

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 0694-05/14

Pozemek p.č.250/1 v obci Háj u Duchcova, k.ú. Háj u Duchcova, okr. Teplice, kraj Ústecký

Účel ocenění: Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)

Objednatel : Exekutorský úřad Praha-východ, JUDr. Ivo Ebert
Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

Zhotovitel: Ing. Alena Kováčová
Pěší 454, 330 08 Zruč-Senec
IČ: 67874312 telefon: 603143616 e-mail: kovacova@pilsfree.net

Datum místního šetření: 6.1.2014 **Stav ke dni :** 6.1.2014
Počet stran: 6 stran **Počet příloh:** 3 **Počet vyhotovení:** 2

Ve Zruči, dne 27.1.2014

Číslo v registru:

Pozemek je nacházen v zastavěné části obce, v její bývalé části. Přístup k pozemku je po veřejné
místní komunikaci. Pozemek je o celkové výměře cca 200 m² rozdělen na dvě parcelní jednotky, na který je
velký příkop, který z komunikace. Pozemek je oplocen ploty sousedních parcelů. Okolní zastavěná
je pozemek je nacházen a tvoří rybník, je možné napojení na veřejnou inženýrské síť.

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé nemovitosti pro potřeby exekučního řízení

Veškeré uvedené nemovitosti jsou dislokovány v obci Háj u Duchcova, k.ú. Háj u Duchcova, okr. Teplice a vedeny na LV č. 434

Dislokace je určena dle kopie katastrální mapy s vyznačením.

Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Teplice, obec Háj u Duchcova, k.ú. Háj u Duchcova

Adresa nemovitosti: Lesní stezka, 417 22 Háj u Duchcova

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Petr Kadeřábek, Kubátova 155, 41722 Háj u Duchcova, vlastnictví: výhradní

Přehled podkladů

- výpis z Katastru nemovitostí LV 434 vedený u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj kraj, Katastrálního pracoviště Teplice, pro k.ú. Háj u Duchcova ze dne 20.1.2013
- kopie katastrální mapy ze dne 20.3.2013
- usnesení sp. zn.: 149 EX 2309/12-45 ze dne 30.08.2013
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

Místopis

Obec Háj u Duchcova se nachází v okrese Teplice, kraj Ústecký. Leží 4 km na severovýchod od Duchcova a 8 km na západ od Teplíc. V obci je mateřská škola, obecní úřad a pošta. Pro využití volného času je k dispozici stadion. Kromě toho je zde umístěn i ústav sociální péče. V obci je plynofikace, kanalizace i veřejný vodovod. Vesnicí prochází železnice a je zde i železniční stanice. Další dopravní spojení je autobusy ČSAD.

Současný stav			Budoucí stav		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> telefon	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> telefon
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	
Poloha v obci:		okrajová část - zástavba RD			
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace				
Přístup přes pozemky:	837/1 Obec Háj u Duchcova				

Celkový popis:

Pozemek se nachází v zastavěné části obce, v její horní části. Přístup k pozemku je po zpevněné místní komunikaci. Jedná se o úzký pruh pozemku mezi dvě pozemkovými parcelami, na který je volný přístup přímo z komunikace. Pozemek je oplocen ploty sousedních pozemků. Okolní zástavba je objekty pro rekreaci a trvalé bydlení. Je možné napojení na veškeré inženýrské sítě.

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Silné stránky

- pozemek možno napojit na veškeré inženýrské sítě
- klidné prostředí
- přístup po zpevněné komunikaci

Slabé stránky

- plocha pozemku příliš malá
- prakticky žádné využití vzhledem k umístění a rozměrům pozemku

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Na pozemku se nenachází žádná stavba. Rizika spojená s právním stavem nemovitosti nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

Komentář: Rizika spojená s umístěním nemovitosti nebyla zjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: Omezení vlastnického práva je dle zápisu v KN : exekučním příkazem k prodeji nemovitosti, nařízením exekuce (Kadeřábek Petr), zástavním právem exekutorským a zahájením exekuce (Kadeřábek Petr). Uvedená omezení nemají vliv na stanovení ceny obvyklé pro potřeby tohoto ocenění. Tato omezení zanikají nejpozději prodejem nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Ostatní rizika nebyla zjištěna.

B. OBSAH

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

C. OCENĚNÍ

Ocenění bylo provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. „o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)“

Obvyklá cena

Je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

Metoda porovnání obchodovatelných cen

Pro určení reálných obchodovatelných cen porovnáním nemovitostí jako celku bylo provedeno porovnání na základě upravených inzerovaných cen obdobných nemovitostí v realitní inzerci, při současném zohlednění všech kritérií používaných pro cenové porovnání. K porovnání byly vybrány tři obdobné nemovitosti shodných nebo podobných vnějších i vnitřních charakteristických znaků. Ve srovnávací hodnotě byly zohledněny jak existující, tak také nastupující trendy vývoje trhu nemovitostí.

Rozbor tržního prostředí

V rámci zajištění podkladů pro zpracování ocenění metodou porovnání obchodovatelných cen nemovitostí jako celku bylo znalcem provedeno šetření zaměřené na oblast realitní inzerce, realitních serverů a realitní makléře pracující na trhu nemovitostí při prodeji obdobných nemovitostí – pozemky. Z hlediska současné situace a dlouhodobých trendů na trhu realit je možno konstatovat, že je zde patrný pokles zájmu o tento druh realit, který je zapříčiněn ekonomickou situací ve státě a je rovněž nutno vzít v úvahu polohu nabízené nemovitosti.

Srovnatelné pozemky byly nalezeny na realitním serveru www.sreality.cz v období 12/2013-01/2014. Pro stanovení porovnávací hodnoty jsou nabídkové ceny srovnatelných nemovitostí na trhu v době ocenění sníženy o cca 5-10% (provize RK, právní služby, a pod.).

zdroj : www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/zahrada a www.hyperreality.cz

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o velmi úzký pozemek mezi dvěma pozemkovými parcelami. Pozemek je rovinný, porostlá travním porostem a volně přístupný z přilehlé komunikace. Je ho možno napojit na veškeré inženýrské sítě. Tato skutečnost je vzhledem k umístění a rozměrům pozemku zanedbatelná.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [Kc]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Jeníkov I							
KRC: 0,95	KMP: 0,90	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,90	KIV: 0,90	KVP: 1,02	KUV: 1,00
Parcela č.:	1 523	230 000	151,02	0,71	106,68		
Popis pozemku: Rovinný oplocený pozemek v okrajové části obce. Na pozemku je zdroj užitkové vody, veřejný vodovod a el. proud je na hranici pozemku.							
Lokalita: Jeníkov II							
KRC: 0,95	KMP: 0,90	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,90	KIV: 0,90	KVP: 1,02	KUV: 1,00
Parcela č.:	936	300 000	320,51	0,71	226,41		
Popis pozemku: Pozemek se nachází v blízkosti zastavitelného území obce. Je rovinný. Přístup je z hlavní komunikace nezpevněnou příjezdovou cestou. Na hranici pozemku je el. proud a plyn.							
Lokalita: Háj u Duchcova							
KRC: 0,95	KMP: 0,90	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,90	KIV: 0,90	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	1 000	390 000	390,00	0,69	270,09		
Popis pozemku: Jedná se o rovinný pozemek na okraji zastavěné části obce. přístup po zpevněné komunikaci. Možnost napojení na inženýrské sítě							
Průměrná jednotková cena					201,06 Kč/m²		

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	250/1	74	201	14 874
Celková výměra pozemků		74	Hodnota pozemků	14 874
			celkem	

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

I. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek

14 900,00 Kč

	Současný stav
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	14 874 Kč
Hodnota pozemku	14 874 Kč

Obvyklá cena

14 500 Kč

slovy: Čtrnácttisícpětset Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.69

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Ocenění je zpracováno ke dni místního šetření. Cenu ovlivňuje stav trhu nemovitostí. Návrh ceny obvyklé je proveden na základě porovnání realizovaných a nabídkových cen v období 12/2013- 01/2014 lokálního trhu nemovitostí, kdy byly uvažovány obdobné nemovitosti umístěné v co nejbližším okolí uvažované nemovitosti nebo v lokalitě co nejvíce obdobné. Oceňovanou nemovitost hodnotím jako hůře obchodovatelnou, vzhledem ke stavu nabídek na trhu realit, k všeobecnému poklesu cen, ale hlavně k obtížnému využití nemovitosti.

Vzhledem k výše zjištěným skutečnostem pro stanovení odhadu tržní hodnoty nemovitosti v dané lokalitě byla cena obvyklá navržena po zvážení všech okolností, které vyplývají ze všech výše uvedených skutečností.

Ve Zruči 27.1.2014

Ing. Alena Kováčová
Pěší 454
330 08 Zruč-Senec



Alena Kováčová

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 1.11.2006 pod č.j. Spr 280/2006 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 0694-05/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 05/2014.

Alena Kováčová

Informace o parcele

Parcelní číslo: 250/1
Obec: [Háj u Duchcova \[567523\]](#)
Katastrální území: [Háj u Duchcova \[636525\]](#)
Číslo LV: 434
Výměra [m²]: 74
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Kadeřábek Petr	Kubátova 155, 41722 Háj u Duchcova	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
23221	74

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kadeřábek Petr
Zahájení exekuce - Kadeřábek Petr
Zástavní právo exekutorské

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.01.2014 06:29:25.

© 2004 - 2014 Český úřad zeměměřický a katastrální, Poř sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 4.7.4 build 1





Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 64491560-49731-140908105806 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 9 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 08.09.2014



64491560-49731-140908105806