NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 552-084/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Běleč u Těšovic, obec Těšovice, okres Prachatice:
pozemku parc. č. 448/4 včetně příslušenství

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 447/18
Datum místního šetření:	25. června 2020
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	25. června 2020 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3
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., 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. července 2020

Tento posudek obsahuje 13 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění-

/Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 447/18-86 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Emilie Pročkové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 25. června 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 70 ze dne 11.03.2020 pro k.ú. Běleč u Těšovic:
A: Vlastník:
Pročková Emilie, Velké náměstí 3, Prachatice I, 38301, Prachatice Podíl 1/3
Ostatní vlastníci dle LV č. 70 v příloze posudku

B: Nemovitosti: parc. č. 448/4 – 3 650m^2 lesní pozemek

C: Omezení vlastnického práva: bez zápisu

D: poznámky a další obdobné údaje:
nařízení exekuce
exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Běleč u Těšovic z http://nahlizenidokn.cuzk.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne . 25. června 2020. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 ostatní

Platný územní plán obce Těšovice, dostupný na webových stránkách obce ze dne 3. července 2020.

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., 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.

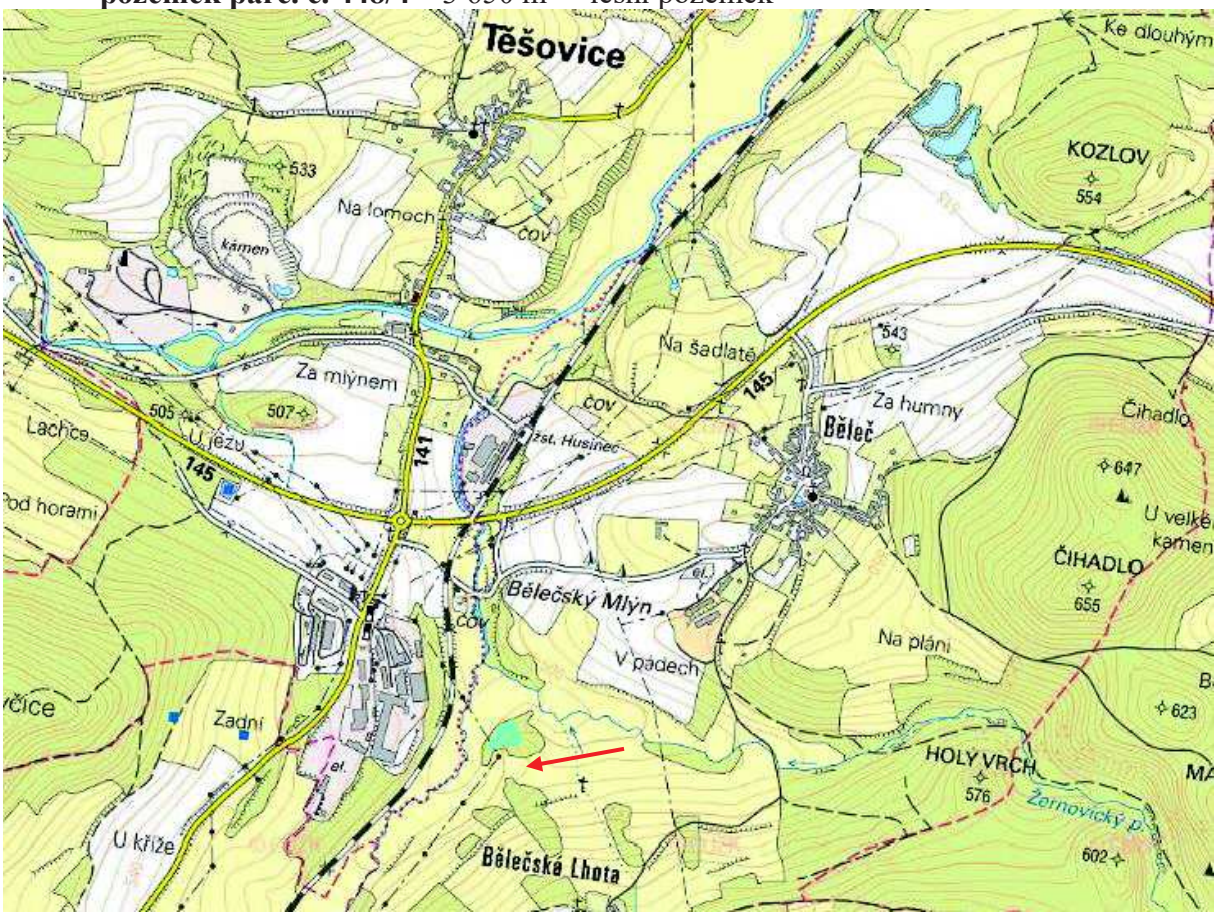
1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

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 dva pozemky z LV 70 z k. ú. Běleč u Těšovic:

- **pozemek parc. č. 448/4 –** 3 650 m^2 – lesní pozemek



Oceňovaný pozemek parc. č. 448/4 se nachází v k. ú. Běleč u Těšovic na jižním okraji katastrálního území nedaleko obce Běleč. Jedná se o lesní pozemek mírně svažitého charakteru směrem k severozápadu. Pozemek je nepravidelného tvaru, umístěn ve členitém terénu obklopen loukami a zemědělskými pozemky. Přístup k pozemku je obtížný, přes pozemky třetích osob, který je ošetřený věcným břemenem. Dle lesní hospodářské osnovy – LHO se jedná o část samostatného lesíku s porostní skupinou: tenká kmenovina. Na pozemku roste borovice lesní ve stáří 68 let. Platným územním plánem obce Těšovice je pozemek veden jako plocha lesní výroby. Pozemek tedy bude oceněn jako lesní.

Obec Těšovice se nachází v okrese Prachatice, na řece Blanici zhruba 2,5 km východně od Husince a 5,5 km severovýchodně od Prachatic. Žije zde 319 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.

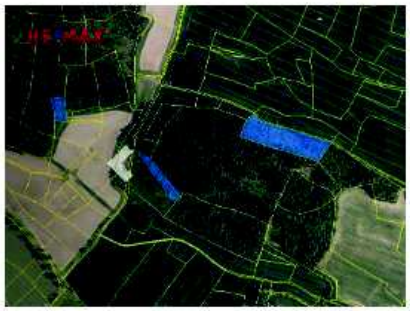
Je provedeno porovnání s podobnými pozemky ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.inem.cz a www.sreality.cz (6/2020).

2.1 Cenové porovnání – lesní pozemky

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej, Pozemek, 32734 m^2, Dub, okres Prachatice

Cena 9 Kč/m^2
300.000 Kč







Detaily

Adresa	Dub, okres Prachatice
Cena	300 000 Kč
Plocha pozemku (m2)	32734

Současné využití	les
Umístění objektu	Samota

Exkluzivně nabízím ke koupi lesní pozemky v katastrálním území Marčovice (o rozloze 15.330 m²) a Dub u Prachatic (o rozloze 17404 m²). Celková rozloha 32734 m². Lesní pozemky tvoří čtyři samostatné funkční celky a jsou ve výlučném vlastnictví. Lesy mají různověkou skladbu smíšených porostů. U porostů převažuje hlavně borovice a smrk. Věk porostů je cca 65 - 120 let. K některým pozemkům je umožněn přístup pomocí lesních cest. K dispozici znalecký posudek. Ohledně doplňujících informací či zájmu o prohlídku mě neváhejte kdykoliv kontaktovat.

Prodej, Pozemek, 90015 m^2, Prachatice, okres Prachatice

Cena 12 Kč/m^2
1.100.000 Kč





▲ Detaily

Adresa	Prachatice, okres Prachatice	**Plocha pozemku (m2)**	90015
Cena	1 100 000 Kč	**Současné využití**	les

Nabízíme k prodeji lesní pozemky, které se nachází v KP Prachatice. Celková rozloha lesních pozemků je o výměře cca 9 ha. Pozemky je možné využít i k těžbě. V lese je dle LHO 2.000 m3 dřevní hmoty. Na pozemcích se nachází dřevní porost ve věku 80+. Lesní pozemky jsou dostupné a je možné si je individuálně prohlédnout. Cena k jednání (příp. nejvyšší nabídce). Více info získáte na našem emailu. Makléři či RK prosím nepište, děkujeme. Případně můžeme zajistit i další pozemky v rámci ČR dle vaší poptávky. (A to jak louky, tak i pole, či lesní pozemky, či stavební pozemky).

Prodej, Pozemek, 16110 m^2, Dvory, okres Prachatice

Cena 16 Kč/m^2
260.000 Kč





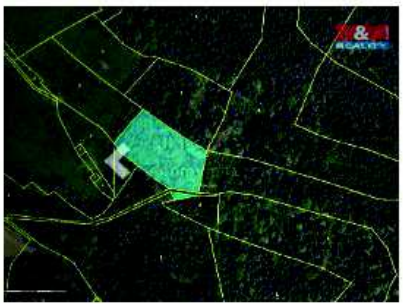
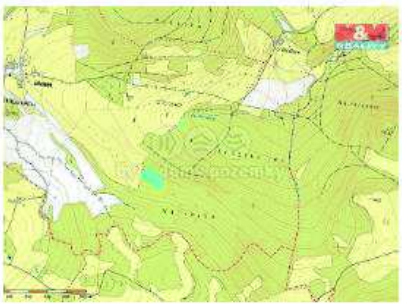
▲ Detaily

Adresa	Dvory, okres Prachatice	**Plocha pozemku (m2)**	16110
Cena	260 000 Kč	**Současné využití**	les

V katastrálním území Dvory u Lazišť nabízíme k prodeji lesní pozemky o rozloze 1,6 ha. Lesy jsou ve výlučném vlastnictví a tvoří tři samostatné celky. Z dřevin je zde zastoupena hlavně Borovice. Přístup je umožněn pomocí okolních parcel. .Kupní cena je uvedena bez správního poplatku za podání návrhu na vklad. Bližší infomrcae získáte u makléře.

Prodej, Pozemek, 7832 m^2, Nebahovy, okres Prachatice

Cena 13 Kč/m^2
100.000 Kč


Detaily

Adresa	Nebahovy, okres Prachatice
Cena	100 000 Kč
Plocha pozemku (m2)	7832

Současné využití	les
Umístění objektu	Samota

Prodej lesa o celkové ploše 7832 m2. Na ploše cca 0,6 ha je nově vysázen bukový porost, na zbylé ploše je 20ti až 30ti letý smrkový porost. Nově osázený porost je oplocen lesnickým pletivem. Více info v RK.

3. Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **zemědělských pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci a v databázi znalce se pohybují v rozmezí **9 – 16 Kč/m^2**. Na základě informací z LHO, realitních nabídek a s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovuji jednotkovou cenu **15 Kč/m^2 .**

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití - dle skutečného stavu	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
448/4	lesní pozemek	lesní pozemek	3650	15,00	54 750,00
Celkem parcely			**3 650**		**54 750,00**

4. 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 pozemky pohlíženo tak, jako by nebyl zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 70 v části B1 jsou uvedena práva služebnosti jízdy k nemovitosti – pozemku parc. č. 448/4. Tato služebnost jízdy nemá vliv na cenu obvyklou nemovitosti, jeho cena je tedy nulová. 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.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	54 750,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce	**54 800,00 Kč**
Id. 1/3	**18 266,00 Kč**
Obvyklá (tržní) cena id. 1/3 dle odhadu znalce – zaokrouhleno*	**16 400,00 Kč**

Obvyklá cena – slovy: padesátčtyřitisícsedmsetpadesátkorunčeských
Obvyklá cena id. 1/3 – slovy: šestnácttisícčtyřistakorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 (tj. 18 266,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti

V Brně dne 13. července 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 552-084/2020.

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

Seznam příloh:
Výpis z katastru nemovitostí LV 70
Výřez z katastrální mapy
Výřez z územního plánu obce Těšovice
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 70

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.03.2020 16:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 447/18 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0315 Prachatice Obec: 550582 Těšovice

Kat.území: 766836 Běleč u Těšovic List vlastnictví: 70

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Eruškova Jaroslava, Sídliště 398, 38422 Vlachovo Březí	[redacted]	1/3
Kůtová Blažena, č.p. 24, 38301 Černovice		1/3
Pročková Emilie, Velké náměstí 3, Prachatice I, 38301 Prachatice		1/3

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
448/4	3650	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

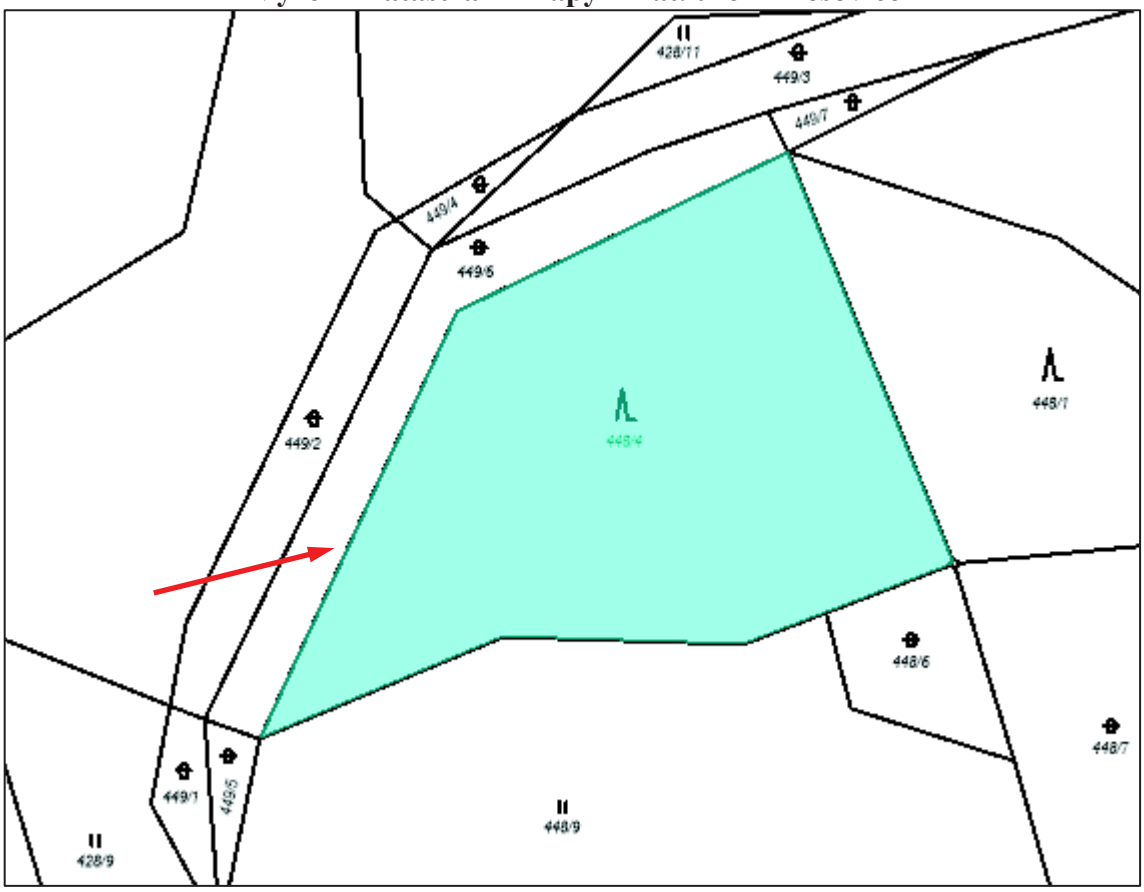
- **Oprávnění z věcného břemene převzaté z pozemkové knihy**
  služebnost jízdy přes parcelu PK 446/8.
  Upozornění: k tomuto oprávnění není u povinné parcely PK 446/8 evidováno odpovídající věcné břemeno.
  Oprávnění pro
  Parcela: 448/4
  Listina **Pozemková kniha vložka 138/.**
  POLVE:68/1967 E-600068/1967-306

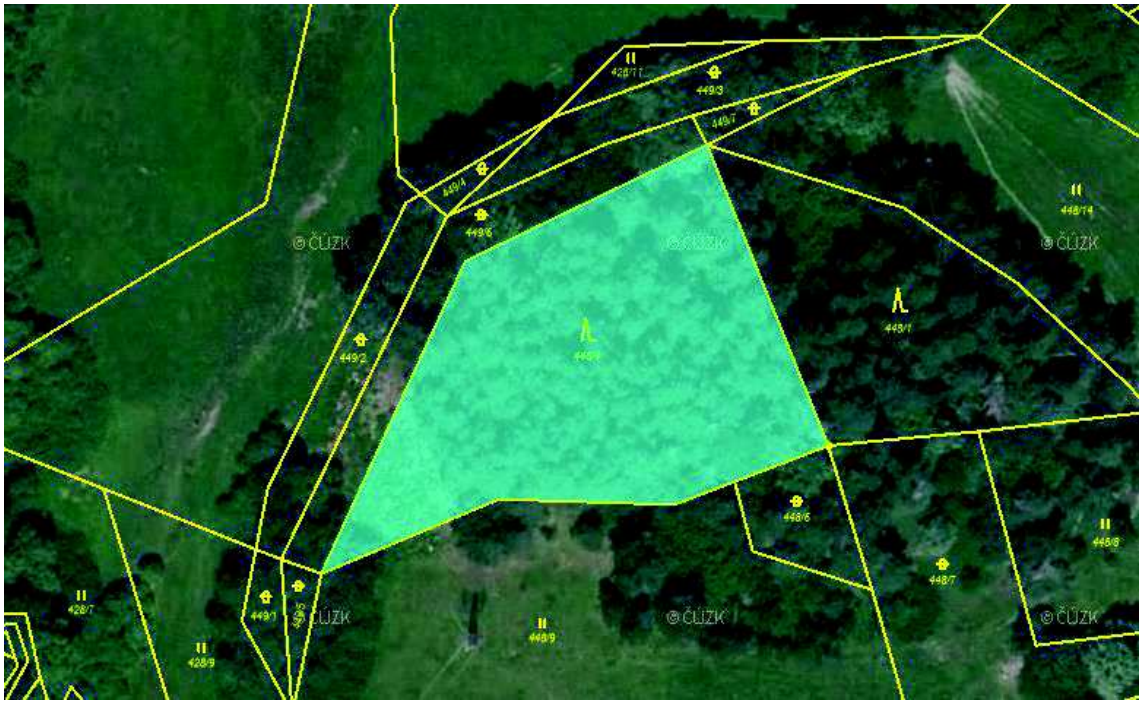
- **Oprávnění z věcného břemene převzaté z pozemkové knihy**
  služebnost jízdy přes parcely PK 448/ a KN 448/1.
  Upozornění: k tomuto oprávnění není u povinných parcel PK 448/1 a KN 448/1 evidováno odpovídající věcné břemeno.
  Oprávnění pro
  Parcela: 448/4
  Listina **Pozemková kniha vložka 138/.**
  POLVE:68/1967 E-600068/1967-306

- **Oprávnění z věcného břemene převzaté z pozemkové knihy**
  služebnost jízdy přes parcelu PK 446/7.
  Upozornění: k tomuto oprávnění není u povinné parcely PK 446/7 evidováno odpovídající věcné břemeno.
  Oprávnění pro
  Parcela: 448/4
  Listina **Pozemková kniha vložka 138/.**
  POLVE:68/1967 E-600068/1967-306

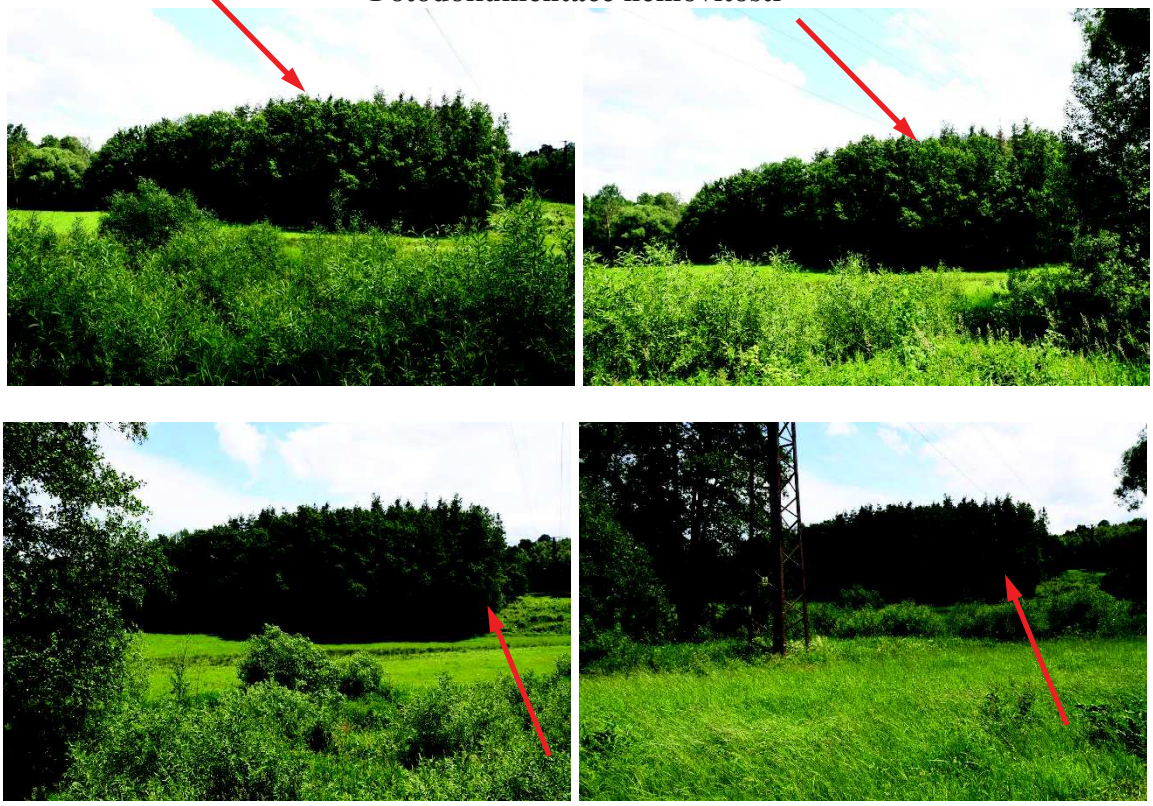
- **Oprávnění z věcného břemene převzaté z pozemkové knihy**
  služebnost jízdy přes parcelu PK 446/6.
  Upozornění: k tomuto oprávnění není u povinné parcely PK 446/6 evidováno odpovídající věcné břemeno.
  Oprávnění pro
  Parcela: 448/4
  Listina **Pozemková kniha vložka 138/.**

Výřez z katastrální mapy - kat. území Těšovice

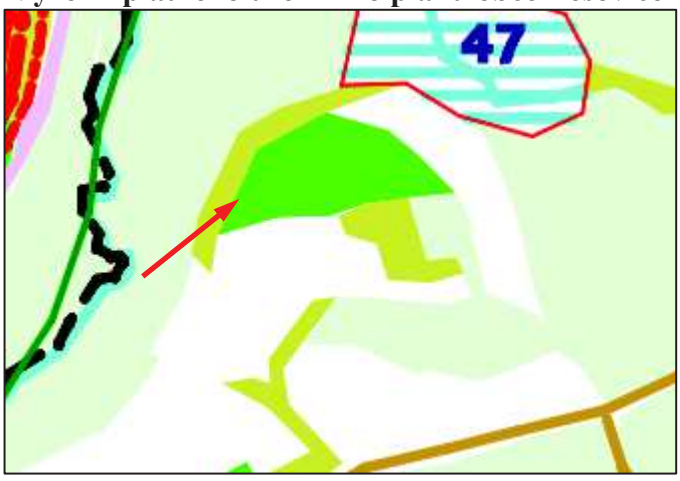




Fotodokumentace nemovitosti

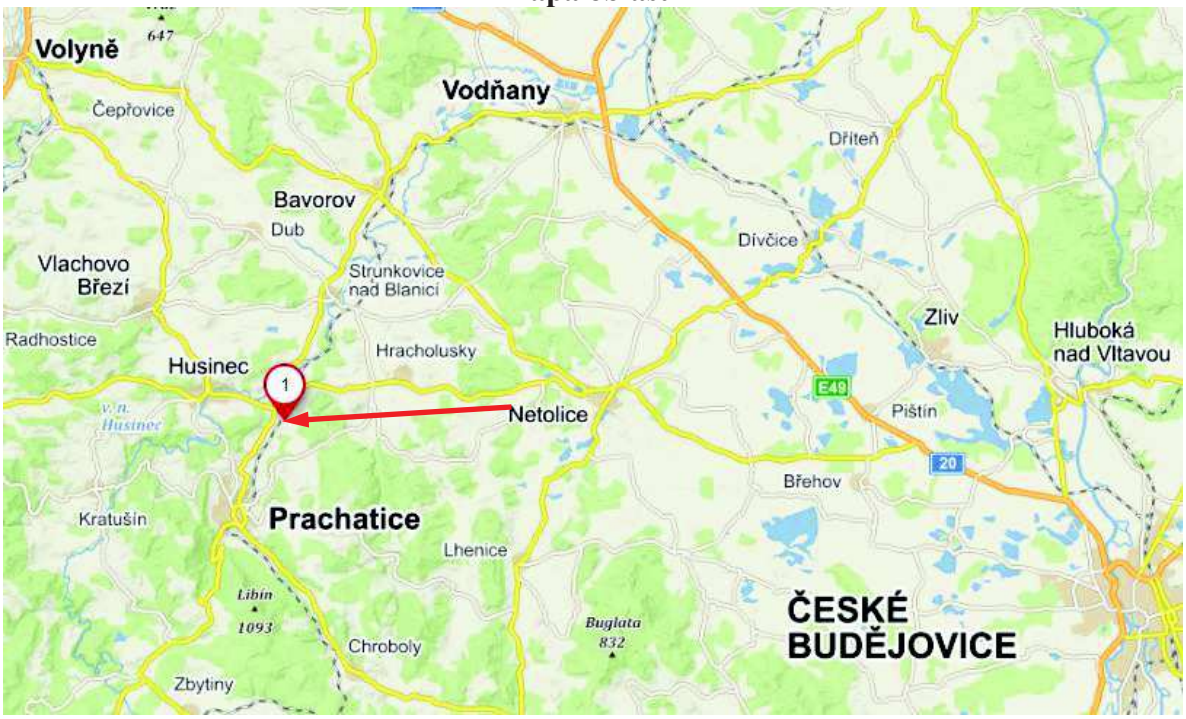


Výřez z platného územního plánu obce Těšovice



PLOCHY LESNÍ PRODUKCE

Mapa oblasti




Bělečský
Mlýn
Čov
© Seznam.cz, © TopGis
© Seznam.cz © TopGis
Vinice
Jarmovický p.
1