

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 182-167/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Najdek u Lodhérova, obec Najdek, okres Jindřichův Hradec:
pozemků parc.č. **2131, 2132, 2133, 2135, 2136**

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 povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 271/07

Datum místního šetření: 2. května 2017

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 26. ledna 2018 – k datu vyhotovení posudku

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2

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., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 26. ledna 2018

Tento posudek obsahuje 14 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 271/07-177 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinné paní Jitky Aujezdské. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, t.j. k datu 26. ledna 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 prodeji 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 nemovitostí. ... 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 240 ze dne 28.2.2017 pro k.ú. Najdek u Lodhéřova:

A: Vlastník: mmj.: Aujezdská Jitka, U Bechyňské dráhy 609/5, 39002 Tábor, Podíl 1/2

B: Nemovitosti: viz příloha posudku

Dle <http://nahlizenidokn.cuzk>:

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Nařízení exekuce

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Najdek u Lodhéřova z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Lesní hospodářské osnovy

Lesní hospodářské osnovy pro lesní pozemky z <http://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylho.html>, platnost 1.1.2016-31.12.2025

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 2.5.2017. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinné.

1.1.5 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., 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).

1.1.6 Výpočetní programy

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

1.1.7 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 na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²
2131	trvalý travní porost	2 136
2132	trvalý travní porost	877
2133	ostatní plocha	5 598
2135	lesní pozemek	3 035
2136	lesní pozemek	2 819
Celkem		14 465

Obec Lodhéřov leží 10 km severně od Jindřichova Hradce. Počet obyvatel je 655. V obci je základní občanská vybavenost a základní nabídka služeb - je zde obecní úřad, pošta, základní a mateřská škola, kulturní dům, obchod s potravinami, restaurace, hřiště, jsou zavedeny všechny inženýrské sítě. Obec leží v členité krajině s lesy a rybníky, na okraji Českomoravské vrchoviny.

Místní část Najdek se nachází 3 km severně od středu obce Lodhéřov, z inženýrských sítí je zde zavedena jen elektřina.

Oceňované pozemky se nachází v k.ú. Najdek u Lodhéřova ve 2 lokalitách.

Lokalita 1 se nachází u jižního okraje zastavěné části obce Najdek, v mírném svahu orientovaném k jihozápadu, příjezd je po zpevněné silnici. Jsou zde 2 pozemky:

parc.č. **2131** – trvalý travní porost

parc.č. **2136** - pozemek s lesním porostem – dle LHO borovice, javor - 80 r., menší část vykácena.

Lokalita 2 se nachází u severního okraje zastavěné části obce Najdek, v terénu mírně svažitém k západu, přístup je po nezpevněné cestě. Jsou zde 3 pozemky:

parc.č. **2132** – trvalý travní porost

parc.č. **2133** – pozemek s lesním porostem (v KN evidovaný jako ostatní plocha, není LHO) – dle místního šetření smíšený porost asi 70 r., mladý les s náletem asi 10 r.

parc.č. **2135** – lesní pozemek – dle LHO louka - trvalý travní porost, na malé části smrk 12 r.

Zákres lokalit je v přehledové katastrální mapě v příloze na str. 11.

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 **lesními a zemědělskými pozemky** ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz (01/2018).

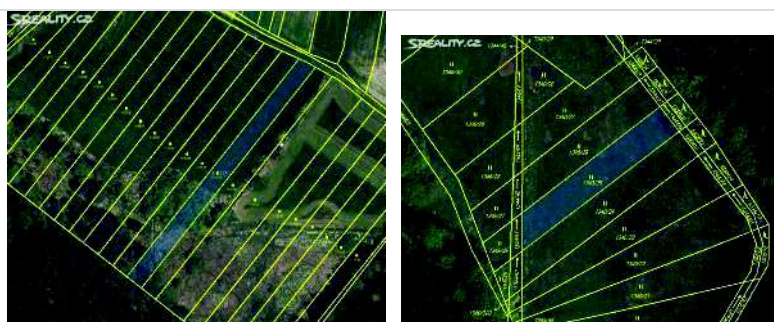
2.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce – travní porost:

Prodej pole 7 236 m², Záblatí, okres Jindřichův Hradec

Prodávané pozemky se nachází v k.ú. Záblatí u Ponědraže, okres Jindřichův Hradec. Obec leží cca 12 km jižně od města Třeboně, severně 9 km leží město Veselí nad Lužnicí. Okolo obce protéká Zlatá stoka, za níž leží Záblatý rybník. Jedná se o prodej podílu 50% z pozemků zapsaných na LV 289 - celková výměra podílu činí 7 236 m², z toho orná půda 3 883 m², trvalý travní porost 3 248 m², lesní pozemek 41 m² a vodní plocha 64 m².

- Celková cena: **130 248 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **18 Kč**
- Aktualizace: **05.01.2018**
- Plocha pozemku: **7236 m²**



Prodej pole 6 011 m², Horní Radouň, okres Jindřichův Hradec

Nabízíme k prodeji soubor pozemků o celkové výměře 6 011 m² v obci Horní Radouň. Starý Bozděchov je vesnice, část obce Horní Radouň v okrese Jindřichův Hradec. Nachází se asi 1,5 km na severovýchod od Horní Radouň. Pozemky jsou na katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a orná půda. V současné době jsou pozemky obhospodařovány bez nájemního vztahu. Prodej pozemků je možný pouze jako celek.

- Celková cena: **115 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **19 Kč**
- Aktualizace: **08.01.2018**
- Plocha pozemku: **6011 m²**



Prodej pole 5 362 m², Číměř - Lhota, okres Jindřichův Hradec

(trvalý travní porost, remízky, lesní porost kolem potoka)

Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků v okolí malebné vesnice Lhota (část obce Číměř), okres Jindřichův Hradec. Parcely jsou situovány do 3 lokalit. Celková výměra pozemků je 5 362 m². Pozemky nejsou vázány nájemní smlouvou, z části jsou vedeny v LPIS.

- Celková cena: **101 900 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **19 Kč**

- Aktualizace: **08.01.2018**
- Plocha pozemku: **5362 m²**



Prodej pole 6 059 m², Slavonice, okres Jindřichův Hradec (trvalý travní porost)

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek číslo p. 684/2 ve vesničce Kadolec u Slavonic. Kadolec je osada, která leží cca 3 km západně od Slavonic při silnici, vedoucí ze Slavonic do Starého Města pod Landštejnem, přímo na historické česko-moravské hranici. Parcela se dle katastru nemovitostí nachází ve zjednodušené evidenci. Celková výměra pozemku je 6 059 m². V současné době je pozemek obhospodařován bez nájemního/pachtovního vztahu.

- Celková cena: **151 500 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **25 Kč**
- Aktualizace: **08.01.2018**
- Plocha pozemku: **6059 m²**

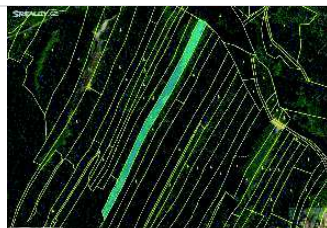


Porovnáváné objekty – realitní inzerce – lesní pozemky :

Prodej lesa 5 301 m², Český Rudolec, okres Jindřichův Hradec

Prodej lesního pozemku vč. trvalých porostů. Nachází se severovýchodně od obce Matějovec v místní části "V dolínách". Podlouhlá parcela o šířce cca 15 m a délce cca 400 m ve směru přibližně S-J. Přístup k pozemku je z lesní cesty. Trvalé porosty SM ve věku 127 let a SM a BO ve věku 8 let, zakmenění 1,0.

- Celková cena: **95 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **18 Kč**
- Aktualizace: **15.01.2018**
- Plocha pozemku: **5301 m²**



Prodej lesa 14 834 m², Lásenice, okres Jindřichův Hradec

Nabízíme k prodeji soubor pěkných lesních pozemků o výměře 14 834 m². Obec Lásenice leží jihozápadně od Jindřichova Hradce, rozkládá se po obou březích řeky Nežárky, při státní silnici do Českých Budějovic; součástí silnice je hráz Formanského rybníka, obec obklopují četné další rybníky a lesy.

- Celková cena: **297 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **20 Kč**
- Aktualizace: **08.01.2018**
- Plocha pozemku: **14834 m²**



Prodej lesa 16 987 m², Blažejov, okres Jindřichův Hradec

Nabízíme prodej lesních pozemků vč. mladých porostů (převážně 30 let) v k.ú. Malý Ratmírov. Vyhledávaná rekreační lokalita.

- Celková cena: **339 740 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **20 Kč**
- Aktualizace: **04.01.2018**
- Plocha pozemku: **16987 m²**



Prodej lesa 8 414 m², Vlastiboř, okres Tábor

Prodej lesa v katastrálním území Vlastiboř u Tábora. Celková plocha 8414 m². Les se nachází 1,6 km jihozápadně od okraje zastavěné části obce Vlastiboř. Jedná se o lesní rovinaté pozemky úzkých pásů. K porostům vede nezpevněná cesta. Na pozemcích se nachází borovicový lesní porost.

- Celková cena: **240 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **29 Kč**
- Aktualizace: **24.01.2018**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **8414 m²**
- Komunikace: **Neupravená**



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **zemědělských pozemků (trvalý travní porost)** se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 18 – 25 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a stavu pozemku, stanovují jednotkovou cenu:

- trvalý travní porost 20 Kč/m²

Ceny **lesních pozemků** se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 18 - 29 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a stavu pozemku, stanovují cenu:

- lesní porost 20 Kč/m²

Porovnávací cena pozemků						
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Lokalita	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
2131	trvalý travní porost	trvalý travní porost	1	2 136	20,00	42 720,00
2132	trvalý travní porost	trvalý travní porost	2	877	20,00	17 540,00
2133	ostatní plocha	lesní porost - smíšený porost asi 70 r., mladý les s náletem asi 10 r.	2	5 598	20,00	111 960,00
2135	lesní pozemek	trvalý travní porost, na malé části smrk 12 r.	2	3 035	20,00	60 700,00
2136	lesní pozemek	lesní porost - borovice, javor - 80 r., menší část vykácena	1	2 819	20,00	56 380,00
Celkem				14 465		289 300,00

3. Práva a závady

Povinná paní Jitka Aujezdská nesdělila, zda jsou oceňované pozemky pronajímány. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyly zatíženy nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 240 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 nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	289 300,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	289 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	144 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	130 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: dvěštosmdesátdevětisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: jednostřicettisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 144 500,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 26. ledna 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 182-167/2017.

V Brně dne 26. ledna 2018

Ing. Tomáš Hudec

jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 240

Přehledová katastrální mapa s označením lokalit

Výřezy z katastrální mapy s fotomapou a fotodokumentací

Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2017 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 271/07 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 546666 Lodhěřov
Kat.území: 686361 Najdek u Lodhěřova List vlastnictví: 240
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Aujezdská Jitka, U Bechyňské dráhy 609/5, 39002 Tábor	775210/1401	1/2
Buzková Ivana, Jiráskova 222, Dačice V, 38001 Dačice	715719/1404	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2131	2136	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	2132	877	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	2133	5598	ostatní plocha	jiná plocha	
	2135	3035	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
	2136	2819	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Jindřichově Hradci 24 D-177/2016 -50 ze dne 27.01.2017. Právní moc ke dni 27.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2017. Zápis proveden dne 21.02.2017.

V-689/2017-303

Pro: Aujezdská Jitka, U Bechyňské dráhy 609/5, 39002 Tábor
Buzková Ivana, Jiráskova 222, Dačice V, 38001 Dačice

RČ/IČO: 775210/1401
715719/1404

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2131	83444	2136
2132	83441	877

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.

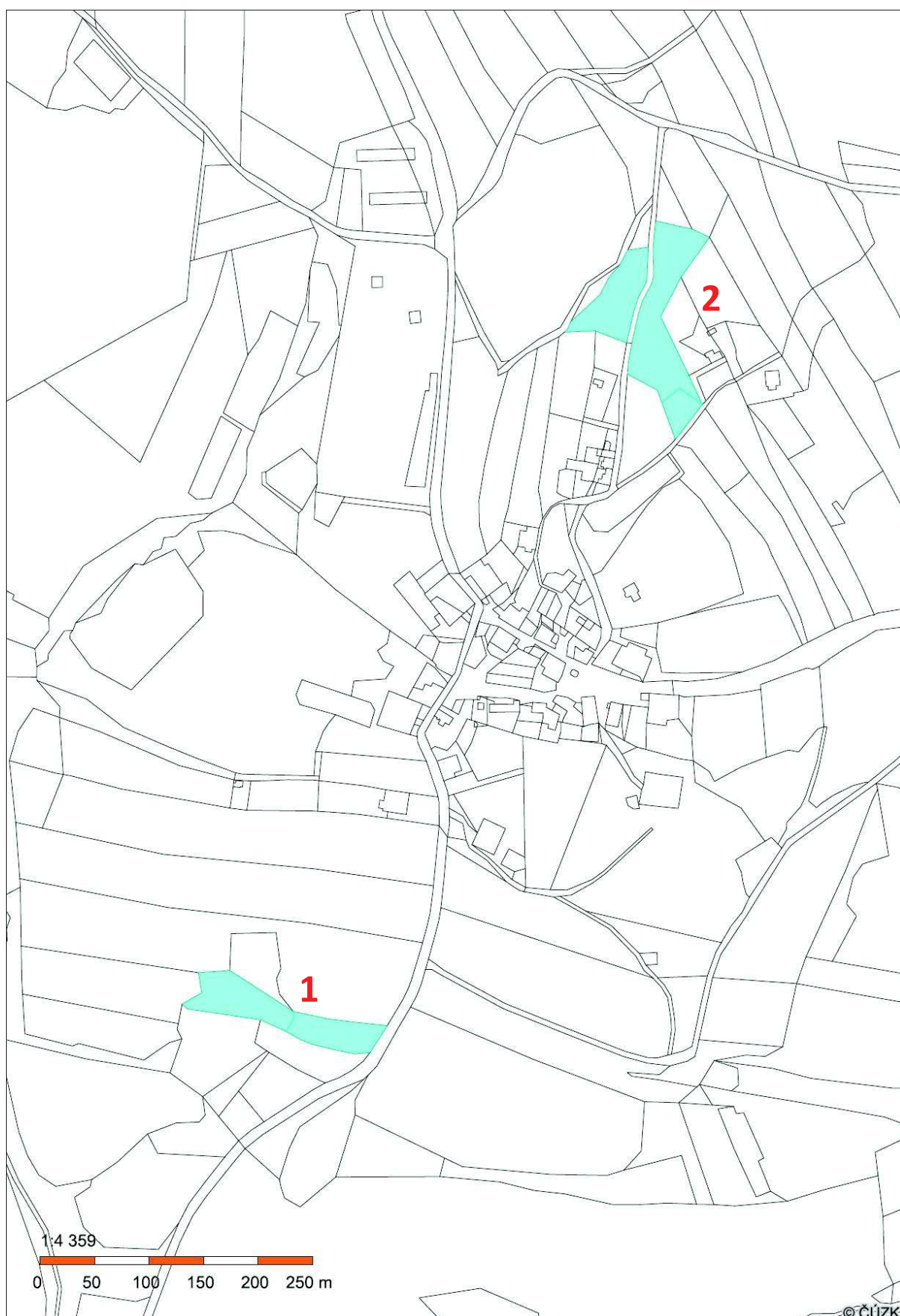
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 28.02.2017 15:26:37

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
strana 1

Přehledová katastrální mapa k.ú. Najdek u Lodhěřova s označením lokalit



Výřezy z katastrální mapy s fotomapou a fotodokumentací

Lokalita 1 - parcely č. 2131, 2136



Lokalita 2 - parcely č. 2132, 2133, 2135

