

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 562-68/2019



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Pozemky p.č. 1250/1, p.č. 50/9, p.č. 651/12 a p.č. 651/34 vše v k.ú. Horní Stropnice
Adresa nemovitosti	Horní Stropnice, 373 35
Katastrální údaje:	.k.ú. Horní Stropnice, obec Horní Stropnice, okres České Budějovice
Pozemky:	Parcela č. 1250/1 - orná půda a parcely č. 50/9, č. 651/12 a č. 651/34 vše ostatní plocha
Vlastník pozemků:	Marcel Vondra, ul. 5. května 56, 373 33 Nové Hradý - spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/9 na parcele č. 1250/1 - spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6 na parcele .č. 50/9 - spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/18 na parcelách č. 651/12 a č. 651/34

OBJEDNATEL

	AS ŽIŽLAVSKÝ v.o.s.
Adresa:	Široká 36/5, 11000 Praha 1
Telefon:	IČ:28490738 DIČ: CZ28490738

ZHOTOVITEL

	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon:	735038308 IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU:	odhad obvyklé ceny pozemků v insolvenčním řízení KSCB 28 INS 5361/2019
----------------------	---

OBVYKLÁ CENA po zaokrouhlení celkem	630 000,- Kč
OBVYKLÁ CENA výše uvedených spoluvlastnických podílů pana Marcela Vondry po zaokrouhlení	69 000,- Kč

Datum místního šetření: 10.5.2019 Datum zpracování : 23.5.2019
Počet stran: 12 stran Počet příloh: 11 stran

V Pardubicích dne 23.5.2019

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Pozemky p.č. 1250/1, p.č. 50/9, p.č. 651/12 a p.č. 651/34 vše v k.ú. Horní Stropnice
Adresa nemovitosti	k.ú. Horní Stropnice, 373 35
Katastrální údaje:	k. ú. Horní Stropnice, obec Horní Stropnice, okres České Budějovice
Pozemky:	Parcela č. 1250/1 - orná půda a parcely č. 50/9, č. 651/12 a č. 651/34 vše ostatní plocha

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny spoluvlastnických podílů oceňovaných nemovitostí v insolvenčním řízení KSCB 28 INS 5361/2019 pro prodej.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 10.5.2019 v 10:00 hod. za účasti znalce.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

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 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 kalami. 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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích 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 porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)	
Nemovitost:	Pozemky p.č. 1250/1, p.č. 50/9, p.č. 651/12 a p.č. 651/34 vše v k.ú. Horní Stropnice
Adresa nemovitosti	Horní Stropnice, 373 35
Katastrální údaje:	k. ú. Horní Stropnice, obec Horní Stropnice, okres České Budějovice
Pozemky:	Parcela č. 1250/1 - orná půda a parcely č. 50/9, č. 651/12 a č. 651/34 vše ostatní plocha
Vlastník pozemků:	Marcel Vondra, 5. května 56 , 373 33 Nové Hrady - spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/9 na parcele č. 1250/1 - spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6 na parcele .č. 50/9 - spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/18 na parcelách č. 651/12 a č. 651/34

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Horní Stropnice je středně velká obec cca 15 km jihovýchodně od města Trhové Sviny a cca 35 km od města České Budějovice. Obec leží v klidné a nenarušené krajině Novohradských hor na jižním okraji Jihočeského kraje ve zvlněné krajině. V obci převládá bytová zástavba a je zde základní občanská vybavenost.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Oceňovaný pozemek parcela č. 1250/1 - orná půda se nachází v k.ú. a obci Horní Stropnice východně od kmenové části obce Horní Stropnice v lokalitě volné zemědělské krajiny. Parcela není zastavěna žádnou stavbou, je využívána jako orná půda a dle platného územního plánu obce Horní Stropnice není určena k zastavění. V lokalitě není možnost napojení na inženýrské sítě.

Oceňovaný pozemek parcela č. 50/9 - ostatní plocha se nachází v k.ú. a obci Horní Stropnice cca 100 metrů jihovýchodně od náměstí v kmenové části obce Horní Stropnice v lokalitě místní obytné zástavby. Parcela není zastavěna žádnou stavbou, je využívána jako volná plocha u objektu RD. V lokalitě je možnost napojení na inženýrské sítě vč. zemního plynu.

Oceňované pozemky parcela č. 651/12 - ostatní plocha a parcela č. 651/34 - ostatní plocha se nachází v k.ú. a obci Horní Stropnice cca 150 metrů severozápadně od náměstí v kmenové části obce Horní Stropnice v lokalitě místní obytné zástavby. Parcela není zastavěna žádnou stavbou, je využívána jako plocha zpevněného parkoviště u místní komunikace mezi bytovými domy. V lokalitě je možnost napojení na inženýrské sítě vč. zemního plynu.

PŘÍPOJKY

Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Oceňovaný pozemek parcela č. 1250/1 leží východně od kmenové části obce Horní Stropnice mimo zastavěnou část obce u místní komunikace vedoucí směrem na část obce v lokalitě volné zemědělské krajiny. Oceňované pozemky parcela č. 50/9, č. 651/12 a č. 651/34 leží v zastavěné části obce Horní Stropnice v lokalitě místní obytné zástavby.				
Počet obyvatel	1485				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III.tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<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	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1250/11	Obec Horní Stropnice	ostatní plocha - jiná plocha
1971/1	Obec Horní Stropnice	vodní plocha
2406	Obec Horní Stropnice	ostatní plocha - ostatní komunikace
39	Obec Horní Stropnice	ostatní plocha - ostatní komunikace
651/28	Obec Horní Stropnice	ostatní plocha - ostatní komunikace
665/23	Obec Horní Stropnice	ostatní plocha - manipulační plocha

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy:

Doba nájmu:

Výše nájmu:

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**Rizika spojená s umístěním nemovitosti**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ne	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 45			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	České Budějovice
Obec:	Horní Stropnice	Katastrální území:	Horní Stropnice
Ulice:		č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Marcel Vondra – ul. 5. května 56, 373 33 Nové Hrady		1/18
Stavba		je součástí	


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

		č.p.:	
Pozemky			
651/12	ostatní plocha	185 m ²	
651/34	ostatní plocha	79 m ²	
LIST VLASTNICTVÍ číslo 607			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	České Budějovice
Obec:	Horní Stropnice	Katastrální území:	Horní Stropnice
Ulice:		č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Marcel Vondra – ul. 5. května 56, 373 33 Nové Hradý			1/9
Stavba		je součástí	
		č.p.:	
Pozemky			
1250/1	orná půda	20 389 m ²	
LIST VLASTNICTVÍ číslo 626			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	České Budějovice
Obec:	Horní Stropnice	Katastrální území:	Horní Stropnice
Ulice:		č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Marcel Vondra – ul. 5. května 56, 373 33 Nové Hradý			1/6
Stavba		je součástí	
		č.p.:	
Pozemky			
50/9	ostatní plocha	217 m ²	

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Parcela č. 2196/4	14 492,00	14 492,00	1	362 300	25	1,05	26
Parcela č. 2196/4 - orná půda o výměře 14492 m ² leží v k.ú. Střítež u Kaplice ve volné zemědělské krajině nedaleko samostatné části obce Střítež. V katastru nemovitostí je parcela zapsána v druhu pozemku orná půda, je užívána jako orná půda. Nachází ve zvlněném terénu, není zastavěna žádnou stavbou a je možno ji užívat bez omezení.							
							
Hodnocení:							
Lokalita 2	Užitná plocha	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

m2

Parcela č. 281 3 223,00 3 223,00 1 80 575 25 0,97 24

Parcela č. 281 - orná půda o výměře 3223 m2 leží v k.ú. Horní Slověnice ve volné zemědělské krajině nedaleko samostatné části obce Horní Slověnice v obci Lišov. V katastru nemovitostí je parcela zapsána v druhu pozemku orná půda, je užívána jako orná půda. Nachází ve zvlněném terénu, není zastavěna žádnou stavbou a je možno ji užívat bez omezení.



Hodnocení:

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------	------------	-----------	-----------------	-----------------------	--------------------	---------------

Parcela č. 340 5 018,00 5 018,00 1 125 450 25 1,00 25

Parcela č. 340 - orná půda o výměře 5018 m2 leží v k.ú. Zaliny ve volné zemědělské krajině nedaleko samostatné části obce Zaliny v obci Ledenice. V katastru nemovitostí je parcela zapsána v druhu pozemku orná půda, je užívána jako orná půda. Nachází ve zvlněném terénu, není zastavěna žádnou stavbou a je možno ji užívat bez omezení.



Hodnocení:

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	24,- Kč/m ²		
Průměrná jednotková cena	25,- Kč/m ²		
Maximální jednotková cena	26,- Kč/m ²		
Stanovená jednotková cena pozemku p.č. 1250/1	25,- Kč/m²	Porovnávací hodnota	509 725,- Kč

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena oceňovaných pozemků :

- parcela č. 1250/1 - orná půda po zaokrouhlení ve výši 510 000,- Kč. Odhadnutá obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/9 je odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 56 500,- Kč.

- parcela č. 50/9 - ostatní plocha po zaokrouhlení ve výši 54 000,- Kč. Porovnání s obdobnými pozemky nebylo možno, z důvodu chybějících srovnávacích pozemků, provést. Obvyklá cena byla odhadnuta přímo znalcem na základě cenové hladiny stavebních pozemků v obci a okolí ve výši cca 40 % z ceny stavebních pozemků. Cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 je odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 9 000,- Kč

- parcely č. 651/12 a č. 651/34 obě ostatní plocha po zaokrouhlení ve výši 66 000,- Kč. Obvyklá cena byla odhadnuta přímo znalcem na základě cenové hladiny stavebních pozemků v obci a okolí ve výši cca 40 % z ceny stavebních pozemků. Cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/18 je odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 3 500,- Kč

Silné stránky nemovitosti

+ pozemky možno užívat bez omezení

Slabé stránky nemovitosti

- nic podstatného

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Porovnávací hodnota parcela č.1250/1	509 725,- Kč
Obvyklá cena parcela č. 1250/1	510 000,- Kč
Obvyklá cena parcela č. 50/9	54 000,- Kč
Obvyklá cena parcel č. 651/12 a č. 651/34	66 000,- Kč
Obvyklá cena celkem	630 000,- Kč

Slovy : šestsetřicettisíckorunčeských

Obvyklá cena příslušných spoluvlastnických podílů pozemků ve vlastnictví pana Marcela Vondry / zaokrouhleno /	
Parcela č.1250/1 - spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/9	56 500,- Kč
Parcela č. 50/9 - spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6	9 000,- Kč
Parcely č. 651/12 a č. 651/34 - spoluvlastnické podíly ve výši id. 1/18	3 500,- Kč
Obvyklá cena příslušných spoluvlastnických podílů pozemků ve vlastnictví pana Marcela Vondry celkem	69 000,- Kč

Slovy : šedesátdevěttisíchkorunčeských

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 23.5.2019

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.562-68 /2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
3x katastrální mapa	1
Mapa oblasti	3
fotodokumentace	1
LV č. 45 pro k.ú. Horní Stropnice	2
LV č. 607 pro k.ú. Horní Stropnice	2
LV č. 626 pro k.ú. Horní Stropnice	2

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



MAPA OBLASTI



FOTODOKUMENTACE



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2019 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 28 INS 5361 / 2019 pro AS ZIZLAVSKY v.o.s.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544515 Horní Stropnice

Kat.území: 644196 Horní Stropnice

List vlastnictví: 45

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Gajdošová Margita, ul. Štoska 234, Medzev, Slovensko		1/6
Laumann Petr, Bezdrevská 1114/33, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice		1/4
Pokorný Miloš, Vysočanská 572/41, Prosek, 19000 Praha 9		1/6
Rajčová Ilona, č.p. 122, 37341 Čejkovice		1/18
Štýfalová Pavlína, Lidická tř. 1030/153, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice		1/4
Vondra Marcel, 5. května 56, 37333 Nové Hrady		1/18
Vondra Marcel, 5. května 56, 37333 Nové Hrady		1/18

B Nemovitosti*Pozemky*

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
651/12	185	ostatní plocha	ostatní komunikace	
651/34	79	ostatní plocha	manipulační plocha	

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 Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 651/12, Parcela: 651/34

Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu***Listina*

o Rozhodnutí o dědictví D 2082/1977.

POLVZ:5/1980

Z-7700005/1980-301

Pro: Gajdošová Margita, ul. Štoska 234, Medzev, Slovensko

RČ/IČO:

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresní soud v Č.Budějovicích D-7/2001 ze dne 20.06.2001. Právní moc ke dni 10.07.2001.

Z-4425/2001-301

Pro: Vondra Marcel, 5. května 56, 37333 Nové Hrady

RČ/IČO: -----

Rajčová Ilona, č.p. 122, 37341 Čejkovice

Vondra Marcel, 5. května 56, 37333 Nové Hrady

o Smlouva darovací ze dne 09.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.12.2015. Zápis proveden dne 19.01.2016.

V-20394/2015-301

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2019 00:00:00

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544515 Horní Stropnice

Kat.území: 644196 Horní Stropnice

List vlastnictví: 45

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

Listina

Pro: Štýfalová Pavlína, Lidická tř. 1030/153, České Budějovice 7, RČ/IČO: 726005/1238
37007 České Budějovice

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Cheb č.j.0D-803/2016 -71 ze dne 15.03.2017. Právní moc ke dni 15.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.03.2017. Zápis proveden dne 29.03.2017.

V-4152/2017-301

Pro: Pokorný Miloš, Vysočanská 572/41, Prosek, 19000 Praha 9

RČ/IČO:

- o Smlouva darovací ze dne 04.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.05.2018. Zápis proveden dne 20.06.2018.

V-7361/2018-301

Pro: Laumann Petr, Bezdrevská 1114/33, České Budějovice 2, 37011
České Budějovice

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.04.2019 12:36:43

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2019 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 28 INS 5361 / 2019 pro AS ZIZLAVSKY v.o.s.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544515 Horní Stropnice

Kat.území: 644196 Horní Stropnice

List vlastnictví: 607

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Laumann Petr, Bezdrevská 1114/33, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice		1/3
Rajčová Ilona, č.p. 122, 37341 Čejkovice		1/9
Štýfalová Pavlína, Lidická tř. 1030/153, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice		1/3
Vondra Marcel, 5. května 56, 37333 Nové Hrady		1/9
Vondra Marcel, 5. května 56, 37333 Nové Hrady		1/9

B Nemovitosti*Pozemky*

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1250/1	20389	orná půda		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 - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu***Listina*

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě Pozemkový úřad České Budějovice 3301-2459/2007 1014/04-2

1. Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv
2. Rozhodnutí o zřízení nebo zrušení věcných břemen ze dne 26.11.2007. Právní moc ke dni 18.02.2008.

Z-4572/2008-301

Pro: Vondra Marcel, 5. května 56, 37333 Nové Hrady
Vondra Marcel, 5. května 56, 37333 Nové Hrady
Rajčová Ilona, č.p. 122, 37341 Čejkovice

RČ/IČO:

o Smlouva darovací ze dne 09.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.12.2015. Zápis proveden dne 19.01.2016.

V-20394/2015-301

Pro: Štýfalová Pavlína, Lidická tř. 1030/153, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice

RČ/IČO: 726005/1238

o Smlouva darovací ze dne 04.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.05.2018. Zápis proveden dne 20.06.2018.

V-7361/2018-301

Pro: Laumann Petr, Bezdrevská 1114/33, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2019 00:00:00

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544515 Horní Stropnice

Kat.území: 644196 Horní Stropnice

List vlastnictví: 607

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1250/1	83401	13635
	85001	6121
	86901	633

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: 17.04.2019 12:37:38

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2019 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 28 INS 5361 / 2019 pro AS ZIZLAVSKY v.o.s.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544515 Horní Stropnice

Kat.území: 644196 Horní Stropnice

List vlastnictví: 626

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Laumann Petr, Bezdrevská 1114/33, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice		1/2
Rajčová Ilona, č.p. 122, 37341 Čejkovice		1/6
Vondra Marcel, 5. května 56, 37333 Nové Hrady		1/6
Vondra Marcel, 5. května 56, 37333 Nové Hrady		1/6

B Nemovitosti*Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
50/9	217	ostatní plocha	manipulační plocha	

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 **Změna výměr obnovou operátu***Povinnost k***Parcela: 50/9****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu***Listina*

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresní soud v Č.Budějovicích D-7/2001 ze dne 20.06.2001. Právní moc ke dni 10.07.2001.

Z-4425/2001-301

Pro: Vondra Marcel, 5. května 56, 37333 Nové Hrady

RČ/IČO:

Vondra Marcel, 5. května 56, 37333 Nové Hrady

Rajčová Ilona, č.p. 122, 37341 Čejkovice

- o Smlouva darovací ze dne 04.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.05.2018. Zápis proveden dne 20.06.2018.

V-7361/2018-301

Pro: Laumann Petr, Bezdrevská 1114/33, České Budějovice 2, 37011

RČ/IČO:

České Budějovice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2019 00:00:00

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544515 Horní Stropnice

Kat.území: 644196 Horní Stropnice

List vlastnictví: 626

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

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: 17.04.2019 12:38:17