

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2523-66/2017

pozemků p.č.2447/1, p.č.2606/4, p.č.2606/7, p.č.2606/10, p.č.2648/3
v k.ú.Červený Újezdec, obec: Lišov, okres: České Budějovice.

Objednavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Beroun - **č.j. 015 EX 4736/2013**
Palackého 31/2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku: nařízení exekuce

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 18.8.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá
telefon: 603146448
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Velké Dobré 28.9.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenit pozemky p.č.2447/1, p.č.2606/4, p.č.2606/7, p.č.2606/10, p.č.2648/3 v k.ú.Červený Újezdec, obec: Lišov, okres: České Budějovice; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č.2447/1, p.č.2606/4, p.č.2606/7, p.č.2606/10, p.č.2648/3
Adresa předmětu ocenění:	k.ú.Červený Újezdec 373 72 Lišov
LV:	262
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	Lišov
Katastrální území:	Červený Újezdec
Počet obyvatel:	4 263

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 18.8.2017.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- prohlídka nemovitosti dne 18.8.2017
- fotodokumentace pořizená znalcem dne 18.8.2017 při prohlídce
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 18.7.2017 (č.j.015 EX 4736/2013)
- vyzoomění o termínu ohledání nemovité věci ze dne 19.7.2017
- výpis z KN ze dne 15.5.2017
- snímky katastrálních map ze dne 17.8.2017
- údaje z územního plánu obce Lišov
- údaje z LHO zaslané Magistrátem města České Budějovice (oddělení ochrany lesa a ZPF) dne 23.8.2017
- současné porovnatelné nabídky zemědělských a lesních pozemků k prodeji v této lokalitě

5. Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou 4 zemědělské pozemky a 1 lesní pozemek v k.ú.Červený Újezdec, severozápadně od sídelní části obce Lišov, okres: České Budějovice.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky zemědělské p.č.2606/4, p.č.2606/7, p.č.2606/10, p.č.2648/3
2. Pozemek lesní p.č.2447/1
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Lesní porosty na p.č.2447/1

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky zemědělské p.č.2606/4, p.č.2606/7, p.č.2606/10, p.č.2648/3

Jedná se o 4 zemědělské pozemky (orná půda, trvalý travní porost), jenž se nacházejí severovýchodně od zastavěné části k.ú.Červený Újezdec (pozemky jsou bonitovány).

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - okolí do 3 km:	50 %
Celková úprava ceny:	50,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2606/4	73301	53 658,00	7,32	50,00	10,98	589 165,00
orná půda	2606/4	73304	30 258,00	4,26	50,00	6,39	193 349,00
orná půda	2606/4	74811	886,00	4,30	50,00	6,45	5 715,00
orná půda	2606/4	74911	31 090,00	3,44	50,00	5,16	160 424,00
orná půda	2606/4	76811	7 731,00	1,33	50,00	2,00	15 462,00
orná půda	2606/7	73301	2 160,00	7,32	50,00	10,98	23 717,00
orná půda	2606/7	76811	630,00	1,33	50,00	2,00	1 260,00
orná půda	2606/10	74811	97,00	4,30	50,00	6,45	626,00
orná půda	2606/10	76811	8,00	1,33	50,00	2,00	16,00
trvalý travní porost	2648/3	73301	425,00	7,32	50,00	10,98	4 667,00
trvalý travní porost	2648/3	74811	133,00	4,30	50,00	6,45	858,00
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			127 076,00 m ²				995 259,-

Pozemky zemědělské p.č.2606/4, p.č.2606/7, p.č.2606/10, p.č.2648/3 = 995 259,- Kč
- zjištěná cena

2. Pozemek lesní p.č.2447/1

2.1. pozemky

Jedná se o lesní pozemek, jenž se nachází jihovýchodně od zastavěné části k.ú.Červený Újezdec; ocenění je provedeno dle údajů z LHO zaslaných Magistrátem města České Budějovice.

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	2447/1	4S1	24 700,00	6,37		6,37	157 339,00
lesní pozemek	2447/1	4K1	15 138,00	4,66		4,66	70 543,00
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 39 838,00 m ²							227 882,-

2.2. Lesní porosty na p.č.2447/1

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
smrk na pozemku p.č.: 2447/1	5 800,00	23	1,00	24	55 %	6,88	3,78	21 924,00
borovice lesní na pozemku p.č.: 2447/1	5 800,00	23	1,00	20	45 %	2,29	1,03	5 974,00
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 2447/1	5 100,00	33	1,00	28	100 %	9,64	9,64	49 164,00
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 2447/1	2 800,00	45	1,00	32	85 %	24,66	20,96	58 688,00
borovice lesní na pozemku p.č.: 2447/1	2 800,00	45	1,00	30	15 %	14,57	2,19	6 132,00
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 2447/1	1 500,00	60	1,00	30	80 %	21,11	16,89	25 335,00
borovice lesní na pozemku p.č.: 2447/1	1 500,00	60	1,00	28	20 %	14,57	2,91	4 365,00
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 2447/1	21 500,00	70	0,90	32	65 %	36,71	21,48	461 820,00
borovice lesní na pozemku p.č.: 2447/1	21 500,00	70	0,90	28	25 %	20,42	4,60	98 900,00
olše lepkavá na pozemku p.č.: 2447/1	21 500,00	70	0,90	24	5 %	5,85	0,26	5 590,00
bříza bradavičnatá na pozemku p.č.: 2447/1	21 500,00	70	0,90	28	5 %	9,64	0,43	9 245,00

smrk ztepilý na pozemku p.č.: 2447/1								
1 400,00	110	0,80	30	100 %	57,12	45,70	63 980,00	
Cena lesního porostu celkem:							<hr/>	811 117,00
Lesní porosty na p.č.2447/1 - zjištěná cena							=	811 117,- Kč
2.1. Pozemky:							<hr/>	227 882,- Kč
Pozemek lesní p.č.2447/1 - zjištěná cena							=	1 038 999,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky zemědělské p.č.2606/4, p.č.2606/7, p.č.2606/10, p.č.2648/3	995 259,- Kč
2. Pozemek lesní p.č.2447/1	1 038 999,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	227 882,- Kč
2.2. Lesní porosty na p.č.2447/1	811 117,- Kč
	<hr/>
	= 1 038 999,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 034 258,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 034 260,- Kč

Závěr - stanovení obvyklé ceny(tržní hodnoty):

Protože nemám k dispozici uskutečněné prodeje porovnatelných nemovitostí v této lokalitě, nemohu stanovit cenu obvyklou, ale pouze odhaduji tržní hodnotu nemovitých věcí.

Na základě všech výše uvedených údajů a skutečností, po porovnání s nabízenými prodeji zemědělských a lesních pozemků v této lokalitě (viz Příloha č.5), mohu konstatovat, že dle mého názoru:

Výsledná cena zjištěná cca odpovídá tržní hodnotě nemovitosti, a odhaduji:

Tržní hodnota nemovitosti.....2 000 000,-Kč
(slovy:dvamilionyKč)

Jednotlivá práva a závady (např.věcná břemena, nájemní smlouvy) nebyla zjištěna...!

Ve Velké Dobré 28.9.2017

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá
telefon: 603146448
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 6. 1991 č.j. Spr. 310/91 pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Dne 7. 7. 1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2523-66/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2523-66/2017.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 18.8.2017	1
Situace - poloha pozemků v obci	1
Snímky katastrálních map ze dne 17.8.2017	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.262 ze dne 15.5.2017 (stránka č.1,9,10)	3
Porovnatelné nabídky pozemků v této lokalitě ze dne 28.9.2017	7