

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 156/19

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 616, 617, s příslušenstvím, zapsaných na LV 487,

katastrální území Malenice, obec Malenice, okres Strakonice

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 1448/10-85

Dle 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., podle stavu ke dni 12.07.2019 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 15.07.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 616, 617, s příslušenstvím, zapsaných na LV 487, katastrální území Malenice, obec Malenice, okres Strakonice a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Malenice 387 06 Malenice
LV:	487
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Strakonice
Obec:	Malenice
Katastrální území:	Malenice
Počet obyvatel:	682

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.07.2019 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 10.07.2019, LV číslo 487, k.ú. Malenice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další
- informace z územního plánu
- údaje z lesní hospodářské osnovy na období od 01.01.2017 do 31.12.2026 pro lesní hospodářský celek 213802
- informace sdělené Ing. Lukášem Kandlerem, znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady lesů, který byl přihrán k ocenění lesů a lesních pozemků, neboť zpracovatel nemá potřebnou kvalifikaci na oceňování lesů

5. Vlastnické a evidenční údaje

Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně

Omezení vlastnického práva:

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Chval Daniel
Zahájení exekuce - Chval Daniel
Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází severně od středu obce, v lokalitě Pátek - viz přiložená mapa. Jedná se o neoplocené pozemky, užívané jako les. Na lesních pozemcích se nachází lesy. Pozemky jsou součástí menšího lesního komplexu tvořeného parcelami soukromých vlastníků. Náleží do přírodní lesní oblasti 12 - Předhoří Šumavy a Novohradských hor ve čtvrtém - bukovém lesním vegetačním stupni, pásmo ohrožení D. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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 trhu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při

určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovitě věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Lesní pozemek p.č. 616 a 617
2. Lesní porost 20 U e 0
3. Lesní porost 120 U e 4
4. Lesní porost 120 U e 14

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. Lesní pozemek p.č. 616 a 617

Na parcely je uplatněna srážka 30% na titul „lesy v systému ekologické stability krajiny“, jelikož jsou součástí ÚSES - RBC 026.

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Lesy v systému ekologické stability krajiny	-30 %
Celková úprava ceny:	-30 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Lesní pozemek	616	4K	1 614	4,66	-30,00	3,26	5 261,64
Lesní pozemek	617	4K	5 539	4,66	-30,00	3,26	18 057,14
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 7 153 m ²							23 318,78

Lesní pozemek p.č. 616 a 617 - zjištěná cena celkem = **23 318,78 Kč**

2. Lesní porost 20 U e 0

Holina o celkové výměře 1 053 m².

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
borovice lesní na pozemku p.č.: 617	1 053,00	0	0,00	2	100 %	5,85	0,00	0,00
Cena lesního porostu celkem:								0,00

Lesní porost 20 U e 0 - zjištěná cena celkem = **0,- Kč**

3. Lesní porost 120 U e 4

20 U e 4 - tyčovina o celkové výměře 2 600 m², věk 41 let, zakmenění 9, soubor lesních typů 4K, obmýtlí 110 let, pásmo ohrožení D, zastoupení dřevin : BO 70%, SM 25% a BR 5%. Vtroušeně se v

kmenovinně vyskytují KR.

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
borovice lesní na pozemku p.č.: 616	2 600,00	41	0,90	3	70 %	10,32	6,50	16 900,00
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 616	2 600,00	41	0,90	3	25 %	17,55	3,95	10 270,00
bříza bradavičnatá na pozemku p.č.: 616	2 600,00	41	0,90	3	5 %	1,03	0,05	130,00
Cena lesního porostu celkem:								27 300,00

Lesní porost 120 U e 4 - zjištěná cena celkem = **27 300,- Kč**

4. Lesní porost 120 U e 14

20 U e 14 - zralá kmenovina o celkové výměře 3 500 m², věk 142 let, zakmenění 8, soubor lesních typů 4K, obmýtlí 120 let, pásno ohrožení D, zastoupení dřevin : BO 70%, SM 20%, MD 8% a BR 2%.

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
borovice lesní na pozemku p.č.: 617	3 500,00	142	0,80	6	70 %	20,88	11,69	40 915,00
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 617	3 500,00	142	0,80	4	20 %	52,65	8,42	29 470,00
modřín evropský na pozemku p.č.: 617	3 500,00	142	0,80	4	8 %	28,79	1,84	6 440,00
bříza bradavičnatá na pozemku p.č.: 617	3 500,00	142	0,80	3	2 %	3,67	0,06	210,00
Cena lesního porostu celkem:								77 035,00

Lesní porost 120 U e 14 - zjištěná cena celkem = **77 035,- Kč**

C. REKAPITULACE

1. Lesní pozemek p.č. 616 a 617	23 318,80 Kč
2. Lesní porost 20 U e 0	0,- Kč
3. Lesní porost 120 U e 4	27 300,- Kč
4. Lesní porost 120 U e 14	77 035,- Kč

Výsledná cena - celkem: **127 653,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **127 650,- Kč**

slovy: Jednostodvacetsedmtisícšestsetpadesát Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová

- stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí

2. Porovnávací

- porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi

3. Výnosová

- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené

analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovité věci:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Prodej lesa 10 837 m² Dvory, okres Prachatice

85 000 Kč (8 Kč za m²)

V blízkosti obce Dvory nabízíme k prodeji lesní pozemky o celkové rozloze 10.837 m². Lesní pozemky tvoří čtyři samostatné funkční celky a jsou ve výlučném vlastnictví. Lesy mají různověkou skladbu smíšených porostů. U porostů převažuje hlavně BO a SM s příměsí BR. Věk porostů je cca 30 - 160 let. Celková zásoba činí 210 m³ u toho mýtní zásoba cca 98 m³. K některým pozemkům je umožněn přístup pomocí lesních cest. Název katastrálního území Dvory u Lazišť. Součástí kupní ceny není daň z nabytí nemovitých věcí a správní poplatek za podání návrhu na vklad. Pro bližší informace o těchto lesních pozemcích kontaktujte makléře zakázky.

Celková cena: 85 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m2: 8 Kč

ID zakázky: VS-4834

Aktualizace: 20.06.2019

Plocha pozemku: 10837 m2

2. Prodej lesa 11 098 m2 Dřešín - Chvalšovice, okres Strakonice

104 125 Kč (9 Kč za m2)

Exkluzivně prodáváme podíly 1/2 na pozemcích ve třech obcích. Pozemky jsou prodávány rámci insolvenčního řízení. Jedná se o zemědělské a lesní pozemky v k.ú. Chvalšovice, k.ú. Kváskovice u Drážova a k.ú. Dobrš. Pozemky v k.ú. Chvalšovice jsou vedené jako trvalý travní porost, ale jsou zarostlé náletovými dřevinami.

Celková cena: 104 125 Kč za nemovitost

Cena za m2: 9 Kč

Poznámka k ceně: Prodáváno v rámci insolvenčního řízení. Cena bez daně z nabytí a poplatků

ID zakázky: 085-N05332

Aktualizace: Včera

Umístění objektu: Samota

Plocha pozemku: 11098 m2

3. Prodej lesa 4 891 m2 Dřešín, okres Strakonice

49 000 Kč (10 Kč za m2)

V katastrálním území Chvalšovice na Strakonicku nabízíme k prodeji lesní pozemek o celkové výměře 4.891 m2. Pozemek je ve výlučném vlastnictví jednoho majitele a tvoří jeden funkční celek. Z dřevin je zde zastoupen hlavně Smrk (65%) dále pan Borovice (32%) a Modřín (3%). Věk cca 80let a celková zásoba cca 178 m3. K pozemku je umožněn přístup z lesní cesty. LHP platné od 1.1.2017 do 31.12. 2026. Součástí kupní ceny není správní poplatek za podání návrhu na vklad. Pro bližší informace a předložení lesní osnovy kontaktujte makléře zakázky.

Celková cena: 49 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m2: 10 Kč

ID zakázky: VS-5402

Aktualizace: 04.06.2019

Plocha pozemku: 4891 m2

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše

uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí:

- lesních pozemků o výměře 7 153 m² ve výši cca 5 - 10,- Kč/m².

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Chval Daniel

Zahájení exekuce - Chval Daniel

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

45 000,- Kč

slovy: Čtyřicetpět tisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 15.07.2019

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 156/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 156/19.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1448/10 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551384 Malenice

Kat.území: 690724 Malenice

List vlastnictví: 487

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně	830718/1685	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
616	1614	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
617	5539	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 2 970,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700
Praha 4, RČ/IČO: 00027383

Povinnost k

Parcela: 616, Parcela: 617

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Stanislav Molák 050 EX-4101/2011 -18 ze dne 14.02.2012. Právní moc ke dni 21.02.2012.

Z-2394/2012-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 20 625,00 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Komerční pojišťovna, a.s., Karolinská 650/1, Karlín,
18600 Praha 8, RČ/IČO: 63998017

Povinnost k

Parcela: 616, Parcela: 617

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Daniel Vlček 101EX-13005/2012 -17 ze dne 16.01.2013.

Z-416/2013-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Daniel Vlček 101 EX-13005/2012 -090 ze dne 29.4.2014, exekuční příkaz nabytí právní moci dne 11.4.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.04.2014. Zápis proveden dne 06.05.2014.

Z-1954/2014-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 31 103,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 11:55:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 551384 Malenice
Kat.území: 690724 Malenice List vlastnictví: 487
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Drahobejlova 1404/4, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
47114975

Povinnost k

Parcela: 616, Parcela: 617

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
JUDr. Milan Suchánek 085EX-11073/2014 -24 ze dne 25.09.2014. Právní účinky
zápisu ke dni 25.09.2014. Zápis proveden dne 21.10.2014.

V-5172/2014-307

Pořadí k 25.09.2014 18:42

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně, RČ/IČO:
830718/1685

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonicih 9 Nc-7367/2009 -
8 ze dne 08.12.2009; uloženo na prac. Strakonice

Z-14008/2009-307

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně, RČ/IČO:
830718/1685

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonicih 17 EXE-2159/2010
-9 ze dne 12.05.2010; uloženo na prac. Strakonice

Z-4447/2010-307

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně, RČ/IČO:
830718/1685

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonicih 21 EXE-1853/2010
-13 ze dne 07.12.2010; uloženo na prac. Strakonice

Z-8233/2010-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně, RČ/IČO:
830718/1685

Parcela: 616, Parcela: 617

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Richard Bednář 003 EX-1448/2010
-20 ze dne 09.12.2010.

Z-8232/2010-307

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 11:55:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 551384 Malenice
Kat.území: 690724 Malenice List vlastnictví: 487
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně, RČ/IČO:
830718/1685

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonici 9EXE-4110/2011 -
15 ze dne 08.12.2011; uloženo na prac. Strakonice

Z-1279/2012-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 616, Parcela: 617

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr.Daniel Vlček 101EX-13005/2012 -18
ze dne 16.01.2013.

Z-415/2013-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Daniel Vlček
101 EX-13005/2012 -090 ze dne 29.4.2014, exekuční příkaz nabytí právní moci dne
11.4.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.04.2014. Zápis proveden dne
06.05.2014.

Z-1954/2014-307

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, Praha9 - Kbely

Povinnost k

Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně, RČ/IČO:
830718/1685

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonici 17EXE-3495/2012
-11 ze dne 03.12.2012; uloženo na prac. Strakonice

Z-413/2013-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Daniel Vlček
101 EX.-13005/2012 -090 ze dne, usnesení nabylo právní moci dne 28.5.2013.
Právní účinky zápisu ke dni 29.04.2014. Zápis proveden dne 06.05.2014; uloženo
na prac. Strakonice

Z-1954/2014-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárkami 245/10, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně, RČ/IČO:
830718/1685

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 11073/14-12 k 23 EXE-
2228/2014 -19 ze dne 27.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.08.2014. Zápis
proveden dne 08.09.2014; uloženo na prac. Praha

Z-54103/2014-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárkami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně, RČ/IČO:
830718/1685

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 7803/15-12 k 15 EXE-
1606/2015 11 ze dne 16.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2015. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 11:55:02

Typ vztahu

proveden dne 21.07.2015; uloženo na prac. Praha

Z-38955/2015-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 616, Parcela: 617

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Milan Suchánek 085 EX-7803/2015 -17 ze dne 17.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2015. Zápis proveden dne 28.07.2015; uloženo na prac. Strakonice

Z-2623/2015-307

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62. 140 00 Praha 4

Povinnost k

Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně, RČ/IČO:
830718/1685

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 07036/15-012 k 15 EXE-2293/2015 -10 ze dne 22.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.10.2015. Zápis proveden dne 27.10.2015; uloženo na prac. Praha

Z-55959/2015-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 616, Parcela: 617

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr.Marcel Smékal 081EX-07036/2015-024 ze dne 23.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.10.2015. Zápis proveden dne 04.11.2015; uloženo na prac. Strakonice

Z-3626/2015-307

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně, RČ/IČO:
830718/1685

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-362/2016 -10 ze dne 01.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.03.2016. Zápis proveden dne 03.03.2016; uloženo na prac. Břeclav

Z-1400/2016-704

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 616, Parcela: 617

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Marcela Petrošová 160EX-362/2016 -11 ze dne 01.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.03.2016. Zápis proveden dne 08.03.2016; uloženo na prac. Strakonice

Z-728/2016-307

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17/455.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2019 11:55:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 551384 Malenice
Kat.území: 690724 Malenice List vlastnictví: 487
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

130 00 Praha 3

Povinnost k

Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně, RČ/IČO:
830718/1685

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 05206/17-007 k 17 EXE
560/2017 -17 ze dne 21.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.08.2017. Zápis
proveden dne 23.08.2017; uloženo na prac. Praha

Z-37874/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 616, Parcela: 617

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Ingrid Švecová 091EX-
05206/2017 -009 ze dne 21.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.08.2017.
Zápis proveden dne 04.10.2017; uloženo na prac. Strakonice

Z-2478/2017-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně, RČ/IČO:
830718/1685

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 11230/17-10 k 17 EXE
910/2017-11 ze dne 08.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 08.12.2017. Zápis
proveden dne 12.12.2017; uloženo na prac. Praha

Z-54131/2017-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 28.08.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.08.2002.

V-2057/2002-307

Pro: Chval Daniel, náměstí Hrdinů 98, 38701 Volyně

RČ/IČO: 830718/1685

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

Vyhotovil:

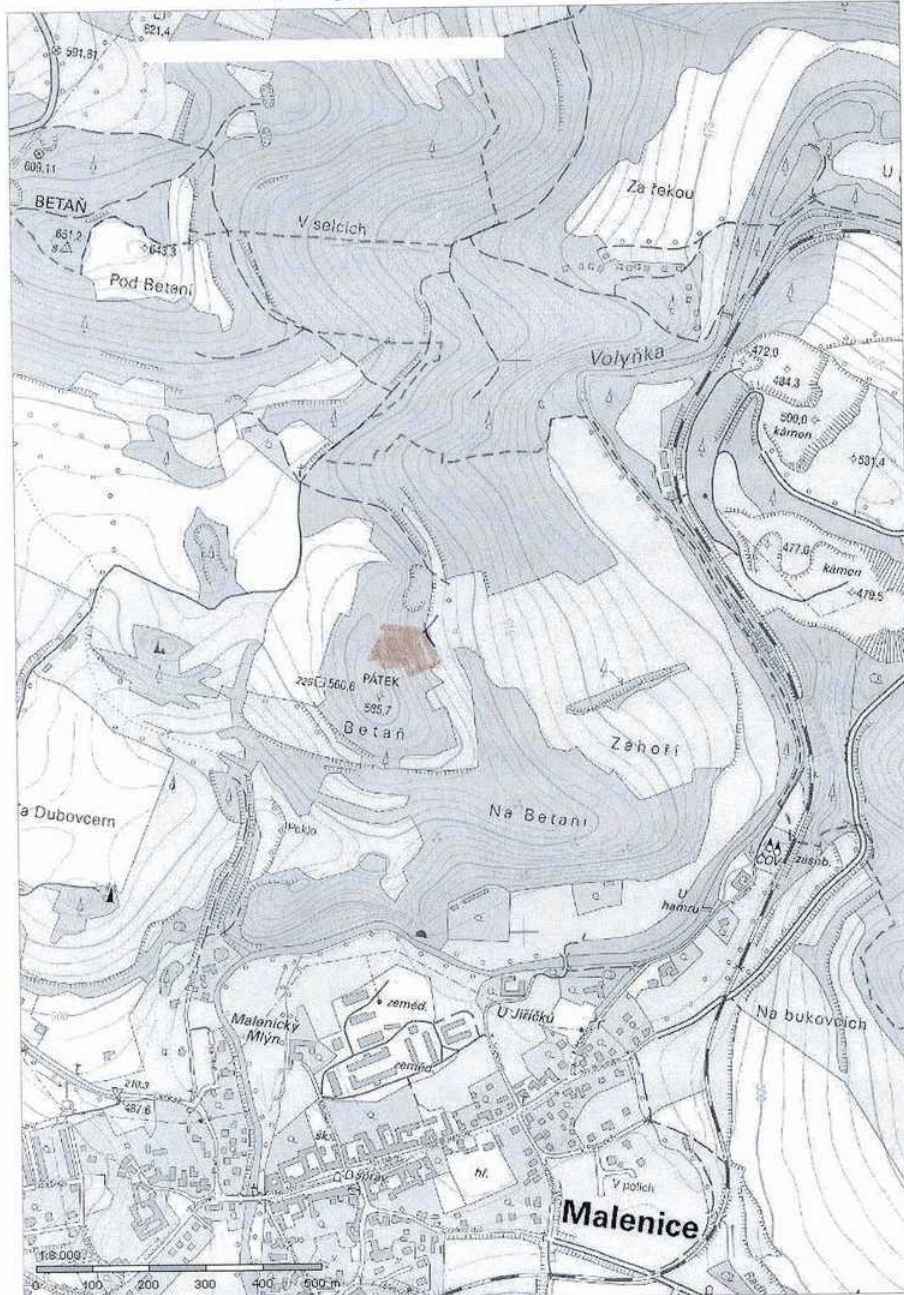
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.07.2019 12:04:21

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.
strana 5

MALENICE

ZV 487



GPS 49°04'05"N
13°52'57"E

