

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 0598-46/13

Pozemky p.č. 272, díl 1 a 1085 v obci Vlachovo Březí, k.ú. Vlachovo Březí, okr. Prachatice, kraj Jihočeský



Účel ocenění: Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)

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

Zhotovitel: Ing. Alena Kováčová
Sokolovská 1036/85, 323 00 Plzeň
IČ: 67874312 telefon: 603143616 e-mail:
kovacova@pilsfree.net

Současný stav

OBVYKLÁ CENA

480 000 Kč

Datum místního šetření: 5.7.2013 Stav ke dni : 16.7.2013

Počet stran: 7 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 16.7.2013

Ing. Alena Kováčová



A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé nemovitosti pro účely exekučního řízení.

Veškeré uvedené nemovitosti jsou dislokovány v obci Vlachovo Březí, k.ú. Vlachovo Březí, okr. Prachatice a vedeny na LV č. 931.

Dislokace je určena dle kopie katastrální mapy s vyznačením.

Základní informace

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Prachatice, obec Vlachovo Březí, k.ú. Vlachovo Březí

Adresa nemovitosti: Vlachovo Březí, 384 22

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Václav Čepelák, Prvomájová 1356/10, 153 00 Praha, vlastnictví: výhradní

Přehled podkladů

- výpis z Katastru nemovitostí LV 931 vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Prachatice, pro k.ú. Vlachovo Březí ze dne 11.6.2013
- kopie katastrální mapy ze dne 11.6.2013
- informace o parcele p.č. 272 a 1085 ze dne 11.6.2013
- usnesení sp. zn.:149 EX 370/10-36 ze dne 2.10.2012, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ
- zjištěné skutečnosti při místním šetření

Místopis

Obec Vlachovo Březí se rozkládá asi devět kilometrů severně od Prachatic.

Současný stav			Budoucí stav				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input 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:							
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

Celkový popis:

Bylo zjištěno, že oceňované pozemky jsou vedeny ve zjednodušené evidenci, zdroj parcely Pozemkový katastr. Pozemky jsou součástí velkého celku, odkaz na Katastr nemovitostí p.č. 194/1 a 276/1, ale parcely nejsou zapsány na LV a z tohoto důvodu není možné přesně určit jejich polohu. Znalci nebyly poskytnuty kontaktní údaje na vlastníka. Z tohoto důvodu nebylo možno provést vyčlenění oceňovaných pozemků, zaměření a vlastní prohlídku konkrétních nemovitostí.

Jedná se o zemědělsky obhospodařované pozemky, které se nachází při komunikaci na obec Chocholatá Lhota, asi 1,0 km jihovýchodně od obce Vlachovo Březí. Pozemky jsou umístěny po obou stranách komunikace.

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

Silné stránky
Nebyly zjištěny.

Slabé stránky
Nebyly zjištěny.

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: 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 (Čepelák Václav), zástavním právem exekutorským
Uvedená omezení nemají vliv na stanovení ceny obvyklé pro potřeby tohoto ocenění. Tato omezení zanikají nejpozději prodejem nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Pozemky jsou obhospodařovány Zemědělským družstvem Chlumany, ale dle sdělení, není uzavřena žádná nájemní smlouva.

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

- 1. Ocenění pozemků
 - 1.1 Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Ocenění pozemků
 - 1.1 Pozemky

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

Popis

Pozemky jsou vedeny ve zjednodušené evidenci, zdroj parcely je Pozemkový katastr, parcely nemají evidované BPEJ. Byla použita základní cena zemědělských pozemků.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
	272, díl 1		3 834,00	3,68		3,68	14 109,12
	1085		6 855,00	3,68		3,68	25 226,40
Mezisoučet			10 689,00				39 335,52
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							39 335,52

Pozemky - zjištěná cena = 39 335,52 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

39 335,50 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

39 335,50 Kč

Celkem

39 335,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

39 335,50 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou zemědělsky obhospodařovány. Jsou rovinné. Nacházejí se po obou stranách komunikace vedoucí na Chocholatou Lhotu cca 1 km za obcí Vlachovo Březí.

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 [K _c]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Nebahovy, Zdenice							
KRC: 0,90	KMP: 0,98	KPP: 0,99	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	15 620	440 000	28,17	0,87	24,60		
Popis pozemku: Pozemek bezprostředně navazující na zastavěnou část obce při komunikaci na obec Jelemek.							
Lokalita: Lažiště I							
KRC: 0,90	KMP: 1,06	KPP: 0,98	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	4 578	265 625	58,02	0,93	54,24		
Popis pozemku: Pozemek, orná půda, bezprostředně navazující na zastavěnou část obce při komunikaci Lažiště-Žárovná							
Lokalita: Lažiště II							
KRC: 0,90	KMP: 0,92	KPP: 0,98	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	123 305	4 685 590	38,00	0,81	30,83		
Popis pozemku: Pozemky, orná půda, leží na okraji zastavěné části obce.							
Lokalita: Štítkov, Svatá Maří							
KRC: 0,90	KMP: 1,07	KPP: 1,02	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,90
Parcela č.:	3 546	280 000	78,96	0,88	69,80		
Popis pozemku: Pozemky se nacházejí cca 5 km od obce Vimperk. Přístup na pozemek je z obecní komunikace.							
Průměrná jednotková cena					44,87 Kč/m²		

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Metoda porovnání obchodovatelných cen

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním nemovitostí jako celku je možno provést na základě srovnání známých sjednaných cen při prodeji obdobných nemovitostí, resp. upravených inzerovaných cen obdobných nemovitostí v realitní inzerci, při současném zohlednění všech kritérií používaných pro cenové porovnání. Na základě zpracování získaných podkladů a informací o podobných (srovnatelných) nemovitostech pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadu obvyklé hodnoty nebo rozmezí, v němž by se přiměřená obvyklá hodnota nemovitostí měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných nebo podobných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. skutečně realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Ve srovnávací hodnotě je nutno zohlednit 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 (zemědělská půda). 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.

V aktuální nabídce realitní inzerce v červenci 2013 na realitním serveru byly nalezeny v dané oblasti obdobné pozemky k prodeji.

zdroj : www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/zemedelska-puda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	272, díl1	3 834	45	172 530
orná půda	1085	6 855	45	308 475
Celková výměra pozemků		10 689	Hodnota pozemků celkem	481 005

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

39 336,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

481 000,00 Kč

	Současný stav
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	481 005 Kč
Hodnota pozemku	481 005 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	39 336 Kč
Obvyklá cena	480 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.18

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

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.

V Plzni 16.7.2013

Ing. Alena Kováčová
Sokolovská 1036/85
323 00 Plzeň

**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. 0598-46/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 45/2013.



Informace o parcele

Parcelní číslo:	272 díl 1
Obec:	Vlachovo Březí [550663]
Katastrální území:	Vlachovo Březí [783293]
Číslo LV:	931
Výměra [m ²]:	3834
Odkaz na parcelu KN:	276/1
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr

[Zobrazení k.ú. v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

vlastnické právo	Adresa	Podíl
Čepelák Václav	Prvomájová 1577/26a, Radotín, 15300 Praha 16	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Čepelák Václav

Zástavní právo exekutorské

Jiné zápisy

Typ

Zahájeny pozemkové úpravy

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.06.2013 07:34:56.

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

© 2004 - 2013 Český úřad zeměměřičký a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 4.6.4 build 191

Informace o parcele

Parcelní číslo:	276/1
Obec:	Vlachovo Březí [550663]
Katastrální území:	Vlachovo Březí [783293]
Číslo LV:	Parcela není zapsána na LV
Výměra [m ²]:	83326
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,Z.S.II-30-14
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.06.2013 07:34:56.

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

© 2004 - 2013 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod skřípěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 4.6.4 build 191



Informace o parcele

Parcelní číslo:	1085
Obec:	Vlachovo Březí [550663]
Katastrální území:	Vlachovo Březí [783293]
Číslo LV:	931
Výměra [m ²]:	6855
Odkaz na parcelu KN:	194/1
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZÉ:	Pozemkový katastr

[Zobrazení k.ú. v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Čepelák Václav	Prvomájová 1577/26a, Radotín, 15300 Praha 16	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72914	5743
72911	1112

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Čepelák Václav
Zástavní právo exekutorské

Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.06.2013 07:34:56.

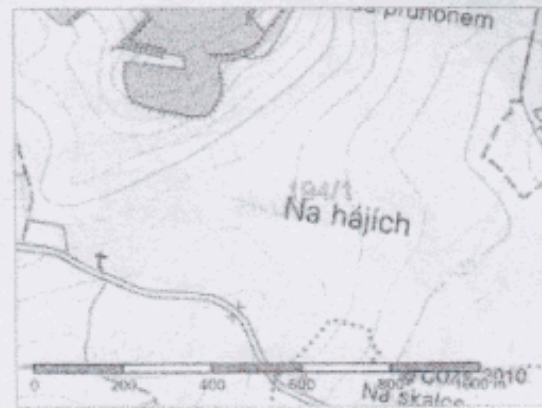
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice](#)

© 2004 - 2013 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1890/9, Kobylky, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 4.6.4 build 191

Informace o parcele

Parcelní číslo:	194/1
Obec:	Vlachovo Březí [550663]
Katastrální území:	Vlachovo Březí [783293]
Číslo LV:	Parcela není zapsána na LV
Výměra (m ²):	198928
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,Z.S.II-30-14
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

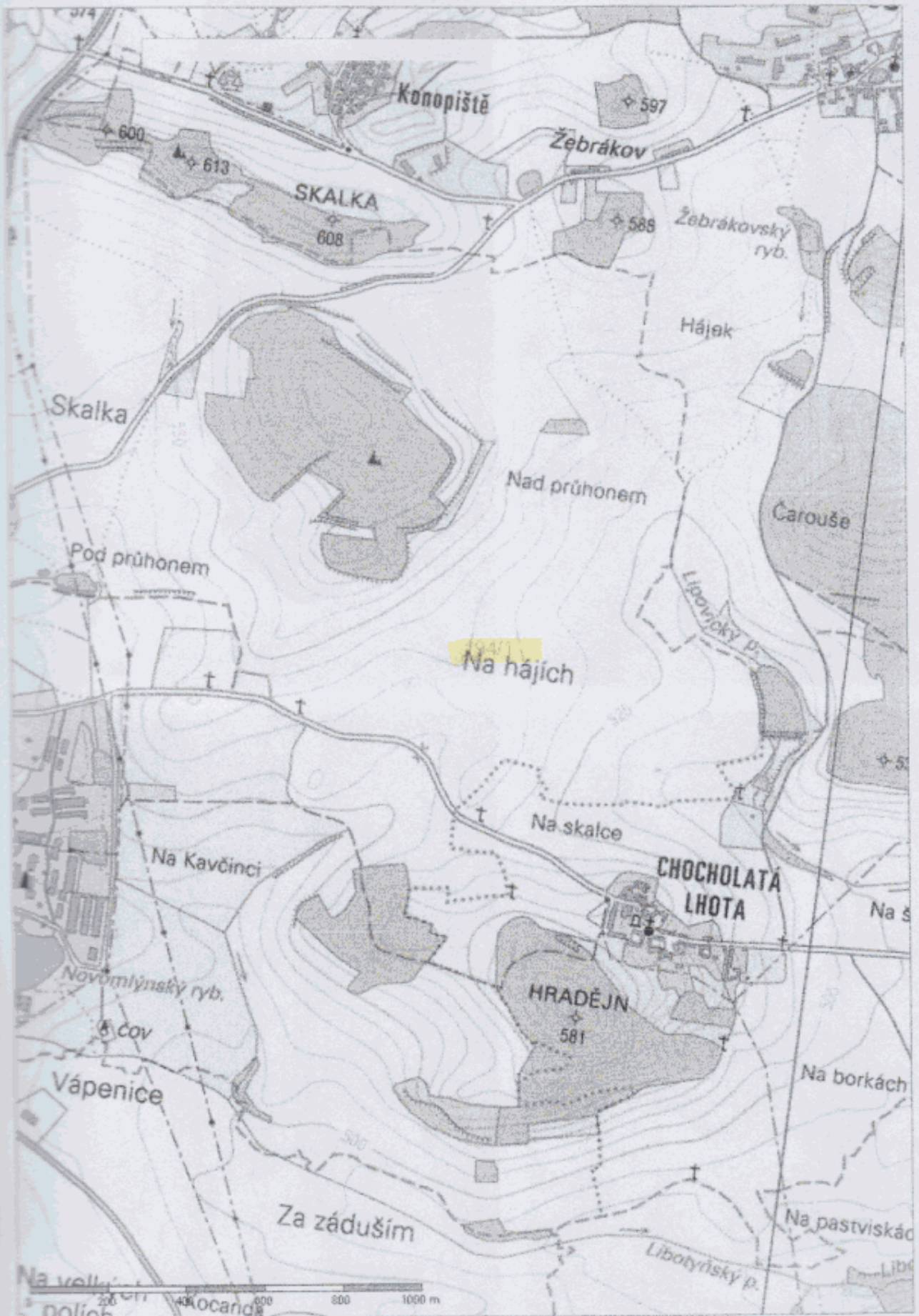
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

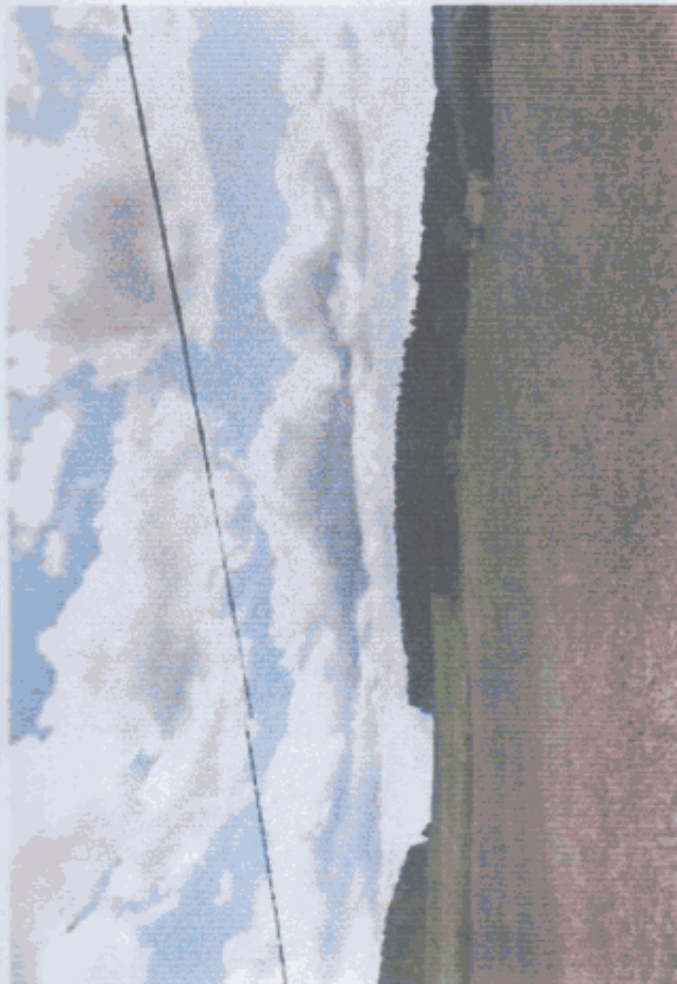
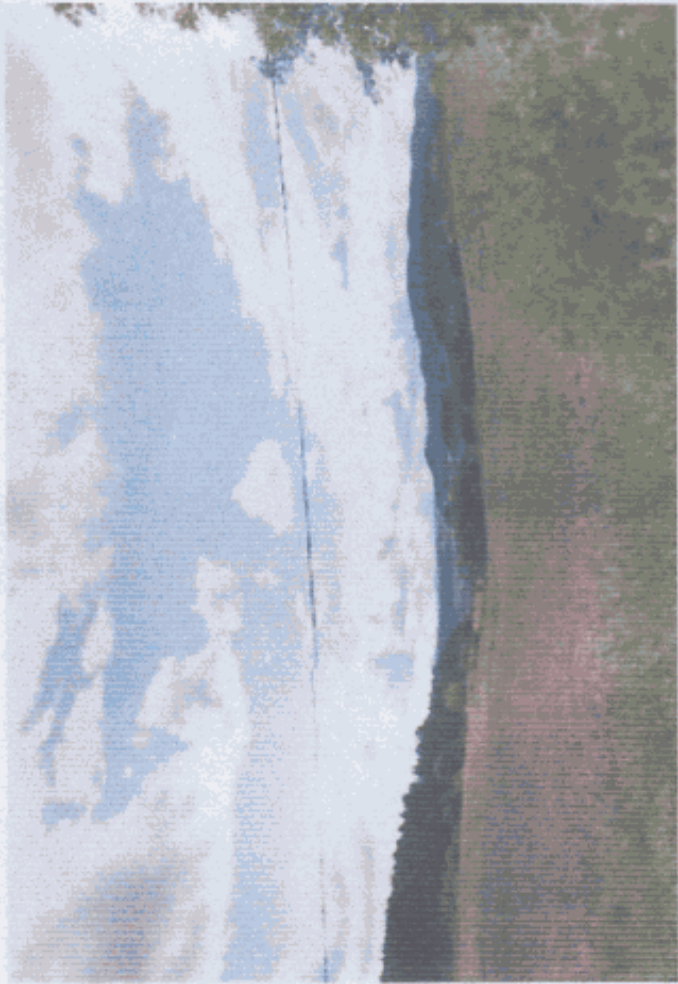
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.06.2013 07:34:56.

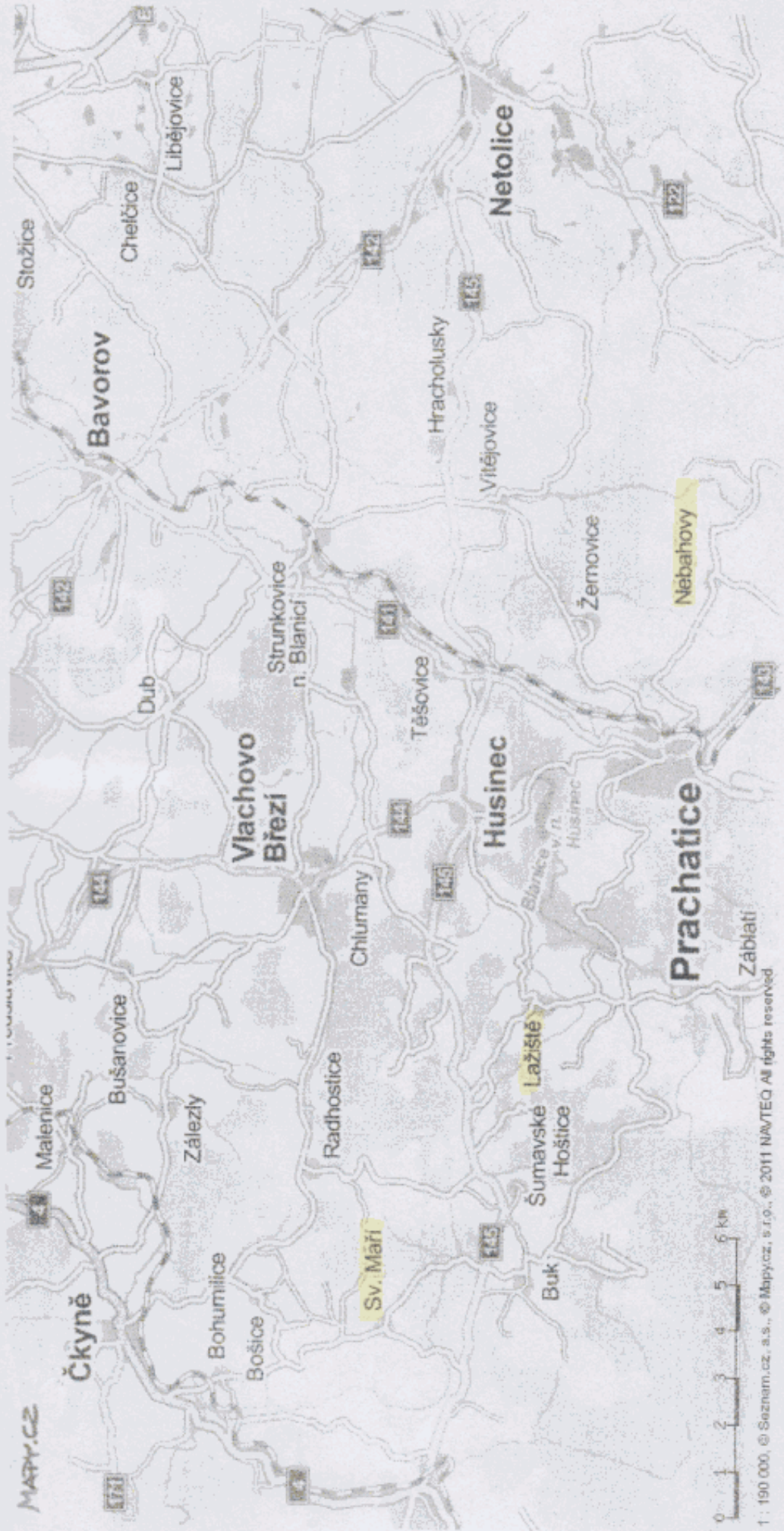
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice

© 2004 - 2013 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 4.6.4 build 191







MAPPY.CZ



1 : 190 000, © Seznam.cz, a.s., © Mapy.cz, s.r.o., © 2011 NAVTEQ All rights reserved

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 61438553-49731-140616105416 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 15 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 16.06.2014



61438553-49731-140616105416