

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1653/203/2018 část B)

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky, spoluvl. podíl id. 1/2 - pozemek p.č. 2114, 2115, 2116, vše v k.ú. a obci Přeštice, zapsané na LV č. 972, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Přeštice, k.ú. Přeštice
Adresa nemovité věci: Přeštice, 334 01 Přeštice

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina

Adresa objednavatele: Zdíkov 79, 384 73 Stachy

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov
IČ: 13531140 telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny k exekučními řízení č.j. 040 EX 3734/07-81 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA
spoluvl. podíl id. 1/2

161 000 Kč

Stav ke dni : 15.11.2018

Datum místního šetření: 15.11.2018

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 01.12.2018

Ing. Michal Danielis

NÁLEZ

Znalecký úkol

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

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podíl id. 1/2 nemovitostí povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí
- práv a závad s nemovitostmi spojených

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečností, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako zemědělské pozemky a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

Přehled podkladů

- I. Výpis z KN, LV č. 972
- II. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
- III. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
- IV. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 15.11.2018. Povinná Kaslová Anna byla řádně obeslána doručeným dopisem s žádostí o součinnost, která byla 12.11.2018 vhozena do schránky, dále se žádostí o součinnost byl obeslán i spoluvlastník nemovitostí. Pozemky jsou volně přístupné.
- V. Územně plánovací dokumentace
- VI. Fotodokumentace pořízená znalcem
- VII. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
- VIII. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 3734/07-81
- IX. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013

Ort, P.	Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
Ort, P.	Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
Ort, P.	Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
Ort, P.	Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

Místopis

Přeštice jsou město v okrese Plzeň-jih v Plzeňském kraji, 20 km jižně od Plzně, na řece Úhlavě. Části obce Přeštice, Skočice, Zastávka a Žerovice. V Přešticích žije k 1.1.2018 celkem 7.130 obyvatel (dle dat Českého statistického úřadu). První písemná zmínka o Přešticích je z roku 1226, na město byly Přeštice povýšeny již v roce 1525. Přeštice leží na důležité silniční dopravní tepně spojující krajské město Plzeň a město Klatovy, které je bránou Šumavy. Městem prochází železniční trať spojující Plzeň s Železnou Rudou, odkud pokračuje dále do Bavorska v SRN. Byla vybudována v roce 1887 a podstatně pomohla k rozvoji našeho města a místního průmyslu. Přešticemi protéká řeka Úhlava, na šumavském horním toku poskytující zdroj pitné vody v Nýrské přehradě, na dolním toku městu Plzni. Blízké i vzdálenější okolí města Přeštice má venkovský charakter s krásnou přírodou s mnoha historickými památkami, které stojí z to vidět.

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace		<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem		
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům		<input type="checkbox"/> právně nezajištěn			
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input checked="" type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd

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 - ostatní

Celkový popis

Pozemky p.č. 2114, 2115 a 2116 se nachází v jihovýchodní okrajové části obce Přeštice. Pozemky jsou situované mimo zastavěné území obce, v lokalitě bez okolní zástavby, v blízkosti sportovního areálu s terenními úpravami pro motocross. Dle ÚPD jsou pozemky p.č. 2114 a 2116 vedené jako plochy zemědělské a pozemek p.č. 2115 jako pozemek zeleně ochranné a izolační. V terénu jsou pozemky z části identifikovatelné i bez geodetického zaměření a to dle porostu dřevin - remízku na pozemku p.č. 2115, dle sportoviště a dle tělesa zpevněné komunikace, ze které jsou přímo přístupné - p.č. 2032. Území je rovinaté, pozemky p.č. 2144 a 2116 jsou zemědělské pozemky, v bloku orných půd, hospodářsky užívané, bez trvalých porostu dřevin. Na pozemku p.č. 2115 jsou náletové porosty dřevin, neudržované, bez hodnoty (hodnota pouze palivového dřeva).

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo

ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

Podíl

Kaslová Anna, Západní 1315/7, Bolevec, 32300 Plzeň 1/2

Votrubec Lubomír; Resslerova 444/19, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň 1/2

Způsob ochrany nemovitosti

zemědělský půdní fond

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narřízení exekuce - Kaslová Anna

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.11.2018 10:00:00.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se že pozemky užívají vlastníci*

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků porovnány pozemky obdobného využití nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

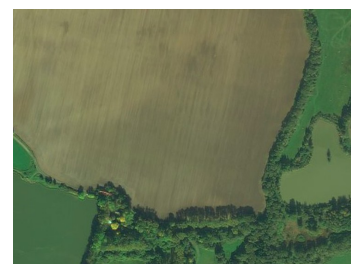
Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Zemědělský pozemek 9 003 m²			
Lokalita:	Kbel, okres Plzeň-jih			
Popis:	Zemědělský pozemek vedený jako orná půda o výměře 9003 m ² v katastrálním území Malinec v okrese Plzeň – jih. Přístup na pozemek je po obecní komunikaci.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
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]
258 767	9 003	28,74	0,85	24,43



Název:	Zemědělský pozemek 10 688 m²			
Lokalita:	ulice Školní, Měčín - část obce Měčín			
Popis:	Zemědělský pozemek - ideální spoluvlastnický podíl 1/3 o výměře 10.688 m ² . Vedené jako orná půda (6713 m ²) a trvalý travní porost (3975 m ²). Pozemky se nacházejí v katastrálním území Měčín, LV 422, p.č. 3194, 3200, 3216, 3243, 3250.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,85	
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]
283 232	10 688	26,50	0,85	22,53

Název: Zemědělský pozemek 7 051 m²
Lokalita: Měčín, okres Klatovy
Popis: Zemědělský pozemek č. 4581 v k.ú. Měčín, okres Klatovy. Pozemek je na katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost - celková výměra 7 051 m². Jedná se o zajímavou lokalitu v blízkosti obce Malinec, Petrovice, dojezd do Klatov cca.. 15 minut.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
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]
211 530	7 051	30,00	0,85	25,50

Název: Pozemek NS - cuzk.cz
Lokalita: Příchovice
Popis: Pozemek p.č. 149/2 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 17.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.12.2016. Zápis proveden dne 17.01.2017

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
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]
80 000	3 243	24,67	1,00	24,67

Název: Pozemek zemědělské - cuzk.cz
Lokalita: Příchovice a Radkovice
Popis: Spoluvl. podíl id. 1/2 Pozemky p.č. 312/2 a 312/11 k.ú. Radkovice u Příchovic a dále 433/1, 433/2, 446/1, 446/2, 486/1 k.ú. Příchovice u Preštic zobchodované smlouvou kupní ze dne 13.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.01.2017. Zápis proveden dne 15.02.2017

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
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]
100 000	16 260	6,15	1,00	6,15

Název:	Pozemek zemědělské - cuzk.cz			
Lokalita:	Příchovice			
Popis:	Pozemky p.č. 623/2 a 623/5 zobchodované smlouvou kupní ze dne 30.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2017. Zápis proveden dne V-2016/2017-406 03.05.2017.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
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]
155 000	5 936	26,11	1,00	26,11

Zjištěná průměrná jednotková cena	21,57 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovitosti, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

– **pozemky zemědělské, obhospodařované, situované mimo zastavěné území města, přístupné z veřejné komunikace.**

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny pozemků s porosty se pohybují v intervalu od 6,- do 25,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, která je indikovaná hodnota kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu, t.j. 22,-Kč/m² a u pozemku zeleně ve výši 11,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	2114	4 562	22,00	1 / 1	100 364
ostatní plocha	2115	2 778	11,00	1 / 1	30 558
orná půda	2116	8 663	22,00	1 / 1	190 586
Celková výměra pozemků			16 003	Hodnota pozemků celkem	321 508

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

321 508 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluhl. podíl id. 1/2 - pozemku zemědělského, obhospodařovaného, v bloku orných půd a pozemku zeleně s náletovými porosty dřevin bez hodnoty, situované mimo zastavěné území obce Přeštice, přístupné z veřejné zpevněné komunikace**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	321 508,-Kč
Spoluhl. podíl id. 1/2	160 754,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 972 zaokrouhleno

- spoluhl. podíl id. 1/2 nemovitostí a jejich příslušenství	161 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí	0,-Kč
- práv a závad s nemovitostmi spojených	0,-Kč

Obvyklá cena spoluhl. podíl id. 1/2

161 000 Kč

slovy: Jednošedesátjednatísíc Kč

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovitostí - spoluhl. podíl id. 1/2 - pozemky p.č. 2114, 2115, 2116, vše v k.ú. a obci Přeštice, zapsané na LV č. 972, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih**, se zohledněním práv a závad

**ve výši
161 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 01.12.2018

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
telefon: 499732407
e-mail: mdanielis@volny.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1653/203/2018 část B) znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 203.

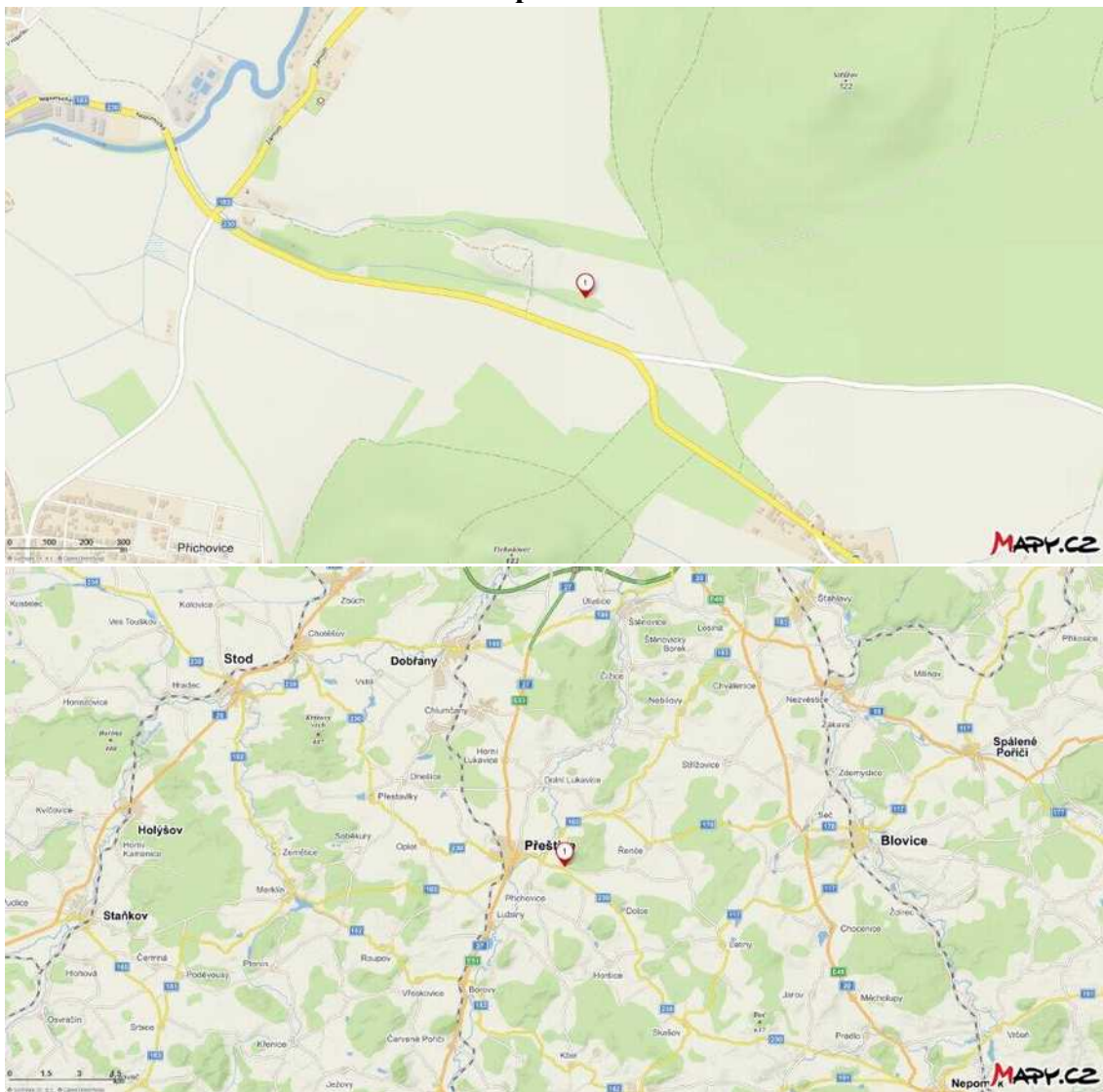
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
ÚPD	1
Žádost o součinnost	1
Cenové údaje	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Snímek z katastrální mapy



Mapa oblasti



ÚPD



Žádost o součinnost

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací – nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

Kaslová Anna, nar. 11.12.1937, bytem Západní 1315/7, 323 00 Plzeň, zastoupenému: Bc. Iveta Zimmermannová, zmocněnec, bytem Západní 1315/7, 323 00 Plzeň – Bolevec

Na vědomí spoluvlastníka:

Zemědělské družstvo Příchovice, čp. 5, 334 01 Příchovice

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

B2 Kapital Czech Republic s.r.o., IČ: 04191536, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1 - Staré Město, zastoupeného advokátem: Mgr. Lošan Marek, advokát se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město,

Exekutorský úřad Prachatice, se sídlem ve Zdíkové čp. 79

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina

Usnesením sp.zn. **040 EX 3734/07-81 ze dne 6.11.2018** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Spoluvl. podíl id. ½ nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví:

Okres: CZ0324 Plzeň-jih	Obec: 558249 Přeštice			
Kat.území: 735256 Přeštice	List vlastnictví: 972			
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2114	4562	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2115	2778	ostatní plocha	zeleň	
2116	8663	orná půda		zemědělský půdní fond
a				
Okres: CZ0324 Plzeň-jih	Obec: 558257 Příchovice			
Kat.území: 735949 Příchovice u Přeštic	List vlastnictví: 755			
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
369	11344	orná půda		zemědělský půdní fond

Žádám Vás o součinnost při ocenění- zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 8.11.2018

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného
Městským úřadem v Trutnově k:
**Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek,
- podnik**

mdanielis@volny.cz Tel: 499 732 407, Fax: 499 732 408, Mob: +420 777 300 093