ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo ZP-19404

NEMOVITÁ VĚC:	**Pozemky Bor (okr. Jindřichův Hradec)**
Katastrální údaje:	Kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Suchdol nad Lužnicí, k.ú. Bor
Adresa:	Bor, 378 06 Bor

OBJEDNAVATEL:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3** **JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor**
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č.j. 144 EX 9916/17 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**2 088 000 Kč**

Stav ke dni: 28.2.2020 Datum místního šetření: 11.12.2019

Počet stran: 19 stran Počet příloh: 18 Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 28.2.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. St. 105/1 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: bez čp/če, (jiná st.), parc. č. 10/7 (orná půda), parc. č. 60 (orná půda), parc. č. 63/3 (vodní plocha), parc. č. 63/4 (trvalý travní porost), parc. č. 70 (orná půda), parc. č. 80/40 (orná půda), parc. č. 80/58 (trvalý travní porost), parc. č. 182/9 (trvalý travní porost), parc. č. 183 (trvalý travní porost), parc. č. 184/1 (orná půda), parc. č. 184/2 (orná půda), parc. č. 184/3 (orná půda), parc. č. 229 (orná půda), parc. č. 290/5 (orná půda), parc. č. 290/16 (ostatní plocha), parc. č. 325 (lesní pozemek), parc. č. 326 (vodní plocha), parc. č. 327 (lesní pozemek), parc. č. 328 (orná půda), parc. č. 368 (orná půda), parc. č. 387 (orná půda), parc. č. 398/1 (orná půda), parc. č. 404 (orná půda), parc. č. 421/2 (lesní pozemek), parc. č. 422 (orná půda), parc. č. 628/20 (lesní pozemek), parc. č. 1445/1 (vodní plocha), parc. č. 1445/9 (vodní plocha) a parc. č. 1445/20 (vodní plocha) v kat. území Bor, obec Suchdol nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 974.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla

neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.*"

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 4.11.2019 pod č.j. 144 EX 9916/17-55.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 11.12.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace z LHP.

Územní plán města Suchdol nad Lužnicí.

Pachtovní smlouva ze dne 2.1.2017 a dodatku ze dne 23.2.2017.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012.

Místopis

Obec Bor je částí města Suchdol nad Lužnicí. Nachází se cca 2 km západně od města Suchdol nad Lužnicí, cca 21 km jihovýchodně od města České Budějovice a cca 16 km jižně od města Třeboň. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Českých Budějovicích, Suchdole nad Lužnicí a v Třeboni. Do obce vede silnice III. třídy.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☒ ostatní plocha		☒ orná půda
	☒ trvalé travní porosty		☐ zahrada		☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna	☒ ostatní
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - samota				
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:	
1413/4	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice
1417/1	Město Suchdol nad Lužnicí, Náměstí T. G. Masaryka 9, 37806 Suchdol nad Lužnicí

Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí cca 750 m severně, cca 300 m západně, cca 1 km jižně a cca 100 m východně od okraje zastavěné části obce Bor. Jedná se o soubor nesousedících zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, orná půda, vodní plocha, trvalý travní porost, lesní pozemek a vodní plocha o výměře 141 831 m^2. Na pozemku parc. č. 628/20 se nachází jehličnatý lesní porost (borovice, smrk) starý cca 130 let. Na pozemcích parc. č. 1445/20, parc. č. 1445/9 a parc. č. 1445/1 se nachází koryto místního potoka. Mezi pozemky parc. č. 368 a parc. č. 387 vede zpevněná cesta. Pozemky parc. č. 404, parc. č. 421/2, parc. č. 422, parc. č. 60, parc. č. 80/40 a parc. č. 229 nejsou v terénu blíže ohraničené a nacházejí se v lánu. K pozemku parc. č. 398/1 vede nezpevněná cesta. Na pozemcích parc. č. 325 a parc. č. 326 se nachází borovicový lesní porost starý cca 145 let. Na pozemku parc. č. 327 se nachází smíšený lesní porost (borovice, dub, buk, smrk) starý cca 85 let. Mezi pozemky parc. č. 290/5 a parc. č. 10/7 vede zpevněná cesta. Mezi pozemky parc. č. 229 a pozemky parc. č. 184/1 a parc. č. 184/2 vede zpevněná cesta. Na travnatých pozemcích parc. č. 80/58, parc. č. 63/4, parc. č. 63/3 a parc. č. St. 105/1, které jsou ohraničené drátěným oplocením, se nachází skleník, porosty, pergola, studna a zahradní jezírko. V době oceňování byly pozemky udržované a využívané. K pozemkům vedou zpevněné cesty nacházející se na pozemcích parc. č. 1413/4, který je ve vlastnictví Jihočeského kraje a na pozemku parc. č. 1417/1, který je ve vlastnictví města Suchdol nad Lužnicí.

Přípojky IS jsou v dosahu. přípojky IS nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy zemědělské - orná půda, plochy zemědělské - soukromá zeleň, plochy lesní a plocha změn na plochu bydlení.

Pozemky se nacházejí v CHKO Třeboňsko.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty, studna a zahradní jezírko. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení, skleník a pergola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky parc. č. 10/7, parc. č. 60, parc. č. 80/40, parc. č. 229, parc. č. 290/5, parc. č. 328, parc. č. 368, parc. č. 387, parc. č. 398/1, parc. č. 404 a parc. č. 422 jsou pronajímané panu Ing. Janu Kačerovskému na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 2 roky.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: K pozemkům vedou zpevněné cesty nacházející se na pozemcích parc. č. 1413/4, který je ve vlastnictví Jihočeského kraje a na pozemku parc. č. 1417/1, který je ve vlastnictví města Suchdol nad Lužnicí.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Pozemky se nacházejí v CHKO Třeboňsko.

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:
ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
Komentář: Pozemky parc. č. 10/7, parc. č. 60, parc. č. 80/40, parc. č. 229, parc. č. 290/5, parc. č. 328, parc. č. 368, parc. č. 387, parc. č. 398/1, parc. č. 404 a parc. č. 422 jsou pronajímané panu Ing. Janu Kačerovskému na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 2 roky.

OBSAH

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bor (okr. Jindřichův Hradec)

Pozemky (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bor (okr. Jindřichův Hradec)

Pachtovní smlouva (k části 1)

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

OCENĚNÍ

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bor (okr. Jindřichův Hradec)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Majdalena, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 02521**

Popis: K prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Majdalena a k.ú. Hamr o celkové výměře 5 474 m^2. Jedná se o 10 parcel, kde převažuje orná půda, dále trvalý travní porost, vodní plocha a ostatní plocha. Půda je obhospodařována.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
147 798	5 474	27,00	1,02	**27,54**

Název: **Nové Hrady - Byňov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2991**

Popis: K prodeji pozemky o celkové výměře 6 542 m^2. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda, ostatní plocha a neváznou na nich žádné pachtovní/nájemní smlouvy. Přístup na pozemky je zajištěn přímo z místní komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
164 000	6 542	25,07	0,97	**24,32**

Název: **Borovany - Třebeč, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2019047**

Popis: K prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Třebeč. Jedná se o zemědělskou půdu. Celková výměra celkem činí 7 066 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00

poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,05	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
180 000	7 066	25,47	1,02	**25,98**

Název:	**Trhové Sviny, Zdroj: www.sreality.cz - ID: VS-5717**
Popis:	V katastrálním území města Trhové Sviny nabízíme k prodeji pozemky o rozloze 22 332 m^2. Pozemky tvoří několik samostatných funkčních celků. Na pozemky není uzavřena pachtovní smlouva. K pozemkům je umožněn přístup ze zpevněné komunikace či z polní cesty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
585 000	22 332	26,20	0,97	**25,41**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**25,81 Kč/m^2**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitosti (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	10/7	5 134	26,00	1 / 2	66 742
orná půda	60	15 991	26,00	1 / 2	207 883
orná půda	70	346	26,00	1 / 2	4 498
orná půda	80/40	13 399	26,00	1 / 2	174 187
trvalý travní porost	80/58	716	26,00	1 / 2	9 308
orná půda	229	32 831	26,00	1 / 2	426 803
orná půda	290/5	1 301	26,00	1 / 2	16 913
ostatní plocha	290/16	447	26,00	1 / 2	5 811
lesní pozemek	325	10 492	26,00	1 / 2	136 396
vodní plocha	326	443	26,00	1 / 2	5 759
lesní pozemek	327	665	26,00	1 / 2	8 645
orná půda	328	3 799	26,00	1 / 2	49 387
orná půda	368	12 634	26,00	1 / 2	164 242
orná půda	387	7 493	26,00	1 / 2	97 409
orná půda	398/1	2 075	26,00	1 / 2	26 975
orná půda	404	2 302	26,00	1 / 2	29 926
lesní pozemek	421/2	2 078	26,00	1 / 2	27 014
orná půda	422	13 190	26,00	1 / 2	171 470
lesní pozemek	628/20	7 862	26,00	1 / 2	102 206
vodní plocha	1445/1	70	26,00	1 / 2	910
vodní plocha	1445/9	268	26,00	1 / 2	3 484
vodní plocha	1445/20	850	26,00	1 / 2	11 050
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 747 018
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	1 397 614,40
Celková výměra pozemků		**134 386**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 397 614**

Pozemky (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bor (okr. Jindřichův Hradec)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Jílovice - Lipnice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: N70041**

Popis: Na prodej stavební pozemek v obci Jílovice – Lipnice, o výměře 6 028 m^2. Pozemek se skládá ze dvou samostatných parcel s možností stavby dvou rodinných domů. Jeden pozemek je mírně svažitý s asfaltovou přístupovou cestou, druhá část pozemku je dobře přístupná po zpevněné a udržované cestě. Elektřina na hranici pozemku, vodu nutno řešit studnou nebo vrtem, kanalizace - septikem nebo čističkou odpadních vod.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 814 400	6 028	301,00	0,91	**273,91**

Název: **Suchdol nad Lužnicí, Zdroj: www.sreality.cz - ID: CB130531**

Popis: K prodeji stavební pozemek o celkové výměře 5 608 m^2. Zastavitelná část pozemku je cca 1 650 m^2, z toho lze zastavit 30%. Dle platného územního plánu je pozemek určený k bydlení. Kanalizace v místě není, odpad musí být tedy řešen vyvážecí jímkou, septikem. Voda - řešit vrtem. Na pozemek je přístup z obecní komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 290 000	5 608	230,03	0,91	**209,33**

Název: **Jílovice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1705**

Popis: Na prodej pozemek, který se částí cca 1 600 m^2 nachází dle platného územního plánu v zastavitelném území v obci Jílovice.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00

poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
320 000	1 600	200,00	0,91	**182,00**

Název: **Kamenná - Kondrač, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1613**

Popis: K prodeji mírně svažité pozemky o celkové výměře cca 1 000 m^2. Pozemky se z části dle územního plánu nachází v ploše zastavitelné. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost a orná půda. Pozemky nejsou zatíženy nájemním vztahem a přístup je zajištěn přímo z místní komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
290 000	1 000	290,00	0,91	**263,90**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**232,29 Kč/m^2**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitosti (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 105/1	9	232,00	1 / 2	1 044
vodní plocha	63/3	174	232,00	1 / 2	20 184
trvalý travní porost	63/4	158	232,00	1 / 2	18 328
trvalý travní porost	182/9	93	232,00	1 / 2	10 788
trvalý travní porost	183	300	232,00	1 / 2	34 800
orná půda	184/1	2 991	232,00	1 / 2	346 956
orná půda	184/2	2 116	232,00	1 / 2	245 456
orná půda	184/3	1 604	232,00	1 / 2	186 064
Obvyklá cena před korekcí ceny					863 620
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	690 896,00
Celková výměra pozemků		**7 445**	**Hodnota pozemků celkem**		**690 896**

Pachtovní smlouva (k části 1)

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/2 na pozemcích parc. č. 10/7, parc. č. 60, parc. č. 80/40, parc. č. 229, parc. č. 290/5, parc. č. 328, parc. č. 368, parc. č. 387, parc. č. 398/1, parc. č. 404 a parc. č. 422 pro pana Ing. Jana Kačerovského podle smlouvy ze dne 2.1.2017. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 2 roky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

pacht:

Výměra: 110 149,00 m^2

Jednotková cena: 0,20 Kč/m^2

Sjednané nájemné: 110 149,00 m^2 * 0,20 Kč/m^2 = 22 029,80 Kč/rok

Ocenění se provede podle § 16b odst. 2) zákona č. 151/97 Sb., jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

22 029,80 Kč/rok * 100 % = 22 029,80 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 22 029,80 Kč

Doba trvání věcného břemene: 2 let

22 029,80 Kč * 2 let = 44 059,60 Kč

Hodnota věcného břemene činí = **44 059,60 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Pozemky (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bor (okr. Jindřichův Hradec) 1 397 614,40 Kč

Pozemky (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bor (okr. Jindřichův Hradec) 690 896,- Kč

Pachtovní smlouva (k části 1)

1. Věcná břemena

1.1. Pachtovní smlouva 44 059,60 Kč

Hodnota pozemku	**2 088 510 Kč**
Věcné břemeno	**44 060 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 28 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 8, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

2 088 000 Kč

slovy: Dvamilionyosmdesátosmtisíc Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina):

A) na pozemcích parc. č. 10/7 (orná půda), parc. č. 60 (orná půda), parc. č. 70 (orná půda), parc. č. 80/40 (orná půda), parc. č. 80/58 (trvalý travní porost), parc. č. 229 (orná půda), parc. č. 290/5 (orná půda), parc. č. 290/16 (ostatní plocha), parc. č. 325 (lesní pozemek), parc. č. 326 (vodní plocha), parc. č. 327 (lesní pozemek), parc. č. 328 (orná půda), parc. č. 368 (orná půda), parc. č. 387 (orná půda), parc. č. 398/1 (orná půda), parc. č. 404 (orná půda), parc. č. 421/2 (lesní pozemek), parc. č. 422 (orná půda), parc. č. 628/20 (lesní pozemek), parc. č. 1445/1 (vodní plocha), parc. č. 1445/9 (vodní plocha) a parc. č. 1445/20 (vodní plocha) v kat. území Bor, obec Suchdol nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 974,

B) na pozemcích parc. č. St. 105/1 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: bez čp/če, (jiná st.), parc. č. 63/3 (vodní plocha), parc. č. 63/4 (trvalý travní porost), parc. č. 182/9 (trvalý travní porost), parc. č. 183 (trvalý travní porost), parc. č. 184/1 (orná půda), parc. č. 184/2 (orná půda) a parc. č. 184/3 (orná půda) v kat. území Bor, obec Suchdol nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 974.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

A) nezjištěno,

B) oplocení, skleník a pergola.

III. Výsledná cena nemovitosti (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **1.398.000,- Kč,**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **690.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch pana Ing. Jana Kačerovského Znalec považuje nájemné (1833,- Kč za měsíc) ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Nájemní smlouvu oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **44.000,- Kč**.

B) nezjištěny.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **1.354.000,- Kč,**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **690.000,- Kč.**

V Praze 28.2.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

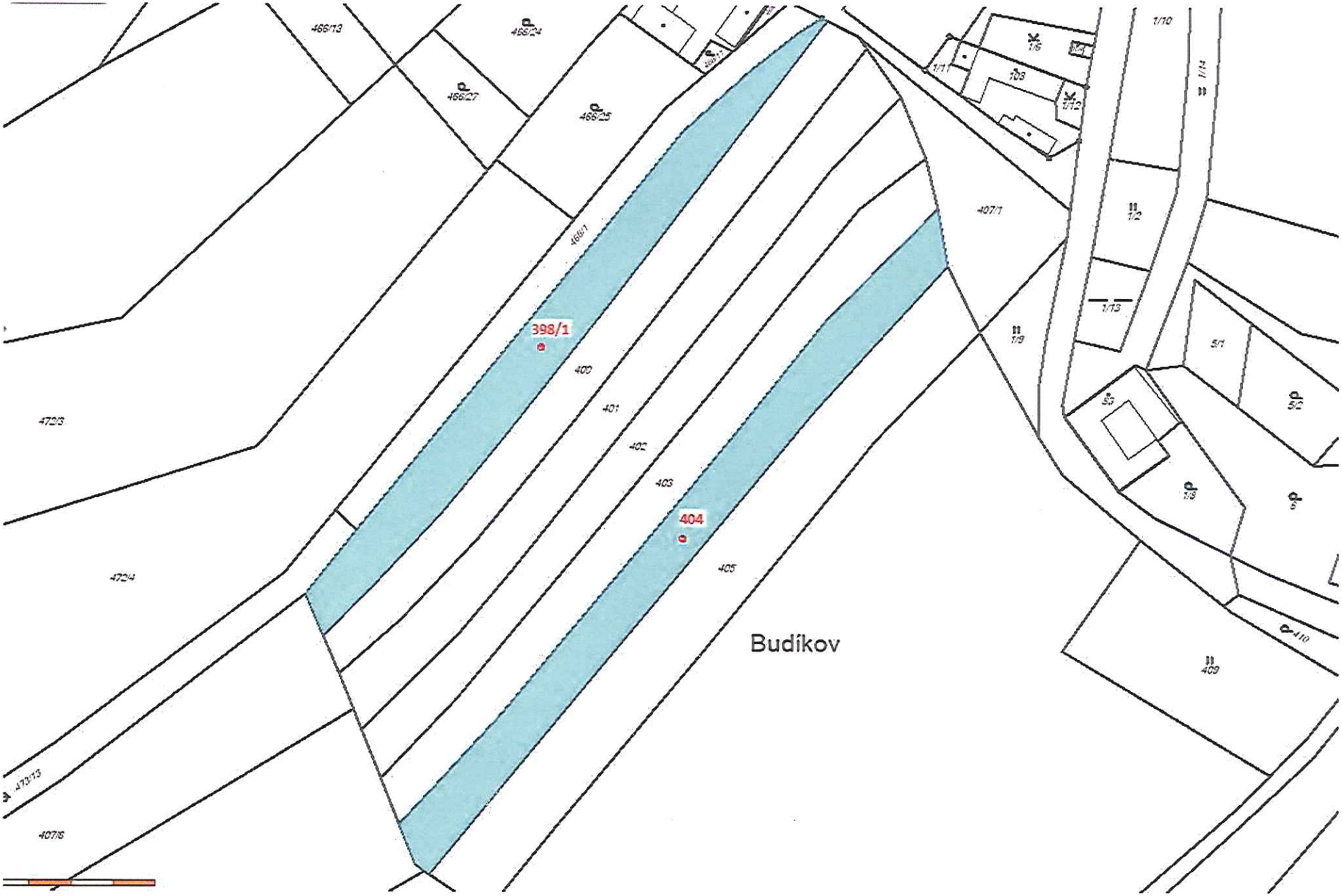
Znalecká doložka:	**Znalecká doložka:** Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepička Jakub Chrástecký. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepička JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19404 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	5
Kopie katastrální mapy	5
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	5

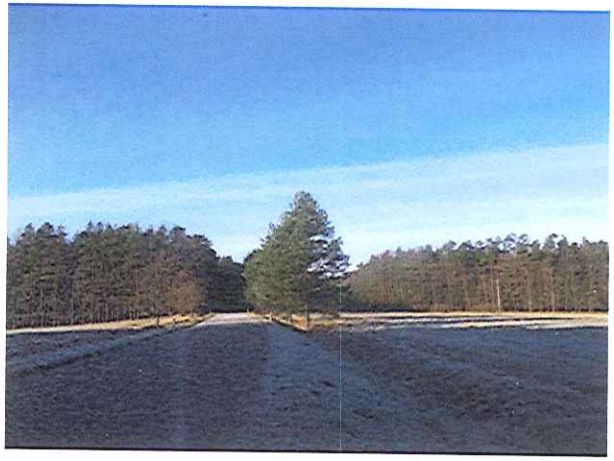
328
290/5
10/7
70
63/4
105/1
80/58
63/3
80/40
229
184/1
184/2
184/3
183
182/9
Poc

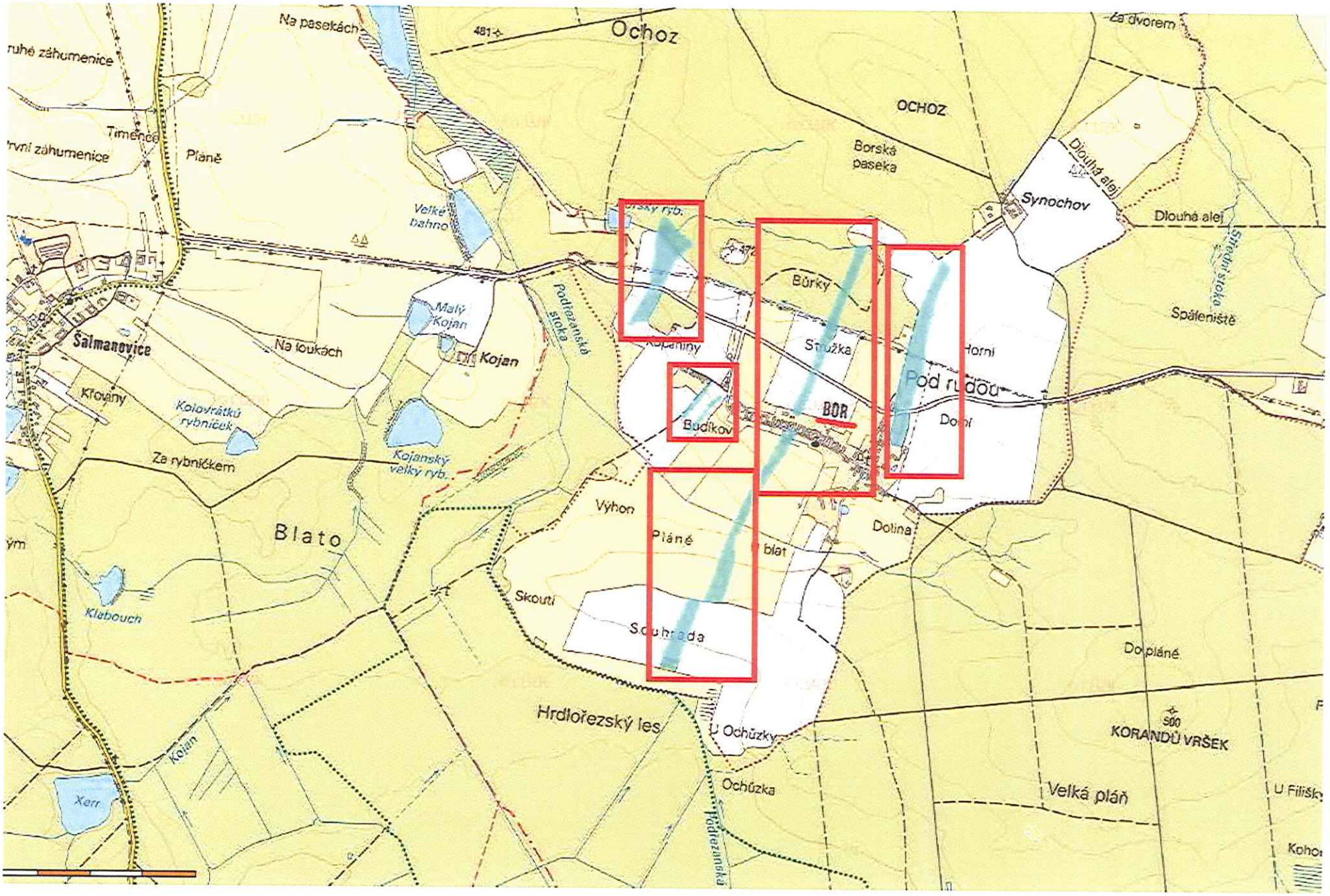

466/13
466/24
466/27
466/25
466/1
398/1
400
401
402
403
404
405
407/1
472/3
472/4
473/13
407/6
1/10
1/6
1/1
1/3
1/12
1/14
1/2
1/13
1/9
5/1
5/2
5/3
1/8
5
410
409
Budíkov

628/20
1445/20
Strouhy
368
387

Búrky
325
326
1445/9
290/16
327
328
Stružka
229
1445/1

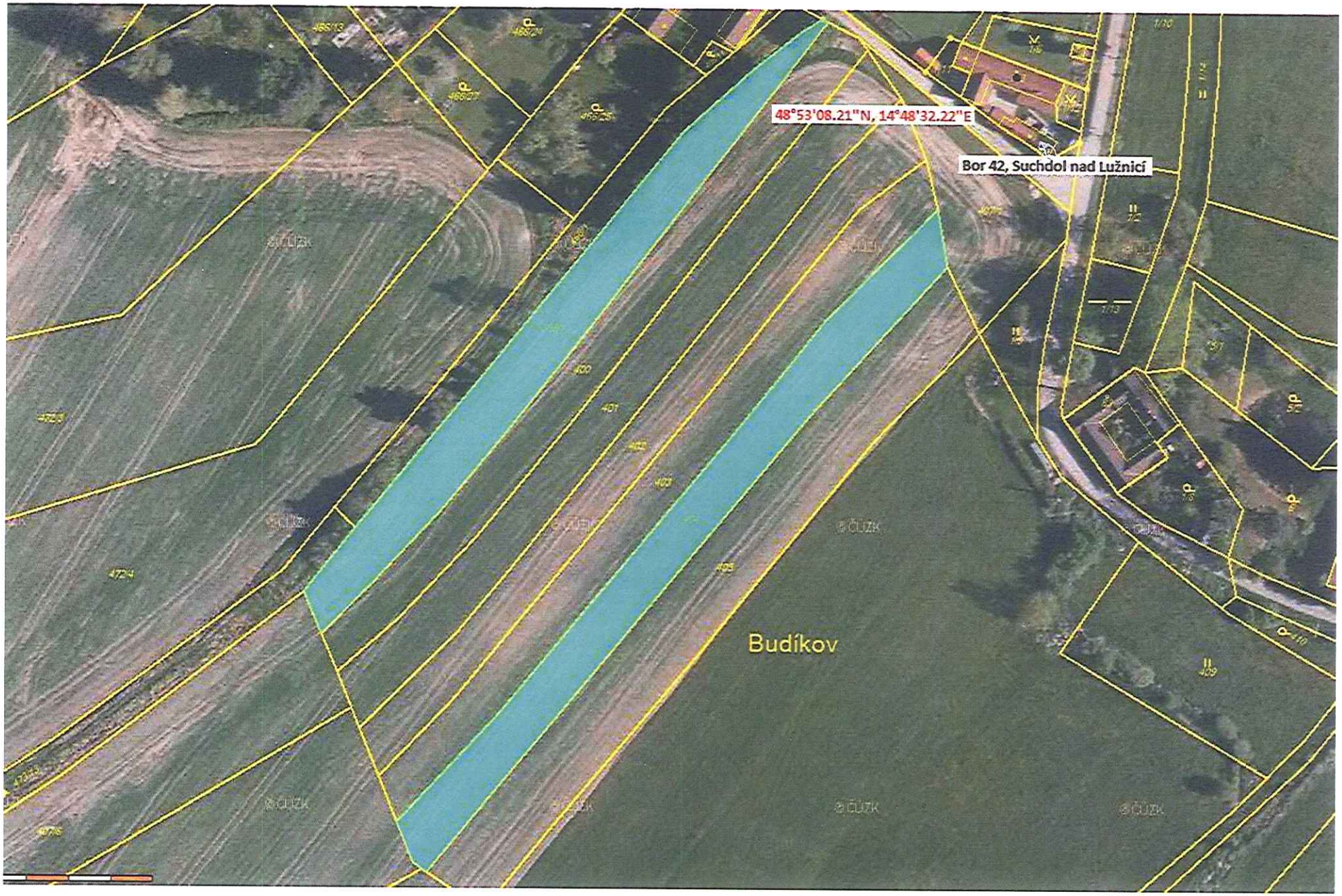
80/40
60
422
421/2




Na pasekách
Ochoz
OCHOZ
Borská paseka
Synochov
Dlouhá alej
Dlouhá alej
Střední stoka
Spáleniště
Ruhé záhumenice
Timénce
První záhumenice
Pláně
Velké bahno
Malý Kojan
Podřezanská stoka
Šalmanovice
Na loukách
Kojan
Křovany
Kolovrátků rybníček
Za rybníčkem
Kojanský velký ryb.
Kojaniny
Bůrky
Stružka
Horní
Pod rudou
Dolní
BOR
Budíkov
Výhon
Pláně
blat
Dolina
Blato
Skouti
Souhrada
Klabouch
Dolpláně
Hrdlořezský les
U Ochůzky
Ochůzka
KORANDŮ VRŠEK
Velká pláň
Kojan
Xerr
U Filiška

Strouhy
48°53'19.54"N, 14°48'19.36"E

48°52'40.67"N, 14°48'35.13"E


48°53'08.21"N, 14°48'32.22"E
Bor 42, Suchdol nad Lužnicí
Budíkov

Bor 39, Suchdol nad Lužnicí
Bor 19, Suchdol nad Lužnicí
48°53'03.36"N, 14°48'48.85"E

Burky
48°53'17.23"N, 14°48'53.58"E
Strůžka