

13 D 294/2014-56

## Znalecký posudek č. 3074/15

o ceně pozemkové parcely číslo 699/3 k. ú. Vodice u Lhenic ,okr. Prachatice

### Objednatel posudku:

Okresní soud v Prachaticích  
notář  
JUDr. Jiří Pražák  
Vodňanská 375  
383 01 Prachatice

### Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti podle předpisů platných ku dni úmrtí zůstavitelky t.j. 8.6.2014 a navržení ceny obvyklé

Dle vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 8.6.2014 posudek vypracoval:

Bc. Zdeněk Filip  
Na sadech 835  
383 01 Prachatice  
Mob.602 948 797

Posudek obsahuje 16 stran . Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.  
V Prachaticích 22.4.2015

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek o ceně pozemkové parcely číslo 699/3 vedená jako orná půda o celkové výměře 5189 m<sup>2</sup>.

Pozemková parcela je zapsaná na listu vlastnictví číslo 203 pro katastrální území Vodice u Lhenic.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.4.2015

### 3. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 20.4.2015
- kopie katastrální mapy
- ostatní podklady znalce

Podklad	Cena [Kč]
výpis z katastru nemovitostí	44,38
informace a údaje sdělené objednatelem	18 976,57
skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 20.4.2015	6 064,30
kopie katastrální mapy	25 085,56
ostatní podklady znalce	
<b>celkem</b>	<b>25 085,56 Kč</b>

### 4. Vlastnické a evidenční údaje:

podle doloženého výpisu z katastru nemovitostí je spoluvlastníkem oceňovaných nemovitostí zapsané na listu vlastnictví č.203

Jan Pivoňková, r.č.645310/2018, naposledy bytem Němčice 53,

### 5. Dokumentace a skutečnost:

znalec si zajistil k oceňované pozemkové parcele kopii katastrální mapy

### 6. Celkový popis nemovitosti:

pozemková parcela se nachází v katastru Vodice u Lhenic a není zahrnuta ve schváleném územním plánu Podle posledních údajů měla obec Lhenice cekem 1 888 obyvatel.

### 7. Obsah posudku

- a) Pozemková parcela č. 699/3 k.ú. Vodice u Lhenic

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

#### a) Pozemková parcela č. 699/3 k.ú. Vodice u Lhenic – § 6

pozemková parcela bude oceněna podle zjištěných podkladů znalcem .

Podle posledních údajů měla obec Lhenice cekem 1 888 obyvatel..

#### § 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
699/3	orná půda	73201	7	6,34	6,3400	44,38
699/3	orná půda	73211	3 692	5,14	5,1400	18 976,88
699/3	orná půda	73241	1 490	4,07	4,0700	6 064,30
Součet:			5 189			25 085,56

**Pozemková parcela č. 699/3 k.ú. Vodice u Lhenic –  
určená cena:**

**25 085,56 Kč**

### C. Rekapitulace

a) Pozemková parcela č. 699/3 k.ú. Vodice u Lhenic	25 085,56 Kč
<b>Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>25 085,56 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>25 090,- Kč</b>

### Rekapitulace cen podle jednotlivých parcel

#### Parcela číslo 699/3

a) Pozemky	25 085,56 Kč
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>25 090,- Kč</b>
Cena slovy: dvacetpětisícdevadesát Kč	

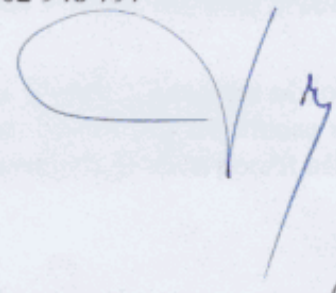
**Zjištěná cena: 25 090,- Kč**

Cena slovy: dvacetpětisícdevadesát Kč

Cena nemovitostí a pozemkových parcel je cenou zjištěnou podle předpisů platných ku dni ocenění

V Prachaticích 22.4.2015

Bc. Zdeněk Filip  
 Na sadech 835  
 383 01 Prachatice  
 Mob.602 948 797




01200001 83029,-  
 112 01 8

## D.Rekapitulace

### 1. Cena a hodnota

Název obce: Lhenice  
Název okresu: Prachatice

**Cena** je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícím a prodávajícím na straně druhé. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (na příklad věcná, výnosová, střední, tržní a jiné), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

**Obvyklá cena** je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době místě dosáhnout. V zákonu číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definovaná takto:

*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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

### 2. Metoda zjištění věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční pořizovací cena, to je cena za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu závažných vad, které znemožňují okamžité užívání věci.

U staveb se reprodukční pořizovací cena zjišťuje nákladovou kalkulací, podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčasněji však se stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU).

V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je věcná hodnota definována v § 25 odstavec (4) písmeno b) jako reprodukční pořizovací cena ("cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje")

V zákoně o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. "cena zjištěná nákladovým způsobem"

### 3. Metoda zjištění výnosové hodnoty

Tato metoda je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice. U nemovitosti se zjistí z dosaženého (dosažitelného) ročního nájemného sníženého o náklady na provoz. Budoucí příjmy se diskontováním převedou na současnou úroveň.

Úroková míra představuje minimální míru výnosnosti, která se od nemovitosti v budoucnu očekává. Výnosnost konkrétní nemovitosti musí být obvyklé vyšší, protože riziko spojené s uložení kapitálu do nemovitosti je vyšší než uložení do banky na optimální úrokovou míru. Proto musí být toto riziko zahrnuto do úrokové míry formou přírážky neboli rizikové prémie.

### 4. Metoda zjištění porovnávací hodnoty

Tato metoda pro ocenění nemovitosti je založena na srovnání předmětné nemovitosti s nemovitostmi obdobnými, jejich ceny byly v nedávné době na trhu realizovány a jsou známé.

Tato metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. Pro naše tuzemské podmínky je využitelná pouze při dostatečně ověřené informaci v daném místě a čase. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodu.

### 5. Metody kombinované

U nemovitostí, které oceňujeme i s použitím výnosové metody, používáme pro stanovení tržní hodnoty metody kombinované. Protože u různých nemovitostí má věcná hodnota různý význam a výnosová metoda je poplatná kvalitě vstupních údajů, je někdy vhodné stanovit tržní hodnotu nemovitosti váženým průměrem věcné a výnosové hodnoty.

## 6. Aplikace jednotlivých metod a volba metody ocenění

Každá z výše uvedených metod ocenění má své klady a zápory. V současné situaci se jeví jako nejadekvátnější použití metody věcné hodnoty, která vyjadřuje ceny dosahované při realizaci obdobných staveb na tuzemském trhu. Proto po snížení o opotřebení odpovídá nejvíce tržní hodnotě, to je ceně, za kterou je možno nemovitost v daném místě a čase prodat nebo koupit.

V tržním hospodářství existují síly, které v dlouhodobém průměru přibližují hodnotu nemovitosti k reprodukční ceně. Pokud bude některý druh nemovitosti na trhu velmi ziskový, vznikne po těchto nemovitostech poptávka, budou ve velkém množství stavět, čímž vznikne nadbytek a výnosová hodnota klesne na úroveň reprodukční ceny.

Metodu srovnávací, která je nejprůkaznější, lze použít jen je-li dostatek ověřených aktuálních a porovnatelných hodnot. Protože v daném případě předmětem ocenění je cena obvyklá s ohledem na ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., je použití porovnávací metody nejvhodnější.

Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení hodnoty nemovitosti odráží nejen současnou situaci, ale i budoucí vývoj cen na trhu nemovitostí.

### D.Rekapitulace

Prodejní cena je dána cenou ,která by byla dosažitelná v době ,ke které se vztahuje odhad, v normálním obchodním styku podle právních norem a skutečných vlastností, stavu a polohy nemovitosti, nebo jiného předmětu odhadu, bez ohledu na mimořádné osobní vztahy.

Obchodní cena se nerovná ceně při nouzovém prodeji, při nucené dražbě ,při vyvlastnění nebo v důsledku zvláštní tísně a podobně.

Prodejní cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou do statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí.

Obvyklou cenu nelze chápat ani jako fixní údaj ,ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou .

S ohledem na specifické umístění využití oceňovaného pozemku lze konstatovat, že se běžně s takto využívanými pozemky na realitním trhu neobchoduje. Podle kategorií používaných při výpočtu ceny zjištěné lze předpokládat , že cena zjištěná se nepřibližuje k ceně obvyklé a proto bude navržena porovnávacím způsobem a stanovena na 16,00 Kč/m2. Do ceny nelze jednoznačně navrhnout cenu věcného břemen zřízení státem.

**Pozemková parcela č. 699/3 k.ú. Vodice u Lhenic**

- cena obvyklá :

**83 024,00 Kč**

### Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

**83 024, 00 Kč**

Cena slovy: osmdesáttřítisícdvacetčtyři Kč

V Prachaticích 22.4.2015

Bc. Zdeněk Filip  
Na sadech 835  
383 01 Prachatice  
Mob.602 948 797





### D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 6.12.1989 pod č.j. SPR 2072/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3074/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3074/15 podle připojené likvidace.



### E. Seznam příloh

- kopie katastrální mapy
- výpis výpisu z katastru nemovitostí
- stovnatelné nemovitosti

1. číslo: 11332	2. číslo: 11332
3. číslo: 11332	4. číslo: 11332
5. číslo: 11332	6. číslo: 11332

... v případě znečištění pozemky a ...  
 ... se souhlasí na území ...  
 ... a rozšíření pévnosti je ...  
 ... východně od Prácheň. ...  
 ...

11 332 m<sup>2</sup>  
 cena ...



16D 29M 20M-GB

### Srovnatelná nemovitost

**Realitní server:** Reality IDnes  
<http://reality.idnes.cz>

**Kód nabídky:** IDNES-0320  
**MoniT-ID:** 11F211

**Nabídková cena:** 183 272,- Kč vč. DPH  
15,50 Kč/m<sup>2</sup>  
Včetně provize

**Adresa:** Lhenice, okres Prachatice  
**Obec:** Lhenice  
**Počet obyvatel:** 1 888  
**Okres:** Prachatice

**Číslo obce:** 550361

**Kraj:** Jihočeský

#### Popis:

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky o celkové výměře 11.824 m<sup>2</sup> nacházející se nedaleko Lhenic. Městys Lhenice se nachází na území okresu Prachatice a náleží pod Jihočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Prachatice. Obec Lhenice se nachází asi dvanáct kilometrů východně od Prachatic. Nabízené pozemky jsou zahrnuty v LPIS. V případě zájmu nás kontaktujte.

**Celková plocha:** 11 824 m<sup>2</sup>  
**Druh pozemku:** orná půda



## Srovnatelná nemovitost

Realizační server: Reality IDnes  
<http://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: IDNES-0410  
MoniT-ID: 242997

Nabídková cena: 1 161 180,- Kč vč. DPH  
15,- Kč/m<sup>2</sup>  
Včetně provize

Město: Lhenice, okres Prachatice, Hrbov  
Obec: Lhenice  
Počet obyvatel: 1 888  
Okres: Prachatice

Číslo obce: 550361

Kraj: Jihočeský

### Popis:

Nabízíme k prodeji pozemky o rozloze 77 412 m<sup>2</sup> v Hrbově u Lhenic. Hrbov je vesnice, část městyse Lhenice v okrese Prachatice. Vesnice, která se nachází asi 3,5 km na sever od Lhenic. Hrbov u Lhenic je názvem katastrálního území. V případě zájmu nás kontaktujte.

Celková plocha: 77 412 m<sup>2</sup>  
Druh pozemku: orná půda





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2014 13:57:13

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550361 Lhenice

Kat.území: 680915 Vodice u Lhenic

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

ve výši 1.500,00 Kč s příslušenstvím  
podíl 1/4

Město Prachatice, Velké náměstí 3, Pivoňková Jana, č.p. 53, 38411 Němčice, RČ/IČO:  
Prachatice I, 38301 Prachatice, 645310/2018  
RČ/IČO: 00250627 Parcela: 699/3 Z-5634/2012-306

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský  
úřad Prachatice - Mgr. Košina 040-Ex 3401/2010 -14 ze dne 18.07.2012. Právní moc ke  
dni 01.08.2012.

Z-5634/2012-306

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 52.285,00 Kč s příslušenstvím  
k podílu 1/4

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Pivoňková Jana, č.p. 53, 38411 Němčice, RČ/IČO:  
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, 645310/2018  
Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Parcela: 699/3 Z-8893/2011-306  
41197518

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud  
v Prachaticích -3 E 61/2011 -11 ze dne 05.10.2011. Právní moc ke dni 26.10.2011.

Z-8893/2011-306

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01  
Klatovy

Pivoňková Jana, č.p. 53, 38411 Němčice, RČ/IČO:  
645310/2018

Z-5669/2013-404

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil  
Mika, LL. M. : 120 EX-101035/2013 -8 ze dne 17.06.2013; uloženo na prac. Klatovy

Z-5669/2013-404

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/4

Parcela: 699/3 Z-3651/2013-306

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy - JUDr.Mika 120  
EX-101036/2013 -17 ze dne 28.06.2013.

Z-3651/2013-306

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/4

Pivoňková Jana, č.p. 53, 38411 Němčice, RČ/IČO:  
645310/2018

Parcela: 699/3 Z-8853/2012-306

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor-Mgr.Horák 173-EX  
520/2012 -11 ze dne 17.12.2012.

Z-8744/2012-306

69  
130299/2015-26

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2014 13:57:13

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550361 Lhenice

území: 680915 Vodice u Lhenic

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu  
Právního

Povinnost k

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/4

Pivoňková Jana, č.p. 53, 38411 Němčice, RČ/IČO:  
645310/2018

Parcela: 699/3 Z-6440/2009-306

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Brno-město - soudní exekutor JUDr. Novozámský 56-EX  
4822/2009 -7 ze dne 23.06.2009.

Z-6440/2009-306

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/4

Pivoňková Jana, č.p. 53, 38411 Němčice, RČ/IČO:  
645310/2018

Parcela: 699/3 Z-4427/2009-306

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Klatovy - soudní exekutor JUDr. Mika 120-EX  
228/2009 -19 ze dne 27.04.2009.

Z-4427/2009-306

Nařízení exekuce

Pivoňková Jana, č.p. 53, 38411 Němčice, RČ/IČO:  
645310/2018

Z-5866/2009-306

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -7Nc 2052/2009 -3 ze  
dne 18.05.2009; uloženo na prac. Prachatice

Z-5866/2009-306

Nařízení exekuce

Pivoňková Jana, č.p. 53, 38411 Němčice, RČ/IČO:  
645310/2018

Z-678/2009-306

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -6Nc 2582/2008 -2 ze  
dne 05.01.2009; uloženo na prac. Prachatice

Z-678/2009-306

#### Jiné zápisy

Typ vztahu  
Právního

Povinnost k

Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 699/3

Z-895/2005-306

lomby a upozornění - Bez zápisu

#### Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2014 13:57:13

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550361 Lhenice

Kat.území: 680915 Vodice u Lhenic

List vlastnictví: 203

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

Listina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu 348/1994 ze dne 20.3.1998.

POLVZ:25/1998

Z-19900025/1998-306

Pro: Prenerová Marie, č.p. 61, 38411 Němčice

RČ/IČO: 675211/1993

Pivoňková Jana, č.p. 53, 38411 Němčice

645310/2018

Pintr František, Bavorská 936, Prachatice II, 38301 Prachatice

340410/080

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
699/3	73201	7
	73211	3692
	73241	1490

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 Prachatice, kód: 306.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.07.2014 14:38:29

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



13D 294/2014-70

699/6

765/4  
310/51

710/84

699/5

699/8

710/83

710/86

699/7

710/87

699/9

699/4

699/3

⊕  
710/

699/1

Vertical text on the left edge of the page, possibly a page number or reference code.

13D 24/2011-71





Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 82863545-49731-160309082909 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 19 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Ivo Erbert

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 09.03.2016



82863545-49731-160309082909