

- 101

Ing. Jiří Pacal, Pod Tratí 212, Přibyslavice, 675 21 Okříšky,  
znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti  
724 225 685; e-mail: jiripacal@seznam.cz

Notářský úřad v Třebíči  
JUDr. Jana Pohanková  
Oldřichova 1

DOŠLO 13 -05- 2020 Poštou  
Osobně

## ZNALECKÝ POSUDEK

počet listů ..... příloh .....

č. 433-104/2020

o obecné ceně nemovitostí – pozemků p.č. 1219/4, 1632, 1633 a 1634  
v obci Hodov, kat. území Hodov, okres Třebíč, kraj Vysočina

**Objednavatel znaleckého posudku:**

JUDr. Jana Pohanková,  
notářka se sídlem v Třebíči,  
Oldřichova 1  
67401 Třebíč

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé (tržní) ceny nemovitostí pro účely  
řízení o pozůstalosti – likvidace pozůstalosti  
19 D 723/2019 – Nd 153/2019.

**Posudek vypracoval:**

Ing. Jiří Pacal  
Pod Tratí 212, Přibyslavice  
675 21 Okříšky

Posudek obsahuje 5 stran včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Přibyslavicích 4.5.2020

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obecnou (obvyklou) cenu nemovitostí, t.j. cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění, t.j. 3.6.2019, při zvážení všech okolností, které mají na tuto cenu vliv.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Hodov 675 04 Hodov
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Hodov
Katastrální území:	Hodov
Počet obyvatel:	306

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4 pro k.ú. Hodov.  
 Kopie katastrální mapy k.ú. Hodov.  
 Vlastní průzkum znalce provedený dne 17.2.2020.

## 4. Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nachází ve východním okraji katastru obce Hodov, cca 950 m od okraje zastavěné části obce. V okolí jsou zemědělské a lesní pozemky.  
 Obec Hodov má 306 obyvatel, nemá cenovou mapu pozemků a má schválenou územně plánovací dokumentaci - územní plán obce.

# B. Posudek dle oceňovacího předpisu

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Zemědělské pozemky

Předmětem ocenění jsou níže uvedené zemědělsky využívané pozemky nacházející se v nadm. výšce cca 470 m.n.m. Jsou mírně svažité k severu.

## Ocenění

**Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
orná půda	1219/4	73211	53	5,14		5,14	272,42	
	1632	73211	101	5,14		5,14	519,14	
	1633	73211	3 766	5,14		5,14	19 357,24	
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6								
Celkem:			3 920 m <sup>2</sup>				<b>20 148,80</b>	
<b>Zemědělské pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>							=	<b>20 148,80 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem							*	1 / 2
<b>Zemědělské pozemky - zjištěná cena celkem</b>							=	<b>10 074,40 Kč</b>

## 2. Ostatní plocha, neplodná

Předmětem ocenění je níže uvedený pozemek, zemědělsky nevyužívaný, navazující od východu na lesní blok, na pozemku jsou náletové dřeviny.

### Ocenění

#### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky</b>						
§ 9 odst. 5	5,41	0,25				1,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]	
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1634	210	1,35		283,50	
Jiný pozemek - celkem			210			<b>283,50</b>	
<b>Ostatní plocha, neplodná - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>						=	<b>283,50 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem						*	1 / 2
<b>Ostatní plocha, neplodná - zjištěná cena celkem</b>						=	<b>141,75 Kč</b>

## C. Stanovení obecné ceny nemovitostí

### Úvaha znalce

Tržní cena zemědělského pozemku se v dané oblasti pohybuje kolem 20 Kč/m<sup>2</sup>, tedy více než cena stanovená dle oceňovacího předpisu.

Cena zemědělského pozemku	.....	3920 m <sup>2</sup> x 20,- Kč/m <sup>2</sup> = 78 400,- Kč
Cena pozemku ost. plocha	.....	210 m <sup>2</sup> x 5,- Kč/m <sup>2</sup> = 1 050,- Kč
Celkem pozemky	.....	79 450,- Kč

## D. Rekapitulace obecné ceny

### **Odborný odhad znalce ceny nemovitostí**

Na základě zvážení všech okolností uvedených ovlivňujících obecnou cenu tohoto druhu nemovitostí, předchozí úvahy znalce, prodejních cen v místě a okolí ocenění, výše vypočtené ceny dle platného cenového předpisu k datu ocenění, mohou být oceňované nemovitosti prodejně za částku uvedenou v odst. C. tohoto posudku. Reálnou cenu odhaduji tedy v rozmezí 79 000,- až 81 000,- Kč.

**Obecnou (obvyklou, tržní) cenu nemovitostí zapsaných na LV č. 4 v k.ú. Hodov, vlastnického podílu 1/2, odhaduji na základě odborného posouzení ve výši 40 000,- Kč; slovy: čtyřicettisíc korun českých.**

V Příbyslavicích dne 4.5.2020

Ing. Jiří Pacal  
Pod Tratí 212, Příbyslavice  
675 21 Okříšky



## E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem zpracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002, č.j. Spr 2058/2001 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 433-104/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4/2020.

## F. Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4 pro k.ú. Hodov.
2. Kopie katastrální mapy k.ú. Hodov.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2017 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Dědické řízení, č.j. 19 D 713/2019 pro JUDr. Jana Pohančíka

Okres: CZ0634 Třebíč

Číslo: 590622 Hodov

Území: 640611 Hodov

List vlastnictví: 4

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

lastník, jiný oprávněný

Identifikátor

astnické právo

Bóhm Jaromír, č.p. 54, 67504 Hodov

650831/0567

Prachařová Jana, č.p. 14, 67504 Hodov

916108/4933

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Vyměra(m2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob celkové
1219/4	53	orná půda		zemědělský půdní fond
1632	101	orná půda		zemědělský půdní fond
1633	3766	orná půda		zemědělský půdní fond
1634	210	ostatní plocha	neplochná půda	

činná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

činná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

o vztahu

Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 62 231,- Kč návrh podán dne 09.09.2009 podíl 1/2

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/ICO: 41197518

Povinnost k

Bóhm Jaromír, č.p. 54, 67504 Hodov, RČ/ICO: 650831/0567

Parcela: 1219/4, Parcela: 1632, Parcela: 1633, Parcela: 1634

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva Okresní soud v Třebíči 25 E-178/2009 -15 ze dne 24.09.2009. Právní moc ke dni 21.10.2009.

Z-13690/2009-710

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 29 947,- Kč s příslušenstvím, náklady oprávněného a náklady exekuce podíl 1/2

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/ICO: 41197518

Povinnost k

Bóhm Jaromír, č.p. 54, 67504 Hodov, RČ/ICO: 650831/0567

Parcela: 1219/4, Parcela: 1632, Parcela: 1633, Parcela: 1634

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 130 EX-3623/2008 -26 ze dne 12.01.2011. Právní moc ke dni 14.01.2011.

Z-963/2011-710

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, ul. 28. srpna 1

4430... 17...





V lepůtech

Skočinky



