků došlo na konci roku 2019.

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

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

Srovnatelné vzorky pro přímou metodu porovnání:

1. Pozemky v k.ú. Dobřínsko – č.řízení V-9768/2019

Pozemek orné půdy id. ¼ p.č. 394/22 (BPEJ 23716 a 23746, výměra 3932 m²) leží cca 430 m od zastavěného území obce. Pozemek je přístupný z nezpevněné polní cesty. Pozemky orné půdy id. 3/12 p.č. 439/33 (BPEJ 23204, výměra 12461 m²) a id. 3/12 p.č. 439/34 (BPEJ 23204, výměra 4028 m²) leží cca 800 m od zastavěného území obce. Pozemky jsou přístupné přes nezpevněné plochy sousedních pozemků. Pozemky leží v ÚP v ploše zemědělské

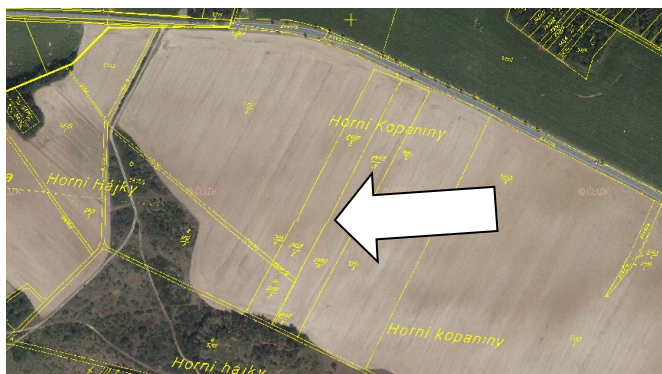
Celková výměra prodáváných pozemků: 5 105,25 m²

Kupní cena: 100 000,- Kč (cca 20,- Kč/m²)



2. Pozemek v k.ú. Jamolice – č.řízení V-10088/2019

Pozemek orné půdy p.č. 5443/3 (BPEJ 43716 a 42904, výměra 15185 m²) leží cca 1,5 km od zastavěného území obce. Pozemek je přístupný přes nezpevněné plochy sousedních pozemků. Pozemek leží v ÚP v ploše zemědělské



Výměra pozemku: 15 185 m²

Kupní cena: 303 700,- Kč (20,- Kč/m²)

3. Pozemky v k.ú. Horní Dubňany a v k.ú. Tulešice – č.řízení V-10781/2019

Pozemek orné půdy p.č. 470/19 v k.ú. Horní Dubňany (BPEJ 43204,43214,45800,40810, výměra 2192 m²) leží cca 280 m od oceňovaného pozemku, od zastavěného území obce cca 1,20 km. Pozemek je přístupný z nezpevněné polní cesty. Pozemky orné půdy v k.ú. Tulešice p.č. 1001/29 (BPEJ 21010 a 20200, výměra 4943 m²) a id. 6/216 p.č. 1001/54 (BPEJ 21010 a 20200, výměra 1948 m²) leží cca 800 m od zastavěného území obce. Pozemky jsou přístupné přes nezpevněné plochy sousedních pozemků. Pozemky leží v ÚP v ploše zemědělské

Celková výměra prodávaných pozemků: 7189,11 m²

Kupní cena: 151 000,- Kč (cca 21,- Kč/m²)



Porovnání

	Lokalita: k.ú. sousedící s k.ú. Dolní Dubňany			
	Oceňovaný pozemek	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Základní údaje :				
Číslo řízení		V-9768/2019	V-10088/2019	V-10781/2019
Datum zplatnění		12.11.2019	20.11.2019	6.12.2019
Kupní cena (Kč)		100 000,-	303 700,-	151 000,-
Výměra (m ²)	Id ¼ z 2 300	5 105,25	15 185	7 189,11
Jednot.cena (Kč/m ²)		20,-	20,-	21,-
Kvalitativní parametry :				
Poloha v lokalitě	1,2 km od zastav.území obce	430 m a 800 m od zast.území obce	1,5 km od zast.území obce	800 m a 1,2 km od zast.území obce
korekce		0,99	1,01	1,00
Typ a výměra pozemku	Samostatný pozemek 0,23 ha	Samostat. pozemek a celek 0,39 ha a 1,65 ha	Samostatný pozemek 1,52 ha	Samostat. pozemek a celek 0,22 ha a 0,69 ha
korekce		0,98	0,98	1,00
BPEJ pozemku (Kč/m ²)	9,38	1,35-4,30	1,35 a 3,87	2,94-17,15
korekce		1,03	1,05	0,95
Využití pozemku	Zemědělské (orná půda)	Zemědělské (orná půda)	Zemědělské (orná půda)	Zemědělské (orná půda)
korekce		1,00	1,00	1,00
Omezení užívání	Spoluhl. podíl id. 1/4	Spoluhl. podíl id. ¼	Žádná	1 pozemek spoluhl. podíl id. 6/216
korekce		1,00	0,95	0,98
Přístup k pozemku	Z nezpevněné polní cesty	1 pozemek z nezpevněné polní cesty, 2 poz. přes nezpevn. plochy soused. pozemků	Přes nezp. plochy soused. pozemků	1 pozemek z nezpevněné polní cesty, 2 poz. přes nezpevn. plochy soused. pozemků
korekce		1,05	1,07	1,05
Územní plán	Plochy zemědělské	Plochy zemědělské	Plochy zemědělské	Plochy zemědělské
korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená cena (Kč/m²)		21,-	21,-	21,-

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

Do výpočtu obvyklé ceny oceň.pozemku je použita s přihlédnutím k cenám realizovaných prodejů srovnatelných pozemků upraveným korekčními součiniteli hodnota **21,- Kč/m²**.

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

1. Pozemek parc.č. 581/1. 2300 m² × 21,- Kč/m² × 1/4 **12 075,- Kč**

D. REKAPITULACE

Nemovitá věc	Zjištěná cena dle vyhl.č. 188/2019 Sb. - ve výši id. 1/4	Návrh obvyklé ceny - ve výši id. 1/4
Pozemek parc.č. 581/1 GP	7 550,- Kč	12 075,- Kč

Závěrečná analýza

Odhad obvyklé ceny oceňované nemovité věci 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:

- dobrá bonita pozemku
- území obce sousedící s územím města s více než 5 tisíci obyvateli
- přístup k pozemku po nezpevněné polní cestě

Slabé stránky:

- prodej spoluvl. podílu ve výši id. 1/4
- menší výměra pozemku

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 exekučního řízení odhaduji na :

12 075,- Kč

slovy: dvanácttisícsemdesát pět korun českých (Kč)

E. OCENĚNÍ NÁJEMNÍHO PRÁVA

Všeobecně – předmět ocenění:

Smlouva o nájmu pozemku parc.č. 581/1GP byla uzavřena 30.9.2011 mezi pronajímatelem p. Ing.Kalinou Josefem, bytem Dolní Dubňany 142 a nájemcem H-FARM s.r.o., se sídlem Dolní Dubňany 28, za účelem zemědělského využití pozemku.

Současná situace na trhu zemědělských pozemků

Za období roku 2019 – březen 2020 přetrvává zvýšení zájmu a následné zvyšování cen zemědělských pozemků.

Faktory ovlivňující cenu zem. pozemků

Obvyklá cena je 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.

Dotčená nájemní smlouva stanovuje následně uvedené podmínky:

- a) Výše nájemného činí 2 000,- Kč/rok/ha
- b) Ukončení smlouvy možné k datu 30.9.2021 – roční výpovědní lhůta

Cena obvyklá pozemku a vliv nájemní smlouvy na cenu nemovité věci

Odhadnutá obvyklá cena id. ¼ pozemku parc.č. 581/1 GP činí 12 075,- Kč.

Doba platnosti nájemní smlouvy má samozřejmě přímý vliv na užitelnost a tím cenu zemědělských pozemků.

Vliv nájemní smlouvy není možno přesně určit aritmetickým výpočtem, odborným odhadem bude uvažováno se snížením o 1/4 z celkové obvyklé ceny pozemku. Od této úvahy pak může být stanoveno ocenění nájemního práva, a to převedením procentního vlivu na obvyklou cenu nájemního práva.

Protože je však zároveň také stanovena výše pronájmu, která znamená pro majitele pozemku stabilní příjem, je nutno tento příjem od ceny nájemního práva odečíst. Příjem je pak vypočten výnosovou metodou – tedy jako současná hodnota budoucích stabilních příjmů z nájemného. Míra kapitalizace je uvažovaná vzhledem k nízkému riziku investice a současné nízké výši úrokových sazeb ve výši 5%.

Ocenění nájemního práva pozemku parc.č. 581/IGP

Zahrnuje výpočet vlivu nájemní smlouvy na prodejnost pozemku a dále výnos z nájemného

<i>Vstupní údaje</i>		<i>jednotky</i>	<i>počet m.j.</i>
příjmy z nájemného oceň. pozemku	V	Kč/rok	115
Předpoklad konstantních dlouhodobých příjmů?			ano
Míra kapitalizace	u	%	5,0
Úroková míra setinná	i = u/100		0,05
Vztah pro výpočet - věčná renta			VH = V / i
Výnosová hodnota	VH	Kč	2 300

Obvyklá cena id.1/4 oceň.pozemku bez započtení nájemní smlouvy			12 075 Kč
Obvyklá cena id.1/4 oceň. pozemku po započtení nájemní smlouvy	75 %	-	9 056 Kč
Vliv nájemní smlouvy na prodejnost- 25 %			3 019 Kč
výnos z pronájmu oceň. pozemku - odpočet		-	2 300 Kč
Ocenění nájemního práva na id. 1/4 pozemku p.č. 581/1 GP(zaokr.)			720,- Kč

F. ZÁVĚR:

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovité věci:

**id. 1/4 pozemku ve zjednodušené evidenci (GP) parc.č. 581/1
v obci a k.ú. Dolní Dubňany, okr. Znojmo
dle LV č. 226**

ke dni 15.4.2020

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

Obvyklá cena pozemku

12 075,- Kč

slovy: Dvanácttisícšedmdesát pět Kč

**Ocenění
nájemního práva**

720,- Kč

slovy: sedmsetdvacet Kč

V Moravských Budějovicích 17.4.2020

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.5.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1858-17/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 17/20.

H. SEZNAM PŘÍLOH

1. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 226 pro obec a k.ú. Dolní Dubňany
2. Katastrální mapa k.ú. Dolní Dubňany s vyznačením polohy oceňovaného pozemku
3. Mapa GP k.ú. Dolní Dubňany s vyznačením polohy oceňovaného pozemku
4. Mapa GP předmětného území v k.ú. Dolní Dubňany
5. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Dolní Dubňany