

DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 1575/125/2018 část A)

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

Aktualizace hodnoty spoluvl. podíl 1/4 na pozemcích p.č. 1032/1, 1247/21, 1247/30, 1247/51 a 1247/63, vše v k.ú. a obci Trhové Sviny, zapsané na LV č. 3683, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79
384 73 Stachy

Číslo jednací: 040EX 4687/09-126

VÝSLEDNÁ CENA spoluvl. podíl 1/4	124 000 Kč
--	-------------------

Počet stran: 42

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.9.2023

Vyhotoveno: V Trutnově 8.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

spoluhl. podíl id. 1/4 nemovitostí povinného a jejich příslušenství movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí práv a závad s nemovitostmi spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel dodatku znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

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 skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

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.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru dodatku znaleckého posudku

Aktualizace posudku je zpracována na základě žádosti ze dne 3.1.2023, č.j. 040EX 4687/09-126.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.9.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 3683
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při novém místním šetření konaném dne 5.4.2023. Povinná Eichnerová Pavlína byla řádně obeslána doručeným dopisem s žádostí o součinnost, se žádostí o součinnost byli obesláni i spoluvlastníci oceňovaných nemovitostí- bez reakce. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040EX 4687/09
9. Žádost o aktualizaci ze dne 3.1.2023
10. Původní ZP č. 1575/125/2018 část A) ze dne 20.7.2018
11. Povodňová zpráva www.cap.cz
12. Územní plán

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. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 7 realizovaných prodejů v lokalitě a navazujících k.ú.. Z nich byly následně vybrány 4 zrealizované prodeje pozemků, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Trhové Sviny, k.ú. Trhové Sviny

Adresa nemovité věci: Trhové Sviny, 374 01 Trhové Sviny

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č. 3683

Vlastnické právo	Podíl
Eichnerová Pavlína, č. p. 20, 39143 Slapsko	1/4
Kolomazník Václav, Olbramovická 702/11, Kamýk, 14200 Praha 4 1/2	1/2
Kubů Markéta DiS., č. p. 58, 39181 Borkovice	1/4

Dokumentace a skutečnost

Pozemky p.č. 1032/1, 1247/21, 1247/30, 1247/51 a 1247/63 jsou v ÚPD vedené jako plocha zemědělská.

• Plochy zemědělské jako území jednotlivých druhů zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) pro převažující zemědělské využití

Hlavní využití:

plochy ZPF, plochy staveb a zařízení a jiných opatření pro zemědělství a plochy související dopravní a technické infrastruktury včetně ploch doprovodné a izolační zeleně.

Přípustné a podmíněně přípustné využití:

změna využití pozemků na ornou půdu, louky a pastviny, sady a vinice, plochy lesní, plochy přírodní, plochy smíšené nezastavěného území, vodní plochy a vodoteče, za splnění podmínek vyplývajících ze zákonných a podzákonných předpisů.

Nepřípustné využití:

vše ostatní než je uvedeno.

Dle BPEJ

7.29.11 (p.č. 1032/1, část 1247/51, část 1247/63) se jedná o nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně (Třída ochrany I). Bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických

regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

7.29.14 (p.č. část 1247/51, část 1247/63) se jedná o průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování. (Třída ochrany III) V jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití.

7.47.10 (p.č. část 1247/30) se jedná o průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování. (Třída ochrany III) V jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití.

7.50.11 (p.č. 1247/21, část 1247/30, část 1247/51, část 1247/63) se jedná o průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování. (Třída ochrany III) V jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití.

Sklonitost a expozice: 0 - úplná rovina, rovina / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod).

Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká.

Místopis

Trhové Sviny (německy Schweinitz in Böhmen) jsou město v okrese České Budějovice v Jihočeském kraji, 19 km jihovýchodně od Českých Budějovic na soutoku Farského a Svinenského potoka. Jejich katastrální území má rozlohu 5280 ha. Žije zde zhruba 5 tisíc obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Do roku 2014 byly 3. největším městem v okrese České Budějovice dle počtu obyvatel, ale předstihla je Hluboká nad Vltavou. Trhové Sviny se původně jmenovaly pravděpodobně Svinice. První písemná zmínka pochází z roku 1260, kdy se píše o člověku jménem Hojer von Schweinitz, Ojír ze Svin z rodu Vítkovců. V roce 1481 Sviny získaly od krále Vladislava Jagellonského právo pořádat dvakrát za rok trhy a městečko získává přídomek Trhové. Město Trhové Sviny se skládá ze čtrnácti částí na devíti katastrálních územích. V Trhových Svinech se nalézá jedna základní škola, gymnázium, střední odborná škola, základní škola praktická a střední odborné učiliště. Ve městě se nachází knihovna, kino a malý koncertní sál. Každý rok se zde koná festival pod názvem Valdauf, na počest svinenského rodáka Karla Valdaufa.

Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda		
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - samota				
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

3868/1

Město Trhové Sviny, Žižkovo náměstí 32, 37401 Trhové Sviny

Celkový popis nemovité věci

Pozemky jsou situované v jižní okrajové části obce Trhové Sviny, mimo zastavěné území, v blízkosti hranice katastrálního území. Pozemky p.č. 1032/1, 1247/21, 1247/30, 1247/51 a 1247/63 jsou v ÚPD vedené jako plocha zemědělská. Ke dni místního šetření jsou pozemky zemědělsky využívány, obhospodařované a jsou součástí bloku orné půdy. V terénu jsou pozemky z části identifikovatelné i bez geodetického zaměření, a to dle náletových dřevin, které z části zasahují na pozemku p.č. 1247/21 a 1247/30 - nálety jsou bez hodnoty, hodnota palivového dřeva. Pozemky jsou přístupné z veřejné nezaplněné komunikace na pozemku p.č. 3867/4 ve vlastnictví obce.

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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: *Způsob ochrany nemovitosti
zemědělský půdní fond*

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo	
ANO	Exekuce	
Komentář: <i>Vlastnické právo</i>		<i>Podíl</i>
<i>Eichnerová Pavlína, č. p. 20, 39143 Slapsko</i>		<i>1/4</i>
<i>Kolomazník Václav, Olbramovická 702/11, Kamýk, 14200 Praha 4</i>		<i>1/2</i>
<i>Kubů Markéta DiS., č. p. 58, 39181 Borkovice</i>		<i>1/4</i>

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Eichnerová Pavlína

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kubů Markéta DiS.

Zahájení exekuce - Eichnerová Pavlína

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

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

4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků


Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny zemědělských 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:	Zemědělské pozemky			
Lokalita:	Komařice			
Popis:	Pozemek p.č. 115/40, LV 441; 158/8, LV 441; 201/37, LV 731; 201/98, LV 27; 206/10, LV 27; 234/45, LV 441; 234/78, LV 732; 234/79, LV 29; 234/131, LV 26 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-5326/2022-301			
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/m²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
260 000	13 144	19,78	1,00	19,78

Název:	Zemědělské pozemky			
Lokalita:	Otěvek			
Popis:	Pozemek p.č. 1601/4, 1615/16 a 1639/6 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení v-264/2023-301			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,03		
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]
200 000	17 165	11,65	1,03	12,00



Název:	Zemědělské pozemky			
Lokalita:	Bukvice u Trhových Svinů			
Popis:	Pozemek p.č. 319, LV 2109; 1016, LV 2109; 1087/2, LV 2109; 1098/8, LV 2109 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení v-3848/2023-301			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,97		
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]
301 890	10 063	30,00	0,97	29,10



Název:	Zemědělské pozemky			
Lokalita:	Otěvek			
Popis:	Spoluhl. podíl id. 1/2 na pozemku p.č. 215/18, 898, 2238/25 a 2246/10 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení v-3770/2023-301			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,94		
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]



500 000	8 369	59,74	0,94	56,16
---------	-------	-------	------	--------------

Minimální jednotková porovnávací cena	12,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29,26 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56,16 Kč/m ²

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 v ÚPD vedené jako plochy zemědělské, obhospodařované, situované mimo zastavěné území města, v bloku orných půd, přístupné z veřejné komunikace.**

Realizované ceny a nabídkové ceny zemědělských pozemků se pohybují v intervalu od 12-57,- Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je u střední úrovni 29,-Kč/m², u zemědělských pozemků **p.č. 1032/1, část 1247/51, část 1247/63 třída ochrany I** . s vysokou půdní ochranou ned střední úrovni intervalu ve výši 35,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1032/1	434	35,00		15 190
trvalý travní porost	1247/21	325	29,00		9 425
trvalý travní porost	1247/30	105	29,00		3 045
orná půda	1247/51	8 377	35,00		293 195
orná půda	1247/63	4 999	35,00		174 965
Celková výměra pozemků		14 240	Hodnota pozemků celkem		495 820

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	495 820 Kč
-----------------	------------

Výsledná cena hodnoty spoluhl. podíl 1/4	124 000 Kč
slovy: Jednostodvacetčtyřitisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluhl. podíl id. 1/4 - pozemků zemědělských, hospodářsky obhospodařovaných, situovaných mimo zastavěné území, přístupných z veřejné komunikace, převážně průměrně produkční půdy (třída ochrany III) a z části s vysokou ochranou (p.č. 1032/1, část 1247/51, část 1247/63 třída ochrany I)**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovitých věcí je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání	495 820,-Kč
id. 1/4	123 955,-Kč

Návrh obvyklé ceny id.1/4 dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 3683; zaokrouhlo

- obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství	124 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených	0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

spoluhl. podíl id. 1/4 nemovitostí povinného a jejich příslušenství
movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí
práv a závad s nemovitostmi spojených

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují tržní hodnotu nemovité věci - spoluhl. podíl 1/4 na pozemcích p.č. 1032/1, 1247/21, 1247/30, 1247/51 a 1247/63, vše v k.ú. a obci Trhové Sviny, zapsané na LV č. 3683, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice ; se zohledněním práv a závad**

Výsledná cena hodnoty spoluhl. podíl 1/4	124 000 Kč
slovy: Jednostodvacetčtyřitisíc Kč	

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

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	21
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Pověření k aktualizaci	1
UPD	1
Cenové údaje	2
Žádost o součinnost	2

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. Z20230064.

Prohlášení znalce

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).

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1575/125/2018 část A).

V Trutnově 8.11.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

**PŘÍLOHY DODATKU ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1575/125/2018 část A)**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	21
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Pověření k aktualizaci	1
UPD	1
Cenové údaje	2
Žádost o součinnost	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2022 18:04:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 4687/09 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdíkově

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 545171 Trhové Sviny

Kat.území: 768154 Trhové Sviny

List vlastnictví: 3683

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Eichnerová Pavlína, č.p. 20, 39143 Slapsko	815410/1219	1/4
Kolomazník Václav, Olbramovická 702/11, Kamýk, 14200 Praha 4	431222/012	1/2
Kubů Markéta DiS., č.p. 58, 39181 Borkovice	766206/1231	1/4

B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1032/1	434	orná půda		zemědělský půdní fond
1247/21	325	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1247/30	105	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1247/51	8377	orná půda		zemědělský půdní fond
1247/63	4999	orná půda		zemědělský půdní fond
3573/14	466	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3573/15	2267	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3573/37	211	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3823	7672	orná půda		zemědělský půdní fond
3934/23	199	ostatní plocha	silnice	
4086/1	4331	trvalý travní porost		chráněná značka geodetického bodu, zemědělský půdní fond
4086/31	43	trvalý travní porost		chráněná značka geodetického bodu, zemědělský půdní fond
4086/32	9648	trvalý travní porost		chráněná značka geodetického bodu, zemědělský půdní fond
4095/6	410	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
4095/7	165	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
4095/8	21	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2022 18:04:00

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 545171 Trhové Sviny
Kat.území: 768154 Trhové Sviny List vlastnictví: 3683
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1032/1, Parcela: 1247/21, Parcela: 1247/30, Parcela: 1247/51,
Parcela: 1247/63, Parcela: 3573/14, Parcela: 3573/15, Parcela: 3573/37,
Parcela: 3823, Parcela: 3934/23, Parcela: 4086/1, Parcela: 4086/31, Parcela:
4086/32, Parcela: 4095/6, Parcela: 4095/7, Parcela: 4095/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město
č.j.134EX-07413/2017 -332 ze dne 06.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
06.09.2020 17:01:15. Zápis proveden dne 08.09.2020; uloženo na prac. České
Budějovice

Z-7424/2020-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5,
50003 Hradec Králové

Povinnost k

Eichnerová Pavlína, č.p. 20, 39143 Slapsko, RČ/IČO:
815410/1219

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 5967/21-9 ze dne
07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2022 23:16:56. Zápis proveden
dne 11.02.2022; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-812/2022-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4 nem.

Povinnost k

Eichnerová Pavlína, č.p. 20, 39143 Slapsko, RČ/IČO:
815410/1219

Parcela: 1032/1, Parcela: 1247/21, Parcela: 1247/30, Parcela: 1247/51,
Parcela: 1247/63, Parcela: 3573/14, Parcela: 3573/15, Parcela: 3573/37,
Parcela: 3823, Parcela: 3934/23, Parcela: 4086/1, Parcela: 4086/31, Parcela:
4086/32, Parcela: 4095/6, Parcela: 4095/7, Parcela: 4095/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Hradec Králové
č.j.202EX-5967/2021 -10 ze dne 09.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.02.2022 23:16:59. Zápis proveden dne 17.02.2022; uloženo na prac. České
Budějovice

Z-1031/2022-301

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1032/1, Parcela: 1247/21, Parcela: 1247/30, Parcela: 1247/51, Parcela:
1247/63, Parcela: 3573/14, Parcela: 3573/15, Parcela: 3573/37, Parcela: 3934/23,
Parcela: 4086/1, Parcela: 4086/31, Parcela: 4086/32, Parcela: 4095/6, Parcela:
4095/7, Parcela: 4095/8

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1032/1, Parcela: 1247/21, Parcela: 1247/30, Parcela: 1247/51, Parcela:
1247/63, Parcela: 3573/14, Parcela: 3573/15, Parcela: 3573/37, Parcela: 3823,
Parcela: 3934/23, Parcela: 4086/1, Parcela: 4086/31, Parcela: 4086/32, Parcela:
4095/6, Parcela: 4095/7, Parcela: 4095/8

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 19

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2022 18:04:00

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 545171 Trhové Sviny

Kat.území: 768154 Trhové Sviny

List vlastnictví: 3683

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 1790/1971 St.not.Praha 4.

POLVZ:22/1972 Z-23900022/1972-301

Pro: Kolomazník Václav, Olbramovická 702/11, Kamýk, 14200 Praha 4 RČ/IČO: 431222/012

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 616/2000 v Písku dne 5.3.2001.

POLVZ:177/2001 Z-23900177/2001-301

Pro: Eichnerová Pavlína, č.p. 20, 39143 Slapsko RČ/IČO: 815410/1219

- o Smlouva darovací ze dne 10.2.2021 + doložka o opravě písařské chyby ze dne 15.5.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2021 14:34:36. Zápis proveden dne 31.05.2021.

V-5993/2021-301

Pro: Kubů Markéta DiS., č.p. 58, 39181 Borkovice

RČ/IČO: 766206/1231

- o Smlouva darovací ze dne 16.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 14:11:37.
Zápis proveden dne 15.03.2022.

V-2588/2022-301

Pro: Kubů Markéta DiS., č.p. 58, 39181 Borkovice

RČ/IČO: 766206/1231

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1032/1	72911	434
1247/21	75011	325
1247/30	74710	3
	75011	102
1247/51	72911	3286
	72914	1305
	75011	3786
1247/63	72911	2891
	72914	1291
	75011	817
3573/14	75001	9
	75301	457
3573/15	75001	1431
	75301	18
	75311	818
3573/37	75311	211
3823	72911	1624
	73211	4795
	73214	57
	75011	887
	76811	309
4086/1	75301	4331

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 20

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2022 18:04:00

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 545171 Trhové Sviny

Kat.území: 768154 Trhové Sviny

List vlastnictví: 3683

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

4086/31	75301	43
4086/32	75301	9648

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.12.2022 21:00:18

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Snímek z katastrální mapy



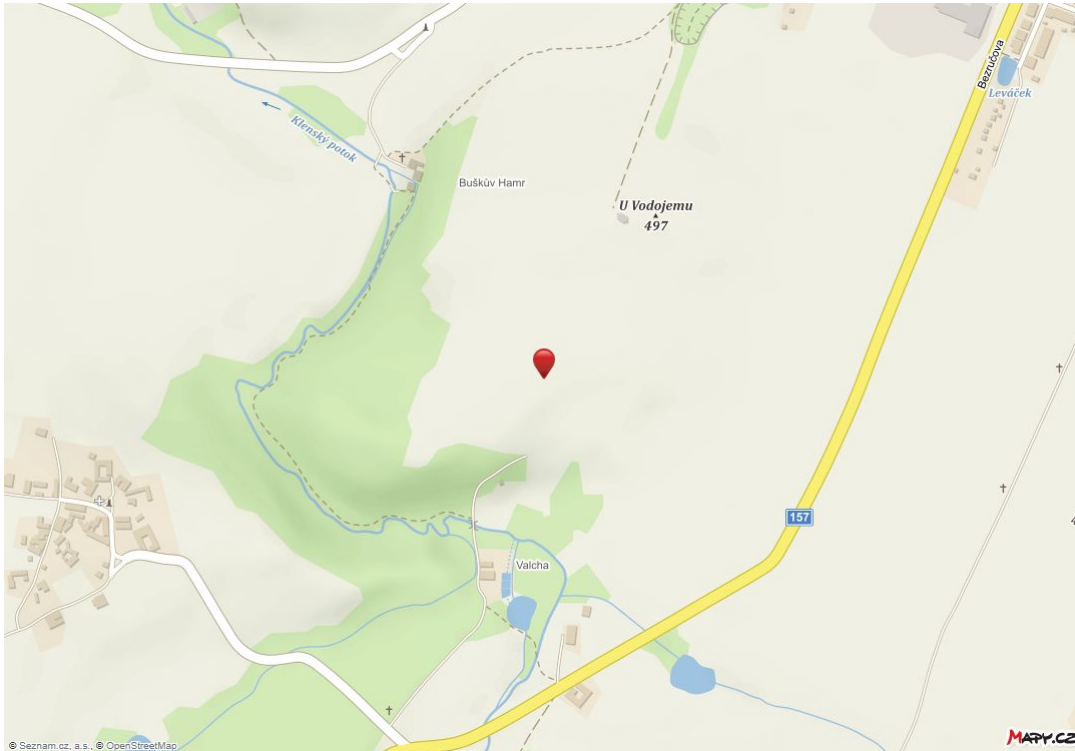
Aktuální



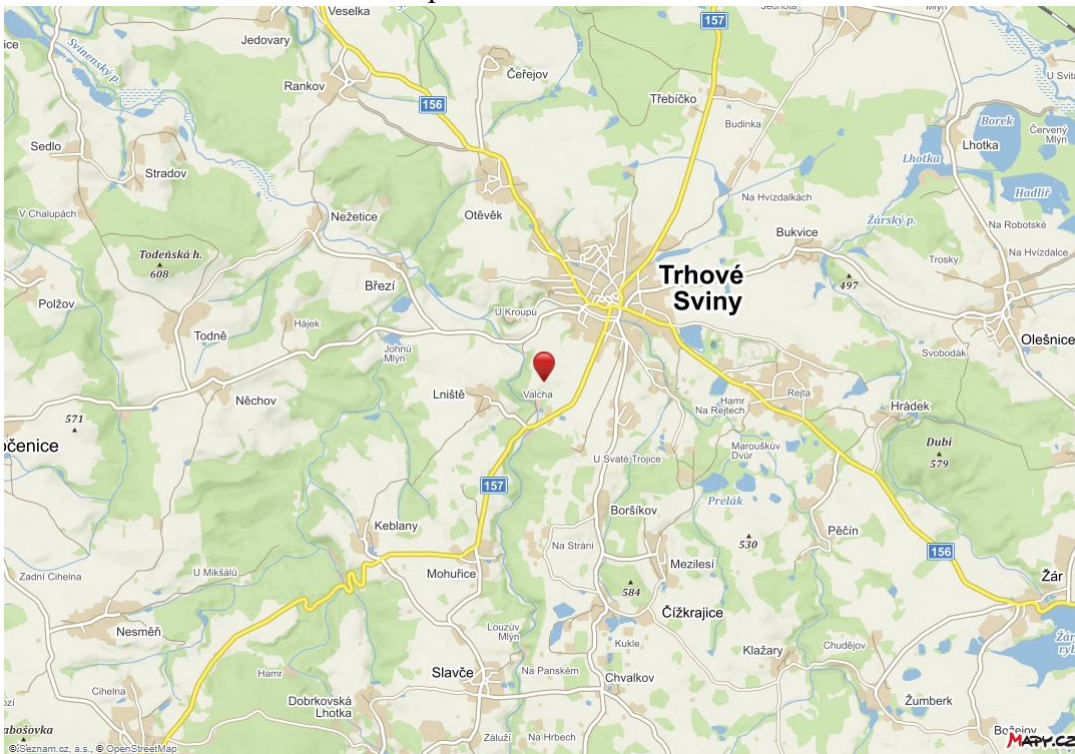
Původní



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1032/1 v k.ú. č. 768154



Pozemek p.č. 1032/1 v k.ú. č. 768154

Pověření k aktualizaci



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy
telefon: +420 388 311 061, mobil 773 454 036 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz
č. ú.: 285063450/0300
IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040EX 4687/09-126
Značka oprávněného: 7904002258

Ve Zdíkově dne 03. ledna 2023

Ing. Michal Danielis
Zlatá Olešnice č.p. 151
54101 Zlatá Olešnice

Vážený pane inženýre,

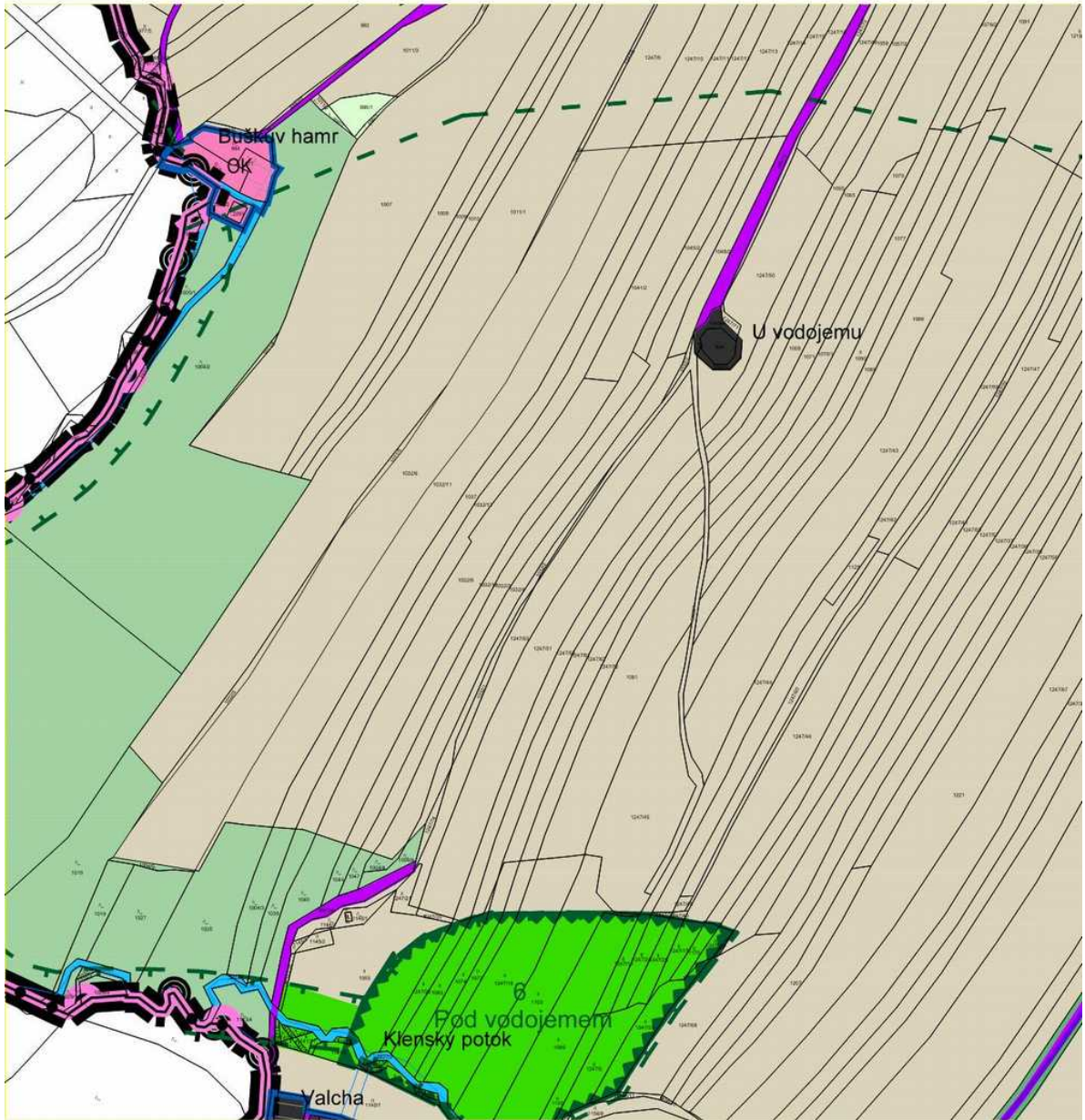
v exekuční věci pod sp. zn. 040Ex 4687/09 na základě exekučního titulu: rozsudek, č. j. 17C231/2008, který vydal Okresní soud v Českých Budějovicích dne 29.12.2008 a Usnesení nařizovací, které vydal Okresní soud v Českých Budějovicích č. j. 42Nc5976/2009-7 ze dne 15.05.2009, o vymožení pohledávky pro oprávněného: **SONSTAV s.r.o.**, Poupětova 869/10, 170 00 Praha, IČ: 25333275, zast. JUDr. Bayer Jaromír, advokát, Jeremiášova 1705/18, 370 01, České Budějovice, proti povinnému (povinným): **Eichnerová Pavlína**, Slapsko č.p. 20, 391 43 Slapsko, r. č. 815410/1219,

Vás žádám o provedení aktualizace znaleckých posudků č. 1575/125/2018 část A, část C a část D původně vypracovaných pro exekuční řízení 040Ex 2694/09.

Děkuji za spolupráci.

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka nebo podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 občanského soudního řádu.
V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou. Písemnost lze rovněž předat v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.



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

P	4086/32	9648 trvalý travní porost	chráněná značka geodetického bodu, zemědělský půdní fond
P	4095/6	410 lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkci lesa
P	4095/7	165 lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkci lesa
P	4095/8	21 lesní pozemek	pozemek určený k plnění funkci lesa

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 6.10.2020

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