

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 638-001/2021

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Kaliště u Horních Dubenek, obec Kaliště, okres Jihlava,
pozemků parc. č. 320 včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph. D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č. j. 006 EX 2855/19

Datum místního šetření: 27. ledna 2021

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 27. ledna 2021 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.,
Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997
Sb.. 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.,
188/2019 Sb. a 488/2020 Sb.

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

Datum vyhotovení: 25. února 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 2855/19-169 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Zdeňka Macka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 27. ledna 2021.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 237/2020 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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 258 ze dne 14.10.2020 pro k.ú. Kaliště u Horních Dubenek:

A: Vlastník:

Macek Zdeněk, Revoluční 20/1, 58901 Třešť

B: Nemovitosti: Parcela: **parc. č. 320** – 872 m² 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. Kaliště u Horních Dubenek z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 27. ledna 2021. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného.

1.1.4 Ostatní

Platný územní plán obce Hřivice dostupný na webových stránkách obce.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku
- **Zákon č. 237/2020 Sb.** o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- **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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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.inem.cz.

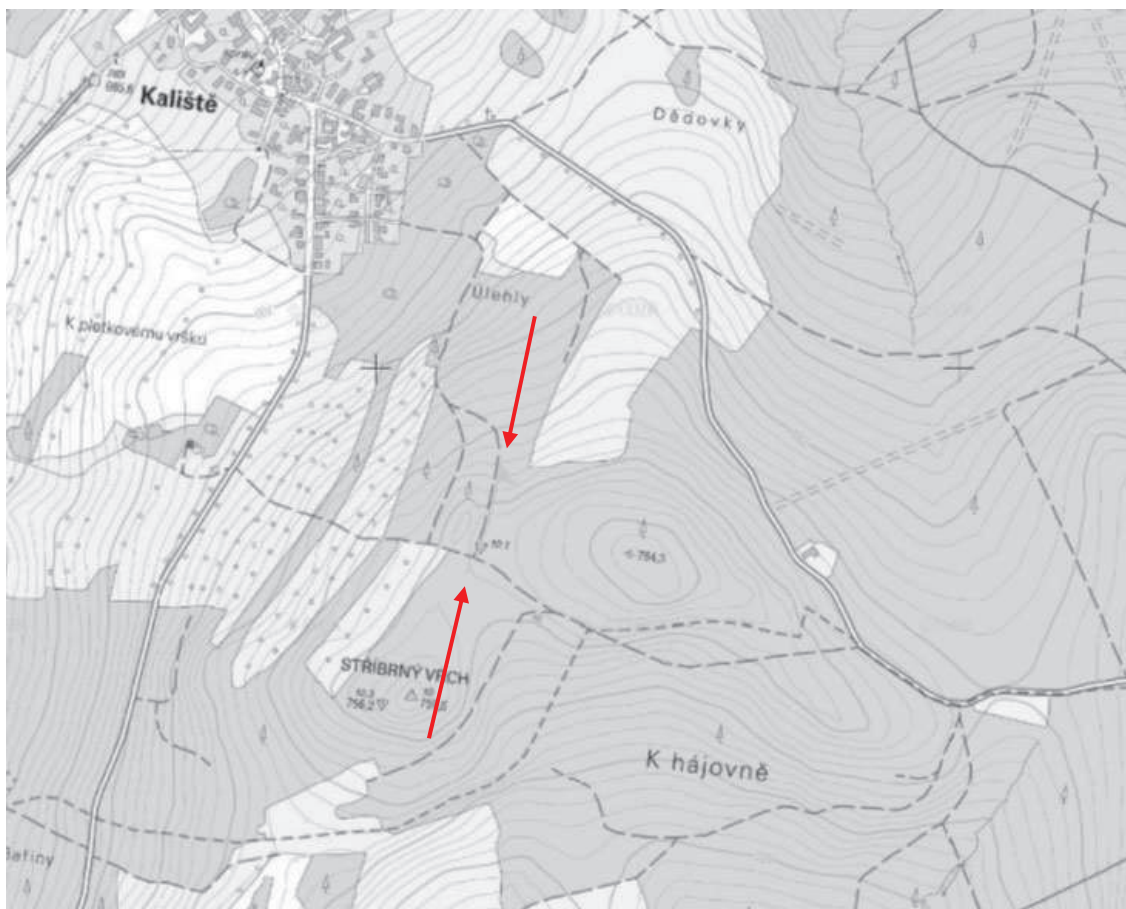
1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující pozemky z LV 258 pro k.ú. Kaliště u Horních Dubenek:

- parc. č. 320 – 872 m² lesní pozemek

GPS: 49°14'11.110"N, 15°18'24.430"E

Oceňovaný pozemek se nachází v katastrálním území Kaliště u Horních Dubenek, při obci Kaliště. Jedná se o lesní pozemek, který leží na parc. č. 320, jihovýchodně od obce. Pozemek se nachází v mírně svažitém terénu směrem k severu. Má nepravidelný tvar a je přístupný z lesní cesty na kterou navazuje. Pozemek je součástí většího lesního celku. Dle ÚHÚL LPIS (lesní hospodářské osnovy) na ploše pozemku roste smrk ztepilý ve věku cca 113 let, borovice, v ředině podrost jeřábu. Na **místním šetření** bylo zjištěno, že jižní, úzká část pozemku je porostlá převážně smrkovým porostem a sousedí po celé délce s lesní cestou. Pozemek se směrem k severu rozšiřuje a končí vykácenou mýtinou.



Obec Kaliště se nachází v okrese Jihlava v kraji Vysočina. Žije zde 157 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 lesními pozemky ve srovnatelných lokalitách z katastru nemovitostí a z realitní inzerce na www.inem.cz (1/2021).

2.1 Cenové porovnání

Realizovaný prodej KN

Název: Pozemek k.ú. Kaliště u Horních Dubenek

Lokalita: okr. Jihlava

Popis: Pozemek na parc. č. 306, který byl prodán dle KN dle kupní smlouvy ze dne 8. září 2020. Jedná se o lesní pozemek. Pozemek byl prodán spolu s pozemkem na parc. č. 308 na LV 282.



Cena
[Kč]
177 259

Výměra
[m²]
9907

Jednotková cena
JC [Kč/m²]
18

Název: Pozemek k.ú. Horní Pole

Lokalita: okr. Jindřichův Hradec

Popis: Pozemek na parc. č. 16/1, který byl prodán dle KN dle kupní smlouvy ze dne 8. října 2020. Jedná se o lesní pozemek. Pozemek byl prodán spolu s pozemkem 17/1 na LV 233.



Cena
[Kč]
136 826

Výměra
[m²]
4989

Jednotková cena
JC [Kč/m²]
27

Název: Pozemek k.ú. Horní Pole

Lokalita: okr. Jindřichův Hradec

Popis: Pozemek na parc. č.23/2, který byl prodán dle KN dle kupní smlouvy ze dne 14. října 2020. Jedná se o lesní pozemek. Pozemek byl prodán spolu s pozemky 16/2 17/2, 17/4, 22/8, 22/11, 23/3, 23/4, 28/3, 383/2 na LV 233.



Cena

[Kč]

89 408

Výměra

[m²]

8390

Jednotková cena

JC [Kč/m²]

11

Realitní inzerce *inem.cz*

☆ Prodej, Pozemek, 43746 m², Bělá, okres Pelhřimov

Cena: 1 215 000 Kč / 28 Kč/m²



▼ Detaily

Lokalita	Bělá, okres Pelhřimov	
Cena	1 215 000 Kč	

Plocha pozemku	43746 m ²	
Druh pozemku	Lesní pozemek	

Ve výhradním zastoupení klienta Vám nabízíme k prodeji 4 lesní, řádně a pečlivě udržované, pozemky nacházející se v blízkosti sebe. Prodej je možný pouze jako celek. Jedná se o pozemky o celkové výměře 43.746 m². Porost je rozmanitý, stejně jako stáří. Parc.č. 299 o výměře 2580 m² je starý 18-92 let s porostem převážně smrk (BO 31% 92 let), MD, náletově OS, BK. Parc.č. 303/1 o výměře 24746 m², starý 15-112 let, převážně SM, náletově MD, BO, DG, OL. Parc.č. 49/2 o výměře 4172 m² je starý 23-80 let - smrkový. Parc.č. 40/1 o výměře 12248 m² je starý 27-46 let s porostem OL a SM. Pozemky jsou dobře dostupné po nepevných polních cestách. Pozemek 303/1 je přístupný přímo z hlavní komunikace. Pozemky jsou rovinaté, netěžené, pravidelně udržované, většina hranic značená či dobře rozpoznatelná. Lesy nejsou napadeny kůrovcem. Do konce ledna 2021 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,69 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **lesních pozemků** ve srovnatelných lokalitách se dle KN a realitní inzerce pohybují v rozmezí **11 – 28 Kč/m²**. Skutečnost, že pozemek je téměř ze 2/3 plochy vymýcen, je třeba ve stanovení ceny zohlednit, proto je přibližně rozdělen na dvě části a každá část je oceněna zvlášť. Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a nabídkovým cenám stanovují jednotkovou cenu pro lesní pozemek **20 Kč/m²** a jednotkovou cenu pro mýtínu **12 Kč/m²**.

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití pozemku	Výměra m ²	ZC (Kč/m ²)	Cena (Kč)
320	lesní pozemek	mýtína	540*	12	6 480
320	lesní pozemek	lesní pozemek	332*	20	6 640
Celkem parcely			872		13 120

*Výměra vymýcené části pozemku byla určena odhadem pomocí mapových podkladů v katastru nemovitostí.

3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Pro ocenění byly použity 4 porovnávací vzorky, tři skutečně realizované prodeje dle cenových údajů z Katastru nemovitostí a jeden z realitní inzerce ze serveru inem.cz. Pro ocenění byly použity vzorky ze skutečně prodaných cen, vzorek z realitní inzerce je pouze orientační a splňuje předpoklad, že nabídka realitní inzerce je mírně vyšší. Dle zákona č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. je tedy možné určit obvyklou cenu.

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	13 120,00 Kč
Cena obvyklá podle odborného odhadu znalce	13 100,00 Kč

Cena obvyklá – slovy: třinácttisícstokorunčeských

V Brně dne 25. února 2021

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 638-001/2021.

V Brně dne 25. února 2021

Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 258 str. 1
Výřez z katastrální mapy
Výřez z aktuálního územního plánu
Fotodokumentace nemovitosti
Mapa oblasti

Výpis z katastru nemovitostí LV 258

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2020 12:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2855/19 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 587338 Kaliště
Kat.území: 662267 Kaliště u Horních Dubenek List vlastnictví: 258
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Macek Zdeněk, Revoluční 20/1, 58901 Třešť		

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
320	872	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí 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. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň
Povinnost k

Macek Zdeněk, Revoluční 20/1, 58901 Třešť, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-307/2017 -26 ze dne 20.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2017 10:22:56.

Zápis proveden dne 23.02.2017; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-696/2017-407

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 320

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - sever Č.j. 121EX-307/2017 - 30 (14 EXE 211/2017 - 20) ze dne 20.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2017 10:23:07. Zápis proveden dne 01.03.2017; uloženo na prac. Jihlava

-

Z-904/2017-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marie Sárová, Plk.Švece 1528/8, 58601 Jihlava

Povinnost k

Macek Zdeněk, Revoluční 20/1, 58901 Třešť, RČ/IČO:

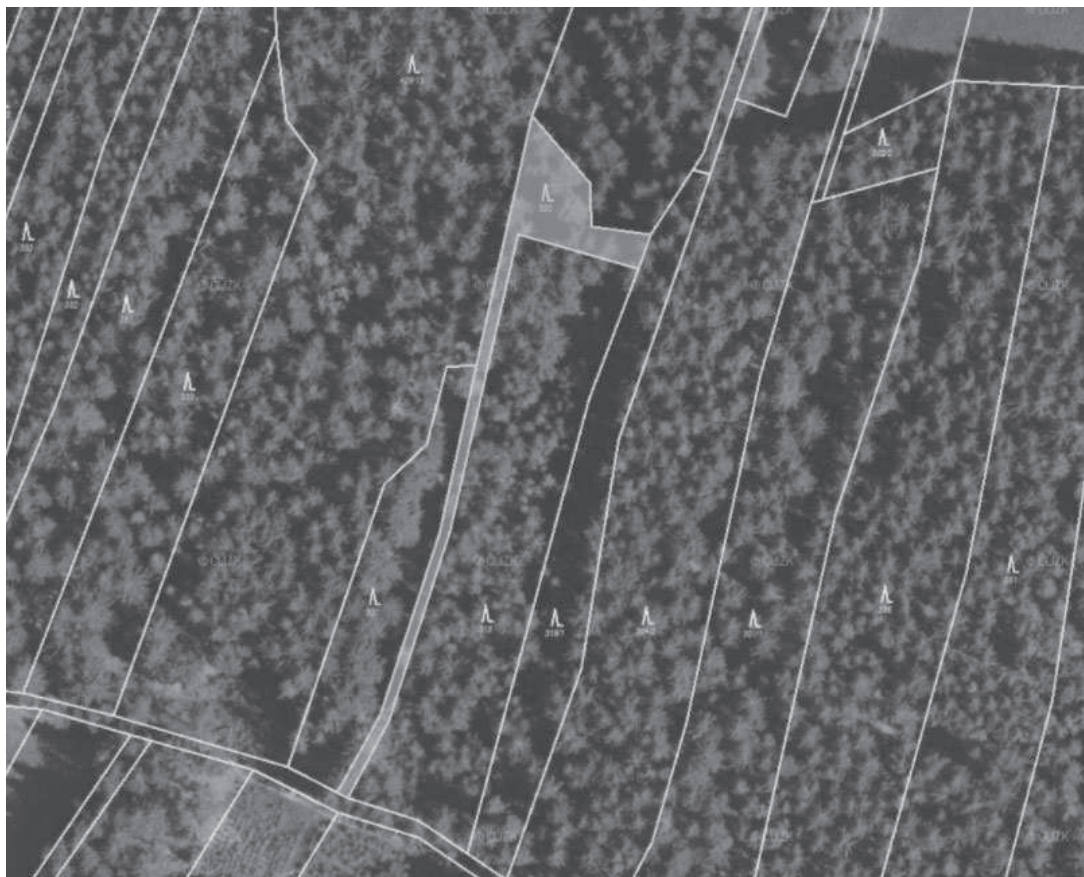
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jihlava č.j.:079EX-00336/2017 - 015 (14 EXE 1407/2017 -19) ze dne 03.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2017 10:46:36. Zápis proveden dne 07.07.2017; uloženo na prac. Jihlava

-

Z-3469/2017-707

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.
strana 1

Výřez z katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

