

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: 10102-1602/2014

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 749/7** - orná půda a pozemku **p.č. 762/5** - trvalý travní porost, LV č. 427, vše v k.ú. Mirotice, obec Mirotice, okres Písek.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 883/1** - trvalý travní porost a **p.č. 883/2** - trvalý travní porost, LV č. 345, vše v k.ú. Malčice u Mirotic, obec Předotice, okres Písek.

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 643/13-22**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 21.10.2014 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 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 12 stran a 8 stran příloh.

V Přerově, dne 21.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 24.9.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 643/13-22**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 749/7** - orná půda a pozemku **p.č. 762/5** - trvalý travní porost, LV č. 427, vše v k.ú. Mírotice, obec Mírotice, okres Písek.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 883/1** - trvalý travní porost a **p.č. 883/2** - trvalý travní porost, LV č. 345, vše v k.ú. Malčice u Mírotic, obec Předotice, okres Písek.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 21.10.2014, 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, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. 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 21.10.2014 za přítomnosti pracovníků znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingrálka a Ing. Štěpána Orálka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 427, pro k.ú. Mirovice, obec Mirovice, okres Písek, vyhotovený objednavatelem dne 9.10.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Mirovice, obec Mirovice, okres Písek, vyhotovená znaleckým ústavem dne 21.10.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 345, pro k.ú. Malčice u Mirotic, obec Předotice, okres Písek, vyhotovený objednavatelem dne 9.10.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Malčice u Mirotic, obec Předotice, okres Písek, vyhotovená znaleckým ústavem dne 21.10.2014, 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.

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:

Nemovitě věci na LV č. 427, k.ú. Mirotice

Kraj: Jihočeský
Okres: Písek
Obec: Mirotice
Katastrální území: Mirotice (695505)

List vlastnictví číslo: 427

Vlastníci:

1. Češka František Podíl: 1/2
Přemyslova 765, 27306 Libušín
2. Liška Vladimír Podíl: 1/2
Kollárova 1365, Budějovické Předměstí, 39701 Písek

Nemovitě věci na LV č. 345, k.ú. Malčice u Mirotic

Kraj: Jihočeský
Okres: Písek
Obec: Předotice
Katastrální území: Malčice u Mirotic (724424)

List vlastnictví číslo: 345

Vlastníci:

1. Češka František Podíl: 1/2
Přemyslova 765, 27306 Libušín
2. Zemědělské družstvo Čížová Podíl: 1/2
č.p. 85, 39831 Čížová

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovité věci na LV č. 427, k.ú. Mirotice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 749/7 - orná půda a pozemku p.č. 762/5 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Mirotice, obec Mirotice, okres Písek, které jsou situovány v severozápadní části katastrálního území, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 973/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Mirotice, Náměstí Mikoláše Alše 18, 398 01 Mirotice.

Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

II) Pozemky na LV č. 345, k.ú. Malčice u Mirotic

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z nemovité věci pozemku p.č. 883/1 - trvalý travní porost a p.č. 883/2 - trvalý travní porost, LV č. 345, vše v k.ú. Malčice u Mirotic, obec Předotice, okres Písek, které jsou situovány v severní části katastrálního území, netvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 933/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu.

Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

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

Nemovité věci na LV č. 427, k.ú. Mirotice

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky na LV č. 427

Nemovité věci na LV č. 345, k.ú. Malčice u Mirotic

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky na LV č. 345

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Nemovité věci na LV č. 427, k.ú. Mirovice****Popisy objektů****1) Pozemky****a) Pozemky na LV č. 427****Nemovité věci na LV č. 345, k.ú. Malčice u Mirotic****Popisy objektů****1) Pozemky****a) Pozemky na LV č. 345****Ocenění****Nemovité věci na LV č. 427, k.ú. Mirovice****1) Pozemky****1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****1.a.1) Pozemky na LV č. 427 – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky**

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
749/7	Orná půda - část	74811	4 231	4,30	4,3000	18 193,30
749/7	Orná půda - část	74841	4 111	3,09	3,0900	12 702,99
762/5	Trvalý travní porost	74841	40	3,09	3,0900	123,60
Součet:			8 382			31 019,89

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

× $\frac{1}{2}$ **Cena po úpravě:****= 15 509,95 Kč****Pozemky na LV č. 427 – určená cena:****15 509,95 Kč**

Nemovitě věci na LV č. 345, k.ú. Malčice u Mirotic**1) Pozemky****1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****1.a.1) Pozemky na LV č. 345 – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky**

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
883/1	Trvalý travní porost	76401	5 116	4,60	4,6000	23 533,60
883/2	Trvalý travní porost	76401	189	4,60	4,6000	869,40
	- část					
883/2	Trvalý travní porost	76411	10	3,99	3,9900	39,90
	- část					
Součet:			5 315			24 442,90

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

× $\frac{1}{2}$ **Cena po úpravě:****= 12 221,45 Kč****Pozemky na LV č. 345 – určená cena:****12 221,45 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) Nemovité věci na LV č. 427, k.ú. Mirostice

Kladné stránky předmětu ocenění:

- oceňované pozemky tvoří funkční celek
- přístup po zpevněné komunikaci

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 10,- Kč do 20,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 15,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 8.382 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 125 730,- 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 nemovitostí ve výši **51 000,- Kč** (zaokrouhleno).

II) Nemovitě věci na LV č. 345, k.ú. Malčice u Mirotic**Kladné stránky předmětu ocenění:**

- přístup po zpevněné komunikaci

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 10,- Kč do 20,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 15,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 5.315 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 79 725,- 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 nemovitostí ve výši **32 000,- Kč** (zaokrouhleno).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

51 000,- + 32 000,- = **83 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	27 730,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (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

83 000,- Kč

Cena slovy: osmdesáttřítisíce Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 21.10.2014

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. 10102-1602/2014 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 749/7

Ortofoto mapa parcely 883/1

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Ortofoto mapa parcely 749/7



Ortofoto mapa parcely 883/1

