

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 5070/27/2021

o obvyklé ceně podílu id. 1/18 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 1165/3, 1171/4, 1190/1, 1192/2, LV číslo 325,
katastrální území Čestice, obec Čestice, okres Strakonice
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Účel ocenění: Návrh obvyklé ceny č.j. 132 EX 4067/10-56

Objednatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor
Adresa: Hradecká 3, 130 00 Praha 3

Zhotovitel: Zdeněk Vašíček
Adresa: Teplická 232, 753 01 Hranice
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz
DS: qmhy8q www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stav ke dni: 01.02.2021 **Datum místního šetření:** 01.02.2021
Počet stran: 21 stran **Počet příloh:** 10 **Počet vyhotovení:** 2, vyhotovení číslo: 2

V Hranicích, dne 03.02.2021

A. ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu id. 1/18 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 1165/3, 1171/4, 1190/1, 1192/2, LV číslo 325,

katastrální území Čestice, obec Čestice, okres Strakonice

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

B. VÝČET PODKLADŮ

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby věci a určí se ze sjednaných cen 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 porovnávací.

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 vycházejí 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.

Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Přehled podkladů

- výpis z KN ze dne 21.11.2020, LV číslo 325, k.ú. Čestice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníky prohlídky paní Janou Vašíčkovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- realitní servery - sreality.cz, reality.cz, reality.idnes.cz, ceskerealit.cz a další
- informace z územního plánu

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Strakonice, obec Čestice, k.ú. Čestice
Adresa nemovité věci: Čestice, 387 19 Čestice

Vlastnické a evidenční údaje:

Hanzal Jiří Ing., N. Frýda 1240/11, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice 10/18
Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko 1/18
Honzíková Soňa, Dívčí 151, Horní Kamenice, 40721 Česká Kamenice 1/12
Škodová Jaroslava Ing., Pod Lesem 870, 39811 Protivín 1/18
Štěcha Kamil Mgr., Cihlářská 2196/19, 67801 Blansko 1/12
Tobrmánová Eva, Strážnická 996/5, Severní Předměstí, 32300 Plzeň 1/6

Omezení vlastnického práva:

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Hanzal Pavel

Nařízení exekuce - Tobrmánová Eva

Zahájení exekuce - Hanzal Pavel

Jiná omezení nebyla zjištěna.

C. NÁLEZ

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☒ orná půda
☒ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
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
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis:

Oceňované nemovité věci se nachází na severovýchodním okraji obce, při silnici číslo II/170 směrem na Strakonice. Jedná se o mírně svažité, neoplocené pozemky. Přejezd je po asfaltové komunikaci. Podle územního plánu jsou pozemky určeny jako plochy zemědělské - p.č. 1171/4 a trvalý travní porost.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

D. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Čestice
387 19 Čestice
LV: 325
Kraj: Jihočeský
Okres: Strakonice
Obec: Čestice
Katastrální území: Čestice
Počet obyvatel: 902
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **746,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{209,00 \text{ Kč/m}^2}$

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1171/4	73211	4 194	5,14		5,14	21 557,16
trvalý travní porost	1190/1	73211	137	5,14		5,14	704,18
trvalý travní porost	1192/2	73211	300	5,14		5,14	1 542,00

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6		
Celkem:	4 631 m ²	23 803,34

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	209,-	0,04				8,36
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1165/3	10	8,36		100,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
Jiný pozemek - celkem				10		100,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = **23 903,34 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

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 srážka.

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

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.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

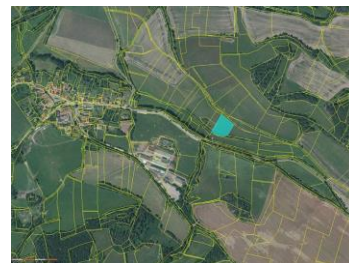
Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej louky 16 151 m²				
Lokalita: Volyně, okres Strakonice				
Popis: Nabízíme k prodeji soubor několika pozemků o celkové výměře 16151 m ² v k.ú. Zechovice okr. Strakonice. Pozemky se nachází ve dvou celcích a jsou tvořeny trvalým travním porostem (14509 m ²) a ornou půdou (1642 m ²). V současné chvíli jsou obhospodařovány. Více informací poskytneme emailem nebo telefonicky.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		0,90		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,90		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,95		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
565 285	16 151	35,00	0,73	25,55



Název: Prodej louky 5 319 m²				
Lokalita: Volyně, okres Strakonice				
Popis: Nabízíme k prodeji dvě na sebe navazující parcely trvalého travního porostu o celkové výměře 5319 m ² v k.ú. Černětice okr. Strakonice. Pozemky jsou v současné chvíli obhospodařovány.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		0,90		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,90		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,95		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
186 165	5 319	35,00	0,73	25,55



Název: Prodej pole 16 083 m²				
Lokalita: Čejetice, okres Strakonice				
Popis: Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků v blízkosti obce Čejetice -okres				

Strakonice. Půda o celkové výměře 16 083 m² je v katastru nemovitostí vedena jako orná půda a její většinová část je vedena v LPISu - možnost dotace. Jedna z parcel je obhospodářována s nájemním vztahem do prosince 2023. Na pozemky je zajištěn přístup po obecní komunikaci. Čejetice jsou též názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
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]
402 000	16 083	25,00	1,00	25,00

Název: Prodej louky 8 327 m²

Lokalita: Blatná - Čekanice, okres Strakonice

Popis: Nabízím prodej louky (1/2) v k.ú. Sedlice u Blatné č.p. 1397/8, 1397/21, 1397/22, 1398, 1400/12, 1410/1, 1412/2 o celkové výměře 8327 m².

Bez provize RK

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
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]
210 000	8 327	25,22	1,00	25,22

Zjištěná průměrná jednotková cena

25,33 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1171/4	4 194	25,33		106 234
trvalý travní porost	1190/1	137	25,33		3 470
trvalý travní porost	1192/2	300	25,33		7 599
ostatní plocha	1165/3	10	25,33		253
Celková výměra pozemků		4 641	Hodnota pozemků celkem		117 556

E. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky

23 903,30 Kč

Výsledná cena - celkem:

23 903,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

23 900,- Kč

slovy: Dvacettřítisícdevětset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

23 900 Kč

slovy: Dvacettřítisícdevětset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

117 556,- Kč

Hodnota pozemku	117 556 Kč
-----------------	------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění obvyklé ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází ze srovnání 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.

Porovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a na další.

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.

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:

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Hanzal Pavel

Nářízení exekuce - Tobrmanová Eva

Zahájení exekuce - Hanzal Pavel

2. Závady:

Nebyly zjištěny

Obvyklá cena

117 556 Kč

slovy: Jednostosedmnáctisícpětsetpadesátšest Kč

F. ZÁVĚR

Z toho oceňovaný podíl id. 1/18 je 6 531 Kč.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

G. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy:	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	7
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

H. 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. 5070/27/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2127.

V Hranicích 03.02.2021

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374 DS: qmhy8q
e-mail: zvh@atlas.cz www.posudeknemovitosti.cz

PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2020 21:09:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 4067/10 pro JUDr. Jan Fendrych
soudní exekutor

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 550957 Čestice
Kat.území: 623296 Čestice List vlastnictví: 325
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hanzal Jiří Ing., N. Frýda 1240/11, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	590123/0632	10/18
Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko	630928/0362	1/18
Honzíková Soňa, Dívčí 151, Horní Kamenice, 40721 Česká Kamenice	635130/0131	1/12
Škodová Jaroslava Ing., Pod Lesem 870, 39811 Protivín	605114/0634	1/18
Štěcha Kamil Mgr., Cihlářská 2196/19, 67801 Blansko	650625/2214	1/12
Tobrmánová Eva, Strážnická 996/5, Severní Předměstí, 32300 Plzeň	456230/012	1/6

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1165/3	10	ostatní plocha	jiná plocha	
1171/4	4194	orná půda		zemědělský půdní fond
1190/1	137	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1192/2	300	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko, RČ/IČO:
630928/0362

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Písku 18EXE-574/2010 -9 ze dne 29.04.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2015 12:18:54. Zápis proveden dne 04.11.2015; uloženo na prac. Strakonice

Z-3700/2015-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podíl 1/18

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko,
RČ/IČO: 630928/0362

Parcela: 1165/3, Parcela: 1171/4, Parcela: 1190/1, Parcela: 1192/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Jan Fendrych 132EX-4067/2010 - 42 ze dne 29.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2015 12:18:54. Zápis proveden dne 04.11.2015; uloženo na prac. Strakonice

Z-3700/2015-307

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

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2020 21:09:00

Typ vztahu

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Přerov

Tobrmánová Eva, Strážnická 996/5, Severní Předměstí,
32300 Plzeň, RČ/IČO: 456230/012

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Plzeň-město 75 EXE-424/2012 -16
ze dne 02.05.2012. Právní moc ke dni 22.06.2012. Právní účinky zápisu k
okamžiku 09.11.2015 14:24:52. Zápis proveden dne 12.11.2015; uloženo na prac.
Plzeň-město

Z-8187/2015-405

Tobrmánová Eva, Strážnická 996/5, Severní Předměstí,
32300 Plzeň, RČ/IČO: 456230/012

Parcela: 1165/3, Parcela: 1171/4, Parcela: 1190/1, Parcela: 1192/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr.Tomáš Vrána 103Ex-12262/2012 -30
ze dne 09.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2015 14:24:44. Zápis
proveden dne 13.11.2015.

Z-3805/2015-307

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko, RČ/IČO:
630928/0362

Parcela: 1165/3, Parcela: 1171/4, Parcela: 1190/1, Parcela: 1192/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-1142/2010 -63 ze dne 23.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2016 11:03:35. Zápis proveden dne 01.07.2016.

Z-2272/2016-307

pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Mika, LL.M. IČ 71238573, Exekutorský úřad
Klatovy se sídlem Za Beránkem 836/132, 33901 Klatovy II (spisová značka exekutora:
120EX 1142/10)

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko, RČ/IČO:
630928/0362

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Písku 18 EXE-129/2010 -9 ze dne 09.02.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2016 12:28:33. Zápis proveden dne 15.07.2016; uloženo na prac. Písek

Z-2112/2016-305

pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

630928/0362

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Písku 12Nc-1575/2007 -17 ze

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 21.11.2020 21:09:00

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 550957 Čestice
Kat.území: 623296 Čestice List vlastnictví: 325
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dne 16.07.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2016 08:18:41. Zápis
proveden dne 03.08.2016; uloženo na prac. Strakonice

Z-2615/2016-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/18

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko,
RČ/IČO: 630928/0362

Parcela: 1165/3, Parcela: 1171/4, Parcela: 1190/1, Parcela: 1192/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-
6545/2007 -56 ze dne 20.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2016
08:18:41. Zápis proveden dne 03.08.2016; uloženo na prac. Strakonice

Z-2615/2016-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko, RČ/IČO:
630928/0362

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Mgr. Jan Beneš 191 EX-
8417/2016 -7 ze dne 20.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2016
20:56:03. Zápis proveden dne 26.09.2016; uloženo na prac. Strakonice

Z-3180/2016-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/18

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko,
RČ/IČO: 630928/0362

Parcela: 1165/3, Parcela: 1171/4, Parcela: 1190/1, Parcela: 1192/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Jan Beneš 191 EX-8417/2016 -12
ze dne 20.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2016 20:56:03. Zápis
proveden dne 26.09.2016; uloženo na prac. Strakonice

Z-3180/2016-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, Prokopova 339/14, 397 01 Písek

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko, RČ/IČO:
630928/0362

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Stanislav Pazderka 117EX-
3242/2013 -16 ze dne 14.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2017
18:20:11. Zápis proveden dne 06.04.2017; uloženo na prac. Strakonice

Z-1108/2017-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/18

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 3

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2020 21:09:00

Typ vztahu

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko,
RČ/IČO: 630928/0362
Parcela: 1165/3, Parcela: 1171/4, Parcela: 1190/1, Parcela: 1192/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Stanislav Pazderka 117EX-3242/2013 -27 ze dne 31.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2017 18:20:11. Zápis proveden dne 06.04.2017; uloženo na prac. Strakonice
Z-1108/2017-307

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, V Portyči 472, 397 01 Písek

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko, RČ/IČO:
630928/0362

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Písku 12 Nc-1358/2007 -8 ze dne 07.05.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2017 18:09:03. Zápis proveden dne 11.08.2017; uloženo na prac. Strakonice

Z-2365/2017-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/18

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko,
RČ/IČO: 630928/0362
Parcela: 1165/3, Parcela: 1171/4, Parcela: 1190/1, Parcela: 1192/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Stanislav Pazderka 117EX-494/2007 -65 ze dne 09.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2017 18:08:45. Zápis proveden dne 17.08.2017; uloženo na prac. Strakonice
Z-2366/2017-307

Z-2366/2017-307

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko, RČ/IČO:
630928/0362

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 12248/17-17 k 8 EXE 1270/2017-13 ze dne 29.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2018 18:50:00. Zápis proveden dne 31.01.2018; uloženo na prac. Praha

Z-3703/2018-101

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Bronec, Šumavská ul.17, 370 01 České Budějovice

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko, RČ/IČO:
630928/0362

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr.Milan Bronec 8EX-84/2018
-9 ze dne 27.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2018 16:30:28.
Zápis proveden dne 01.03.2018; uloženo na prac. Strakonice

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 21.11.2020 21:09:00

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 550957 Čestice
Kat.území: 623296 Čestice List vlastnictví: 325
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-590/2018-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/18

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko,
RČ/IČO: 630928/0362

Parcela: 1165/3, Parcela: 1171/4, Parcela: 1190/1, Parcela: 1192/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr.Milan Bronec 8EX-84/2018 -11
ze dne 27.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2018 16:30:28. Zápis
proveden dne 01.03.2018; uloženo na prac. Strakonice

Z-590/2018-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr.Milan Bronec
008EX-84/2018 -16 ze dne 9.5.2018, exekuční příkaz nabytí právní moci dne
9.5.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2018 16:33:25. Zápis proveden
dne 15.05.2018; uloženo na prac. Strakonice

Z-1343/2018-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Pajer,
Hornická 1786, 347 01 Tachov

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko, RČ/IČO:
630928/0362

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 141 EX-00247/2019 -042 ze dne
14.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2019 09:15:06. Zápis proveden
dne 15.08.2019; uloženo na prac. Tachov

Z-1882/2019-410

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/18

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko,
RČ/IČO: 630928/0362

Parcela: 1165/3, Parcela: 1171/4, Parcela: 1190/1, Parcela: 1192/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr.Pavel Pajer 141EX-00247/2019 -
043 ze dne 14.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2019 09:15:02.
Zápis proveden dne 26.08.2019; uloženo na prac. Strakonice

Z-2545/2019-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko, RČ/IČO:
630928/0362

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr.
Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-8568/2020 - 23 ze dne 06.08.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 07.08.2020 11:01:32. Zápis proveden dne 11.08.2020; uloženo
na prac. Klatovy

Z-5665/2020-404

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2020 21:09:00

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 550957 Čestice
 Kat.území: 623296 Čestice List vlastnictví: 325
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 podíl 1/18

Povinnost k

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko,
 RČ/IČO: 630928/0362
 Parcela: 1165/3, Parcela: 1171/4, Parcela: 1190/1, Parcela: 1192/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-
 8568/2020 -33 ze dne 07.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020
 11:01:33. Zápis proveden dne 24.08.2020; uloženo na prac. Strakonice
 Z-3369/2020-307

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu 2603/1992.

POLVZ:40/1992 Z-2300040/1992-307

Pro: Hanzal Jiří Ing., N. Frýda 1240/11, České Budějovice 2, 37005 RČ/IČO: 590123/0632
 České Budějovice

o Smlouva (dohoda) V1 4/1993 darovací smlouva ze dne 28.7.1992, právní účinky vkladu
 ke dni 4.1.1993.

POLVZ:84/1993 Z-2300084/1993-307

Pro: Hanzal Jiří Ing., N. Frýda 1240/11, České Budějovice 2, 37005 RČ/IČO: 590123/0632
 České Budějovice

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Strakonicih 15D-461/2005 -64 ze dne
 26.05.2015. Právní moc ke dni 19.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2015
 08:34:51. Zápis proveden dne 07.09.2015.

V-5127/2015-307

Pro: Tobrmanová Eva, Strážnická 996/5, Severní Předměstí, 32300 RČ/IČO: 456230/012

Plzeň

Honzíková Soňa, Divčí 151, Horní Kamenice, 40721 Česká 635130/0131

Kamenice

Hanzal Jiří Ing., N. Frýda 1240/11, České Budějovice 2, 37005 590123/0632

České Budějovice

Škodová Jaroslava Ing., Pod Lesem 870, 39811 Protivín 605114/0634

Hanzal Pavel, B. Němcové 867, 39901 Milevsko 630928/0362

Štěcha Kamil Mgr., Cihlářská 2196/19, 67801 Blansko 650625/2214

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1171/4	73211	4194
1190/1	73211	137
1192/2	73211	300

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 Strakonice, kód: 307.

strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2020 21:09:00

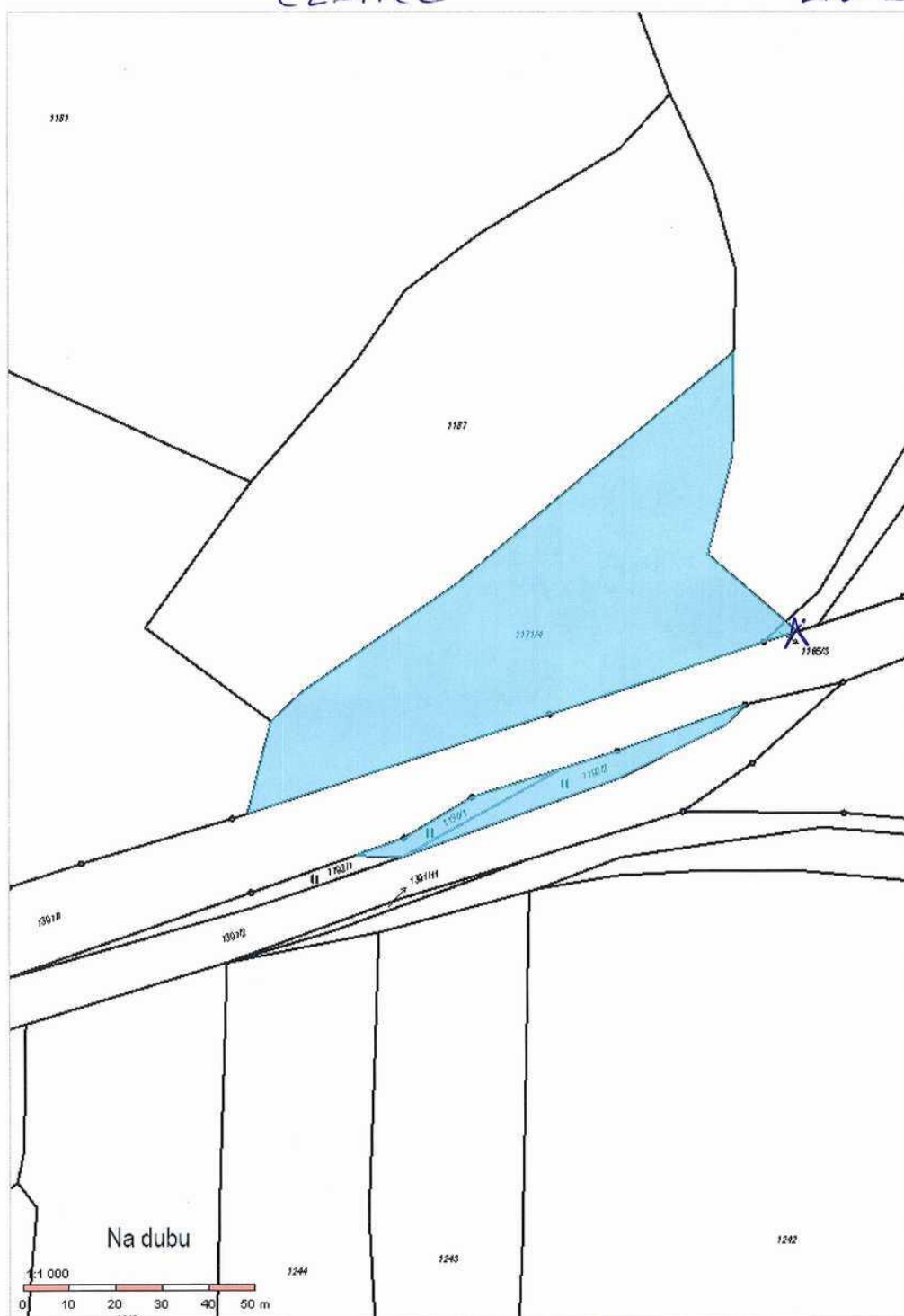
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 21.11.2020 21:40:33

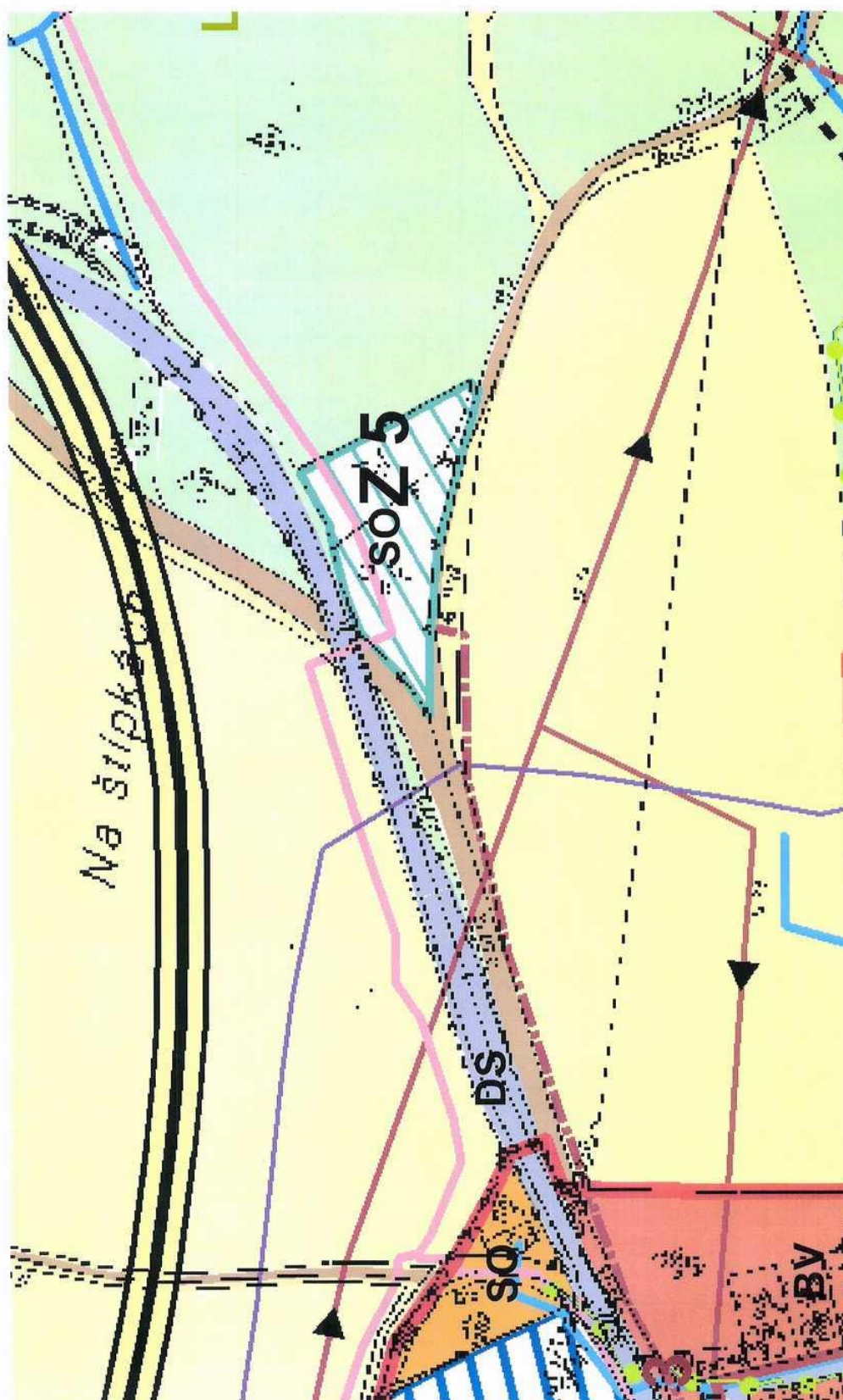
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.
strana 7

CĚSTICE

LV 325



GPS 49°10'17"N
13°48'39"E



PLACHY VEMEDĚLSKÉ
TRVATLÝ TRAVNÍ POROST

