ZNALECKÝ POSUDEK č. 2839 – 165 – 19

o ceně nemovitých věcí:
- podílu ve výši id. 1/3 na pozemku parcelní číslo 2032 – orná půda o výměře 3871 m2, na pozemku parcelní číslo 2049 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 126 m2, na pozemku parcelní číslo 2061/1 - vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené ov výměře 156 m2, na pozemku parcelní číslo 2063/1 – trvalý travní porost o výměře 1369 m2, včetně trvalých porostů, vše evidovaného k datu ocenění na listu vlastnictví číslo 434 v obci Jamné a katastrálním území Jamné u Jihlavy, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava, okres Jihlava, kraj Vysočina.

Účel posudku:
- stanovení obvyklé (tržní) ceny nemovitých věcí pro účely ocenění majetku v rámci insolvenčního řízení, ke dni místního šetření, tj. ke dni 01.11.2019

Předpis pro ocenění:
- dle zákona č. 151/1997 Sb.
- dle § 219 insolvenčního zákona (ocenění obvyklou cenou)
- metoda porovnávací

Objednatel posudku:
Mgr. Tomáš Zahumenský, advokát a insolvenční správce, se sídlem Josefa Václava Sládka 35, 738 01 Frýdek-Místek, IČ: 73630365

Posudek vypracoval:
Ing. Bořivoj Pejchal, U Bašty 124/1, 594 01 Velké Meziříčí
(tel.: 723 725 220; e-mail: borivoj.pejchal@seznam.cz)

Posudek je vypracován ve třech vyhotoveních, dvě vyhotovení jsou předána objednateli posudku a jedno vyhotovení zůstává v archivaci u vyhotovitele posudku.

Posudek obsahuje ..... 12 ..... stran včetně titulního listu a příloh.

Velké Meziříčí, dne 01.11.2019

Vyhotovení č.: 1

Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka znaleckého posudku (ocenění nemovitosti pro účely insolvenčního řízení) ze dne 29.10.2019
- výpisy z nahlížení do katastru nemovitostí (list vlastnictví číslo 434, pro obec Jamné a katastrální území Jamné u Jihlavy)
- podklady z územního plánu obce Jamné
- snímky katastrálních map (z nahlížení do katastru nemovitostí)

NÁLEZ

Předmětem je stanovení obvyklé (tržní) ceny podílu ve výši id. 1/3 na pozemku parcelní číslo 2032 – orná půda o výměře 3871 m2, na pozemku parcelní číslo 2049 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 126 m2, na pozemku parcelní číslo 2061/1 - vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené ov výměře 156 m2, na pozemku parcelní číslo 2063/1 – trvalý travní porost o výměře 1369 m2, včetně trvalých porostů, vše evidovaného k datu ocenění na listu vlastnictví číslo 434 v obci Jamné a katastrálním území Jamné u Jihlavy, u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava, okres Jihlava, kraj Vysočina.
Pozemek parcelní číslo 2032 slouží k zemědělským účelům, je prostý trvalých porostů, situovaný je v lokalitě zvané „Na Shnilých", v blízkosti bývalého rybníku zvaný „Ročárek".
Pozemek parcelní číslo 2049 slouží k zemědělským účelům, je prostý trvalých porostů, situovaný je v blízkosti potoku „Šlapanka" (Jamenský potok).
Pozemek parcelní číslo 2061/1 tvoří část přirozeného toku potoku „Šlapanka" (Jamenský potok).
Pozemek parcelní číslo 2063/1 je situovaný u potoku „Šlapanka" (Jamenský potok), na části pozemku jsou náletové dřeviny.

V platném územním plánu sídelního útvaru obce Jamné jsou tyto oceňované pozemky situované v lokalitě „ZT" a „ZO", tj. plochy zemědělské (trvalé travní porosty a orná půda).

Vlastnické a evidenční údaje – list vlastnictví číslo 434 (obec Jamné a katastrální území Jamné u Jihlavy)

Vlastníci pozemků p.č. 2032, 2049, 2061/1, 2063/1	1/3 – Pípa Martin, Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava 1/3 – Polák Jaromír, Zeyerova 655/9, 790 01 Jeseník 1/3 – Pospěchová Blažena, Mošnova 2511/21, 586 01 Jihlava

STANOVENÍ OBVYKLÉ (tržní) CENY:

Obvyklá (tržní) cena

Obvyklou (tržní) cenou se pro účely ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 vyplývající z osobního vztahu k nim. Pro stanovení této obvyklé ceny, byla použita metoda porovnávací.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé (tržní) zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. Je tedy nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i samotné ocenění. Metodicky se pro stanovení obvyklé (tržní) ceny vychází z prodeje podobných nemovitých věcí, nabízených na realitním trhu či již prodávaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují.
Pro stanovení níže uvedené obvyklé (tržní) ceny byly nemovité věci posuzované tedy jako celek, tj. každý spoluvlastník má právo k celé věci; bylo přihlédnuto k níže uvedeným realizovaným prodejům obdobných nemovitostí (pozemků parcelní číslo 2032, 2049, 2061/1 a 2063/1), stav, způsob užití, výměra pozemků, situovaní pozemků, přístup k pozemkům, využití dle platného územního plánu obce Jamné, to vše ke dni ocenění, tj. ke dni 01.11.2019.
Nutno tedy konstatovat, že cenu půdy zohledňuje hospodářský potenciál, zcelenost pozemků, přístupové cesty, většinové/menšinové spoluvlastnictví, nájemní vztah, ...
Pro stanovení obvyklé (tržní) ceny byla použita srovnávací metoda na základě vlastní databáze znalce a zkušeností z realizovaných prodejů spolupracujících realitních kanceláří v okrese Havlíčkův Brod, Žďár nad Sázavou, Třebíč, Jihlava.

Srovnatelné pozemky, obchodované na realitním trhu v roce 2019

- prodej zemědělského pozemku v katastrálním území Jamné u Jihlavy, kupní cena: 20,00 Kč/m2
- prodej zemědělské pozemku v katastrálním území Rybné, kupní cena: 19, 00 Kč/m2
- prodej zemědělského pozemku v katastrálním území Měšín, kupní cena: 21,00 Kč/m2
- prodej zemědělského pozemku v katastrálním území Věžnička, kupní cena: 20,00 Kč/m2
- prodej zemědělského pozemku v katastrálním území Rytířsko, kupní cena: 22,00 Kč/m2
- prodej zemědělského pozemku v katastrálním území Nadějov, kupní cena: 19,00 Kč/m2
- prodej zemědělského pozemku v katastrálním území Kozlov u Jihlavy, kupní cena: 20,00 Kč/m2
- prodej zemědělského pozemku v katastrálním území Zhoř u Jihlavy, kupní cena: 20,00 Kč/m2
- prodej koryta vodního toku v katastrálním území Velké Meziříčí, lokalita Jestřábec, kupní cena: 5,00 Kč/m2
- prodej koryta vodního toku v katastrálním území Popice u Jihlavy, Popický potok, kupní cena: 6,00 Kč/m2
- prodej koryta vodního toku v katastrálním území Velký Beranov, potok Loudilka, kupní cena: 5,00 Kč/m2

Stanovení obvyklé (tržní) ceny pozemků

Parcelní číslo	Výměra	Cena za m2	Celkem
2032	3871 m2	20,00 Kč/m2	77.420,00 Kč
2049	126 m2	20,00 Kč/m2	2.520,00 Kč
2061/1	156 m2	5,00 Kč/m2	780,00 Kč
2063/1	1369 m2	20,00 Kč/m2	27.380,00 Kč

Obvyklá (tržní) cena celkem	108.100,00 Kč
Z toho podíl ve výši id. 1/3 (po zaokrouhlení)	**36.030,00 Kč** (slovy: třicetšestisíctřicetkorunčeských)

Poznámka:
Jedná se o cenu obvyklou (tržní), zjištěnou dle zákona č. 151/1997 Sb., § 2 o oceňování majetku. Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku č. 2839-165-19 ze dne 01.11.2019, a to ve smyslu ustanovení §127a, zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád ve znění pozdějších předpisů.

Velké Meziříčí dne 01.11.2019

Ing. Bořivoj Pejchal

otisk znalecké
pečeti

Znalecká doložka
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Brně dne 27.02.1995, č.j. Spr. 2905/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné.
Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. **2839-165-19** znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

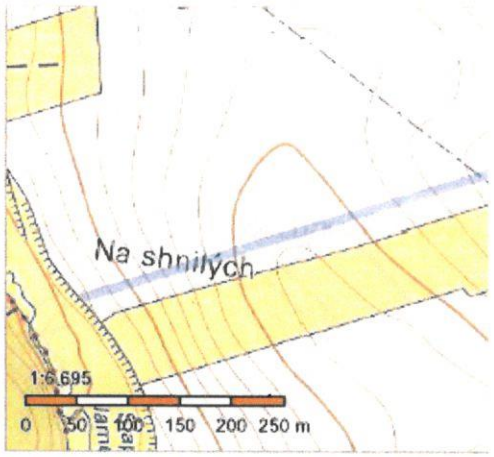
Velké Meziříčí dne 01.11.2019

Ing. Bořivoj Pejchal

Přílohy:
- výpisy z nahlížení do katastru nemovitostí (list vlastnictví číslo 434, pro obec Jamné a katastrální území Jamné u Jihlavy)
- snímky katastrálních map z nahlížení do katastru nemovitostí (pro obec Jamné a katastrální území Jamné u Jihlavy)
- podklady z územního plánu

formace o pozemku

rcelní číslo:	2032
pec:	Jamné [587249]
tastrální území:	Jamné u Jihlavy [656615]
slo LV:	434
měra [m²]:	3871
p parcely:	Parcela katastru nemovitostí
apový list:	DKM
rčení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
ruh pozemku:	orná půda



astníci, jiní oprávnění

astnické právo	Podíl
ipa Martin, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava	1/3
plák Jaromír, Zeyerova 655/9, 79001 Jeseník	1/3
spěchová Blažena, Mošnova 2511/21, 58601 Jihlava	1/3

působ ochrany nemovitosti

ázev
emědělský půdní fond

eznam BPEJ

PEJ	Výměra
2911	1461
2901	1213
3211	813
3241	384

mezení vlastnického práva

yp
ástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

né zápisy

yp
xekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ařízení exekuce - Pípa Martin
ahájení exekuce - Pípa Martin

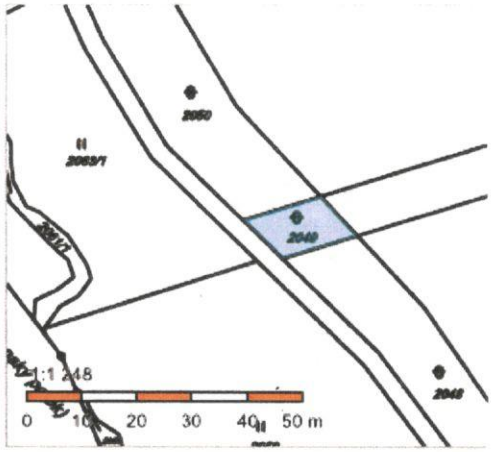
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

emovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální acoviště Jihlava

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.10.2019 08:00:00.

formace o pozemku

rcelní číslo:	2049
ec:	Jamné [587249]
tastrální území:	Jamné u Jihlavy [656615]
lo LV:	434
měra [m^2]:	126
p parcely:	Parcela katastru nemovitostí
apový list:	DKM
čení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
působ využití:	neplodná půda
uh pozemku:	ostatní plocha



astníci, jiní oprávnění

astnické právo	Podíl
ipa Martin, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava	1/3
blák Jaromír, Zeyerova 655/9, 79001 Jeseník	1/3
spěchová Blažena, Mošnova 2511/21, 58601 Jihlava	1/3

působ ochrany nemovitosti

jsou evidovány žádné způsoby ochrany.

znam BPEJ

rcela nemá evidované BPEJ.

mezení vlastnického práva

yp
ástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

né zápisy

yp
xekuční příkaz k prodeji nemovitosti
lařízení exekuce - Pípa Martin
ahájení exekuce - Pípa Martin

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

emovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální acoviště Jihlava

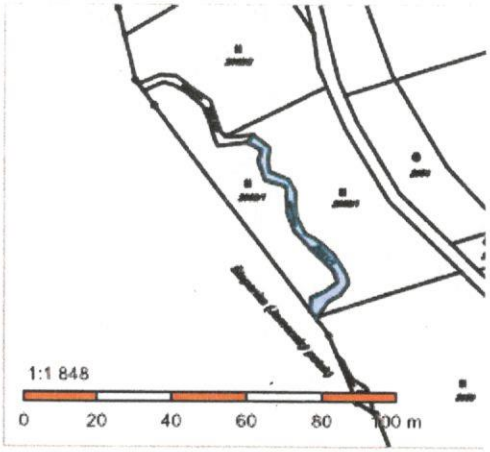
obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.10.2019 08:00:00.

2004 - 2019 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
dání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.6 build 0

formace o pozemku

rcelní číslo:	2061/1
bec:	Jamné [587249]
tastrální území:	Jamné u Jihlavy [656615]
slo LV:	434
měra [m²]:	156
p parcely:	Parcela katastru nemovitostí
apový list:	DKM
rčení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
působ využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
ruh pozemku:	vodní plocha



astníci, jiní oprávnění

lastnické právo	Podíl
ípa Martin, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava	1/3
oják Jaromír, Zeyerova 655/9, 79001 Jeseník	1/3
ospěchová Blažena, Mošnova 2511/21, 58601 Jihlava	1/3

působ ochrany nemovitosti

ejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

eznam BPEJ

arcela nemá evidované BPEJ.

mezení vlastnického práva

yp
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

né zápisy

yp
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Pípa Martin
Zahájení exekuce - Pípa Martin

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

emovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální racoviště Jihlava

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.10.2019 08:00:00.

2004 - 2019 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
dání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.6 build 0

formace o pozemku

rcelní číslo:	2063/1
bec:	Jamné [587249]
tastrální území:	Jamné u Jihlavy [656615]
slo LV:	434
ýměra [m^2]:	1369
p parcely:	Parcela katastru nemovitostí
apový list:	DKM
rčení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
uh pozemku:	trvalý travní porost

astníci, jiní oprávnění

lastnické právo	Podíl
ípa Martin, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava	1/3
olák Jaromír, Zeyerova 655/9, 79001 Jeseník	1/3
ospěchová Blažena, Mošnova 2511/21, 58601 Jihlava	1/3

působ ochrany nemovitosti

ázev
emědělský půdní fond

eznam BPEJ

PEJ	Výměra
5401	809
5811	560

mezení vlastnického práva

yp
ástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

né zápisy

yp
xekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ařízení exekuce - Pípa Martin
ahájení exekuce - Pípa Martin

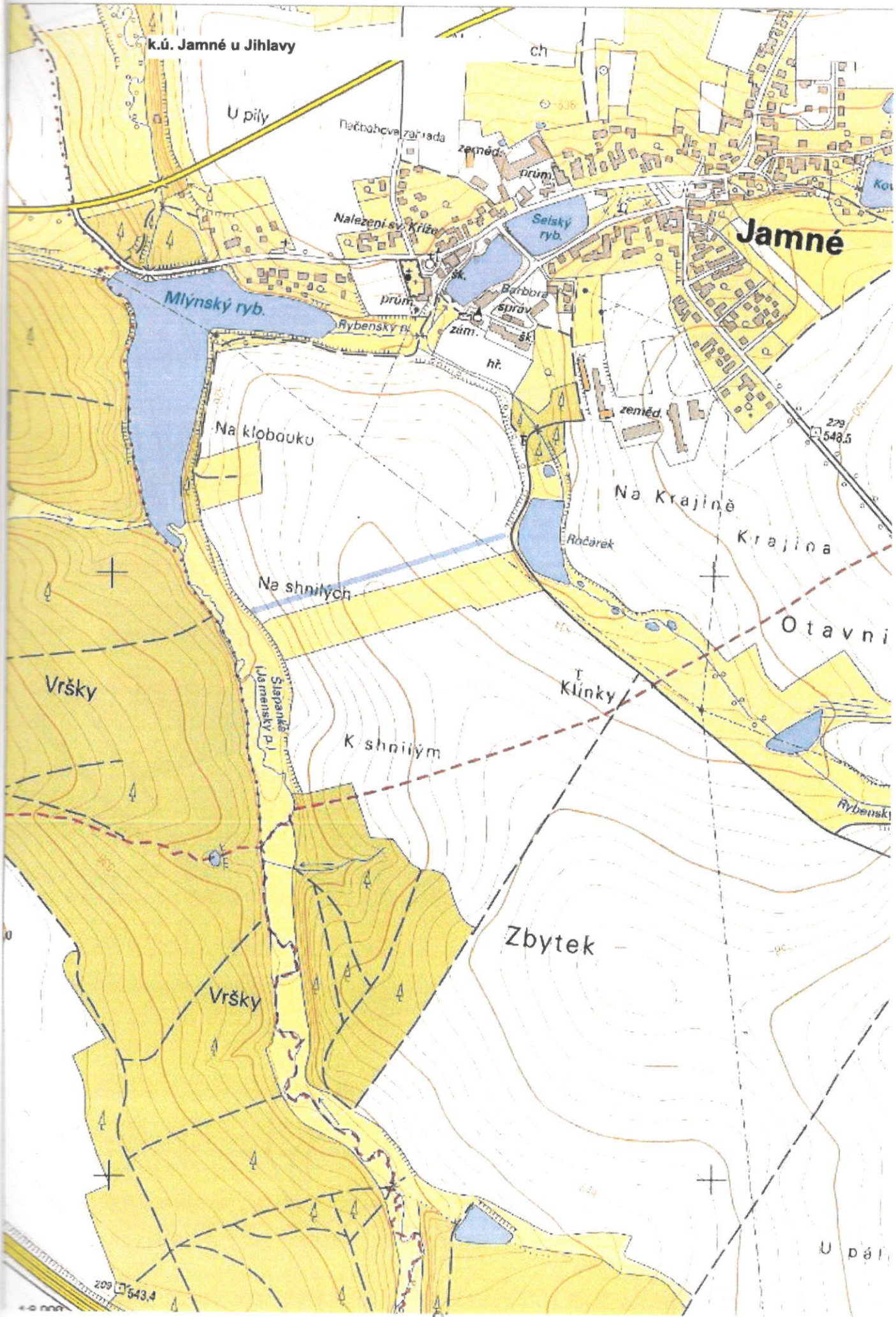
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

emovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální racoviště Jihlava

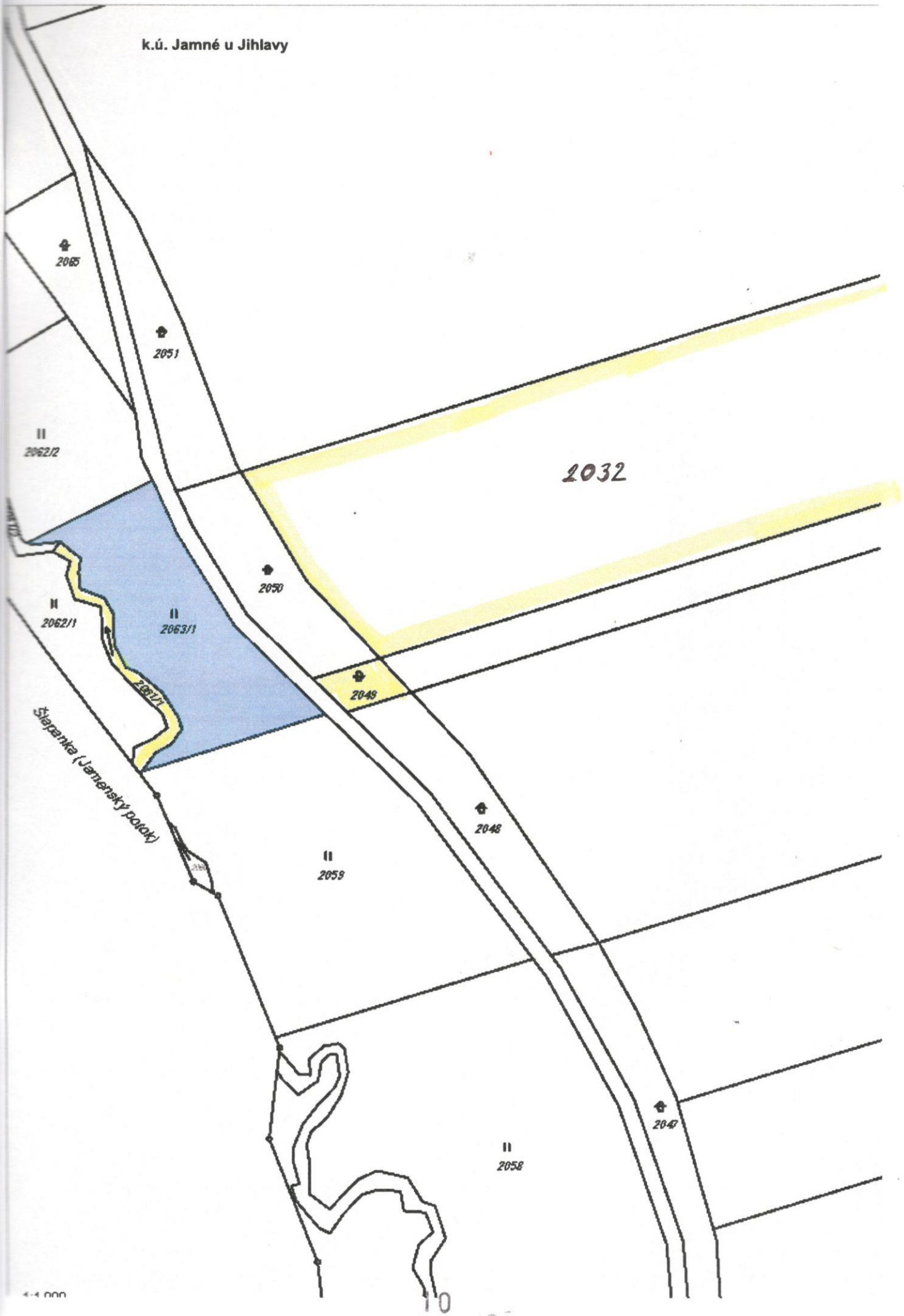
obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.10.2019 08:00:00.

2004 - 2019 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
stání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

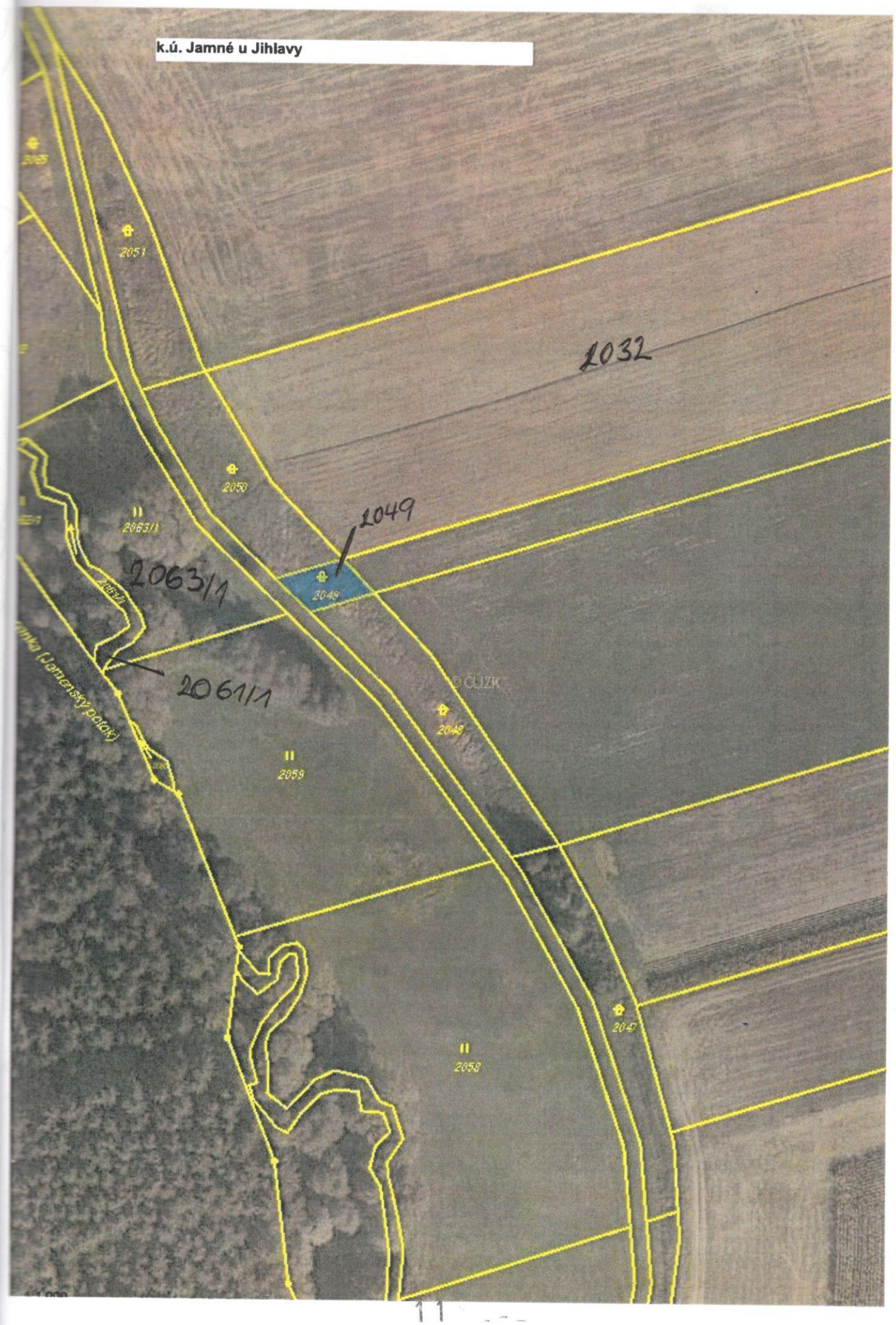
Verze aplikace: 5.5.6 build 0

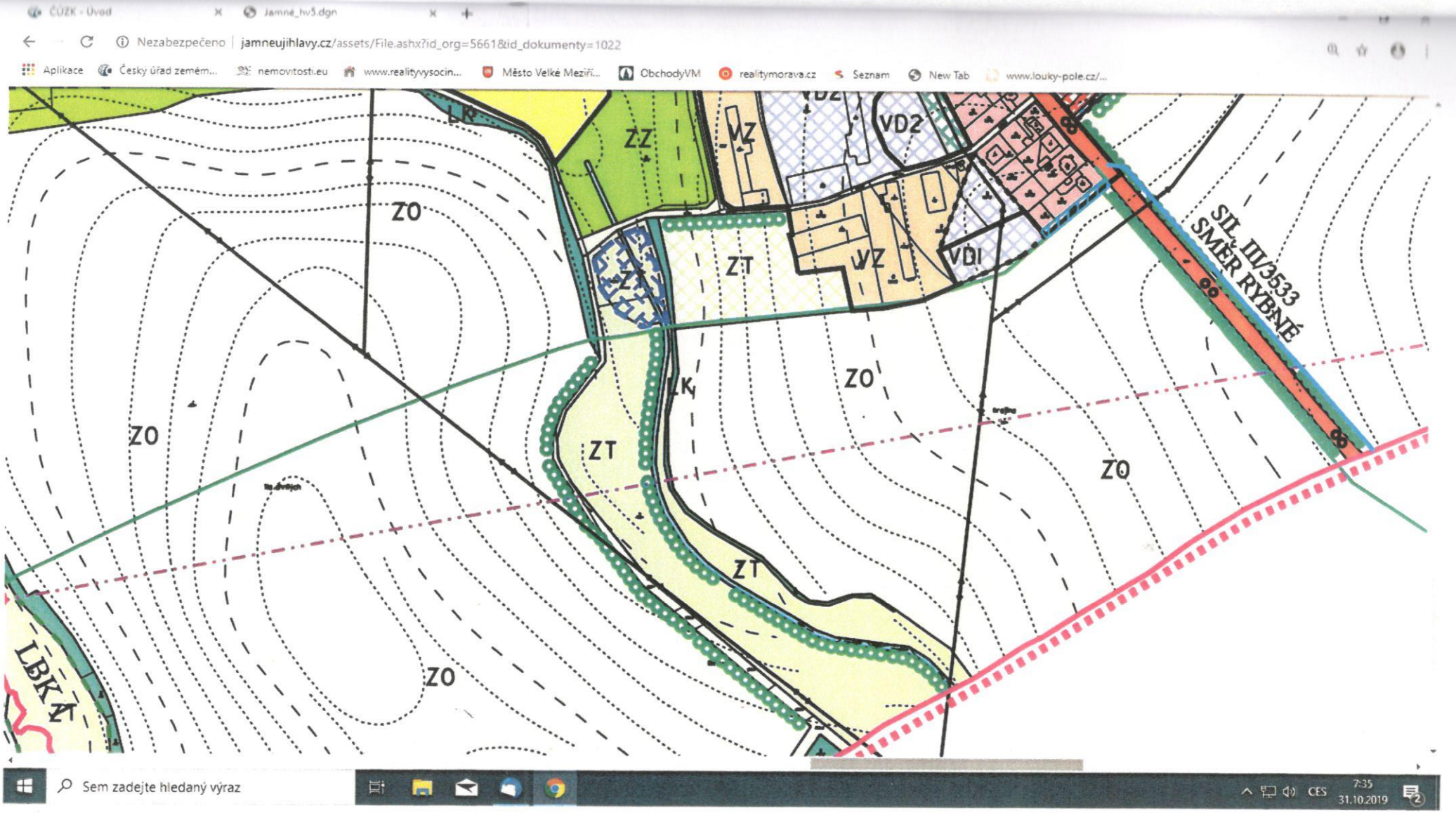

k.ú. Jamné u Jihlavy
U pily
Nalezení sv. Kříže
Selský ryb.
Jamné
Mlýnský ryb.
Rybenský p.
Na klobouku
Na Krajině
Krajina
Ročárek
Na shnilých
Otavní
Vršky
Klínky
K shnilým
Zbytek
Vršky
U pál

k.ú. Jamné u Jihlavy



1:1 000


k.ú. Jamné u Jihlavy
2032
2049
2063/1
2061/1
2065
2051
2050
2063/1
2063/2
2049
2048
2059
2047
2058


ČÚZK - Úvod
Jamné_hv5.dgn
Nezabezpečeno | jamneujihlavy.cz/assets/File.ashx?id_org=5661&id_dokumenty=1022
Aplikace
Český úřad zeměm...
nemovitosti.eu
www.realityvysocin...
Město Velké Meziří...
ObchodyVM
realitymorava.cz
Seznam
New Tab
www.louky-pole.cz/...
ZO
ZZ
VZ
VD2
ZT
VD1
SIL. III/3533
SMĚR RYBNÉ
LK
LBK 4
Sem zadejte hledaný výraz
CES
7:35
31.10.2019

Ing. Bořivoj PEJCHAL
znalec - ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví,
stavby obytné

Ing. Bořivoj PEJCHAL
znalec - ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví,
stavby obytné