

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 601/072/2011

o ceně obvyklé pozemků č. parc. 1769/1, č. parc. 1769/5, k.ú. Bechyně,
obec Bechyně, zapsáno na LV č. 2153 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP Tábor



Objednatel posudku:

JUDr. Jan Fendrych
Exekuční úřad Praha 2
Ve Studeném 117/5a
14700 Praha 4

Účel posudku:

č.j. 132 EX 5144/10-16/Fe

Podle stavu ke dni 16.2.2011 posudek vypracovala:

Ing. Marcela Řebíková
Pod Lešem 1023
252 10 Mníšek pod Brdy
tel.: 739 147 476
e-mail: marcela@rebikova.cz

Posudek obsahuje příloh 10 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Mníšku pod Brdy 7.3.2011

Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé. Obvyklou cenou se 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 nebo 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.

Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemky
Adresa nemovitosti: 391 65 Bechyně
Kraj: Jihočeský
Okres: Tábor
Obec: Bechyně
Katastrální území: Bechyně
Počet obyvatel: 5 485

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 16.2.2011.

Podklady pro vypracování posudku

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2153 ze dne 12.11.2010, k.ú. Bechyně
- 2) Snímek katastrální mapy, stav ke dni 16.2.2011, Nahlížení do KN, k.ú. Bechyně
- 3) Usnesení č.j. č.j. 132 EX 5144/10-16/Fe
- 4) Informace získané při místním šetření dne 16.2.2011

Obsah posudku

Určení obvyklé ceny

pozemků č. parc. 1769/1, č. parc. 1769/5, k.ú. Bechyně,
obec Bechyně, zapsáno na LV č. 2153 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP Tábor

Vlastníci pozemků:	Podíl ½ : SJM Brímus Miroslav a Brímusová Kateřina, Brodská 684, 687 51 Nivnice, Na Libuši 659, 391 65 Bechyně Podíl ½ : Vršťalová Eva, Veronské nám. 590, Praha 15, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 111		
katastrální úřad:	pro Jihočeský kraj, KP Tábor	LV č.	2153
katastrální území:	Bechyně	kraj:	Jihočeský
obec:	Bechyně	část obce:	-
ulice:	-	počet obyvatel:	5 485
pozemky:	č. parc. 1769/1 č. parc. 1769/5	výměra 741 m ² výměra 46 m ²	druh pozemku neplodná půda neplodná půda

Všeobecný popis	
	<p>Oceňované pozemky se nacházejí poblíž města Bechyně. Jedná se o menší město ležící mezi Tábořem a Týnem nad Vltavou, cca 16 km východně od Písku. Ve městě je základní občanská vybavenost. Kompletní vybavenost se nachází ve správním centru Táboře, dobře dostupném po silnicích č. 135 a č. 137 – cca 25 km.</p> <p>Oceňované pozemky jsou situovány cca 1,5 km severovýchodně od centra města Bechyně. Jsou součástí lokality zahrádkářských chat, která je stavebně oddělena od města. Hranice pozemků nejsou v terénu vyznačeny, jsou součástí skupiny pozemků s travním porostem.</p> <p>Pozemky jsou v mírném až středně strmém východním svahu, nachází se na nich travní porost, na pozemku č. parc. 1769/1 se nachází stavba jednoduché dřevěné kolny o rozměrech cca 3x3m a stavba skleníku. Pozemky jsou zčásti využívány jako zahrada. Pozemek 1769/5 je obtížně využitelný úvoz nad přístupovou cestou do zahrádkářské lokality.</p>

Vlastnická práva	
Omezení vlastnických práv (věcná břemena, předkupní práva)	<p>Zástavní právo exekutorské zapsané v části C LV č. 2153 , k.ú. Bechyně - není zohledněno v ceně obvyklé.</p> <p>Exekuční tituly zapsané v části C LV č. 2153 , k.ú. Bechyně – nejsou ohledněny v ceně obvyklé.</p>
Zdůvodnění ceny obvyklé	<p>Cena obvyklá je stanovena na základě porovnání s obdobnými pozemky v dané lokalitě s přihlédnutím ke kvalitě půdy podle BPEJ, umístění, velikosti a charakteru užívání pozemku ke dni ocenění.</p>

POROVNÁVACÍ HODNOTA

<p>Porovnatelný pozemek č.1</p> 	<p>Pozemek, zahrada, 1 341 m² , Týn nad Vltavou , 1/2011</p> <p>Oploceno, dřevěná chata. El. na hranici pozemku.</p> <p>Nabídková cena 330 000 Kč, cena za 1m² 246 Kč.</p> <p>+ Pozemek je v rovině, oplocen.</p> <p>Srovnatelná lokalita.</p>
<p>Porovnatelný pozemek č.2</p> 	<p>Pozemek, zahrada, 985 m² , Týn nad Vltavou , 1/2011</p> <p>Udržovaná zahrada. Chatka – buňka. Několik ovocných stromů, vlastní zdroj vody, elektřina.</p> <p>+ pozemek je v rovině, oplocen.</p> <p>+ na pozemku voda, elektřina.</p> <p>Nabídková cena 320 000 Kč, cena za 1m² 325 Kč</p> <p>Srovnatelná lokalita.</p>

Rekapitulace

pozemek	výměra m ²	Kč/m ²	celkem Kč
č. parc. 1769/1	741	100,00	74 100
č. parc 1769/5	46	50,00	2 300
celkem	787 m²		74 402 Kč

Cena obvyklá

pozemků č. parc. 1769/1, č. parc. 1769/5, k.ú. Bechyně, obec Bechyně,
zapsáno na LV č. 2153 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP Tábor

74 400 Kč

V Mníšku pod Brdy, 7.3.2011

Ing. Marcela Řebíková
Pod Lesem 1023
252 10 Mníšek pod Brdy
tel.: 739 147 476
e-mail: marcela@rebikova.cz

Znalecká doložka

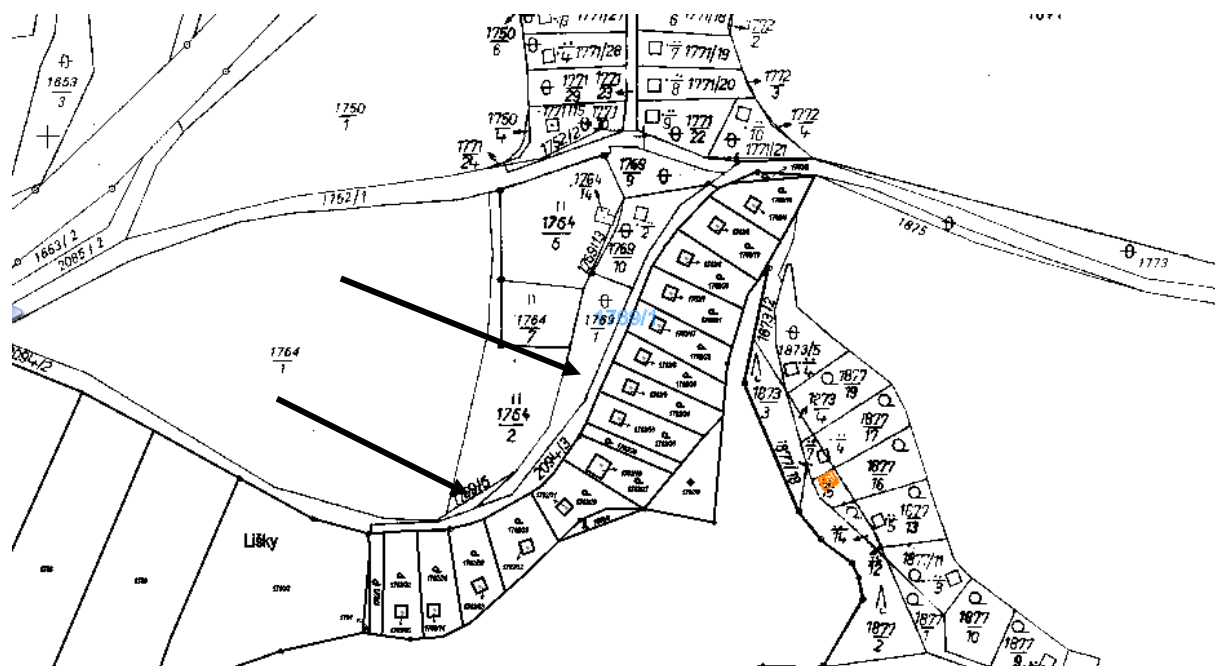
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 6.12.2006 č.j. Spr. 4010/2006 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 601/072/2011 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z/072/2011.

Přílohy:

- 1) Snímek katastrální mapy, stav ke dni 16.2.2011 , Nahlížení do KN, k.ú. Bechyně
- 2) Situace, fotodokumentace ze dne 16.2.2011
- 3) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2153 ze dne 12.11.2011 , k.ú. Bechyně

1) Snímek katastrální mapy, stav ke dni 16.2.2011 , Nahlížení do KN, k.ú. Bechyně



2) Situace, fotodokumentace ze dne 16.2.2011



příjezdová cesta



