

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 846-118/2008

O obvyklé ceně nemovitosti- pozemku parc.č.130 včetně příslušenství v k.ú. Pěčcín, obec Pěčcín, okres Liberec.



Objednatel posudku:

Mgr. Zuzana Bartošová
Exekutorský úřad Praha 1
U Akademie 11
170 00 Praha 7

Vypracoval:

Ing. arch. Libor Ferbr
Řípská 767/15
130 00 Praha 3
tel.: +420608980998
e-mail: libor.ferbr@volny.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 4 stran textu a 5 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 14.5.2008

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti- pozemku parc.č.130 včetně příslušenství v k.ú. Pěnčín, obec Pěnčín, okres Liberec.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: pozemek parc.č.130 včetně příslušenství

Adresa nemovitosti: 463 45 Pěnčín

Kraj: Liberecký

Okres: Liberec

Obec: Pěnčín

Katastrální území: Pěnčín

Počet obyvatel: 637

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 11.5.2008 za přítomnosti .

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN (LV č.404) ze dne 14.5.2008
- kopie kat. mapy
- Usnesení č.j.001 EX 152/06-80 vydané Exekutorským úřadem Praha1 ze dne 21.2.2008
- údaje zjištěné při místním šetření a získané na OÚ Pěnčín dne 11.5.2008 resp. 12.5.2008
- fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

viz příloha LV č.404

6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o zemědělský pozemek parc.č.130 včetně příslušenství v k.ú. Pěnčín, obec Pěnčín, okres Liberec.

Pozemek je obdélníkového tvaru, rovinného charakteru o celkové výměře 1880 m², v KN je pozemek vedena jako orná půda s kódem BPEJ 51110.

Na pozemku nejsou žádné stavby, inž. sítě, zpevněné plochy ani porosty. K pozemku ani jeho okolí nejsou vedeny žádné inž. sítě a není k němu přístupová cesta. Ve schváleném územním plánu obec Pěnčín je pozemek určen pouze pro zemědělské využití.

7. Obsah posudku

a) Pozemky

a₁) Pozemek parc.č.130

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Pozemky

a₁) Pozemek parc.č.130 - § 27 - § 32

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Ocenění:

| Název | Parcelní číslo | BPEJ | Výměra [m ²] | JC [Kč/m ²] | Úprava [%] | UC [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|----------------|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
| orná půda | 130 | 51110 | 1880 | 10,78 | | 10,78 | 20 266,40 |
| Výměra celkem | | | 1880 | Mezisoučet | | | 20 266,40 |
| Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39): | | | | | | * | 1,0000 |
| Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem | | | | | | | 20 266,40 |

Pozemek parc.č.130 - zjištěná cena = 20 266,40 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena bez odpočtu opotřebení:

a) Pozemek parc.č.130 = 20 266,40 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem **20 266,40 Kč**

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí **20 270,- Kč**

Výsledné ceny:

a) Pozemek parc.č.130 = 20 266,40 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **20 266,40 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **20 270,- Kč**

slovy: dvacettisícdvěšedmdesát Kč

D) Výnosová hodnota

Oceňovaný objekt není ke dni ocenění pronajímán. Vzhledem k tomu, že v daném místě nejsou pronajímány ani jiné porovnatelné objekty, není možné stanovit porovnatelnou výši nájemného za 1/m² pronajímané plochy. Z těchto důvodů nebude tato metoda použita.

E) Metoda porovnání tržních hodnot

Zpracovatel provedl podrobnou analýzu příslušného segmentu trhu zaměřenou na realizované prodeje nemovitostí srovnatelných užitných parametrů a současnou nabídku a poptávku po obdobných nemovitostech v dané lokalitě prostřednictvím realitních kanceláří a sítě internetu. Údaje o realizovaných prodejích těchto nemovitostí za poslední sledované období však **nebyly v této konkrétní lokalitě zjištěny**, vzhledem ke skutečnosti že se jedná o pozemek bez přístupové cesty a inž. sítí. Proto nebylo možné objektivně přímo stanovit porovnávací hodnotu předmětného majetku, z tohoto důvodu nebude tato metoda použita.

F) Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

a) Návrh obvyklé ceny

S odvoláním na ustanovení §1 až 4 zákona č.151/1997 Sb. v platném znění, s ohledem na účel užití znaleckého posudku a použité metody ocenění je možné považovat zjištěnou cenu pomocí vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku i za cenu obvyklou (zák.č.151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku).

V Praze, 14.5.2008

Ing. arch. Libor Ferbr
Řípská 767/15
130 00 Praha 3
tel.: +420608980998
e-mail: libor.ferbr@volny.cz



G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 2. 11. 1999 Spr. 5793/99 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 846-118/2008 znaleckého deníku.

Ing. arch. Libor FERBR
soudní znalec
130 00 Praha 3, Řípská 767/15
libor.ferbr@volny.cz
tel./fax: +420 222 513 788
mobil: +420 608 980 998

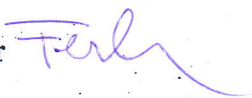
Prohlášení:

Já, níže podepsaný tímto prohlašuji, že:

- 1) v současné době ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
- 2) zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
- 3) při zpracování tržního byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny pod tímto prohlášením.
- 4) při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

V Praze dne 17.5.2008

Zhotovitel zprávy: Ing. arch. Libor Ferbr



Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty:

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována pro exekuční řízení.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
- 9) Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu.
- 10) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.



Pěncín

MNICHOVO HRADIŠTĚ

BAKOV nad Jizerou

MLADÁ BOLESLAV

DOBROVICE

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2008 10:46:48

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564303 Pěnčín

kat.území: 719170 Pěnčín

List vlastnictví: 404

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

| Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i> | | |
| TM Tůkal Drahomír a Tůkalová Zuzana, Soběslavice 8, 463 45 Pěnčín u Liberce, Pěnčín 62, 463 45 Pěnčín u Liberce | 580709/0927 | |
| TM = společné jmění manželů | 645826/0798 | |

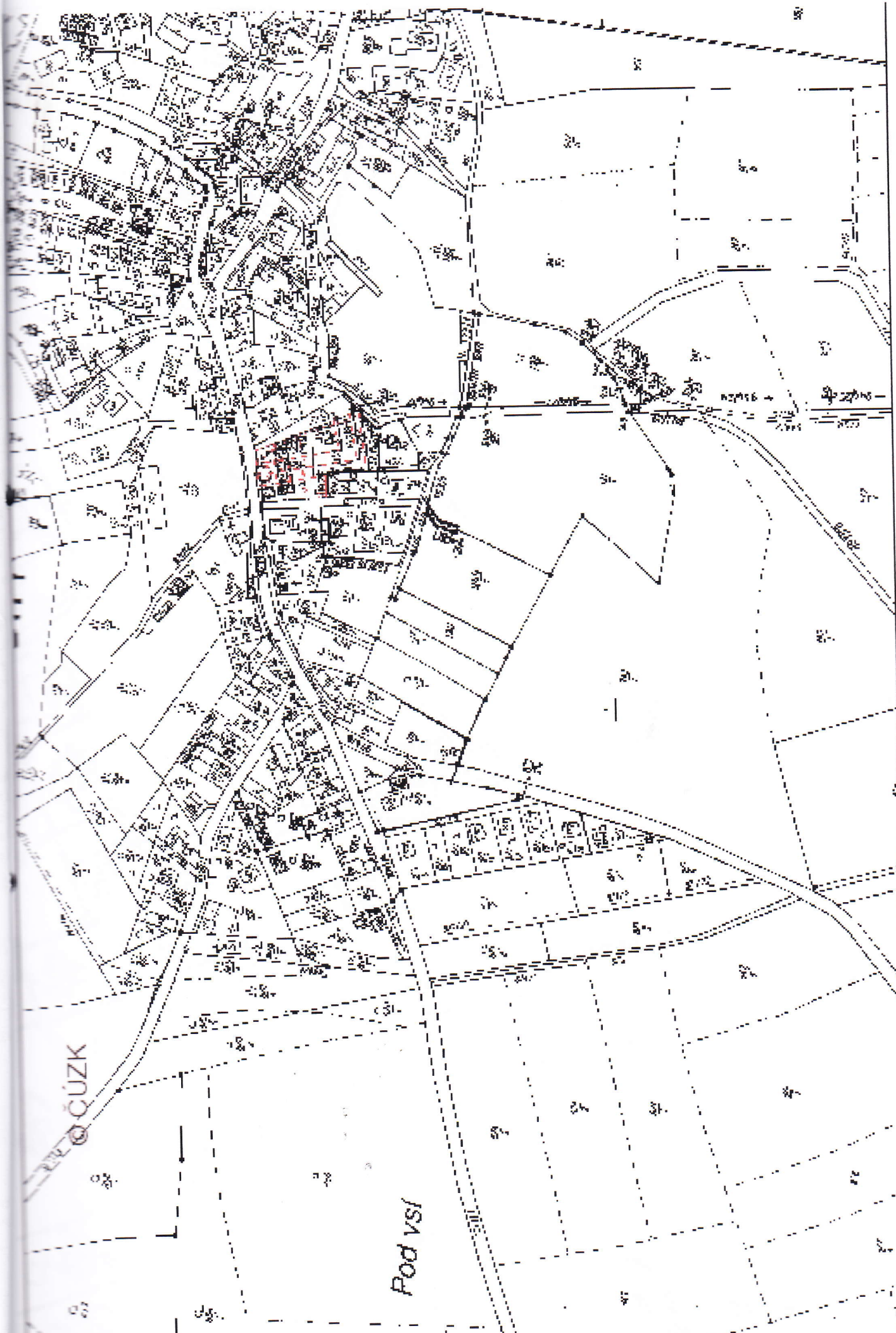
| <i>Nemovitosti</i> | | | | |
|--------------------|--------------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| <i>Pozemky</i> | | | | |
| Parcela | Výměra [m ²] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 130 | 1880 | orná půda | | zemědělský půdní fond |

- právní vztahy jsou dotčeny změnou

| <i>Jiná práva</i> | | | | |
|--|----------------|--------------------|---------------------|--|
| <i>Typ vztahu</i> | | | | |
| <i>Oprávnění pro</i> | | <i>Povinnost k</i> | | |
| <i>Věcné břemeno chůze a jízd</i> | | | | |
| Podle tržové smlouvy ze dne 28.5.1873, č.d.7798/1874 na díl "a" podle geometrického plánu č. 268-241/1999. | | | | |
| Parcela: 130 | Parcela: 137/2 | | Z-10200104/1993-505 | |
| Listina Pozemková kniha vložka 48/ | | | | |
| | POLVZ:104/1993 | | Z-10200104/1993-505 | |
| <i>Věcné břemeno chůze a jízd</i> | | | | |
| Podle tržové smlouvy ze dne 28.5.1873, č.d.7798/1874 na díl "a" podle geometrického plánu č. 268-241/1999. | | | | |
| Parcela: 130 | Parcela: 137/4 | | Z-10200104/1993-505 | |
| Listina Pozemková kniha vložka 48/ | | | | |
| | POLVZ:104/1993 | | Z-10200104/1993-505 | |
| <i>Věcné břemeno chůze a jízd</i> | | | | |
| Podle tržové smlouvy ze dne 28.5.1873, č.d.7798/1874 na díl "a" podle geometrického plánu č. 268-241/1999. | | | | |
| Parcela: 130 | Parcela: 137/8 | | Z-10200104/1993-505 | |
| Listina Pozemková kniha vložka 48/ | | | | |
| | POLVZ:104/1993 | | Z-10200104/1993-505 | |

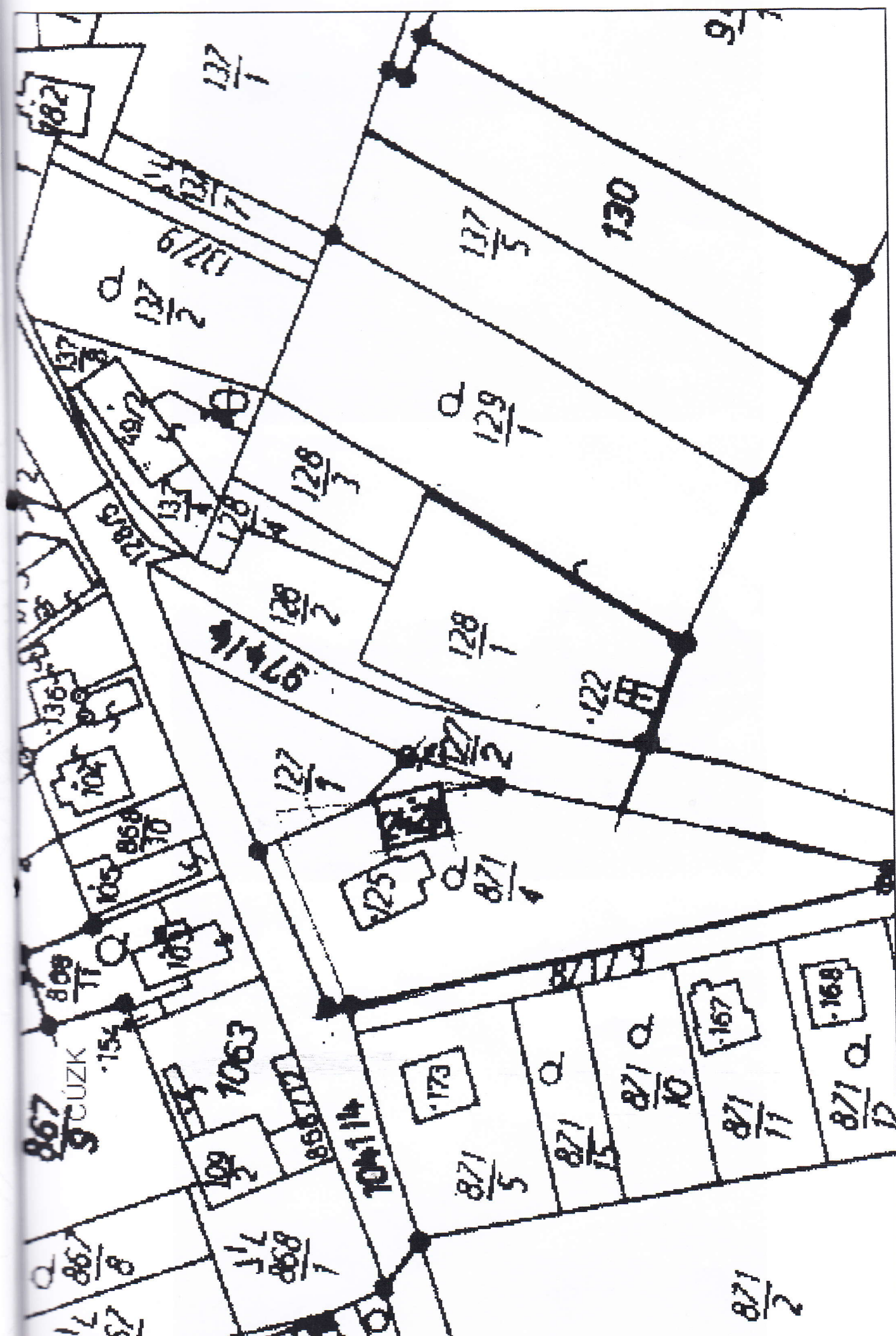
| <i>Omezení vlastnického práva</i> | | | | |
|-----------------------------------|--|--------------------|--|--|
| <i>Typ vztahu</i> | | | | |
| <i>Oprávnění pro</i> | | <i>Povinnost k</i> | | |

| | | | | |
|--|--|--|------------------|--|
| <i>Řízení exekuce</i> | | | | |
| | Ťukalová Zuzana, Pěnčín 62, 463 45 Pěnčín u Liberce, RČ/IČO: 645826/0798 | | Z-14558/2006-505 | |
| Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 67 Nc-6804/2006 -8 ze dne 06.10.2006. | | | | |
| | | | Z-14558/2006-505 | |
| <i>Státní příkaz k prodeji nemovitosti</i> | | | | |



ČÚZK

Pod vsí



867/9
CÜZK

867/8
1/2
267

1063

867/12

1041/14

173

871/5

871/15

871/10

871/11

167

871/12

168

871/2

104

105

100

971/16

127/7

125

871/4

128/1

128/2

128/3

129/1

137/5

130

137/2

137/1

182

91/7





Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 110623649-49876-180822090821 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 11 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: JIŘÍ BULVAS

Vystavil: Bulvas Jiří, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 22.08.2018



110623649-49876-180822090821