

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 608/47/2018

O ceně ideálního podílu 1/2 ceny pozemku č. 654 v k.ú. Stičany a obci Hrochův Týnec.



Objednavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Chrudim, Soudní exekutor Mgr.
Petr Jaroš
Škroupova 150
53701 Chrudim

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřebu exekučního řízení č. 129 EX 3286/14-50.
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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 10.10.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Ivo Pudil
Na Větrníku 1207
537 05 Chrudim IV

Počet stran: 9 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává v 1 vyhotovení.

V Chrudimi 10.10.2018

Vyhotovení: 1

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitostí se všemi jejími součástmi a jejich příslušenstvím vymezeným v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 129 EX 3286/14-50, jako **cenu obvyklou**, a to nemovitostí:

ideální podílu pozemků ve výši 1/2

na LV č. 579 k.ú. Stíčany a obci Hrochův Týnec

- pozemku č. 654

a stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek č.654 v k.ú. Stíčany a obci Hrochův Týnec.
Adresa předmětu ocenění:	Hrochův Týnec 538 62 Hrochův Týnec
LV:	579
Kraj:	Pardubický
Okres:	Chrudim
Obec:	Hrochův Týnec
Katastrální území:	Stíčany
Počet obyvatel:	2 028

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 04.10.2018 za přítomnosti --.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení OS Chrudim 129 EX 3286/14-50.
2. Výpis z katastru nemovitosti LV č. 579 k.ú. Stíčany
3. Vyhláška č. 457/2017 Sb. a zák. č. 151/1997 Sb.
4. Skutečnosti zjištěné na místě v den místního šetření.
5. Snímky z kat. map.
6. Informace od MěÚ obce, ELPIS.
7. Informace z vlastní a veřejné databáze k ceně zjištěné.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost uvedená na LV č. 579 v k.ú. Stíčany a obci Hrochův Týnec je v podílovém vlastnictví ve výši podílu:

1/2 Polák Michal, Bolívarova 2098/33, Břevnov, 16900 Praha 6

1/2 Polák Petr, Nádražní 262, 53862 Hrochův Týnec, povinný.

Údaje platné dle KN ze dne 28.05.2018.

6. Dokumentace a skutečnost

Na vyžádání znalce dokumentaci zpřístupnil KN Chrudim. Skutečnost zjištěna místním šetřením a popsána u popisu v ocenění jednotlivého pozemku, pozemek je veden pod ochranou ZPF a podle ÚP obce jsou užitím určeny ke stejnému účelu, tzn. užití je v souladu se zápisem KN.

7. Celkový popis nemovité věci

Celkově se jedná o ocenění pozemku v extravilánu obce Hrochův Týnec, část Stíčany v lánu v místní části obce Za Mlýnem, přístupné přes role z cesty k ČOV od obce.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ideální podíl 1/2 pozemku č. 654 k.ú. Stíčany

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ideální podíl 1/2 pozemku č. 654 k.ú. Stičany

LV 579 pozemek č:

- 654 v k.ú. Stičany je evidovaný v KN v druhu orná půda pod ochranou zemědělského půdního fondu. Dle územního plánu obce v místní části Za Mlýnem se jedná o zemědělskou plochu označenou plochou NZ - plochy zemědělské. Místním šetřením ověřeno, jedná se o zemědělský pozemek. Tvar pozemku přibližně odpovídá obdélníku, je v záplavovém území Q100, meliorovaném území, dle UP obce vede v místě kanalizace jednotná (směrem od obce k ČOV), poblíž pozemku je vedeno VN, přístupný přes sousední role zemědělsky obhospodařované. U pozemku není předpokládáno jiné než zemědělské užití, pozemek je oceněn podle § 6 jako zemědělský pozemek. Podíl povinné je ve výši 1/2.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný 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	654	35600	5 399	15,77	50,00	23,66	127 740,34	
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6								
Celkem:		5 399 m ²					127 740,34	
Ideální podíl 1/2 pozemku č. 654 k.ú. Stičany - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu							=	127 740,34 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem							*	1 / 2
Ideální podíl 1/2 pozemku č. 654 k.ú. Stičany - zjištěná cena							=	63 870,17 Kč

C. REKAPITULACE

1. Ideální podíl 1/2 pozemku č. 654 k.ú. Stíčany

63 870,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

63 870,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

63 870,- Kč

slovy: Šedesátitřítisícsmsetsedmdesát Kč

D. Obvyklá cena (dále jen OC)

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku byl k ocenění použit porovnávací způsob, který vychází z předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji.
Ocenění je provedeno porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi v nejbližším okolí.

Pro porovnání byly použity hlediska:

- druhu a účelu užití
- velikosti využitelnosti, umístění, okolí nemovitosti

Úkolem bylo zjistit obvyklou cenu nemovitého majetku a to nemovitostí:

LV 579 pozemku č:

- 654 v k.ú. Stičany je evidovaný v KN v druhu orná půda pod ochranou zemědělského půdního fondu. Dle územního plánu obce v místní části Za Mlýnem se jedná o zemědělskou plochu označenou plochou NZ - plochy zemědělské. Místním šetřením ověřeno, jedná se o zemědělský pozemek. Tvar pozemku přibližně odpovídá obdélníku, je v záplavovém území Q100, meliorovaném území, dle UP obce vede v místě kanalizace jednotná (směrem od obce k ČOV), poblíž pozemku je vedeno VN, přístupný přes sousední role zemědělsky obhospodařované. U pozemku není předpokládáno jiné než zemědělské užití, pozemek je oceněn podle § 6 jako zemědělský pozemek. Podíl povinné je ve výši 1/2. **Na trhu se obchodují tyto druhy pozemků v cenách řádově minimálně podle BPEJ dle vyhlášky, tj. výpočet:**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

obce s 50-100 tisíci obyv. - okolí do 3 km:

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	654	35600	5 399	15,77	50,00	23,66	127 740,34
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:		5 399 m ²					127 740,34
Ideální podíl 1/2 pozemku č. 654 k.ú. Stičany - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						=	127 740,34 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						*	1 / 2
Ideální podíl 1/2 pozemku č. 654 k.ú. Stičany - zjištěná cena						=	63 870,17 Kč

po zaokrouhlení na celé desetitisíce nahoru 70 tis.Kč.

Porovnání s nabídkami na trhu vybraných pozemků v okolí je například nabídka prodeje pole 69 901 m² Žumberk, okr. Chrudim za 1 807 327, Kč, tj. **27 Kč za m² cena k jednání**. V celkové ploše se nabízí orná půda o výměře 60 907 m², zbývající plocha je tvořena trvalým travním porostem, lesními pozemky, vodní plochou a ostatní plochou (uvedeny BPEJ 52911, 53201, 54400). Nabídka je RK MaM reality Praha, prodejce zákaznická linka, tel. 739 545 999, ID nabídky 644762. Lze očekávat obvyklou cenu oceňované nemovitosti řádově v obdobné výši jako je nabídka, minimálně v hodnotě BPEJ a vyšší.

Další aktuální nabídka prodeje rovněž zemědělského pozemku v k.ú. Turov nad Loučnou, okr. Pardubice, o výměře 11 776 m² za cenu 412 tis.Kč, tj. **35 Kč za m² k jednání**. Nabídka je od RK Louky-pole.cz s.r.o. České Budějovice, prodejce Z. Parlásková, tel. 773 802 872, ID nabídky 772. Lze očekávat obvyklou cenu oceňované nemovitosti řádově v obdobné výši jako je nabídka, minimálně v hodnotě BPEJ a vyšší.

Další nabídka prodeje pozemku v druhu orné půdy v k.ú. Zájezdec, okr. Chrudim o výměře 2 659 m² za nabídkovou cenu 100 tis.Kč, tj. **38 Kč za m² k jednání**. Nabídka je od RK CENTURY 21 Bonus Brno, prodejce M. Sedláček, tel. 800 101 128, ID nabídky B30703MS. Lze očekávat obvyklou cenu oceňované nemovitosti řádově v obdobné výši jako je nabídka, minimálně v hodnotě BPEJ a vyšší.

Další nabídka prodeje pozemku v druhu orné půdy v k.ú. Lukavice, okr. Chrudim o výměře 7 400 m² za nabídkovou cenu 214 tis.Kč, tj. **29 Kč za m² k jednání**. Nabídka je od RK CENTURY 21 Bonus Brno, prodejce A. Macková, tel. 800 101 128, ID nabídky B30407AMJV. Lze očekávat obvyklou cenu oceňované nemovitosti řádově v obdobné výši jako je nabídka, minimálně v hodnotě BPEJ a vyšší.

V současné době na trhu celorepublikově **poptávka po tomto typu nemovitostí - zemědělských pozemcích postupně mírně roste, je vyšší než nabídka.**

Z pohledu obhospodařování, u výše uvedené pozemkové parcely, je uvažováno především podle schválených územních plánů a existuje reálné byt' dlouhodobé zabezpečení zdrojů na návratnost investice, je předpoklad prodejnosti pozemků.

Pro potenciálního investora je pravděpodobné pokračování využívání pozemků. V závislosti na ekonomickém růstu v ČR, respektive zvýšení poptávky, lze očekávat zájem i případný další nárůst ceny pozemků.

Parametry oceňované nemovitosti byly podrobně uvedeny v části administrativní ceny výše.

Od osoby povinné se nepodařilo získat jiné informace k případným právům nebo závadám, než které jsou uvedeny v evidenci KN.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitosti LV č. 579 k.ú. Stíčany existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

U zemědělského pozemku se předpokládá, že je pronajat zemědělskému subjektu převážně v okolí, tak jak je obvykle zvykem, obvyklá cena tím není snížena, obchoduje se i nadále za cenu řádově BPEJ a vyšší podle zájmu. Podle veřejného zdroje ELPIS je pozemek uveden v užívání Jaromír Vyskočil ID: 35807, 23.03.2017.

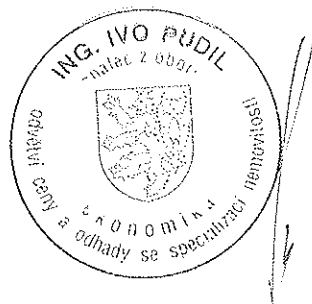
Závěr - rekapitulace:

Obvyklá cena pozemku 654 v k.ú. Stíčany zapsané na LV č. 579 KN pro Pardubický kraj, ve výši podílů vlastnictví povinného 1/2 dle KN je indikována ke dni ocenění ve výši

70 tis. Kč
slovy: sedmdesát tisíc Kč.

Příloha č. 1 Kopie KM

V Chrudimi 10.10.2018



Ing. Ivo Pudil
Na Větrníku 1207
537 05 Chrudim IV

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. června 2006, č.j. Spr 3884/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 608/47/2018 znaleckého deníku.

Priloha č. 1 KM

pozemek č. 657

