

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 0526-101/12

<b>NEMOVITOST:</b>	<b>Pozemek p.č. 1180/2 a chata bez če v obci Olešník, k.ú. Olešník, okr. České Budějovice, kraj Jihočeský</b>
Katastrální údaje :	Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Olešník, k.ú. Olešník
Adresa nemovitosti:	Olešník - Nová Ves, 373 50
Vlastník stavby:	Jaroslav Nejez, Nám. Přemysla Otakara II 2/2, 37001 České Budějovice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Jaroslav Nejez, Nám. Přemysla Otakara II 2/2, 37001 České Budějovice, vlastnictví: výhradní

<b>OBJEDNATEL :</b>	<b>Exekutorský úřad Praha-východ soudní exekutor JUDr. Ivo Ebert</b>
Adresa objednatele:	Milešovská 1326/4, 130 00 Praha

<b>ZHOTOVITEL :</b>	<b>Ing. Alena Kováčová</b>
Adresa zhotovitele:	Sokolovská 1036/85, 323 00 Plzeň
	IČ: 67874312 telefon: 603143616 e-mail: kovacova@pilsfree.net

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Exekuční řízení (ocení stávajícího stavu)</b>
----------------------	--



## Současný stav

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>Pozemek 45 000 Kč</b>	<b>Chata 115 000 Kč</b>
---------------------	--------------------------	-------------------------

Datum místního šetření: 17.10.2012 Stav ke dni : 17.10.2012  
Počet stran: 8 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 18.10.2012

Ing. Alena Kováčová

## NÁLEZ

### Přehled podkladů:

- výpis z Katastru nemovitostí LV 587 vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště České Budějovice, pro k.ú. Olešník ze dne 9.10.2012
- kopie katastrální mapy ze dne 10.8.2012
- usnesení sp. zn.: 149 EX 995/11-26
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

Znalci nebyly poskytnuty kontaktní údaje na vlastníka. Nebyl umožněn přístup do nemovitosti a z toho důvodu nebylo možno provést zaměření nemovitosti. Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

### Místopis

Obec Olešník leží na území okresu České Budějovice a náleží pod Jihočeský kraj. Rozkládá se asi devatenáct kilometrů severozápadně od Českých Budějovic. Olešník se dělí na tři části, konkrétně to jsou: Chlumeč, Nová Ves a Olešník. V obci je základní škola prvního stupně a mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště, tenisové hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu. V obci Olešník má ordinaci jeden praktický lékař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad, hostinec. Dopravní spojení je autobusy ČSAD s více jak čtyřmi obousměrnými spoji denně.

Část obce Nová Ves se nachází se asi 3,5 km na severovýchod od Olešníku.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input 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	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn			<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II.,III.tř  
Poloha v obci:  okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Silné stránky

- dobrá dopravní dostupnost
- oblast vhodná k rekreaci

### Slabé stránky

- přístup po nezpevněné komunikaci
- žádná občanská vybavenost
- na pozemku umístěna nepovolená stavba

## RIZIKA

### 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 nachází chata, která není zapsána v Katastru nemovitostí a dle zjištěných informací, byla zřejmě postavena bez stavebního povolení

### 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: Žádná další rizika spojená s umístěním nemovitosti nebyla zjištěna.

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- Věcné břemeno doživotního užívání
- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: Omezení vlastnického práva je dle zápisu v KN : exekučním příkazem k prodeji nemovitosti, nařízením exekuce - Nejez Jaroslav, zástavním právem exekutorským a zástavním právem smluvním.

Uvedená omezení nemají vliv na stanovení ceny obvyklé pro potřeby tohoto ocenění. Tato omezení zanikají nejpozději prodejem nemovitosti.

### Ostatní rizika:

- Stavby dlouhou dobu neužívané

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky

##### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek se nachází na okraji obce Nová Ves. Přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci. Pozemek je rovinný, oplocený. Plot je zčásti drátěné pletivo a z části plaňkový. Je ve špatné stavu. Na pozemku je travní porost, neudržovaný. Pozemek je napojený na rozvod el. proudu. Na pozemku se nachází objekt rekreační chatky, který je bez pravidelné běžné údržby. V těsném sousedství pozemku jsou dva malé rybníčky. Dle poskytnutých informací nelze na pozemku stavět.

<b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>					
<b>Lokalita</b>	<b>Výměra</b>	<b>Požadovaná</b>	<b>Jednotková</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená</b>
<b>Parcela č.</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>	<b>/kupní cena</b>	<b>cena</b>	<b>celkový</b>	<b>cena</b>
<b>Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)</b>		<b>[ Kč ]</b>	<b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>[ Kc ]</b>	<b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>
Týn nad Vltavou, zahrádkářská kolonie Na Hliníku	1 688	295 400	175,00	0,81	<b>142,54</b>
Rovinatý pozemek na okraji obce, který je možno využít na zahrádku k rekreačním účelům. K pozemku vede asfaltová komunikace. Občanská vybavenost v místě.					
Hluboká nad Vltavou, Jeznice	11 000	1 199 000	109,00	0,80	<b>86,76</b>
Pozemek se nachází na břehu Hněvkovické přehrady. Přístup je zajištěn věcným břemenem přes sousední pozemky. Možnost dalšího dělení pozemku. Napojení na el. proud.					
Hluboká nad Vltavou	3 429	450 000	131,23	0,84	<b>110,26</b>
Pozemek se nachází v blízkosti Hněvkovické přehrady. El proud na hranici pozemku. Voda ve vzdálenosti 50 m. Na pozemku jsou ovocné stromy.					
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>113,19 Kč/m<sup>2</sup></b>

<b>Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:</b>	<p><b><u>Obvyklá cena</u></b></p> <p>Je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.</p> <p>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.</p> <p><b><u>Metoda porovnání obchodovatelných cen</u></b></p> <p>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</p>
--	---

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 (trvalý travní porost, ostatní plocha, zahrada). 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.

Ceny porovnávaných pozemků vycházejí z aktuální nabídky realitní inzerce začátkem října 2012 na realitním serveru

Byly vybrány pozemky, jejichž využití bylo inzerováno jako zahrada nebo ostatní plocha a cena byla upravena.

Pozemky byly vybrány ve stejné lokalitě jako oceňované nemovitosti. Jsou v nabídce již delší dobu a jejich cena je neustále aktualizována (snižována). Lze konstatovat, že nabídka a realizace prodeje tohoto druhu pozemků v této oblasti je minimální.

Zdroj : <http://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky>

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Celková cena pozemku [Kč]</b>
ostatní plocha	1180/2	400	113	45 200
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>400</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>45 200</b>

## **Výpočet porovnávací hodnoty**

### **Popis oceňované nemovitosti:**

Objekt je přízemní, nepodsklepený, bez obytného podkroví. Je zděný s tl. zdí cca 15 cm. Střecha je na části objektu sedlová a na části objektu pultová. Krytina je plechová vlnovka. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná zdvojená, na části objektu s pultovou střechou okna nejsou, pouze okenní otvory jsou kryty průhledným tvrdým plastem. Vstupní dveře jsou dřevěné palubkové z 1/3 prosklené. Objekt nemá vnější omítky. Vytápění objektu je lokální na tuhá paliva.

Byl postaven pravděpodobně bez stavebního povolení a není zanesen do Katastru nemovitostí.

### **Popisy porovnatelných nemovitostí:**

Zdroj : <http://www.sreality.cz/hledani/prodej/ostatni/chaty>

#### **Rekreační chata Zliv**

Zděná přízemní chata se zastřešenou pergolou s krbem a částečným podsklepením. Nachází se v zahrádkářské kolonii. Objekt je napojen na el. proud, voda pouze užitková. Zahrada je udržovaná, okrasná. Dopravní spojení ČSD a ČSAD.

### Rekreační chata Chvalešovice

Dřevěná chata s obytným podkrovím. nachází se u rybníka nedaleko Chvalešovic. V chatě je zavedena elektřina, na pozemek je přiveden vodovod. Okrasná zahrada je udržovaná.

### Rekreační chata Chlumec

Zděná přízemní chata postavená na pronajatém pozemku. Objekt není napojen na žádné sítě. Vybavení je zřejmě obdobné jako u oceňované nemovitosti.

## Srovnávací nemovitosti

### Název: Rekreační chata Zliv

Lokalita Zliv

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,79	19 548

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
16,00 m <sup>2</sup>	199 m <sup>2</sup>	395 000 Kč	24 688 Kč/m <sup>2</sup>

### Název: Rekreační chata Chvalešovice

Lokalita Dříteň

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,92
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,75	13 166

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
21,00 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	370 000 Kč	17 619 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Rekreační chata Chlumec****Lokalita** Olešník**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,92
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
1,01	3 181

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
35,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	110 000 Kč	3 143 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti:**

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	3 181 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	11 965 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	19 548 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	<b>11 965 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	10,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>119 650 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**

	<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
Porovnávací hodnota	119 650 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	45 200 Kč	0 Kč
Hodnota pozemku	45 200 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>Pozemek 45 000 Kč</b>	
	<b>Chata 115 000 Kč</b>	

**Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí**

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. Je nutno zvážit, zda stavbu, která byla zrealizována bez stavebního povolení bude možno zlegalizovat nebo bude nařízeno její odstranění. Z tohoto důvodu byla stanovena cena obvyklá zvláště pro pozemek a rekreační objekt.

V Plzni, 18.10.2012

Ing. Alena Kováčová  
Sokolovská 1036/85  
323 00 Plzeň

<b>Znalecká doložka:</b>	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. 0526-101/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 106/2012.