

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TEPLICE Husitská 692/3, Teplice, 415 01 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Martin Svoboda	
číslo dne: 13. 03. 2019 <i>osobně</i>	řed. <i>13</i> řad.
číslo zjednotěného popisu: <i>1</i>	Počet příloh: <i>1</i>
Podpis: <i>[Signature]</i>	

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11217-75/2019

o ceně ideálního podílu 1/15 nemovitých věcí - pozemků parc.č. 1742, 1757, 1758, 1759 v k.ú. Malá Černoc, obec Blšany, okres Louny, kraj Ústecký

Objednavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor Mgr. Martin Svoboda
 Husitská 692/3
 41501 Teplice

Účel znaleckého posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby
 exekučního řízení (číslo jednací: 110 Ex 1963/15-
 538 ze dne 31.1.2019)



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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 11.3.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Garlík
 Srbice 48
 415 01 Teplice
 telefon: 603872207
 e-mail: garlik.zdenek@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Srbicích 13.3.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně ideálního podílu 1/15 nemovitých věcí - pozemků parc.č. 1742, 1757, 1758, 1759 v k.ú. Malá Černoc, obec Blšany, okres Louny, kraj Ústecký.

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (číslo jednací: 110 Ex 1963/15-538 ze dne 31.1.2019) se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii pozemek, je pro stanovení obvyklé ceny použita metoda srovnávací (tržní).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č. 1742, 1757, 1758, 1759
Adresa předmětu ocenění: Malá Černoc
439 88 Blšany
LV: 365
Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Blšany
Katastrální území: Blšany
Počet obyvatel: 983

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.3.2019 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice, číslo jednací 110 Ex 1963/15-538 ze dne 31.1.2019
- výpis z KN vyhotovený dálkovým přístupem dne 31.1.2019 (LV č. 166)
- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN ze dne 11.3.2019
- kopie ortofoto katastrální mapy v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN ze dne 11.3.2019
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- mapa oblasti

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 166 pro k.ú. Malá Černoc je uvedeno:

A - Vlastnické právo:

Havelková Anděla, Matěje Červenky 1414/1, 25088 Čelákovice podíl 1/15
další 3 podíloví spoluvlastníci

B - Nemovitosti:

Pozemky:			
parc.č. 1742	1154 m ²		ostatní plocha, neplodná půda
parc.č. 1757	820 m ²		ostatní plocha, neplodná půda
parc.č. 1758	3589 m ²		ostatní plocha, neplodná půda

parc.č. 1759 11105 m2 orná půda

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

C - Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů.
Zástavní práva soudcovská a exekutorská k oceňovanému podílu nemovitostí – podrobně na
LV č. 166 v archivu znalce.

D - Poznámky a další obdobné údaje:
Nařízení exekucí, exekuční příkazy, zahájení exekucí k oceňovanému podílu nemovitostí -
podrobně na LV č. 166 v archivu znalce.

E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu:
Tyto skutečnosti jsou uvedeny podrobně na LV č. 166 v archivu znalce.

6. Celkový popis nemovité věci a lokality

Jedná se o ocenění souboru navazujících pozemků převážně části pole a přilehlých pozemků svahu a rokle se vzrostlým náletovým porostem akátu mezi zpevněnými polními cestami severně nad osadou Malá Černoc obce Blšany. Pozemek orné půdy je mírně zvlněný a mírně svažité na jihovýchod, ostatní pozemky s porostem tvoří strmý svah na jihozápadě a rokli na východě. Přístup je po nezpevněné polní cestě odbočující ze zpevněné. Ve schváleném územním plánu obce nejsou pozemky určeny k zastavění.

Blšany jsou malým městem okresu Louny, které je vzdáleno od většího Žatce cca 15 km a leží při silnici z Mostu do Plzně. Ve městě je přiměřená občanská vybavenost i vybavenost inženýrskými sítěmi. Osada Malá Černoc je vzdálena od kmenové obce cca 5 km, je bez občanské vybavenosti a s omezenými možnostmi napojení na inženýrské sítě. Spojení je autobusem v rámci integrované dopravy kraje. Situování pozemků je cca 200 m od končící zástavby osady.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (číslo jednací: 110 Ex 2287/10-516 ze dne 21.8.2018) se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii pozemek, je pro stanovení obvyklé ceny použita metoda srovnávací (tržní).

1. Popis pozemků

Podrobný popis oceňovaných pozemků byl uveden v části nálezu – celkový popis nemovité věci. Z hlediska ocenění se jedná o pozemky, které nejsou určeny schváleným územním plánem k zastavění, tedy pozemek zemědělský a pozemky ostatních ploch.

parc.č. 1742	1154 m ²	ostatní plocha, neplodná půda
parc.č. 1757	820 m ²	ostatní plocha, neplodná půda
parc.č. 1758	3589 m ²	ostatní plocha, neplodná půda
parc.č. 1759	11105 m ²	orná půda
celkem	16668 m²	

2. Obvyklá cena

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

Jednotlivé metody pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti

- a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)**
- b) metoda výnosová (příjmová)**
- c) metoda srovnávací (tržní)**
- d) zdůvodnění obvyklé ceny**

Stručná charakteristika a použití těchto metod:

a) 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). Reprodukční cena staveb a pořizovací cena pozemků, která koresponduje u pozemků s jejich porovnávací hodnotou

b) metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekivosti. Pozemky se sice ojediněle pronajímají, ale nájemné je spíše symbolické.

c) metoda srovnávací (tržní)

V principu se jedná o vyhodnocení prodaných nebo nabízených porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena pro danou kategorii stanovena vzhledem k výše uvedeným popisům metodou srovnávací.

c) metoda srovnávací (tržní)

S ohledem na dostupnost údajů pro ocenění je srovnávací metoda provedena s využitím realitní inzerce pozemků a uskutečněných prodejů v okrese Louny:

Prodej louky 2 858 m², Blšany, okres Louny

Prodáme pozemek s porostem stromů v k.ú. Blšany, dobře přístupný z přilehlé cesty parc. č. 1499. Prodej od přímého majitele, nejsme RK, nebudete platit žádnou provizi.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 1280143708

(Kompens, s.r.o., Severozápadní III 365/28, 14100 Praha - Záběhlíce), aktualizace 12.2.2018. Inzerovaná cena 102 888,- Kč.

Jednotková cena **36,- Kč/m²**.



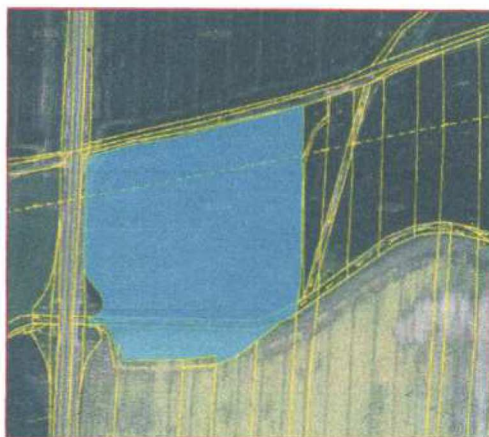
Uskutečněný prodej zemědělských pozemků v k.ú.

Raná u Loun a Hrádek u Loun, okres Louny

Uskutečněný prodej souboru pozemků s převažujícím zatříděním jako orná půda, s částečnými pozemky trvalých travních porostů, ostatní plochy a vodní plochy. Roztříštěné pozemky, největší část prakticky cca 500 m od oceňovaných, malá výměra 13 690 m² v k.ú. Hrádek u Loun. Celková výměra pozemků 122 586 m², prodán podíl 1/2 za cenu 1 991 921,- Kč.

Kupní smlouva V-958/2018-507, právní účinky vkladu ke dni 20.3.2018.

Jednotková cena **19,45 Kč/m²**.



Uskutečněný prodej zemědělských pozemků v k.ú.

Raná u Loun, okres Louny

Uskutečněný prodej souboru pozemků s převažujícím zatříděním jako orná půda, s částečnými pozemky trvalých travních porostů a ostatní plochy. Roztříštěné pozemky, největší část prakticky cca 500 m od oceňovaných. Celková výměra pozemků 79 391 m², kupní cena 1 587 820,- Kč.

Kupní smlouva V-681/2017-507, právní účinky vkladu ke dni 23.2.2017.

Jednotková cena **20,- Kč/m²**.



d) Zdůvodnění obvyklé ceny

Jednotkové ceny pozemků v rozmezí 19,- až 36,- Kč/m². Jedná se převážně o pole s dalšími pozemky zarostlých remízků nebo vodoteče a polních cest a v případě inzerce o louku. Jak je vidět z porovnání zejména s uskutečněnými prodeji, cena je ve stejné výši pro celý blok nakupovaných pozemků, bez rozlišení jejich kvality. Po přihlednutí ke kvalitě pozemků uvažují pro hodnotnou část pozemku orné půdy s částkou cca 26,- Kč/m² (zohlednění inzerce u inzerovaného pozemku koef. 0,80 a zohlednění stáří prodeje a příměs méně hodnotných pozemků u uskutečněných prodejů pozemků koef. 1,25), pro pozemky ostatních ploch ve výši cca 50%. Stanovená obvyklá cena orné půdy koresponduje i s informativním údajem o tržní ceně orné půdy na www.farmy.cz, uváděné v rozmezí 22,- až 30,- Kč/m² pro k.ú. Malá Černoc.

Při prodeji převážně zemědělských pozemků nehraje vlastnický podíl podstatnou roli, tyto podíly se běžně převádějí, a to za nesníženou cenu (jak plyne i z porovnání). Cena za podíl 1/15 je zaokrouhlena na 100 Kč.

Rekapitulace

Pozemek orné půdy (parc.č. 1759) 11 105 m ² á 26,- Kč/m ²	=	288 730,- Kč
Pozemky ost. plochy (parc.č. 1742,1757,1758) 5 563 m ² á 13,- Kč/m ²	=	72 319,- Kč
Pozemky celkem		361 049,- Kč

Výsledná obvyklá cena podílu 1/15 nemovitých věcí 24 100,- Kč

slovy: dvacetčtyřtisícejednosto Kč

V Srbicích 13.3.2019



Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48
415 01 Teplice

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA


Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.5.1991, č.j. Spr. 2146/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 11217-75/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 048 19.

V Srbcích 13.3.2019




Ing. Zdeněk Garlík

E. SEZNAM PŘÍLOH

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Fotodokumentace	1
Výpis z KN LV č. 166 ze dne 31.1.2019	1
Kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 11.3.2019	1
Kopie ortofoto katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 11.3.2019	1
Mapa oblasti	1

Fotografie ze dne 11.3.2019



celkový pohled severozápadní



pohled jižní na parc.č. 1759



pohled severní na parc.č. 1742



pohled severozápadní na parc.č. 1757



pohled severozápadní na parc.č. 1758

Výpis z KN LV č. 166 ze dne 31.1.2019

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.01.2019 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 ex 1963/15 pro Mgr. Martin Svoboda
soudní exekutor
Exekutorský úřad Teplice

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566021 Blšany

Kat.území: 690066 Malá Černoc

List vlastnictví: 166

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Havelková Anděla, Matěje Červenky 1414/1, 25088 Čelákovice		1/15
Heryšer Věnceslav, Černobýla 2256, 43801 Žatec		1/15
Macáková Marie, Bellušova 1818/35, Stodůlky, 15500 Praha 5		1/15
Řezáč Josef, Velká Černoc 104, 43801 Měcholupy		4/5

B Nemovitosti

Pozemky		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela	Výměra[m ²]			
1742	1154	ostatní plocha	neplošná půda	
1757	820	ostatní plocha	neplošná půda	
1758	3589	ostatní plocha	neplošná půda	
1759	11105	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo soudcovské

na spoluhl. podíl 1/15 nemovitosti
ve výši 19 572,- Kč
návrh ze dne 21.1.2010

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Louny, Pod
Nemocnicí 2378, 44001 Louny

Povinnost k

Heryšer Věnceslav, Černobýla 2256, 43801 Žatec, RČ/IČO:
670114/1205
Parcela: 1742, Parcela: 1757, Parcela: 1758, Parcela: 1759

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 13E
6/2010 -11 ze dne 29.01.2010. Právní moc ke dni 18.03.2010.

Z-1647/2010-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

na spoluhl. podíl 1/15 nemovitosti
ve výši 500,- Kč
návrh ze dne 10.6.2010

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Louny, Pod
Nemocnicí 2378, 44001 Louny

Povinnost k

Heryšer Věnceslav, Černobýla 2256, 43801 Žatec, RČ/IČO:
670114/1205

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kds: 513.
strana 1

Kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 11.3.2019

11. 3. 2019

Publikace dat ISKN Tisk - Os: 125ms, 833 prvků



<http://sgj-nahizenidokn.cz/ck.cz/marushka/print.aspx>

1/1

Kopie ortofoto katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 11.3.2019

11. 3. 2019

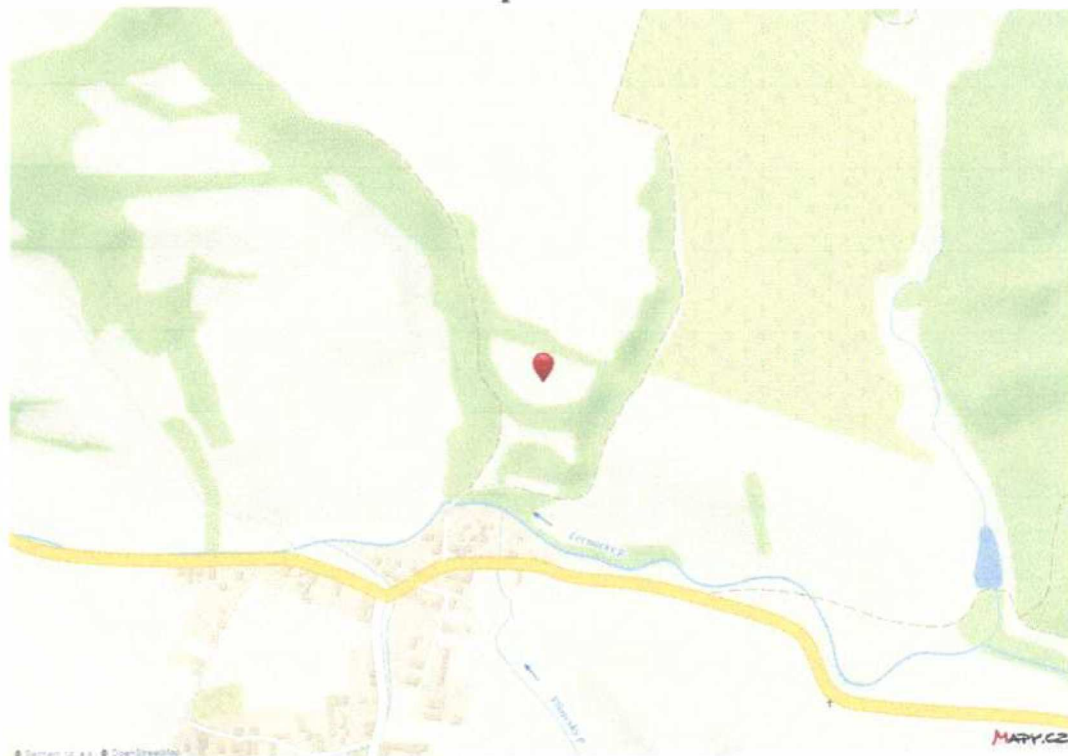
Publikace dat ISKN Tisk - 0s - 375ms, 725 prvků.



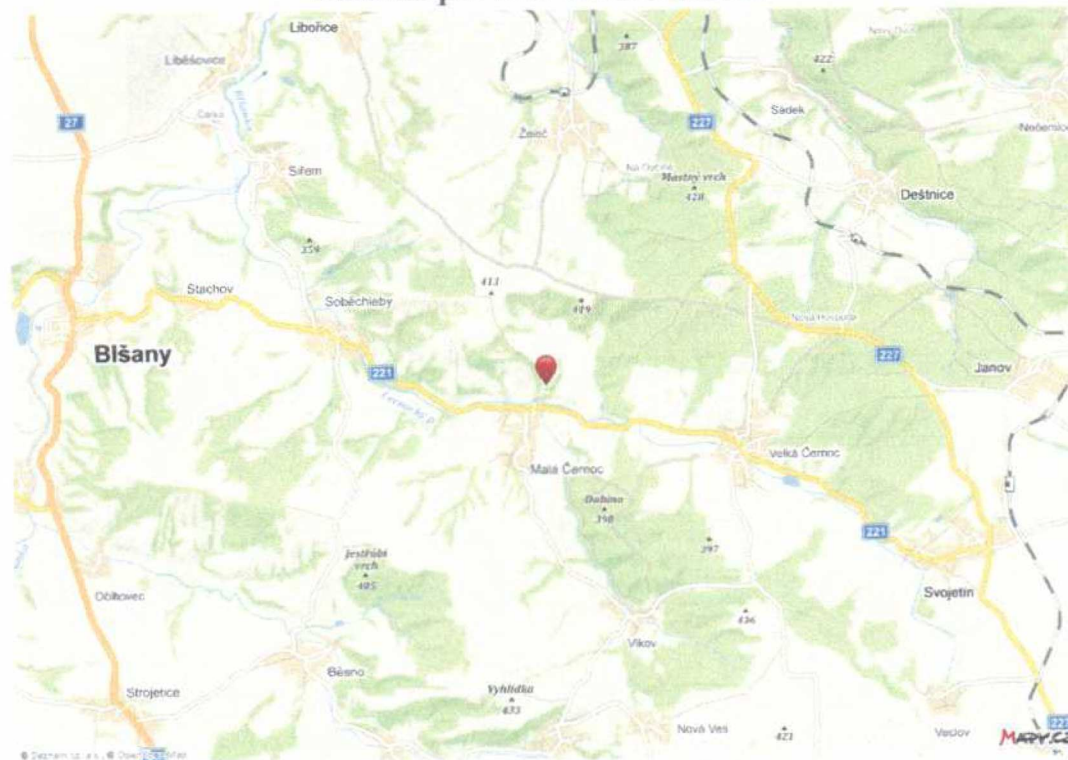
<http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/manushka/print.aspx>

1/1

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1759 v k.ú. č. 690066



Pozemek p.č. 1759 v k.ú. č. 690066



Ověřovací doložka konverze z moci úřední do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji podle adového čísla **116947998-63974-190318112009**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **13** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **Suchá pečeť**

Ověřující osoba: **Smítková Mirka**

Vystavil: **Svoboda Martin, Mgr. - soudní exekutor**

v Teplicích dne **18.03.2019**



116947998-63974-190318112009