

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 9561-1061/2014

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem evidovaných na LV č. 246 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), vše v k.ú. Těšenov, obec Horní Cerekev, okres Pelhřimov.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 146/11-262

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 10.7.2014 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 11 stran a 34 stran příloh.

V Přerově, dne 10.7.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 18.6.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 146/11-262**, byl příbrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemků p.č. 85/17 - ostatní plocha, p.č. 207/3 - trvalý travní porost, p.č. 207/6 - trvalý travní porost, p.č. 221/121 - trvalý travní porost, p.č. 265/9 - trvalý travní porost, p.č. 302/7 - orná půda, p.č. 302/13 - orná půda, p.č. 302/16 - orná půda, p.č. 302/17 - orná půda, p.č. 302/111 - orná půda, p.č. 427/21 - ostatní plocha, p.č. 562/5 - ostatní plocha, p.č. 570/70 - orná půda, p.č. 570/71 - orná půda, p.č. 588/5 - orná půda, p.č. 951/42 - orná půda, p.č. 951/43 - orná půda, p.č. 957 - orná půda, p.č. 1018/5 - ostatní plocha, p.č. 1021/6 - ostatní plocha a p.č. 1038/12 - ostatní plocha, vše v k.ú. Těšenov, obec Horní Cerekev, okres Pelhřimov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 10.7.2014, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 10.7.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingrálka a Ing. Štěpána Orálka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 246, pro k.ú. Těšenov, obec Horní Cerekev, okres Pelhřimov, vyhotovený objednavatelem dne 18.6.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Těšenov, obec Horní Cerekev, okres Pelhřimov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 10.7.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Horní Cerekev.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec: Horní Cerekev
Katastrální území: Těšenov (766682)

List vlastnictví číslo: 246

Vlastníci:

1. Procházka Libor Ing. Podíl: 1/2
Elišky Junkové 1343/6, Hostivař, 10200 Praha 10
2. Šejnost František Mgr. Podíl: 1/2
náměstí Míru 600/20, Vinohrady, 12000 Praha 2

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemků p.č. 85/17 - ostatní plocha, p.č. 207/3 - trvalý travní porost, p.č. 207/6 - trvalý travní porost, p.č. 221/121 - trvalý travní porost, p.č. 265/9 - trvalý travní porost, p.č. 302/7 - orná půda, p.č. 302/13 - orná půda, p.č. 302/16 - orná půda, p.č. 302/17 - orná půda, p.č. 302/111 - orná půda, p.č. 427/21 - ostatní plocha, p.č. 562/5 - ostatní plocha, p.č. 570/70 - orná půda, p.č. 570/71 - orná půda, p.č. 588/5 - orná půda, p.č. 951/42 - orná půda, p.č. 951/43 - orná půda, p.č. 957 - orná půda, p.č. 1018/5 - ostatní plocha, p.č. 1021/6 - ostatní plocha a p.č. 1038/12 - ostatní plocha, vše v k.ú. Těšenov, obec Horní Cerekev, okres Pelhřimov, které jsou situovány v různých částech katastrálního území (V, JV, JZ) a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněných i nezpevněných komunikacích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

1.a.1) Pozemky – § 4, 6, 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Horní Cerekev

Název okresu: Pelhřimov

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,75
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Ostatní města a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční a autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 520,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 295,31$ Kč/m²

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemní komunikace	II. Místní komunikace	0,75
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	0,90
3 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	1,00
4 Povrch komunikace	I. Se zpevněným povrchem	1,00

§ 4 odst. 3 – Stavební pozemky drah, dálnic a silnic

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 = 199,3343 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
85/17	Ostatní plocha	452	90 099,10
1038/12	Ostatní plocha	134	26 710,80
	Součet:	586	116 809,90

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemní komunikace	II. Místní komunikace	0,75
2 Charakter a zastavěnost území	III. V kat. úz. mimo sídelní část obce v nezastavěném území	0,70
3 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	1,00
4 Povrch komunikace	II. S nezpevněným povrchem	0,85

§ 4 odst. 3 – Stavební pozemky drah, dálnic a silnic

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 = 131,7821 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1021/6	Ostatní plocha	176	23 193,65
1018/5	Ostatní plocha	180	23 720,78
	Součet:	356	46 914,43

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí	+ 60 %	
Úprava celkem:	+ 60 % ×	1,600

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
207/3	Trvalý travní porost	83444	860	1,81	2,8960	2 490,56
207/6	Trvalý travní porost	83444	185	1,81	2,8960	535,76
221/121	Trvalý travní porost - část	85011	1 835	2,44	3,9040	7 163,84
221/121	Trvalý travní porost - část	86411	1 442	4,07	6,5120	9 390,30
221/121	Trvalý travní porost - část	83424	20	2,42	3,8720	77,44
265/9	Trvalý travní porost - část	83431	7 253	3,38	5,4080	39 224,22
265/9	Trvalý travní porost - část	86411	50	4,07	6,5120	325,60
302/7	Orná půda	83424	947	2,42	3,8720	3 666,78
302/13	Orná půda	83424	1 961	2,42	3,8720	7 592,99
302/16	Orná půda - část	83424	110	2,42	3,8720	425,92
302/16	Orná půda - část	85011	216	2,44	3,9040	843,26
302/17	Orná půda - část	85011	175	2,44	3,9040	683,20
302/17	Orná půda - část	83424	1 495	2,42	3,8720	5 788,64
302/111	Orná půda - část	83444	1 488	1,81	2,8960	4 309,25
302/111	Orná půda - část	86701	2 194	1,31	2,0960	4 598,62

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
570/70	Orná půda	83424	868	2,42	3,8720	3 360,90
570/71	Orná půda	83424	2 773	2,42	3,8720	10 737,06
588/5	Orná půda	83424	4 439	2,42	3,8720	17 187,81
951/42	Orná půda - část	86811	449	1,31	2,0960	941,10
951/42	Orná půda - část	85011	2 257	2,44	3,9040	8 811,33
951/42	Orná půda - část	83424	8	2,42	3,8720	30,98
951/43	Orná půda	85011	976	2,44	3,9040	3 810,30
957	Orná půda - část	85011	18 084	2,44	3,9040	70 599,94
957	Orná půda - část	83421	494	4,08	6,5280	3 224,83
957	Orná půda - část	83424	19 497	2,42	3,8720	75 492,38
Součet:			70 076			281 313,01

Koeficient pro úpravu základní ceny pozemku dle přílohy č.5 položky č.1 (k_u):

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+

60 %

 $k_u = 1,600$ **Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 2,59 \text{ Kč/m}^2$** **§ 9 odst. 4 – Jiné hospodářsky nevyužitelné pozemky**Základní cena upravená: $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times k_u$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
427/21	Ostatní plocha	430		1,0360	445,48
562/5	Ostatní plocha	824		1,0360	853,66
Součet:		1 254			1 299,14

Součet cen všech typů pozemků:= 446 336,48 Kč**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

× 1 / 2**Cena po úpravě:**= 223 168,24 Kč**Pozemky – určená cena:****223 168,24 Kč**

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

I) Zemědělské pozemky

Kladné stránky předmětu ocenění:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky předmětu ocenění:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných pozemcích dané cenové kategorie je menší. Četnost realizovaných obchodů je minimální. V obdobných lokalitách není na trhu nabídka srovnatelných pozemků nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 15,- Kč do 25,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 15,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 71.330 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 1 069 950,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/2 oceňovaných nemovitých věcí ve výši **428 000,- Kč** (zaokrouhleno).

II) Pozemky komunikace

Srovnatelné pozemky komunikací se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemkům p.č. 85/17, p.č. 1018/5, p.č. 1021/6 a p.č. 1038/12 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **82 000,- Kč** (zaokrouhleno).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

428 000,- + 82 000,- = **510 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	223 170,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

510 000,- Kč

Cena slovy: pětsetdesettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 10.7.2014

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 9561-1061/2014 samostatné evidenci znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Ortofoto mapa parcely 207/3
Ortofoto mapa parcely 265/9
Ortofoto mapa parcely 221/121
Ortofoto mapa parcely 302/13
Ortofoto mapa parcely 302/111
Ortofoto mapa parcely 588/5
Ortofoto mapa parcely 957

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy

Ortofoto mapa parcely 207/3



Ortofoto mapa parcely 265/9



Ortofoto mapa parcely 221/121



Ortofoto mapa parcely 302/13



Ortofoto mapa parcely 302/111



Ortofoto mapa parcely 588/5



Ortofoto mapa parcely 957

