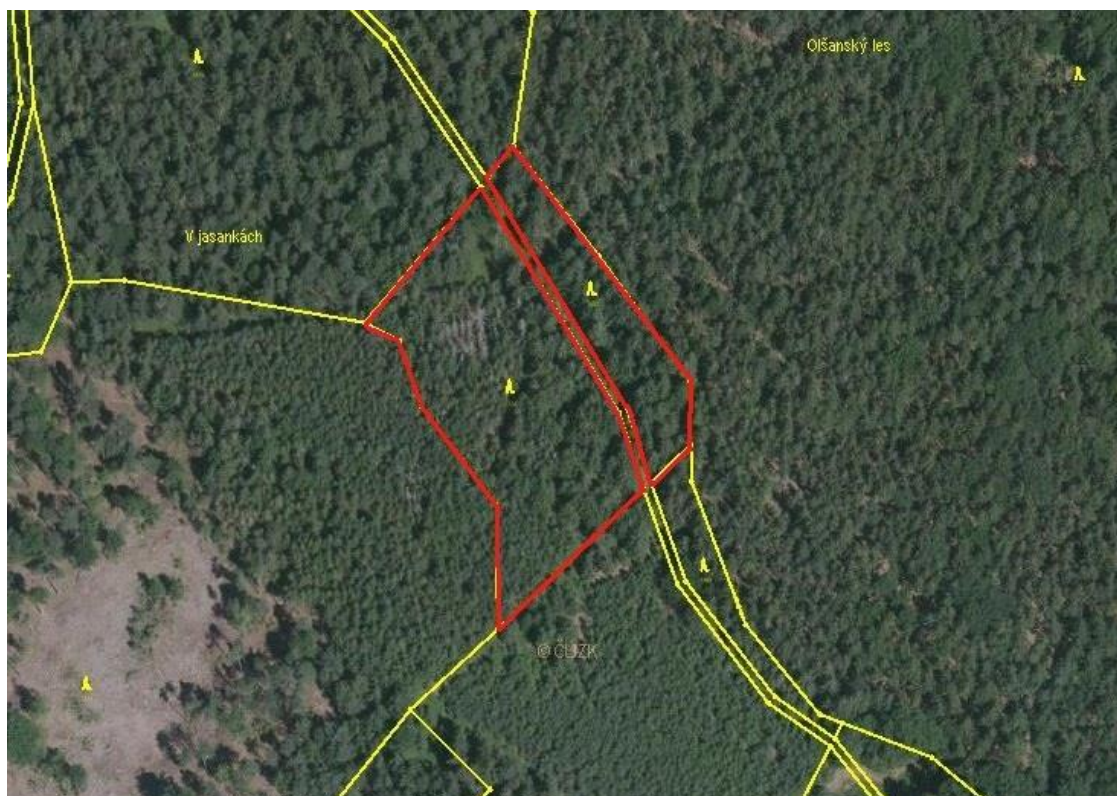


ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 854-143/2020

Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 nemovitých věcí: **pozemek** parc.č. 1374 o výměře 6511m², lesní pozemek a parc.č. 1392 o výměře 2324m², lesní pozemek, zapsány na LV č. 96 pro k.ú. Valtínov, **obec Valtínov** u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Dvořáková Alena
AS ZIZLAVSKÝ v.o.s.
Široká 36/5
110 00 Praha 1

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro ins. řízení KSBR 33 INS 3177 / 2020**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Dle stavu ke dni prohlídky 14.07.2020 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 12 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 23.07.2020

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. *Znalecký úkol***
- 1.2. *Podklady***

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. *Nákladová metoda***
- 2.2. *Výnosová metoda***
- 2.3. *Porovnávací metoda***
- 2.4. *Volba metody ocenění***

3. NÁLEZ

- 3.1. *Identifikační údaje nemovité věci***
- 3.2. *Omezení vlastnického práva a jiné zápisy***
- 3.3. *Poloha a charakteristika nemovité věci***

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. *Výpočet porovnávací hodnoty***
- 5.2. *Rekapitulace, závěrečná analýza***

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. *Osvědčení***
- 8.2. *Fotodokumentace***

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 nemovitých věcí: pozemek parc.č. 1374 o výměře 6511m², lesní pozemek a parc.č. 1392 o výměře 2324m², lesní pozemek, zapsány na LV č. 96 pro k.ú. Valtínov, obec Valtínov u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 96 pro k.ú. Valtínov ze dne 09.06.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- LHO s platností 01.01.2016 - 31.12.2025
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena znalcem. Jedná se o volně přístupné pozemky. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny pozemku, pro který je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly žádnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 96 ze dne 09.06.2020 pro k.ú. Valtínov

Dvořák Jiří, sídliště Svatopluka Čecha 398, 37881 Slavonice 3/8

Dvořák Miloslav, Svatopluka Čecha 81, 37881 Slavonice 3/8

Dvořáková Alena, č. p. 126, 67133 Mikulovice 1/4

Název katastrálního území:	Valtínov
Název obce:	Valtínov
Název okresu:	Jindřichův Hradec
List vlastnictví:	LV č. 96

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle LV č. 96 ze dne 09.06.2020 pro k.ú. Valtínov

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dvořáková Alena

Zahájení exekuce - Dvořáková Alena

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

Pozemek určený k plnění funkcí lesa v nezastavěném území, severně od obce Kunžak, část Valtínov, ve vzdálenosti vzdušnou čarou přibližně 2km od zastavěné části Valtínova, v lokalitě místně zvané Olšanský les, V jasankách. Jedná se o dva pozemky přibližně obdélníkového tvaru, přístup k nim po lesní cestě.

LHO

Porostní skupina 4, věkem, tloušťkou a výškou diferencovaná skupina. Br+, Bo+, další LT 6K3. Převažuje svah jihozápadní expozice. Přírodní park Česká Kanada.

LT: 6M1

Obmýtlí/obnovní doba: 110/40

HS	Věk	Zakm.	dřevina	zastoupení	RVB
531	36	10	SM - smrk	100%	3

Porostní skupina 8, skupina se skládá ze tří částí, přirůstavá kmenovina tloušťkou a výškou výrazně diderencovaná. Zvlněný terén. Přírodní park Česká Kanada.

LT: 6M1

Obmýtlí/obnovní doba: 110/40

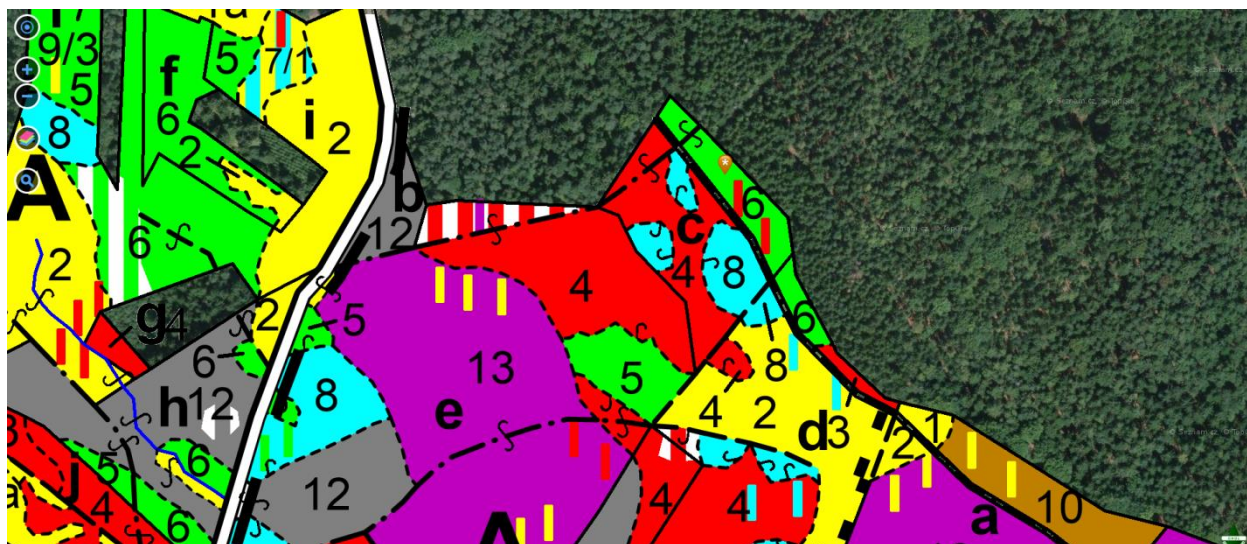
HS	Věk	Zakm.	dřevina	zastoupení	RVB
531	75	9	SM - smrk	100%	4

Porostní skupina 6, nastávající kmenovina, tloušťkou a výškou diderencovaná. BK+ další, LT 6K3. Zvlněný terén. Přírodní park Česká Kanada.

LT: 6M1

Obmýtlí/obnovní doba: 110/40

HS	Věk	Zakm.	dřevina	zastoupení	RVB
531	60	10	SM - smrk	100%	3



Obec Kunžak leží administrativně v okrese Jindřichův Hradec a náleží pod Jihočeský kraj. V obci má trvalý pobyt hlášeno 1 480 obyvatel.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění pozemků trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen pozemků. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V okrese Jindřichův Hradec je v realitní inzerci aktuálně nabízeno osm inzerátů s lesními pozemky. Cenová relace inzerce je od 10,53,- do přibližně 50,70,- Kč/m². Z inzerce byly vybrány nejvíce podobné vzorky pro výpočet porovnávací hodnoty, ostatní použité vzorky jsou realizované ceny databáze.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod.. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka jeden metr čtvereční. Tato jednotka je u pozemků běžně používána.

lokality	cena	druh ceny
1) Valtínov, okr. Jindřichův Hradec Lesní pozemky o celkové ploše 62415m ² . Svah jihozápadní expozice, přírodní park Česká Kanada, Mýtná kmenovina tloušťkou a výškou diferencovaná. Smrk a borovice, věk 142 a porost jižně od Valtínova, přehoustlá SM tyčovina, věk 55.	9,61 Kč/m²	Kupní cena, prodej 03/2019
 		
2) Kunžak okr. Jindřichův Hradec Lesní pozemky o celkové výměře 34228m ² . Porost převážně na mírném svahu východní expozice a na rovině, park Česká Kanada, kmenovina rozrůzněné výšky, v části podmáčené. Smrk, borovice, věk 82, smrk věk 44.	10,81 Kč/m²	Kupní cena, prodej 10/2019



3) Kunžak, okr. Jindřichův Hradec

7,11 Kč/m²

Kupní cena, prodej 11/2019

Lesní pozemek o výměře 12516m². Severovýchodní expozice, část holina, SM kmenovina s borovicí, věj 77, nálet smrk věk 5, uvolněná kmenovina smrk věk 89.



4) Suchdol, okr. Jindřichův Hradec

13,00 Kč/m²

Kupní cena, 02/2020

Lesní pozemek o výměře 18651m². Rovina přecházející ve svah, jihovýchodní expozice, park Česká Kanada, přirůstavá kmenovina tloušťkou a výškou diferencovaná, borovice, smrk a jedle, věk 144.

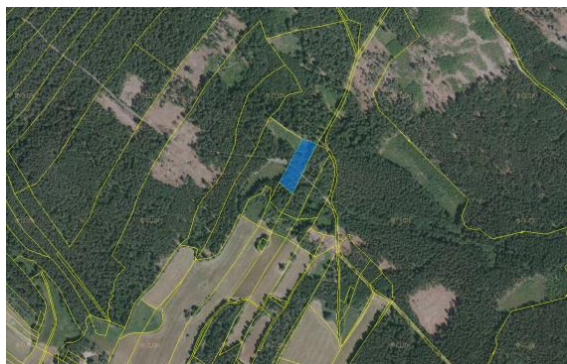


5) Valtínov, okr. Jindřichův Hradec

10,23 Kč/m²

Kupní cena, 04/2020

Lesní pozemek o výměře 3910m². Rovný až mírně svažitý, park Česká Kanada, mýtná kmenovina tloušťkou a výškou diferencovaná, smrk věk 117, věk 65, věk 1.



6) Jarošov, okr. Jindřichův Hradec

10,70 Kč/m²

Nabídková cena

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej lesního pozemku o celkové výměře 1.2ha. Na pozemku proběhla řádná těžba 2/3 v roce 2018. Povinnost zalesnit do 5 let. Na pozemku zůstává porost smrk stáří

20let, mlazina. Více informací v RK. Celková cena: 125 000 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m²: 11 Kč Poznámka k ceně: Cena k jednání ID zakázky: CB181212 Aktualizace: 25.06.2020 Plocha pozemku: 11677 m²



7) Chlum, okr. Jindřichův Hradec

15,90 Kč/m²

Nabídková cena

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej lesního pozemku o celkové výměře 32.474m². Lesní pozemek - starší porost - 5.700m², mladé porosty - 8.100m², holiny - 18.670m² (povinnost zalesnit - do 5let). Přístup k pozemku po obecní cestě. Na pozemek navazuje Záhřebský rybník, Bažantnice Chlum u Třeboně. Celková cena: 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m²: 15 Kč ID zakázky: CB190121 Aktualizace: 14.05.2020 Umístění objektu: Polosamota Plocha pozemku: 32474 m²



8) Lásenice, okr. Jindřichův Hradec

20,00 Kč/m²

Nabídková cena

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. Lásenice je též názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat. Celková cena: 297 000 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m²: 20 Kč ID zakázky: 1249 Aktualizace: 09.11.2019 Plocha pozemku: 14834 m²



Použité koeficienty:

K1 – koeficient zdroje

K2 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	Kč/m ²	Kč/m ² upravená
1. Valtínov, okr. Jindř. Hradec	1,00	1,00	9,61	9,61

2. Kunžak, Jindř. Hradec	1,00	1,00	10,81	10,81
3. Kunžak, Jindř. Hradec	1,00	1,00	7,11	7,11
4. Suchdol, Jindř. Hradec	1,00	1,00	13,00	13,00
5. Valtínov, Jindř. Hradec	1,00	1,00	10,23	10,23
6. Jarošov, Jindř. Hradec	0,95	1,00	10,70	10,17
7. Chlum, Jindř. Hradec	0,95	1,00	15,90	15,11
8. Lásenice, Jindř. Hradec	0,95	1,00	20,00	19,00
minimum				7,11
maximum				19,00
median				10,52
průměr				11,88
jednotková cena (zaokrouhlen median)				10,50
užitná plocha m ²				8 835
porovnávací hodnota celek				92 768
spoluvlastnický podíl ve výši 1/4				23 192

Porovnávací hodnota: 23 190,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po pozemcích trvá

Slabé stránky –

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 14.07.2020

ve výši: 23 190,- Kč

slovy: dvacetitřítisícstodevadesát Kč

V Pardubicích, 23.07.2020

Vypracoval
Renáta Havířová

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 854-143/2020 znaleckého deníku.

8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace

