NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 472-004/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Lhota u Konice, obec Brodek u Konice, okres Prostějov
pozemků parc. č. 1043, 1061, 1066, 1121 včetně příslušenství

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph. D. Exekutorský úřad Brno-město Konečného náměstí 2, 611 18 Brno
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č. j. 006 EX 3194/16
Datum místního šetření:	10. ledna 2020
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	10. ledna 2020 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/10
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. a 188/2019 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	13. ledna 2020

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 3194/16-98 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Petra Jedličky. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 10. ledna 2020.

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.

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.
Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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 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.
Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."
Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

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 nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

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 169 ze dne 06.09.2019 pro k.ú. Lhota u Konice:
A: Vlastník:
Jedlička Petr, E. Beneše 71, 798 52 Konice Podíl 2/10
Ostatní vlastnici dle LV č. 169 v příloze posudku

B: Nemovitosti: viz. vlastnictví 169

C: Omezení vlastnického práva:
Bez zápisu

D: poznámky a další obdobné údaje:
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Lhota u Konice z http://nahlizenidokn.cuzk.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 10. ledna 2020. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 Ostatní

Platný územní plán obce Brodek u Konice dostupný na webových stránkách obce.

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. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 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.

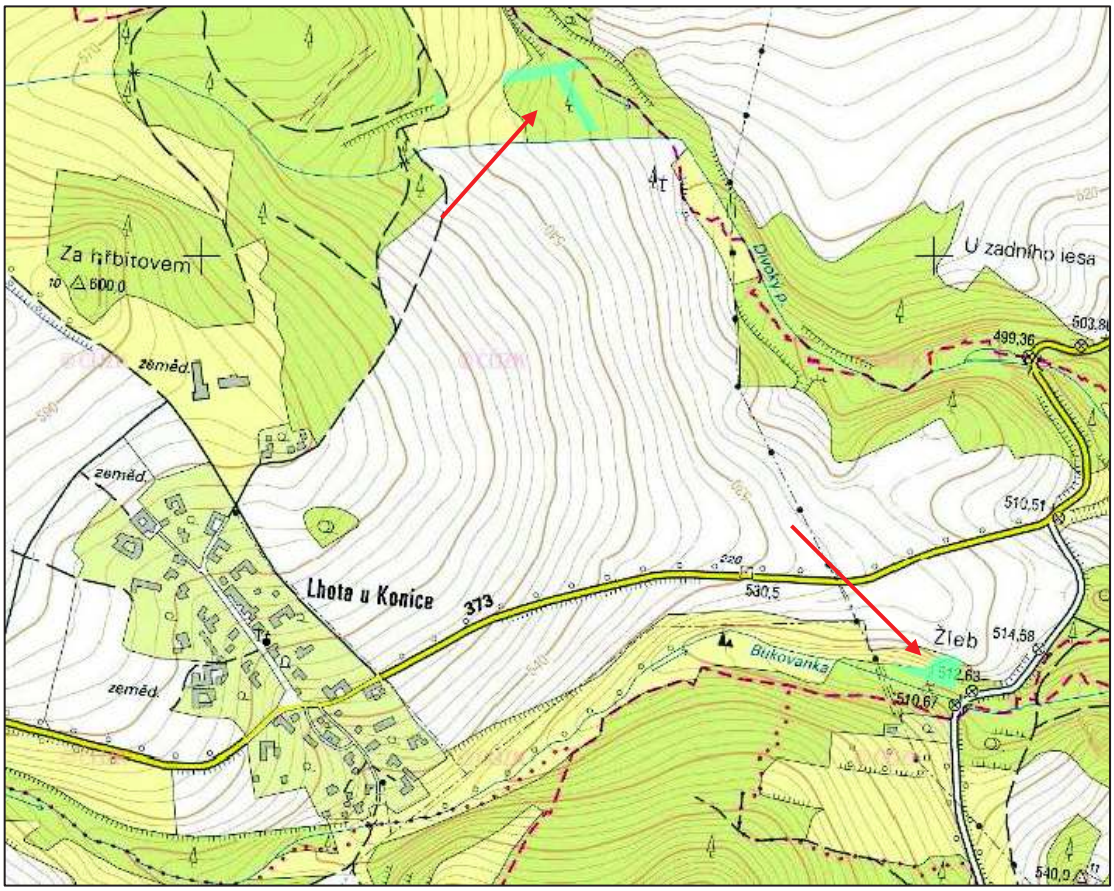
- Realitní internetové stránky: Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu v databázi znalce a na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující pozemky z **LV 115** pro k. ú. Lhota u Konice:

- **parc. č. 1043 – 105** m^2 – lesní pozemek
- **parc. č. 1061 – 1 567**m^2 – lesní pozemek
- **parc. č. 1066 – 1 247** m^2 – lesní pozemek
- **parc. č. 1021 – 1 883** m^2 – lesní pozemek

Oceňované pozemky se nachází v katastrálním území Lhota u Konice, při obci Brodek u Konice a její místní části Lhota u Konice. Jedná se o lesní pozemky, které leží ve třech funkčních celcích. Pozemky parc. č. 1043, 1061 a 1066 leží severovýchodně od Lhoty u Konice a pozemek parc. č. 1121 leží východně od místní části. Pozemky se nacházejí ve členitém terénu. Dle lesní hospodářské osnovy se jedná o smíšené lesy. Na pozemku parc. č. 1601 a 1066 jsou stromy olše a smrku ztepilého o stáří 71. Pozemek parc. č. 1043 je nezalesněn. Pozemek parc. č. 1121 je pokryt jehličnatým lesem a tvořen smrkem ztepilým, jedlí a modřínem ve věku 122. Tento pozemek je tvořen převážně roklí a velmi členitým terénem. Přístup k pozemkům je přes pozemky ve vlastnictví lesů České republiky.



Obec Brodek u Konice se nachází v okrese Prostějov v Olomouckém kraji. Žije zde 800 obyvatel.

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 ornými půdami ve srovnatelných lokalitách z archivu znalce a z realitní inzerce na www.sreality.cz (1/2020).

2.1 Cenové porovnání

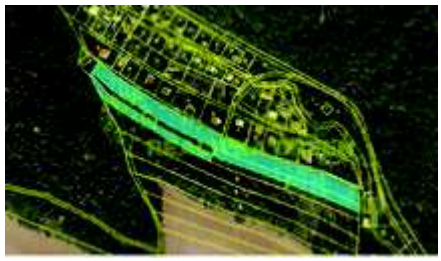
Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej lesa 6 420 m²Ptení, okres Prostějov
149 000 Kč (23 Kč za m²)
S výhradním zastoupením majitele vám nabízíme ke koupi lesní pozemek v katastrálním území Ptení, okr. Prostějov.
Jedná se o soubor 4 pozemků o celkové evidované výměře 6.420 m2. Na pozemku se nachází vzrostlé stromy, většinou jehličnaté, většinou zasažené kůrovcem, tudíž vhodné k okamžitému vytěžení.

- Celková cena: **149 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **23 Kč**
- Aktualizace:**11.12.2019**
- Plocha pozemku:**6 420 m²**

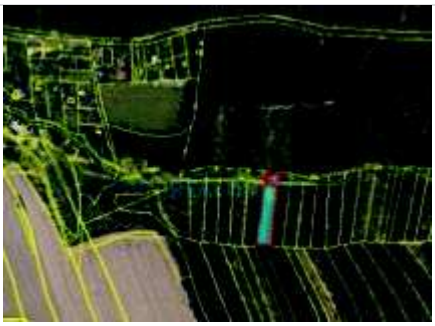
Prodej lesa 8 345 m²Zdětín, okres Prostějov
105 000 Kč (13 Kč za m²)
Realitka Green ® vám zprostředkuje prodej lesních pozemků v katastrálním území Zdětín na Moravě, okres Prostějov. Celková plocha je 8 345 m2. Pozemky se nachází v chatové oblasti. Pozemek se nabízí po těžbě, v současné době se dokončují těžební práce. Úklid klestu zajištěn. Dobrá dostupnost. V případě zájmu zašlu LHO + porostovou mapu.

- Celková cena: **105 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **13 Kč**
- Aktualizace:**07.01.2020**
- Plocha pozemku:**8 345 m²**



Prodej lesa 1 988 m²Konice, okres Prostějov
99 400 Kč (50 Kč za m²)
Nabízíme k prodeji dva lesní pozemky o výměrách 1841 m2 a 147 m2. Pozemky se nacházejí při východním okraji obce Nová Dědina, jsou bez nájemní smlouvy. Pro více informací kontaktujte realitního makléře.

- Celková cena: **99 400 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **50 Kč**
- Aktualizace:**22.11.2019**
- Plocha pozemku:**1 988 m²**



Prodej lesa 11 749 m²Brodek u Konice, okres Prostějov
190 000 Kč (16 Kč za m²)
Nabízíme Vám k prodeji lesní pozemek v katastrálním území Lhota u Konice.
Jedná se o smíšený, převážně listnatý lesní porost, ke kterému vede nezpevněná cesta. Stáří lesa cca 70 let.

- Celková cena: **190 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **16 Kč**
- Aktualizace:**08.01.2020**
- Plocha pozemku:**11 749 m²**

2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **lesních pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci pohybují v rozmezí **13 – 50 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a nabídkovým cenám, stanovuji jednotkovou cenu **20 Kč/m² a 10 Kč/m² pro pozemek parc. č. 1121 (rokle).**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m²	ZC Kč/m²	Cena Kč
1043	lesní pozemek	nezalesněný pozemek na SV	105	20,00	2 100,00
1061	lesní pozemek	pozemky se smíšeným lesem na SV	1 567	20,00	31 340,00
1066	lesní pozemek	pozemky se smíšeným lesem na SV	1 247	20,00	24 940,00
1121	lesní pozemek	pozemek s jehličnatým lesem na východě	1 883	10,00	18 830,00
Celkem parcely			**4 802**		**77 210,00**

3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinný nereagovala na dopis s dotazem, zda oceňovaný pozemek pronajímá. Pro účely ocenění je tedy na pozemky pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 169 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	77 210,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**77 200,00 Kč**
Cena id. 2/10	15 440,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 2/10 podle odborného odhadu znalce	**12 400,00 Kč**

Obvyklá cena – slovy: sedmdesátsedmtisícdvěstěkorunčeských
Obvyklá cena id. 2/10 – slovy: dvanácttisíčtyřistakorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/10 (tj. 15 440,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 13. ledna 2020 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 472-004/2020.

V Brně dne 13. ledna 2020 Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:
Výpis z katastru nemovitostí LV 169 str. 1
Výřez z katastrální mapy
Výřez z aktuálního územního plánu
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 169

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.09.2019 23:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 3194/16 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0713 Prostějov — Obec: 589314 Brodek u Konice

Kat.území: 612723 Lhota u Konice — List vlastnictví: 169

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hajduček Petr, Nádražní 700, 73921 Paskov	[redacted]	1/10
Jedlička Petr, E. Beneše 71, 79852 Konice		2/10
Kroutilová Emília, Lhota u Konice 87, 79845 Brodek u Konice		2/10
Lálik Štefan, č.p. 112, 79853 Dzbel		2/10
Láliková Petra, Norská 4243/2, 79604 Prostějov		1/10
Lišková Jolana, č.p. 81, 79845 Lipová		2/10

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1043	105	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1061	1567	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1066	1247	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1121	1883	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Zdeněk Šitka, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Jedlička Petr, E. Beneše 71, 79852 Konice, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-06682/2015 -021 ze dne 11.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2015. Zápis proveden dne 17.08.2015; uloženo na prac. Plzeň-město**

Z-5970/2015-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 2/10

Povinnost k

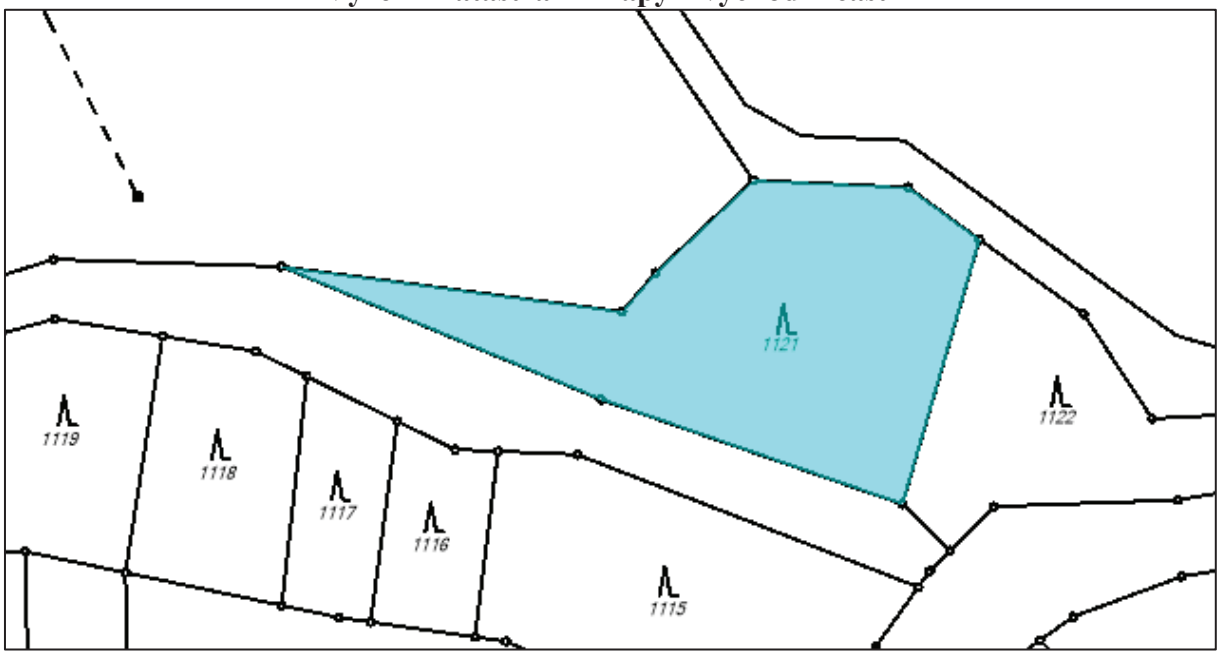
Jedlička Petr, E. Beneše 71, 79852 Konice, RČ/IČO: [redacted]

Parcela: 1043, Parcela: 1061, Parcela: 1066, Parcela: 1121

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město č.j.108 EX 06682/15-023, JUDr. Zdeněk Šitka, ze dne 11.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2015. Zápis proveden dne 18.08.2015; uloženo na prac.**

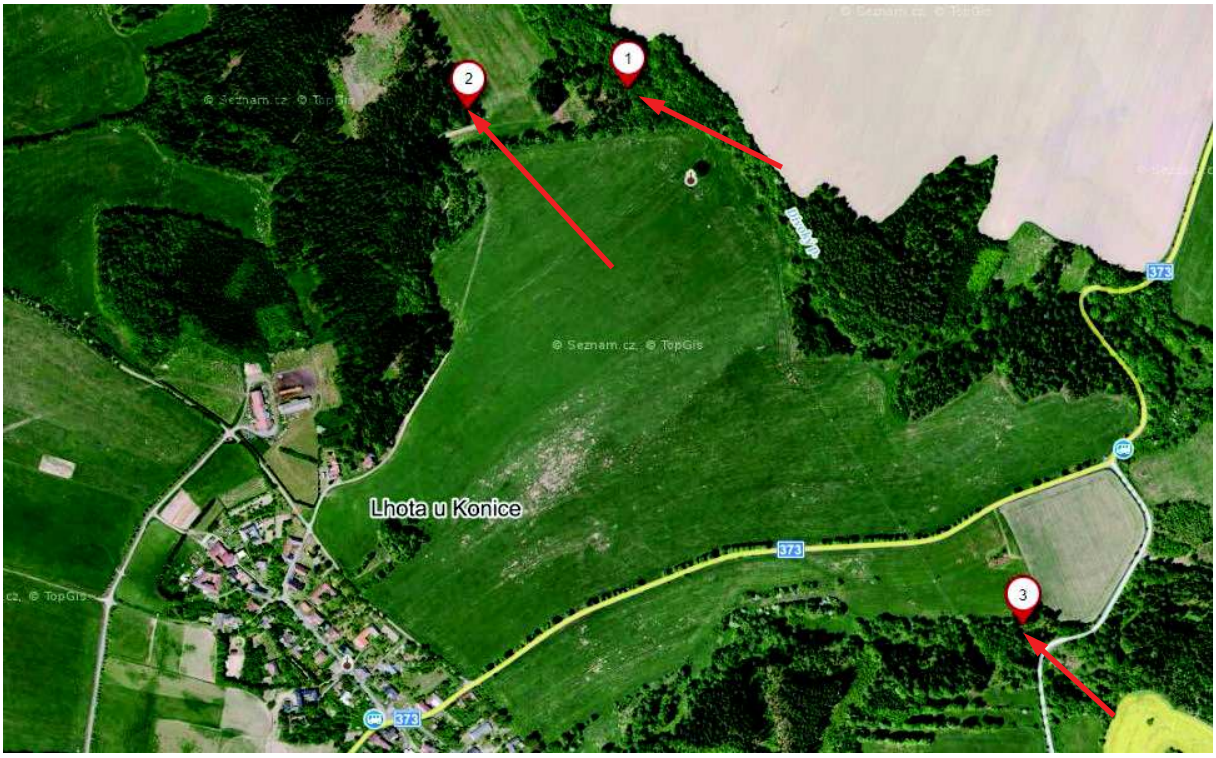
Výřez z katastrální mapy – severovýchodní část

Výřez z katastrální mapy – východní část



Fotodokumentace nemovitosti

Pozemky severovýchodním směrem

Pozemky na východě

Mapa oblasti