

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 275-083/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Velký Jeníkov, obec Studená, okres Jindřichův Hradec:
pozemku parc. č. 196/19

- Objednatel posudku:** Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno
- Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č. j. 006 EX 915/08
- Datum místního šetření:** 03. srpna 2018
- Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 03. srpna 2018 – k datu místního šetření
- Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou
- Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- Posudek vypracoval:** Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939
- Datum vyhotovení:** 14. srpna 2018

Tento posudek obsahuje 12 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 915/08-110 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Jaroslava Soukupa. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 03. srpna 2018.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a stanovené porovnávací ceny.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 167 ze dne 13.03.2018 pro k.ú. Velký Jeníkov:

A: Vlastník:

Soukup Jaroslav, Horní náměstí 525, 378 81 Slavonice

B: Nemovitosti: Parcela: 196/19 – 50417 m² – orná půda

C: Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Velký Jeníkov z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 03. srpna 2018. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu v databázi znalce a na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující pozemky:

- **parc. č. 196/19 – 50417 m² – orná půda**

Oceňovaný pozemek se nachází v katastrálním území Velký Jeníkov, obec Studená v okrese Jindřichův Hradec v Jižních Čechách. Oceňovaný pozemek se nachází při obci Velký Jeníkov, západním směrem. Jde o rozlehlý pozemek nepravidelného tvaru, který je mírně svažité směrem k severu. Pozemek je v současné době obděláván, jde tedy dle skutečného stavu o zemědělský pozemek. Dle územního plánu se jedná o zemědělské plochy. Katastrální území Velký Jeníkov leží při obci Velký Jeníkov a administrativně spadá pod město Studená, je tedy jeho městskou částí. Tyto územní celky leží mezi městy Jindřichův Hradec a Telč v Jihočeském kraji.

2. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Je provedeno porovnání s podobnými stavebními pozemky a trvalými travními porosty ve srovnatelných lokalitách z archivu realitní inzerce na www.sreality.cz (08/2018).

2.1 Cenové porovnání – stavební pozemky

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej pole 37 820 m²Kunžak, okres Jindřichův Hradec

Nabízíme k prodeji soubor pěkných, slunných zemědělských pozemků v okolí obce Kunžak v okrese Jindřichův Hradec. Vlastní obec Kunžak se nachází zhruba uprostřed trasy vedoucí z Jindřichova Hradce do Dačic v turisticky atraktivní oblasti Česká Kanada – v kraji lesů a rybníků. Nabízený soubor pozemků má celkovou výměru 37 820 m², část pozemků je v podílovém spoluvlastnictví (parcely jsou na obrázku označeny modře). Pozemky jsou určeny k zemědělským účelům, dle katastru nemovitostí se jedná zejména o ornou půdu a trvalý travní porost. Přístup je převážně zajištěn z obecní komunikace. V současné době je půda řádně obhospodařována zemědělskou společností s nájemním vztahem a současně je zavedena v LPIS s možností dotace

- Celková cena: **946 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **25 Kč**
- Aktualizace:**29.05.2018**
- Plocha pozemku:**37 820 m²**



Prodej pole 13 162 m² Člunek, okres Jindřichův Hradec 329 000 Kč (25 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji soubor čtyř zemědělských pozemků v obci Člunek. Obec Člunek se skládá ze tří částí a nabízené pozemky se nachází v jedné z nich, v části s názvem Lomy. V okolí převládají lesy a rybníky. Obec Člunek se nachází asi 9 km jihovýchodně od města Jindřichův Hradec, v okrese Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský. U jednoho z nabízených pozemků ještě nedošlo k digitalizaci. K prodeji zde nabízíme spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 ke všem čtyřem pozemkům. Celková výměra je 13 161,7 m². Lomy u Kunžaku je názvem katastrálního území.

- Celková cena: **329 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **25 Kč**
- Aktualizace: **29.05.2018**
- Plocha pozemku: **13 162 m²**



Prodej pole 14 233 m² Blažejov, okres Jindřichův Hradec 699 000 Kč (49 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji tři pěkné, suché zemědělské pozemky nedaleko malebné vesnice Oldřiš (část obce Blažejov), okres Jindřichův Hradec. Parcely o celkové výměře 14 233 m² jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a orná půda, jsou převážně zavedeny v LPIS s možností dotace a obhospodařovány bez nájemního vztahu. Přístup na pozemky je zajištěn po místní nezpevněné komunikaci. V blízkosti pozemků je rybník Velká Koliha a Kaplický rybník. Oldřiš u Blažejova je názvem katastrálního území

- Celková cena: **699 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **49 Kč**
- Aktualizace: **29.05.2018**
- Plocha pozemku: **14233 m²**



Prodej pole 11 776 m²Peč, okres Jindřichův Hradec

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek o celkové výměře 11.776 m². Pozemek naleznete v malé vesničce Liděřovice, která spadá pod část obce Peč. Liděřovice naleznete mezi obcemi Český Rudolec a Peč v okrese Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský. Pozemek je zařazen mimo LPIS.

- Celková cena: **212 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **18 Kč**
- Aktualizace:**29.05.2018**
- Plocha pozemku:**11 776 m²**



2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **orné půdy** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **18 - 49 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **30 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
196/19	Orná půda	Zemědělská plocha	50 417	30	1 512 510,00 Kč
Celkem			50 417		1 512 510,00 Kč

3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinný nereagoval na dopis s dotazem, zda oceňovaný pozemek pronajímá. Pro účely ocenění je tedy na pozemek pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 167 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 515 510,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhlena	1 510 000,00,- Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmilionpětsetdesettisíckorunčeských

V Brně dne 14. srpna 2018

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 275-083/2018.

V Brně dne 14. srpna 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 167
 Výřez z katastrální mapy
 Výřez z aktuálního územního plánu
 Fotodokumentace nemovitosti
 Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2018 07:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 015/08 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547263 Studená

Kat.území: 779601 Velký Jeníkov

List vlastnictví: 167

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Soukup Jaroslav, Horní náměstí 525, 37881 Slavonice		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	196/19	50417	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiné práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Jindřichově Hradci, č.j.: 22 D-313/2017 -75 ze dne 13.02.2018. Právní moc ke dni 13.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2018. Zápis proveden dne 06.03.2018.

Pro: Soukup Jaroslav, Horní náměstí 525, 37881 Slavonice

V-1154/2018-303

RČ/IČO: [REDAKCE]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
196/19	72911	37721
	73716	12696

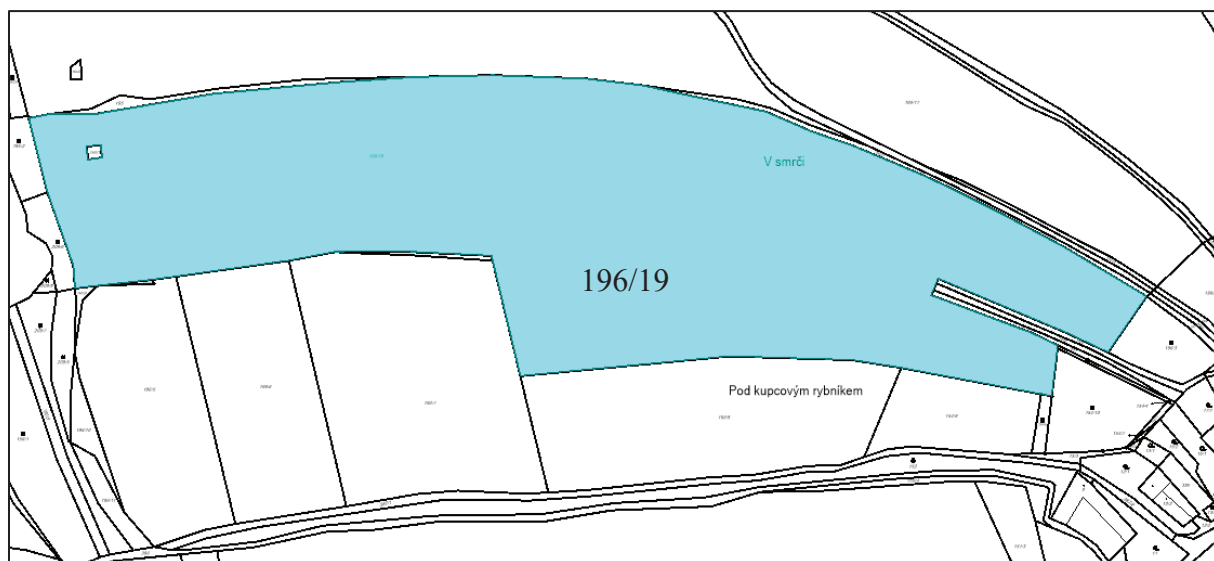
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

Vyhotořil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotořeno: 13.03.2018 07:50:41

Výřez z katastrální mapy - kat. území Velký Jeníkov



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti

