

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

**číslo ZP-13109**

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemky (k.ú. Velké Meziříčí a k.ú. Třešť)

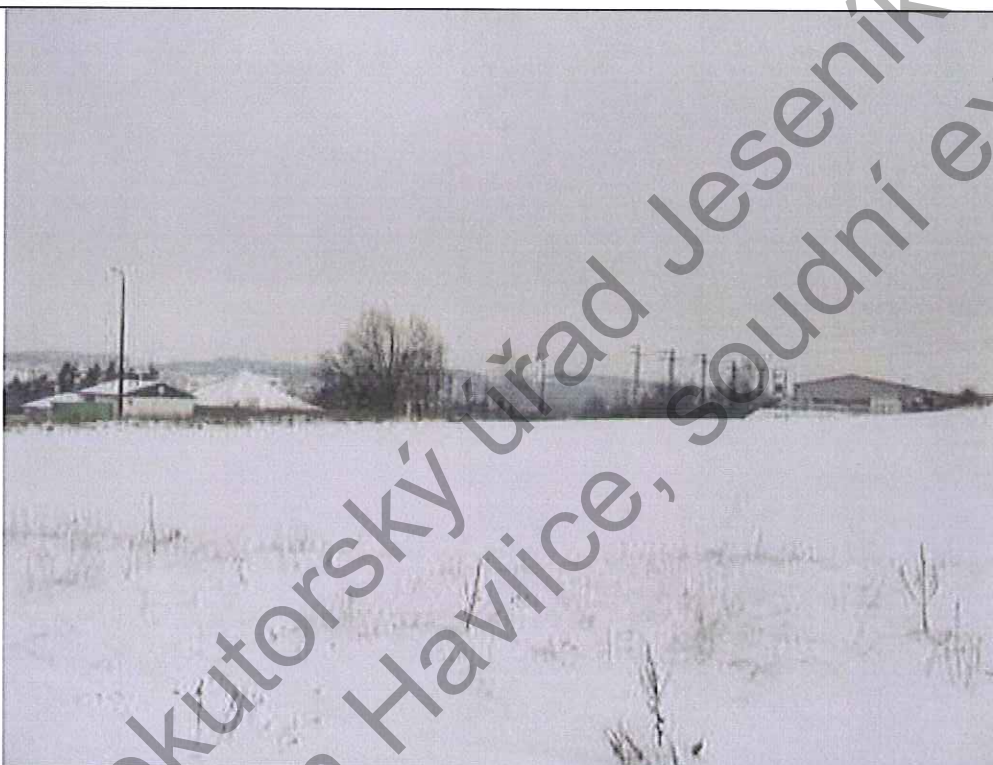
**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor

Adresa objednavatele: Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č.j. 197 EX 11492/14 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**210 000 Kč**

Datum místního šetření: 10.1.2017

Stav ke dni:

26.1.2017

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 26.1.2017**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. 5775/1 (orná půda) v kat. území Velké Meziříčí, obec Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na LV 1943,

- pozemku parc. č. 3822 (trvalý travní porost) v kat. území Třešť, obec Třešť, okres Jihlava, zapsáno na LV 3588.

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 oblíby. 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 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 absentujícímu 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,



*kteřá by byla dosažena při prodejech 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 oblíby.“*

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 Mgr. Alana Havlice, soudní exekutor o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 23.11.2016 pod č.j. 197 EX 11492/14-118.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 10.1.2017.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Velké Meziříčí.

#### **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

Město Velké Meziříčí se nachází cca 18 km severovýchodně od města Třebíče, cca 25 km jižně od města Žďár nad Sázavou a cca 16 km severozápadně od města Velká Bíteš. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Třebíči a Žďaru nad Sázavou. Město leží v těsné blízkosti dálnice D1, která město překlenuje mostem Vysočina.

Město Třešť se nachází cca 14 km jihozápadně od města Jihlava a cca 11 km severně od města Telče. Jedná se o město se základní infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Jihlavě a v Telči. Nachází se na Třešťském potoce, který je pravostranným přítokem řeky Jihlavy. Třešť je dnes známá především díky svým betlémům. Historické jádro je městskou památkovou zónou. Mezi nejvýznamnější průmyslová odvětví v Třešti patří textilní výroba, stavební, strojírenský, dřevozpracující a dříve také nábytkářský průmysl. Třeští prochází silnice I. třídy z Batelova do Stonařova a z Kostelce do Telče a komunikace III. třídy do Stajiště a do Čenkova a železniční trať z Kostelce do Slavonic.

| SOUČASNÝ STAV                            |   | BUDOUCÍ STAV  |  |
|--|---|---|--|
| Okolí:                                   | <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna<br><input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna  | Okolí :   | <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna<br><input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna                          |
| Přípojky:                                | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | Přípojky:   | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
| veř. / vl.                               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon   | veř. / vl.  | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon   |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): |   | <input checked="" type="checkbox"/> MHD <input checked="" type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus |  |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): |   | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř                |  |
| Poloha v obci:                           |   | okrajová část - smíšená zástavba  |  |
| Přístup k pozemku                        | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace   |   |  |
| Přístup přes pozemky:                    |   |   |  |
| 2575/1                                   | společnost P&L, spol. s r.o.  |   |  |
| 3794                                     | Česká republika   |   |  |



### Celkový popis

Oceňovaný pozemek parc. č. 5775/1 se nachází cca 60 m jihozápadně od okraje zastavěné části města Velké Meziříčí u průmyslového areálu. Jedná se o zemědělský pozemek nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda a o výměře 5 460 m<sup>2</sup>. Pozemek je mírně svažité k severozápadní straně. Na severní straně je pozemek ohrazený lotem sousedního areálu, na západní straně železniční tratí a nachází se v lánu. Přes severní okraj pozemku vede nadzemní vedená VN. V době oceňování byl pozemek udržovaný a zemědělsky nevyužívaný. K pozemku je přístup přes pozemek parc. č. 2575/1, který je ve vlastnictví společnosti P&L, spol. s.r.o.

Přípojky IS jsou v dosahu.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha zemědělská - trvalý travní porost.

Oceňovaný pozemek parc. č. 3822 se nachází cca 900 m severovýchodně od okraje zastavěné části města Třešť. Jedná se o travnatý a rovinný pozemek trojúhelníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 2 074 m<sup>2</sup>. Na severní straně je pozemek ohrazený zpevněnou cestou, na jižní straně rybníkem Horní Obora a na východní straně korytem místního potoka s doprovodnými porosty. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K Pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3794, který je ve vlastnictví České republiky.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost bylo telefonicky sděleno, že Zemědělské družstvo Oslavice pozemek parc. č. 5775/1 užívá bez uzavřené nájemní smlouvy.

### RIZIKA

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)                | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací                   | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

#### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Zástavní právo
- ☒ Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

#### Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

## OBSAH

### 1.LV č. 1943

#### 1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemek Velké Meziříčí (okr. Žďár nad Sázavou)

### 2.LV č. 3588

#### 2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemek Třešť (okr. Jihlava)

## OCENĚNÍ

### 1. LV č. 1943

#### 1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemek Velké Meziříčí (okr. Žďár nad Sázavou)

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňovaný pozemek parc. č. 5775/1 se nachází cca 60 m jihozápadně od okraje zastavěné části města Velké Meziříčí u průmyslového areálu. Jedná se o zemědělský pozemek nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda a o výměře 5 460 m<sup>2</sup>. Pozemek je mírně svažité k severozápadní straně. Na severní straně je pozemek ohraničený lotem sousedního areálu, na západní straně železniční tratí a nachází se v lánu. Přes severní okraj pozemku vede nadzemní vedená VN. V době oceňování byl pozemek udržovaný a zemědělsky nevyužívaný. K pozemku je přístup přes pozemek parc. č. 2575/1, který je ve vlastnictví společnosti P&L, spol. s.r.o.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Koeficienty:** (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

|  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Požadovaná<br>/kupní cena<br>[ Kč ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>celkový<br>[ Kc ] | Upravená<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--|-----------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------------|---|
| <b>Lokalita:</b> Skorotice - Chlébské  |                             |                                     |   |                                 |   |
| KRC: 0,97   KMP: 1,00   KPP: 1,20   KDD: 1,00   KMZ: 1,00   KIV: 1,00   KVP: 0,70   KUV: 0,95  |                             |                                     |   |                                 |   |
| <b>Parcela č.:</b>   | 47 259                      | 1 537 200                           | 32,53                                       | 0,77                            | <b>25,18</b>                              |
| <b>Popis pozemku:</b> K prodeji pozemek v k.ú. Skorotice - Chlébské. Část pozemku je lesní pozemek 24 390 m <sup>2</sup> a část pozemku louky 22 869 m <sup>2</sup> , o celkové ploše 47 259 m <sup>2</sup> . Pozemek je v obci Skorotice, část Chlébské, která se nachází u přírodní rezervace - Údolí Chlébského potoka. |                             |                                     |   |                                 |   |
| <b>Lokalita:</b> Dalečín - Hluboké   |                             |                                     |   |                                 |   |
| KRC: 0,97   KMP: 1,00   KPP: 1,10   KDD: 1,00   KMZ: 1,00   KIV: 1,00   KVP: 1,00   KUV: 0,95  |                             |                                     |   |                                 |   |
| <b>Parcela č.:</b>   | 4 790                       | 185 000                             | 38,62                                       | 1,01                            | <b>39,15</b>                              |
| <b>Popis pozemku:</b> K prodeji pozemek vedený jako trvalý travnatý porost v k.ú. Dalečín-Hluboké o výměře 4 790 m <sup>2</sup> .  |                             |                                     |   |                                 |   |
| <b>Lokalita:</b> Jedlová   |                             |                                     |   |                                 |   |
| KRC: 0,97   KMP: 1,00   KPP: 1,20   KDD: 1,05   KMZ: 1,00   KIV: 1,00   KVP: 1,00   KUV: 0,95  |                             |                                     |   |                                 |   |



|   |           |           |           |           |                               |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------|
| <b>Parcela č.:</b>  | 9 786     | 225 078   | 23,00     | 1,16      | <b>26,71</b>                  |
| <b>Popis pozemku:</b> K prodeji louka s několika vzrostlými stromy, katastr Jedlová u Poličky o výměře 9 786 m <sup>2</sup> .   |           |           |           |           |                               |
| <b>Lokalita:</b> Želiv - Bolechov   |           |           |           |           |                               |
| KRC: 0,97   | KMP: 1,00 | KPP: 1,20 | KDD: 1,00 | KMZ: 1,00 | KIV: 1,00 KVP: 0,90 KUV: 0,95 |
| <b>Parcela č.:</b>  | 10 013    | 250 325   | 25,00     | 1,00      | <b>24,88</b>                  |
| <b>Popis pozemku:</b> K prodeji louka u les v blízkosti řeky Želivky o výměře 10 013 m <sup>2</sup> v katastrálním území Bolechov v obci Želiv. Pozemek samotný je 200 metrů vzdálený od Želivky. Je k němu přístup po asfaltové cestě a 200 m po nepevněné komunikaci. |           |           |           |           |                               |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>   |           |           |           |           | <b>28,98 Kč/m<sup>2</sup></b> |

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC 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 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou 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 vypočtena jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí ( $JTC_0$ ) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.



| Druh pozemku           | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Celková cena<br>pozemku [Kč] |
|------------------------|------------|------------------------------|--|------------------------------|
| orná půda              | 5775/1     | 5 460                        | 29,00                                    | 158 340                      |
| Celková výměra pozemků |            | 5 460                        | Hodnota pozemků<br>celkem                | 158 340                      |

## 2. LV č. 3588

### 2.1. Hodnota pozemků

#### 2.1.1. Pozemek Třešť (okr. Jihlava)

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňovaný pozemek parc. č. 3822 se nachází cca 900 m severovýchodně od okraje zastavěné části města Třešť. Jedná se o travnatý a rovinný pozemek trojúhelníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 2 074 m<sup>2</sup>. Na severní straně je pozemek ohraničený zpevněnou cestou, na jižní straně rybníkem Horní Obora a na východní straně korytem místního potoka s doprovodnými porosty. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K Pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3794, který je ve vlastnictví České republiky.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Koeficienty:** (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

| Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Požadovaná<br>/kupní cena<br>[ Kč ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>celkový<br>[ Kc ] | Upravená<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------------|---|
|-----------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------------|---|

#### Lokalita: Skorotice - Chlébské

KRC: 0,97 KMP: 1,00 KPP: 0,95 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 0,70 KUV: 0,95

**Parcela č.:** 47 259 1 537 200 32,53 0,61 **19,93**

**Popis pozemku:** K prodeji pozemek v k.ú. Skorotice - Chlébské. Část pozemku je lesní pozemek 24 390 m<sup>2</sup> a část pozemku louky 22 869 m<sup>2</sup>, o celkové ploše 47 259 m<sup>2</sup>. Pozemek je v obci Skorotice, část Chlébské, která se nachází u přírodní rezervace - Údolí Chlébského potoka.

#### Lokalita: Dalečín - Hluboké

KRC: 0,97 KMP: 1,00 KPP: 0,95 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,95

**Parcela č.:** 4 790 185 000 38,62 0,88 **33,81**

**Popis pozemku:** K prodeji pozemek vedený jako trvalý travnatý porost v k.ú. Dalečín-Hluboké o výměře 4 790 m<sup>2</sup>.

#### Lokalita: Jedlová

KRC: 0,97 KMP: 1,00 KPP: 0,95 KDD: 1,05 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,95

**Parcela č.:** 9 786 225 078 23,00 0,92 **21,14**

**Popis pozemku:** K prodeji louka s několika vzrostlými stromy, katastr Jedlová u Poličky o výměře 9 786 m<sup>2</sup>.

#### Lokalita: Želiv - Bolechov

KRC: 0,97 KMP: 1,00 KPP: 0,95 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 0,90 KUV: 0,95

|  |                               |         |       |      |              |
|--|-------------------------------|---------|-------|------|--------------|
| <b>Parcela č.:</b>   | 10 013                        | 250 325 | 25,00 | 0,79 | <b>19,70</b> |
| <b>Popis pozemku:</b> K prodeji louka u les v blízkosti řeky Želivky o výměře 10 013 m <sup>2</sup> v katastrálním území Bolechov v obci Želiv. Pozemek samotný je 200 metrů vzdálený od Želivky. Je k němu přístup po asfaltové cestě a 200 m po nezpevněné komunikaci. |                               |         |       |      |              |
| <b>Průměrná jednotková cena</b>  | <b>23,65 Kč/m<sup>2</sup></b> |         |       |      |              |

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC 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 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou 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 nemovitostí ( $JTC_0$ ) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Celková cena<br>pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|--|------------------------------|
| trvalý travní porost          | 3822       | 2 074                        | 24,00                                    | 49 776                       |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>2 074</b>                 | <b>Hodnota pozemků<br/>celkem</b>        | <b>49 776</b>                |



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. LV č. 1943

#### 1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemek Velké Meziříčí (okr. Žďár nad Sázavou)

158 300,- Kč

#### LV č. 1943 - Obvyklá cena

**159 000 Kč**

slovy: Jednostopadesátdevět tisíc Kč

### 2. LV č. 3588

#### 2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemek Třešť (okr. Jihlava)

49 800,- Kč

#### LV č. 3588 - Obvyklá cena

**51 000 Kč**

slovy: Padesátjeden tisíc Kč

Hodnota pozemku

208 116 Kč

#### Obvyklá cena

**210 000 Kč**

slovy: Dvě stě deset tisíc 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 7 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, 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.

#### Závěr

#### I. Nemovitost, které se výkon týká:

A) pozemku parc. č. 5775/1 (orná půda) v kat. území Velké Meziříčí, obec Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na LV 1943,

B) pozemku parc. č. 3822 (trvalý travní porost) v kat. území Třešť, obec Třešť, okres Jihlava,

zapsáno na LV 3588.

**II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:**

A, B) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **159.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **51.000,- Kč**.

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

A, B) nezjištěny

V Praze 26.1.2017

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

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Znalecká doložka:</b> | <p>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 prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:<br/>JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.<br/>Mgr. Petr Slepíčka<br/>Ing. Jan Petrásek<br/>Ing. Lukáš Hofbauer<br/>Štěpán Chlouba, DiS.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)<br/>Mgr. Petr Slepíčka<br/>JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p> |
|--------------------------|---|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-13109 znaleckého deníku.



## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy                                   | počet stran A4 příloze |
|--|------------------------|
| Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1943 | 2                      |
| Částečný výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3588 | 2                      |
| Kopie katastrální mapy                               | 2                      |
| Fotodokumentace                                      | 1                      |
| Mapa oblasti   | 2                      |
| Ortofotomapa   | 2                      |

Exekutorský úřad Jeseník  
Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2016 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 197EX 11492/14 pro Soudní exekutor Havlíce Alan, Mgr.

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 1943

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>SVOBODA INTERNATIONAL TRANSPORT s.r.o., Bělehradská<br>2324/58, Vinohrady, 12000 Praha 2 | 28274261      |       |

## B Nemovitosti

### Pozemky

| Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|---------|-------------|--------------|----------------|-----------------------|
| 5775/1  | 5460        | orná půda    |                | zemědělský půdní fond |

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

### Typ vztahu

### Oprávnění pro

### Povinnost k

#### o Zástavní právo smluvní

- pohledávky do celkové výše 700.000,- Kč s příslušenstvím
- veškeré budoucí pohledávky až do celkové výše 4.000.000,- Kč, které vzniknou od 2.7.2009 do 31.12.2025

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 5775/1  
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 45244782

Z-5392/2011-746

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2009.

V-1036/2009-746

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávek ve výši 1.047.464,- Kč a jejich příslušenství, splatných ke dni 23.4.2009

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 5775/1  
001, vykonává: Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská  
619/28, Nové Město, 11000 Praha 1

Z-2373/2014-746

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.167588/12/002940105668 ze dne 16.05.2012.

Z-1582/2012-746

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 25.461,- Kč s příslušenstvím

Česká podnikatelská pojišťovna, Parcela: 5775/1  
a.s., Vienna Insurance Group,  
Pobřežní 665/23, Karlín, 18600  
Praha 8, RČ/IČO: 63998530

V-1957/2014-746

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Jeseník, JUDr. Antonín Dohnal 014 EX-11492/2014 -23 ze dne 08.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2014. Zápis proveden dne 03.09.2014.

V-1957/2014-746

Pořadí k 11.08.2014 15:53

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2016 09:55:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 1943

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 5775/1  | 73214 | 5460        |

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.11.2016 10:13:52

Exekutorský úřad Jeseník  
Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2016 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 197EX 11492/14 pro Soudní exekutor  
Havlice Alan, Mgr.

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588032 Třešť

Kat.území: 770761 Třešť

List vlastnictví: 3588

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>SVOBODA INTERNATIONAL TRANSPORT s.r.o., Bělehradská<br>2324/58, Vinohrady, 12000 Praha 2 | 28274261      |       |

## B Nemovitosti

| Pozemky |            |                      |                |                       |
|---------|------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku         | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 3822    | 2074       | trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond |

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
- pohledávka ve výši 1.047.464,- Kč s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 3822  
001, vykonává: Finanční úřad pro  
hlavní město Prahu, Štěpánská  
619/28, Nové Město, 11000 Praha 1

Z-1130/2015-707

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Prahu 2 č.j.-  
167614/2012 002940105668 ze dne 16.05.2012.

Z-5153/2012-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
- pohledávka ve výši 415 000,00 Kč s příslušenstvím

innogy Energo, s.r.o., Prosecká Parcela: 3822  
855/68, Prosek, 19000 Praha 9,  
RČ/IČO: 25115171

V-5658/2014-707

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský  
úřad Plzeň-sever č.j.121EX-4997/2014 -21 (55 EXE 1017/2014-26) ze dne 14.08.2014.  
Právní účinky zápisu ke dni 15.08.2014. Zápis proveden dne 09.09.2014.

V-5658/2014-707

Pořadí k 15.08.2014 14:26

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 43.219,81 Kč s příslušenstvím

Diners Club CS, s.r.o., Parcela: 3822  
id.č.35757086, Nám. Slobody 11, 811  
06 Bratislava, Slovenská republika

V-1548/2015-707

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský  
úřad Tachov č.j.141 EX-00002/2015 -026 (55 EXE 45/2015-33) ze dne 24.02.2015.  
Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2015. Zápis proveden dne 20.03.2015.

V-1548/2015-707

Pořadí k 24.02.2015 13:16

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2016 09:55:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588032 Třešť

Kat.území: 770761 Třešť

List vlastnictví: 3588

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Listina

- o Smlouva o bezúplatném převodu (§ 11 zák.č.229/1991 Sb.) sml. č. 6PR10/20 ze dne 21.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2010.

V-3502/2010-707

Pro: SVOBODA INTERNATIONAL TRANSPORT s.r.o., Bělehradská 2324/58,  
Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 28274261

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 3822    | 76901 | 2074        |

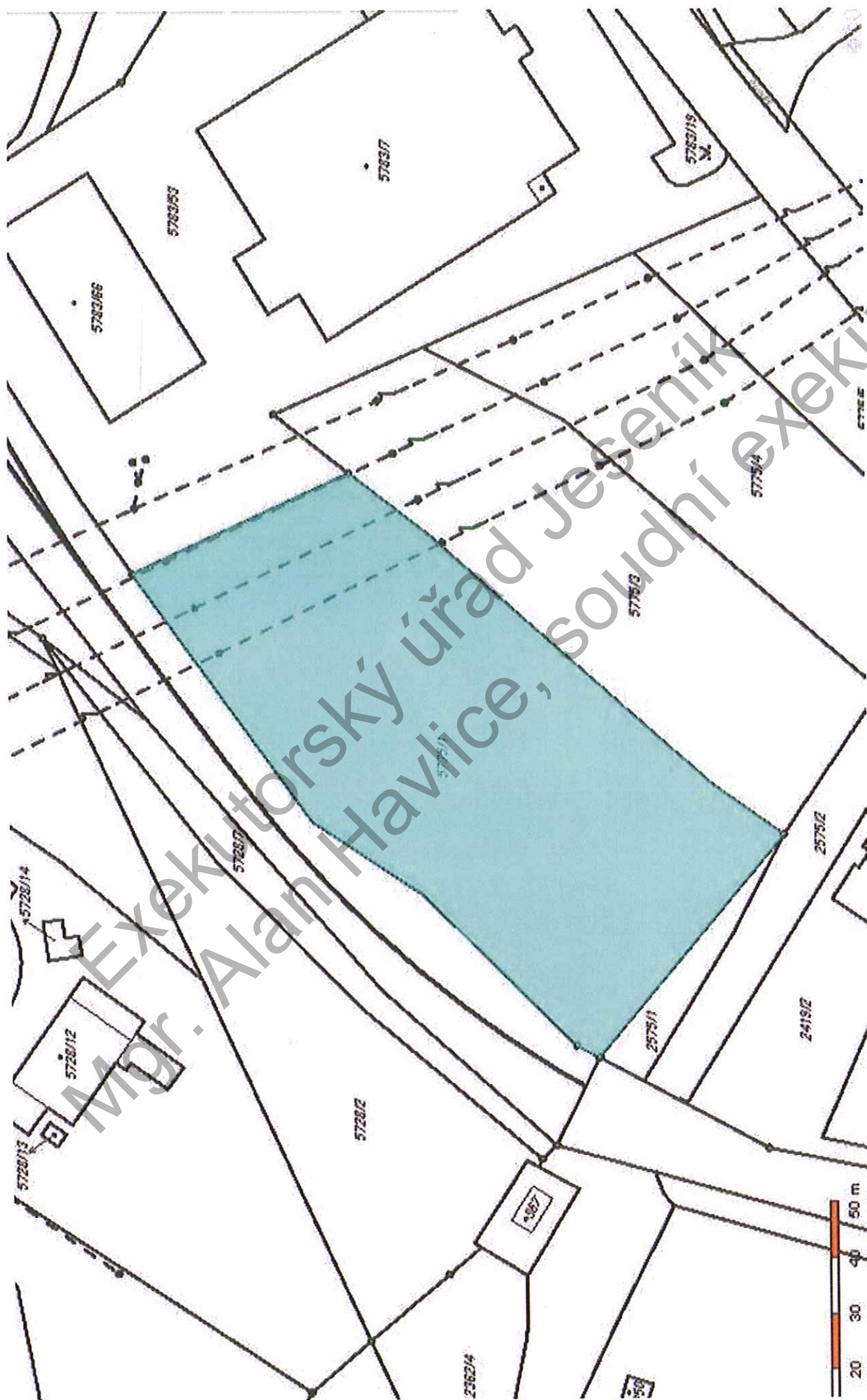
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

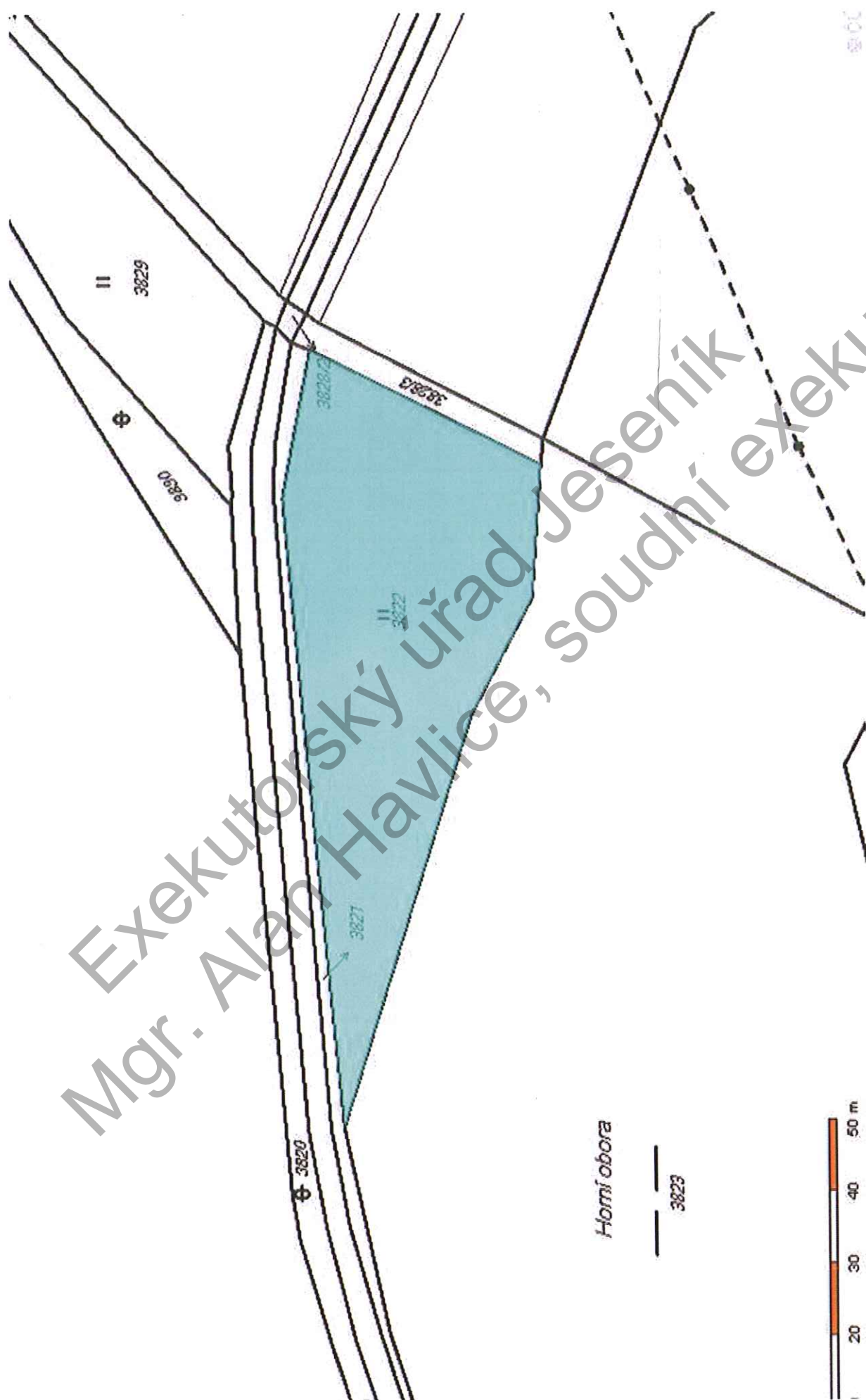
Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

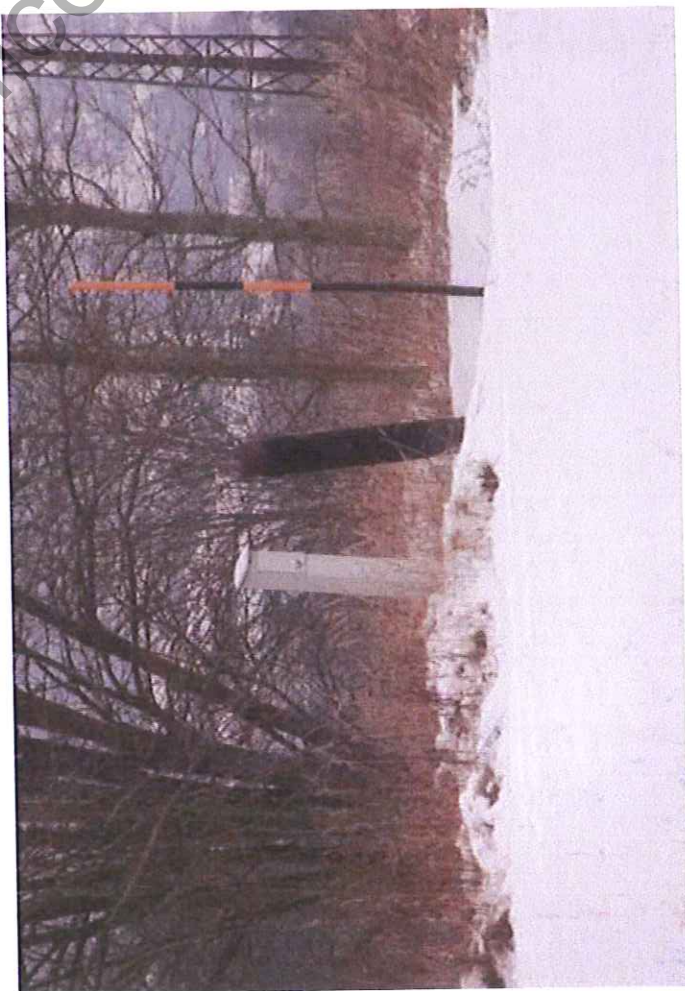
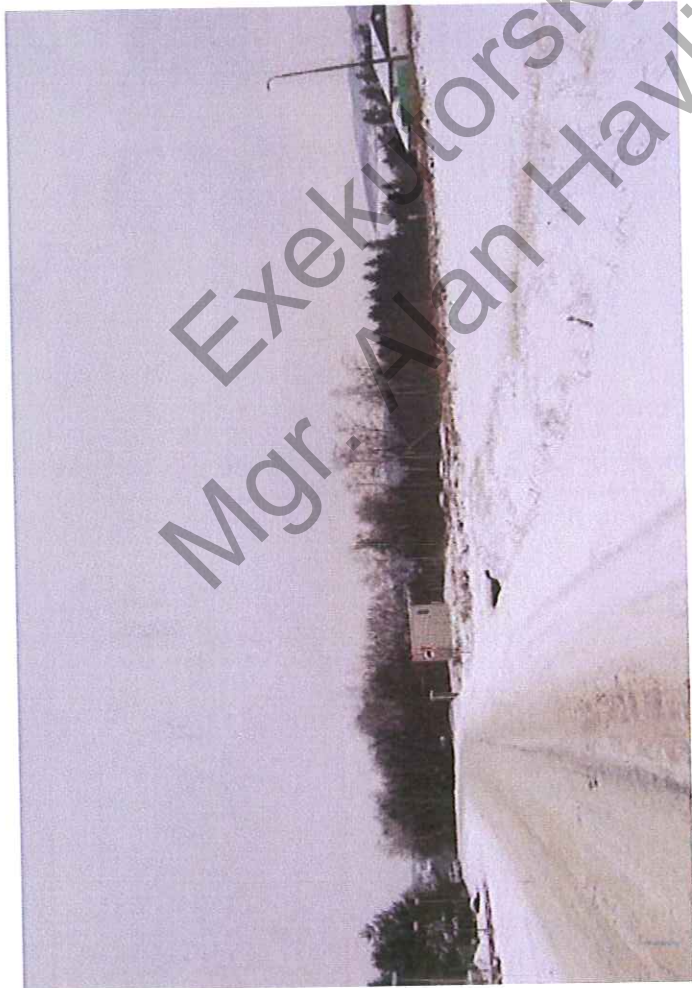
Vyhotoveno: 14.11.2016 10:13:43



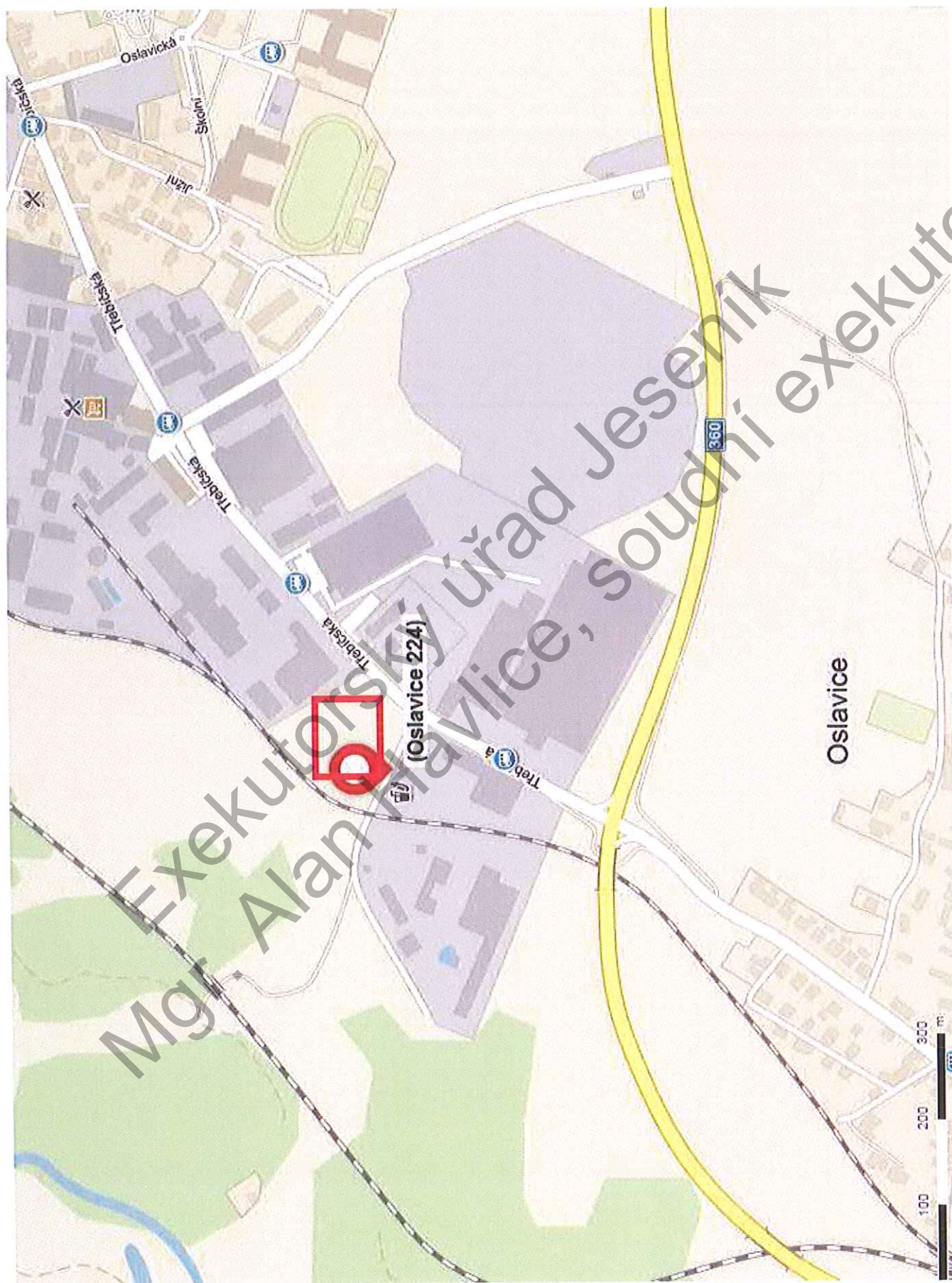




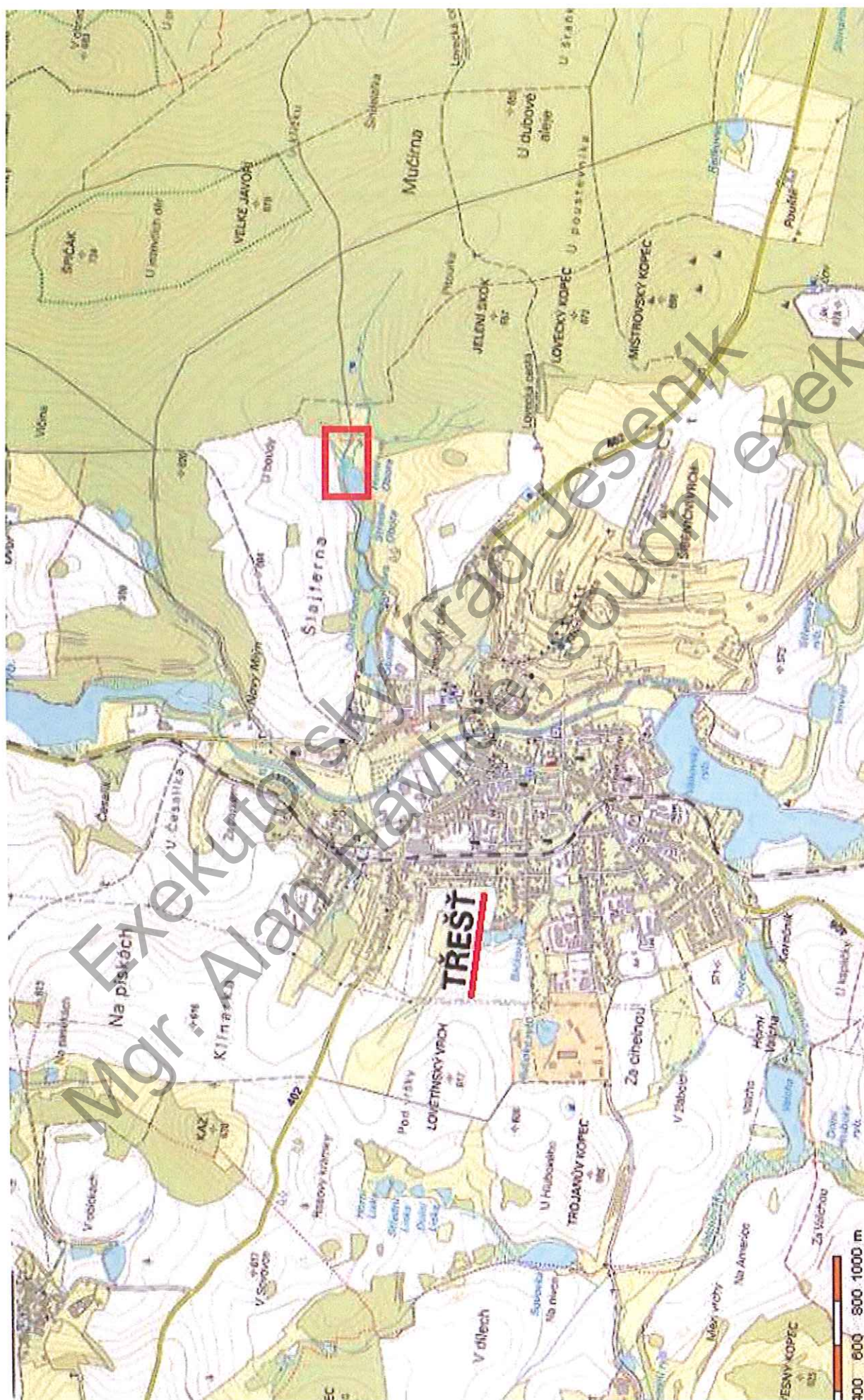
Exekutorský úřad Jeseník  
Mgr. Alan Havlíček, soudní exekutor





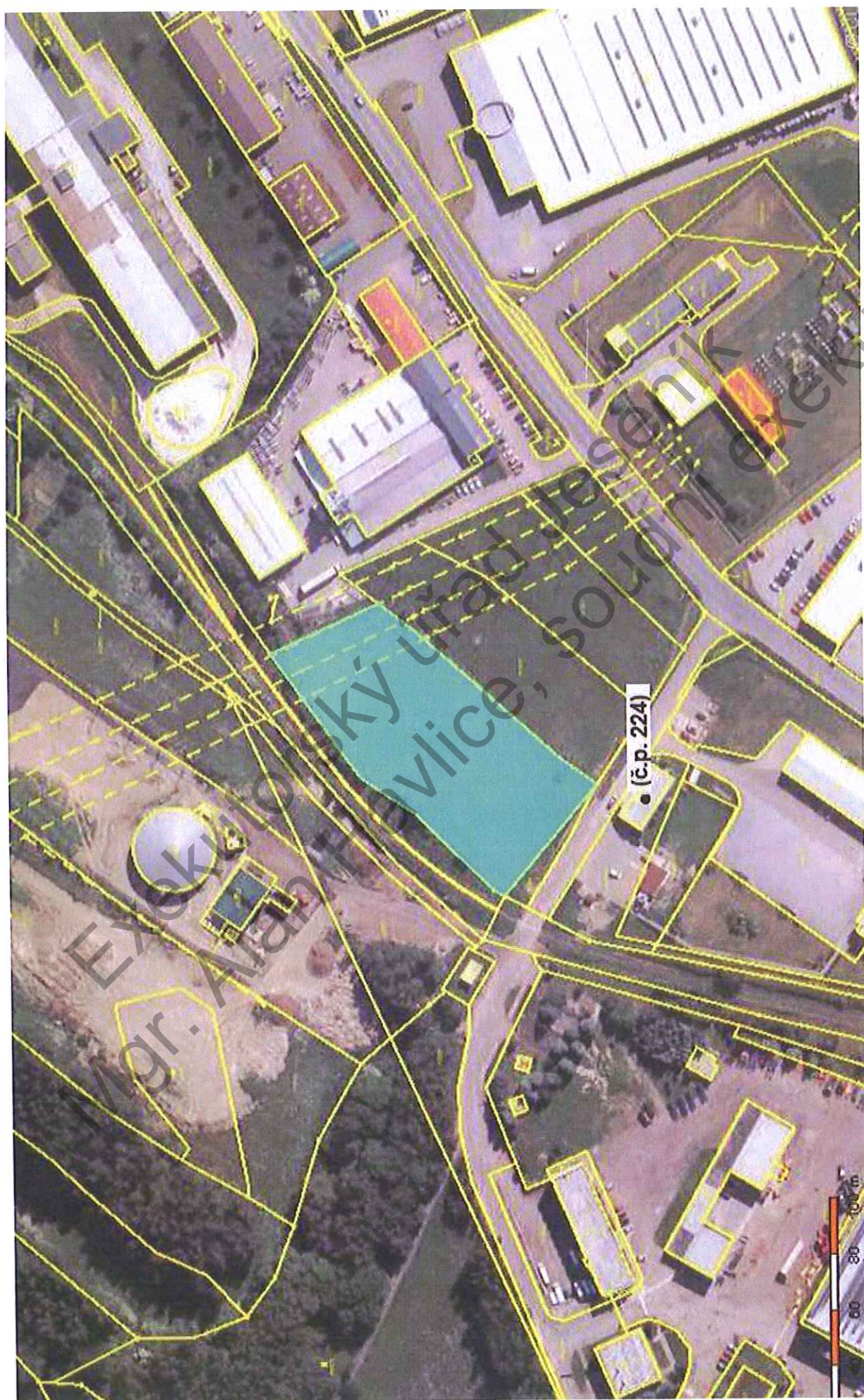






Mgr. Alan Havíř, soudní exekutor









Exekutorův úřad Jeseň  
Mgr. Alan Hlavice soudní exekutor