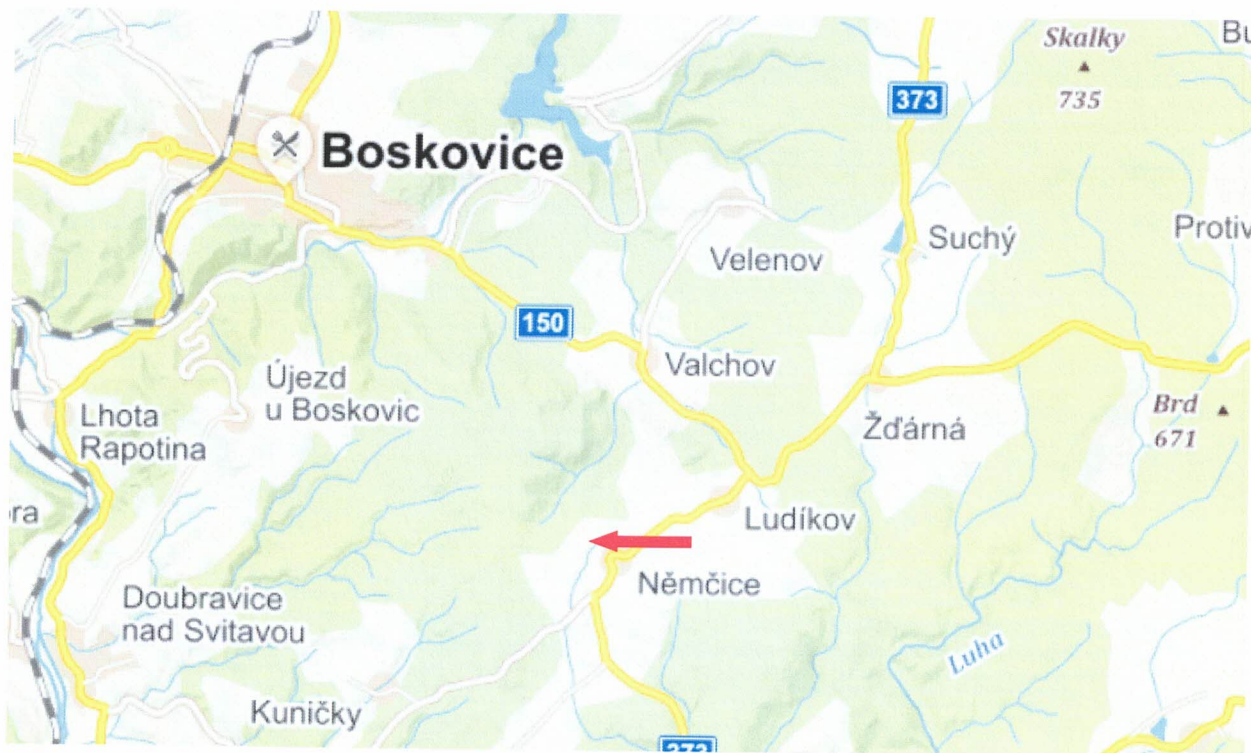


Znalecký posudek č. 7402 – 42/2021

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o obvyklé ceně nemovité věci – pozemku **parcelní číslo 1619** v katastrálním území Němčice, obci Němčice, okres Blansko



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 4
Školská 695/38
110 00 Praha 1

Usnesení č.j.: 189 EX 2215/19-59
ze dne 19. 3. 2021

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny nemovité věci v exekučním řízení

Podle stavu ke dni 22. 3. 2021 posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Tyršova 2376/9
769 01 Holešov

Posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné podobě a 1 x v elektronické podobě prostřednictvím datové schránky.

V Holešově, dne 23. března 2021

A. Zadání:**1. Zadání posudku dle usnesení:**

Dle Usnesení soudního exekutora č.j. 189 EX 2215/19-59 ze dne 17. 3. 2021:

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Bc. Ewa Hradil, Tyršova 1276/9, 769 01 Holešov, znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly
 - d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: CZ0641 Blansko		Obec: 582085 Němčice	
Kat.území: 703028 Němčice		List vlastnictví: 121	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Plháková Ludka, Dolnopolní 488/75, Maloměřice, 61400 Brno		725629	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití
1619	2016	orná půda	zemědělský půdní fond

III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají. Exekutor uděluje znalci souhlas s použitím osobního motorového vozidla.

2. Účel posudku:

Účelem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci v exekučním řízení č.j. 189 EX 2215/19-59, který bude podkladem pro dražební konání.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, mimo doložených písemných podkladů, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů:

1. Specifikace zdrojů podkladů:

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické z veřejných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další informace o obci, případně mapové podklady byly ověřeny při místním šetření znalcem.

2. Podklady dodané zadavatelem:

- 1) Usnesení soudního exekutora ze dne 19. 3. 2021
- 2) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Němčice, LV č. 121 ze dne 8. 3. 2021

3. Podklady zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 2) Mapa okolí a obce včetně panoramatických pohledů na oceňované nemovité věci
- 3) Informace o obci a okolí z internetových serverů
- 4) Malý lexikon obcí 2020
- 5) Informace a sdělení získané z veřejných seznamů

4. Další podklady:

Nebyly zajištěny žádné další podklady relevantní pro ocenění.

C. Nález:

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení soudního exekutora č.j. 189 EX 2215/19-59 ze dne 19. 3. 2021. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovité věci se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a její součásti, tj. vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitá věc znehodnotila a její příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány...“

Předmětem ocenění je nemovitá věc – pozemek parcelní číslo 1619 – orná půda v katastrálním území Němčice, obci Němčice, okres Blansko.

2. Informace o nemovitých věcech:

<i>Kraj:</i>	Jihomoravský
<i>Okres:</i>	Blansko
<i>Obec:</i>	Němčice
<i>Katastrální území:</i>	Němčice

3. Použitá literatura:

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- D. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

4. Metody ocenění:

a) Určení ceny zjištěné dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 488/2020 Sb.

V této části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

b) Určení ceny obvyklé ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá (§ 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění)

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Určení obvyklé ceny dne § 1a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

„Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.“

Nejprve je provedena analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi, na kterou navazuje výběr souboru nemovitých věcí pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.

Určení ceny porovnávacím způsobem vychází z informací zjištěných o realizovaných obchodech obdobného majetku. Jako relevantní se v tomto případě pokládají kupní smlouvy, informace účastníků trhu, spolupracujících znalců a odhadců, obcí a vlastní databáze statistických údajů.

Postup pro oceňování pozemků porovnávacím způsobem:

Na základě skutečného užití oceňovaného pozemku bude zjištěna cena obdobných prodaných pozemků. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen. Následně je provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění. Pro metodu přímého porovnání je cena jednotlivých porovnávaných pozemků upravena koeficienty, aby odpovídala ceně oceňovaného pozemku. Jednotlivé faktory mají různou velikost vlivu na cenu, obecně platí, že nejpodstatnější z nich mohou maximálně cenu upravit o 20 %. Jelikož se jedná o metodu přímého porovnání tak platí, že v případě že porovnávaná nemovitost je v jednotlivém faktoru hodnocena lépe, cena porovnávané stavby se snižuje o úpravu, naopak pokud je porovnávaná nemovitost v jednotlivém faktoru hodnocena hůře, cena porovnávané stavby se navyšuje o úpravu.

Parametry pro porovnání pozemků jsou hlavně: lokalita, účel užití, technická vybavenost, velikost, možnost komerčního využití, charakter a úroveň zastavěnosti, právní stav a zohlednění věcných práv.

Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovitých věcí. Cena obvyklá vychází z ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi zjištěné metodou porovnávací.

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 121 je

**paní Lud'ka Plháková, nar. dne 29. 6. 1972
bytem 614 00 Brno Maloměřice, Dolnopolní 488/75**

vlastníkem oceňované nemovité věci – pozemku parcelní číslo 1619 – orná půda o celkové výměře 2 016,0 m² v katastrálním území Němčice, obci Němčice, okres Blansko.

6. Věcná břemena, závazky a omezení:

Dle listu vlastnictví nejsou k nemovité věci evidována žádná věcná břemena ani jiná omezení užívání. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovité věci dle tohoto posudku nezahrnují.

7. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. Pozemek se nenachází v poddolovaném území, není zde hrozba ani jiných přírodních katastrof. Pro daný druh pozemků se radonové riziko nevyhodnocuje.

8. Základní popis lokality a předmětu ocenění:

Obec

Obec Němčice se nachází v okrese Blansko a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Boskovice. Němčice leží asi devět kilometrů jihovýchodně od Boskovic. Úředně žije v katastru této obce do 500 obyvatel (Malý lexikon obcí 2020).

Obec nabízí v rámci občanské vybavenosti mateřskou školku, poštu, je zde kulturní dům, knihovna, kostel a hřbitov. Najdeme zde i obchod se smíšeným zbožím. Místní obyvatelé mohou své stavby napojit na síť elektrické energie, veřejný vodovod, kanalizaci, obec však není napojená na čistírnu odpadních vod, a na plyn. Obec leží v průměrné nadmořské výšce 613 metrů nad mořem. Celková katastrální plocha obce je 739 ha.

Popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 1619 evidovaný jako orná půda v katastrálním území Němčice, obci Němčice. Pozemek je součástí zemědělského honu v blízkosti hřbitova. Dle platného územního plánu obce pozemek leží mimo zastavitelné území obce, jedná se o stabilizovanou plochu zemědělskou, ornou půdu.

9. Kopie katastrální mapy:



Pozemek parcelní číslo 1619 v katastrálním území Němčice, obci Němčice, okres Blansko.

10. Popis nemovité věci:

Zemědělský pozemek parcelní číslo 1619 v katastrální území Němčice, obec Němčice, okres Blansko

Předmětem ocenění je pozemek zapsaný na LV č. 121 vedeném pro katastrální území Němčice, obec Němčice. Pozemek je užíván jako zemědělská plocha – orná půda.

Pozemek leží mimo zastavitelné území obce, dle územního plánu se jedná o plochu zemědělskou.

D. Posudek:**1. Určení ceny zjištěné dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 488/2020 Sb.**

§ 6 zemědělský pozemek parcelní číslo 1619 v katastrálním území Němčice, obci Němčice, okres Blansko
Ocenění zemědělského pozemku dle § 6 vyhlášky:

Zemědělský pozemek 1619					
Obec			Němčice		
Katastrální území			Němčice		
Kraj			Jihomoravský		
Velikost podílu			1		
Počet obyvatel	Malý lexikon obcí 2020				do 500
Přirážky dle přílohy č. 5 vyhlášky	neuvažují se				0,00%
Srážky dle přílohy č. 5 vyhlášky	bez srážek				0,00%
Plocha celkem			m ²		2 016,0
Parcelní číslo	Výměra (m ²)	BPJE	Základní cena (Kč/m ²)	Upravená cena (Kč/m ²)	CP = ZC * P * podíl
1619	68	72614	3,27	3,27	222,36
	1948	74814	2,26	2,26	4 402,48
Cena pozemku celkem				CP (Kč)	4 624,84

2. Určení ceny obvyklé ve smyslu vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1a

§ 1a Určení obvyklé ceny pozemku parcelní číslo 1619 v katastrálním území Němčice, obci Němčice, okres Blansko

Předmětem ocenění je pozemek evidovaný jako orná půda, který je užíván pro zemědělské účely, v katastrálním území Němčice, obci Němčice. Pozemek je součástí zemědělského honu v blízkosti zastavěného území obce naproti hřbitova. V platném územním plánu obce zařazen mimo zastavitelné území, jako stabilizovaná plocha zemědělská. Celková výměra parcely činí 2.016,0 m².

Analýza trhu:

Pro určení porovnávací ceny bude z údajů o prodejkách obdobných zemědělských pozemků v obci určena cena za m².

Uskutečněné prodeje obdobných pozemků v místě:Prodej č. 1

Místo zveřejnění: KN

Řízení V-2481/2020-731

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.794.000,00 CZK

Listina, která je přirazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 05.08.2020.

V-2481/2020-731

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1625, LV 499 k.ú. Němčice; 1688, LV 499 k.ú. Němčice; 1690, LV 499 k.ú. Němčice; 1885, LV 499 k.ú. Němčice

Popis: Uskutečněný prodej pozemků orné půdy v obci Němčice. Celková výměra pozemků činila 66.405,0 m².

Prodej č. 2*Místo zveřejnění: KN*Řízení **V-2605/2020-731**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

260.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2020 09:00:00. Zápis proveden dne 12.08.2020.**V-2605/2020-731**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1612, LV 501 k.ú. Němčice***Popis:* Uskutečněný prodej pozemku orné půdy v katastru Němčice Celková výměra pozemku činila 8556,0 m².Prodej č. 34*Místo zveřejnění: KN*Řízení **V-3441/2020-731**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

12.328,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2020 08:30:00. Zápis proveden dne 13.10.2020.**V-3441/2020-731**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1519, LV 158 k.ú. Němčice***Popis:* Uskutečněný prodej pozemku orné půdy v katastru Němčice Celková výměra pozemku činila 921,0 m².K₁ Poloha pozemku v obci, popřípadě v lokalitě (hodnocení 0,8 – 1,2)

Pozemek je situovaný na okraji zastavěného území obce. Uvedené příklady prodeje se nacházejí ve stejné obci, v podobné lokalitě.

K₂ Velikost pozemku, tvar a zařazení v územním plánu (hodnocení 0,9 – 1,1)Celková výměra pozemku 2.016,0 m² je výrazně menší než u uvedených příkladů vyjma příkladu č. 3.K₃ Trvalé porosty a příslušenství pozemku (hodnocení 0,9 – 1,1)

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, to platí i o pozemcích v příkladech.

K₄ Širší vztahy a odborná úvaha znalce (hodnocení 0,8 – 1,2)

Předmětem ocenění je pozemek evidovaný jako orná půda, je užíván jako zemědělský pozemek, v příkladech srovnatelné – stejné parcely.

Určení ceny metodou porovnání - pozemek parcelní číslo 1007/2 v k.ú. Horní Slavkov								
Ozn.	Cena Kč	P m ²	JC Kč/m ²	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	JC _U Kč/m ²
P1	1 794 000,00	66 405,0	27,02	1,00	0,95	1,00	1,00	25,67
P2	260 000,00	8 556,0	30,39	1,00	0,98	1,00	1,00	29,78
P3	12 328,00	921,0	13,39	1,00	1,02	1,00	1,00	13,65
Průměr upravených jednotkových cen								23,03
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny								6,84
Celková výměra oceňovaného pozemku								2 016,00
Minimální celková cena oceňované nemovité věci metodou porovnání								32 640,99
Maximální celková cena oceňované nemovité věci metodou porovnání								60 227,62
Průměrná celková cena oceňované nemovité věci metodou porovnání								46 434,30
Cena Sjednaná cena prodeje								
P Výměra pozemku								
JC _U Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = J C_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4$								
K ₁ Koeficient úpravy na polohu pozemku								
K ₂ Koeficient úpravy na velikost pozemku, tvar a zařazení v územním plánu								
K ₃ Koeficient úpravy na trvalé porosty a příslušenství								
K ₄ Koeficient úpravy na širší vztahy a odbornou úvahu znalce								

Dle metody porovnání se obvyklá cena posuzovaných nemovité věci pohybuje v rozmezí 32.640,99 Kč až po 60.227,62 Kč. S ohledem na výše uvedené určuji cenu nemovité věci v místě a čase obvyklou ve výši 50.000,00 Kč.

E. Odůvodnění:

Obvyklá cena posuzované nemovité věci byla určena ve výši 50.000,00 Kč, dle § 1a vyhlášky č. 488/2020 Sb. metodou porovnání ze sjednaných cen při obchodování s obdobnými parcelami v místě. Dle § 1c odstavce 1) byla také určena zjištěná cena nemovité věci, a to ve výši 4.620,00 Kč.

Obvyklá cena vychází z uskutečněných prodejů v místě v posledních 9 měsících, vychází tedy ze statisticky aktuálnějších údajů než cena zjištěná. Globálně došlo k nárustu cen nemovitých věcí včetně cen zemědělské půdy, který současná vyhláška č. 488/2020 Sb. nedostatečně reflektuje, jelikož již více než 10 let pracuje se stejnými základními cenami zemědělských pozemků i stejnou výší srážek a přírážek k ceně.

F. Rekapitulace:

Obvyklou cenu nemovité věci zapsané na **LV č. 121**, tj. pozemku **parcelní číslo 1619** v katastrálním území Němčice, obci Němčice, okres Blansko, vyjádřenou **ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:**

50.000,00 Kč

Slovy: padesát tisíc korun českých

Ve smyslu ustanovení § 127a) OSŘ závazně prohlašuji, že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědoma následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Prohlašuji, že nejsem vůči osobám zúčastněným na řízení ani s ohledem na poměr věci podjatá.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 12. 1995, č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové zapsaná v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 7402 – 42/2021.

Odměna znalce byla stanovena na základě vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

V Holešově, dne 23. března 2021



Ewa Hradil

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

D. Přílohy:**Fotodokumentace:**

Pohled na plochu, jejíž součástí je pozemek parcelní číslo 1619 v katastrálním území Němčice, obci Němčice, okres Blansko.

Informace z veřejného seznamu:**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2021 14:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 189EX 2215/19 pro Soudní exekutor Leskovjan Jiří, JUDr. et Mgr.

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 582085 Němčice

Kat.území: 703028 Němčice

List vlastnictví: 121

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Plháková Ludka, Dolnopolní 488/75, Maloměřice, 61400
Brno

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1619	2016	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1619	72614	68
	74814	1948

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.03.2021 14:50:04