

číslo 4961-20202

V Hranicích, dne 03.09.2020

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku p.č. 1396, zapsaného na LV číslo 370, katastrální území Čenkov u Malšic, obec Malšice, okres Tábor
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.

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 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:

- 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.

Nemovité 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 doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

Zhotovitel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a zhotovitel posudku neodpovídá tedy za jejich pravost. Zhotovitel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly objednatelem poskytnuty. V případě, že objednatelem nebyly předloženy zhotoviteli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zhotovitel jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Zhotovitel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu k datu ocenění.

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Malšice, k.ú. Čenkov u Malšic
Adresa nemovité věci: Čenkov, 391 75 Malšice

Vlastnické a evidenční údaje:

Fedák Jozef, Pěkná 10, 38451 Nová Pec

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Fedák Jozef

Zahájení exekuce - Fedák Jozef

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Přehled podkladů

- výpis z KN ze dne 11.08.2020, LV číslo 370, k.ú. Čenkov u Malšic
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky Janou Vašíčkovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskerealita.cz a dalších
- informace z územního plánu
- lesní hospodářská osnova (dále LHO) na období od 01.01.2012 do 31.12.2021 pro lesní hospodářský celek 211801
- informace sdělené Ing. Lukášem Kandlerem, znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady lesů, který byl přibrán k ocenění lesů a lesních pozemků, neboť zpracovatel nemá potřebnou kvalifikaci na oceňování lesů

Celkový popis:

Oceňovaná nemovitá věc, pozemek, se nachází jihozápadním směrem od středu obce. Jedná se o neoplocený, mírně svažité lesní pozemek. Příjezd k pozemku je po nezpevněné cestě. Pozemek je součástí menšího lesního komplexu tvořeného parcelami soukromých vlastníků. Náleží do přírodní lesní oblasti 10 - Středočeská pahorkatina ve čtvrtém - bukovém lesním vegetačním stupni, pásmo ohrožení D.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

ANO	Exekuce
-----	---------

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Lesní pozemek p.č. 1396
2. Lesní porost 119 C m 1
3. Lesní porost 119 C m 7
4. Lesní porost 119 C m 8
5. Lesní porost 119 C m 504

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky lesní porovnání

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Čenkov 391 75 Malšice
LV:	370
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Tábor
Obec:	Malšice
Katastrální území:	Čenkov u Malšic
Počet obyvatel:	1 826

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Lesní pozemek p.č. 1396

Na parcelu je uplatněna srážka 10% na titul „lesy ve zvláště chráněných územích“, jelikož je součástí Přírodního parku Kukle.

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

Lesy ve zvláště chráněných územích	-10 %
Celková úprava ceny:	-10 %

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Lesní pozemek	1396	4O	14 800	5,43	-10,00	4,89	72 372,00
Lesní pozemek	1396	4K	2 602	4,66	-10,00	4,19	10 902,38
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 17 402 m ²							83 274,38

Lesní pozemek p.č. 1396 - zjištěná cena celkem = **83 274,38 Kč**

2. Lesní porost 119 C m 1

Mlázina o celkové výměře 11 502 m², věk 17 let, zakmenění 10, soubor lesních typů 4O, obmýtlí 110 let, pásmo ohrožení D, zastoupení dřevin : SM 50%, BR 40% a JR 10%.

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]
SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1396								
	11 502,00	17	1,00	3	50 %	6,65	3,33	38 301,66

BR - bříza bradavičnatá na pozemku p.č.: 1396

11 502,00	17	1,00	1	40 %	1,61	0,64	7 361,28
-----------	----	------	---	------	------	------	----------

JR - jeřáb ptačí na pozemku p.č.: 1396

11 502,00	17	1,00	1	10 %	1,61	0,16	1 840,32
-----------	----	------	---	------	------	------	----------

Cena lesního porostu celkem:

47 503,26

Lesní porost 119 C m 1 - zjištěná cena celkem

= 47 503,26 Kč

3. Lesní porost 119 C m 7

Kmenovina o celkové výměře 2 100 m², věk 73 let, zakmenění 7, soubor lesních typů 4K, obmýti 110 let, pásmo ohrožení D, zastoupení dřevin : SM 100%.

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]
-------	-----------------------------	----------------	----------------	--------	-----------------	---	----------------------	-----------

SM - smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1396

2 100,00	73	0,70	4	100 %	23,17	16,22	34 062,00
----------	----	------	---	-------	-------	-------	-----------

Cena lesního porostu celkem:

34 062,00

Lesní porost 119 C m 7 - zjištěná cena celkem

= 34 062,- Kč

4. Lesní porost 119 C m 8

Kmenovina o celkové výměře 600 m², věk 84 let, zakmenění 7, soubor lesních typů 4O, obmýti 130 let, pásmo ohrožení D, zastoupení dřevin : BK 100%.

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]
-------	-----------------------------	----------------	----------------	--------	-----------------	---	----------------------	-----------

BK - buk lesní na pozemku p.č.: 1396

600,00	84	0,70	2	100 %	41,75	29,23	17 538,00
--------	----	------	---	-------	-------	-------	-----------

Cena lesního porostu celkem:

17 538,00

Lesní porost 119 C m 8 - zjištěná cena celkem

= 17 538,- Kč

5. Lesní porost 119 C m 504

Další jiný pozemek (močál) o celkové výměře 3 200 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]
-------	-----------------------------	----------------	----------------	--------	-----------------	---	----------------------	-----------

Další jiný pozemek na pozemku p.č.: 1396

3 200,00	0	0,00	4	100 %	4,47	0,00	0,00
----------	---	------	---	-------	------	------	------

Cena lesního porostu celkem:

0,00

Lesní porost 119 C m 504 - zjištěná cena celkem

= 0,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky lesní porovnání

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen porovnávaných nemovitých věcí. Jednotlivě upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání. Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen porovnávaných nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej lesa 21 994 m²
Lokalita:	Kovářov, okres Písek
Popis:	V katastrálním území Vladyčín nabízíme k prodeji lesní pozemky situované do čtyř samostatných celků. Pozemky jsou ve vlastnictví jednoho majitele a jejich rozloha je 2,1 ha. Z dřevin je zde zastoupen hlavně Smrk a Borovice s příměsí Dubu, Bubu a Topolu. Věk cca 17 - 115 let a celková zásoba cca 400 m ³ . Z celkové zásoby je cca 89 m ³ zásoba mýtní. K některým pozemkům je umožněn přístup z lesní cesty. LHP platné od 1.1.2011 do 31.12.2020. Přesná výměra lesních pozemků je 21.994 m ² . Součástí ceny není správní poplatek za podání návrhu na vklad do katastru

nemovitostí. Pro bližší informace kontaktujte makléře zakázky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
199 000	21 994	9,05	0,95	8,60

Název: Prodej lesa 21 379 m²

Lokalita: Višňová, okres Jindřichův Hradec

Popis: Prodej lesního pozemku o celkové výměře 21 379 m². Vesměs se jedná o mladý porost smíšených dřevin rozdělený na 2 soubory; jeden soubor o výměře 12 207 m² u rybníka Racman. Druhý o výměře 9 172 m² v místní části Karvánky, oba v katastru Višňová u Kar. Řečice. Bližší informace a dokumenty k nahlédnutí v RK.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
199 000	21 379	9,31	0,95	8,84

Název: Prodej lesa 12 617 m²

Lokalita: Petrovice, okres Příbram

Popis: Prodej částečně vytěženého lesa v katastrálním území Radešín o celkové rozloze 12617 m². Pozemek se skládá ze čtyř částí. Příjezd k pozemku po obecní komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
115 936	12 617	9,19	0,95	8,73

Název: Prodej lesa 8 452 m²				
Lokalita: Soběslav - Nedvědice, okres Tábor				
Popis: Nabízíme k prodeji lesní pozemky v k.ú. Nedvědice u Soběslavi o celkové výměře 8.452 m ² . Jedná se o lesní pozemky po těžbě. Pro bližší informace kontaktujte makléře. Uvedená cena je k jednání.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
80 294	8 452	9,50	0,95	9,03



Název: Prodej lesa 162 189 m²				
Lokalita: Jistebnice - Svoříž, okres Tábor				
Popis: Nabízíme k prodeji lesní pozemek 162189 m ² v katastrálním území Svoříž, v části obce Jistebnice, okres Tábor. Složení lesa stáří 2-30 let smrk, modřín, klen, douglaska dále jasan, dub a jedle ve stáří 79 let o výměře 0,44 ha, zásoba 123 m ³ . Příjezd k pozemku po obecní komunikaci a Státního pozemkového úřadu. Daň z nabytí nemovitých věcí hradí kupující. Vhodné jako dlouhodobá investice. Doporučujeme.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 700 000	162 189	10,48	0,95	9,96



Zjištěná průměrná jednotková cena	9,03 Kč/m²
--	------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Při porovnání bylo přihlédnuto k využití oceňovaného pozemku a také k využití celé lokality Proudy k individuální rekreaci.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
Lesní pozemek	1396	17 402	9,03		157 140
Celková výměra pozemků		17 402	Hodnota pozemků celkem		157 140

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Lesní pozemek p.č. 1396	83 274,40 Kč
2. Lesní porost 119 C m 1	47 503,30 Kč
3. Lesní porost 119 C m 7	34 062,- Kč
4. Lesní porost 119 C m 8	17 538,- Kč
5. Lesní porost 119 C m 504	0,- Kč

Výsledná cena - celkem:

182 377,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

182 380,- Kč

slovy: Jednostoosmdesátdvatisíctřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

182 380 Kč

slovy: Jednostoosmdesátdvatisíctřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky lesní porovnání 157 140,- Kč

Hodnota pozemku	157 140 Kč
-----------------	------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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 kancelářemi 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 realitní servery - srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

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:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Fedák Jozef

Zahájení exekuce - Fedák Jozef

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.

Obvyklá cena

157 140 Kč

slovy: Jednostopadesátsedmtisícjednostočtyřicet Kč

Závěr

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.

Hodnota nemovitých věcí 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 03.09.2020

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

E. 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. 4961-20202 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20202.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2020 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 6400/13 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552666 Malšice

Kat.území: 619485 Čenkov u Malšic

List vlastnictví: 370

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Fedák Jozef, Pěkná 10, 38451 Nová Pec	601209/7399	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1396	17402	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 soudcovské

pro pohledávku ve výši 5 352,- Kč

pro pořadí je rozhodujícím dnem 3.4.2009

Oprávnění pro

Státní energetická inspekce, Gorazdova 1969/24, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 61387584

Povinnost k

Parcela: 1396

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva OS v Táboře 9 E-8/2009 10 ze dne 30.07.2009. Právní moc ke dni 20.08.2009.

Z-13889/2009-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 3 024,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu

Oprávnění pro

Dopravní podnik města České Budějovice, a.s., Novohradská 738/40, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 25166115

Povinnost k

Parcela: 1396

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina 040 Ex-10313/2008 -50 ze dne 26.03.2011. Právní moc ke dni 11.04.2011.

Z-5504/2011-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 18.117,00 Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu

Oprávnění pro

E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26078201

Povinnost k

Parcela: 1396

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2020 15:35:02

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 552666 Malšice
Kat.území: 619485 Čenkov u Malšic List vlastnictví: 370
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekutorský úřad Domažlice Mgr. Jan Šticha 165EX-05230/2012 -011 ze dne 25.03.2013.

Z-2693/2013-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 1.480,00 Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu

Oprávnění pro

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 63998530

Povinnost k

Parcela: 1396

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 2 - JUDr. Jan Fendrych 132 EX-13380/2009 -16/Z1 ze dne 10.06.2013.

Z-5261/2013-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pro částku ve výši 3.634,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Povinnost k

Parcela: 1396

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Bednář Richard, Mgr. - soudní exekutor 003EX-6400/2013 -30 ze dne 10.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2014 00:15:54. Zápis proveden dne 06.08.2014.

V-5519/2014-308

Pořadí k 11.07.2014 00:15

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pro částku ve výši 11.314,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní soud v Českých Budějovicích, Lidická tř. 98/20, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 00024627

Povinnost k

Parcela: 1396

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Dolanský Pavel, Mgr. - soudní exekutor 015EX-5590/2014 -25 ze dne 22.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2014 20:38:02. Zápis proveden dne 20.10.2014.

V-8203/2014-308

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Dolanský Pavel, Mgr. - soudní exekutor 015 EX-5590/2014 -30 ze dne 19.12.2014. Právní moc ke dni 04.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2014 20:51:58. Zápis proveden dne 08.01.2015; uloženo na prac. Tábor

Z-7893/2014-308

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2020 15:35:02

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 552666 Malšice
 Kat.území: 619485 Čenkov u Malšic List vlastnictví: 370
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1396

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-00851/2018 - 018 ze dne 07.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2018 15:23:25. Zápis proveden dne 09.02.2018; uloženo na prac. Tábor

Z-565/2018-308

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek, Exekutorský úřad Plzeň - město, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Fedák Jozef, Pěkná 10, 38451 Nová Pec, RČ/IČO: 601209/7399

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město č.j.134 EX-04764/2018 -006 ze dne 05.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2018 16:42:53. Zápis proveden dne 07.06.2018; uloženo na prac. České Budějovice

Z-3791/2018-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1396

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-04764/2018 -181 ze dne 05.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2019 16:15:10. Zápis proveden dne 08.10.2019; uloženo na prac. Tábor

Z-4888/2019-308

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

Povinnost k

Fedák Jozef, Pěkná 10, 38451 Nová Pec, RČ/IČO: 601209/7399

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha č..j167EX-7788/2016 -182 ze dne 09.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2019 19:18:51. Zápis proveden dne 15.05.2019; uloženo na prac. České Budějovice

Z-3035/2019-301

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 14

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2020 15:35:02

Listina

Z-1505/2017-308

RČ/IČO: 601209/7399

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 Tábor, kód: 308.

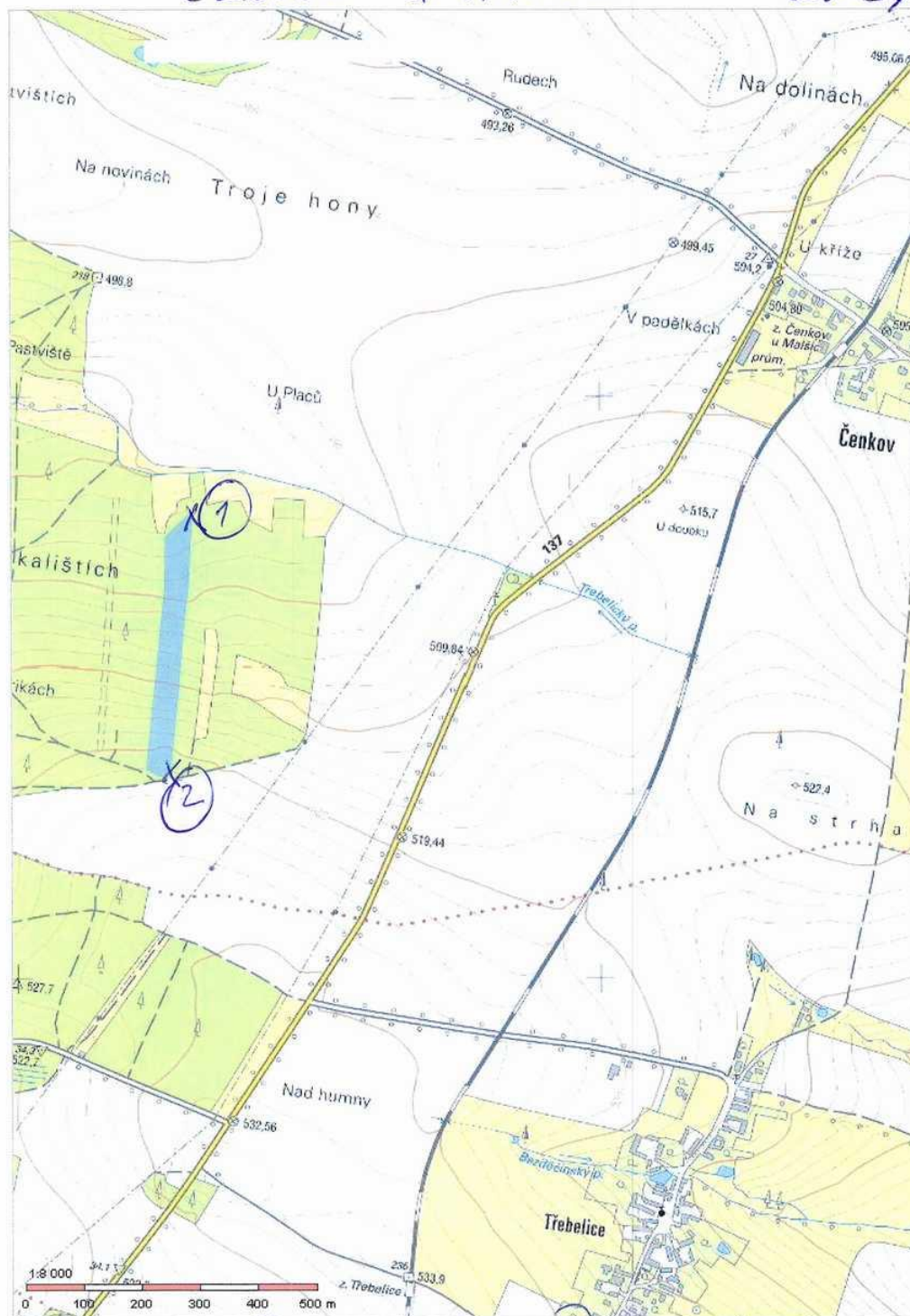
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.08.2020 15:52:24

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.
strana 15

ČENKOV U MALŠIC

LV 370



GPS ① $49^{\circ}20'42''N$ $14^{\circ}33'54''E$ ② $49^{\circ}20'28''N$ $14^{\circ}33'55''E$

