

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4447/089/2018

O obvyklé ceně pozemků p.č. 570/2 a p.č. 570/3, to vše v k.ú. Charvatce u Jabkenic obce Charvatce.



Objednatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta
Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou
Nádražní 486
517 21 Týniště nad Orlicí

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro potřeby exekučního řízení

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. a 228/2014 Sb., podle stavu ke dni 14.6.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Libor Hemelík
Jiřího z Poděbrad 477
517 24 Borohrádek
telefon: 605 555 455
e-mail: libor.hemelik@tiscali.cz

Počet stran: 6 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení archivuje znalec.

V Borohrádku 18.7.2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Charvatce 294 45 Charvatce
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Charvatce
Katastrální území:	Charvatce u Jabkenic
Počet obyvatel:	225

Obec Charvatce se nachází na jihovýchodním okraji okresu Mladá Boleslav, cca 14 km od okresního města. V obci je nulová občanská vybavenost.

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.6.2018.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Územní plán obce Charvatce.

4. Vlastnické a evidenční údaje

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 184 k.ú. Charvatce u Jabkenic ze dne 14.3.2018.

5. Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí na východním okraji obce, v prostoru mezi souvisle zastavěnými částmi obcí Jabkenice a Charvatce, nalevo u silnice při příjezdu od Jabkenic.

Jedná se o rovinný zemědělsky využívaný pozemek (p.č. 570/72), na který navazuje meliorační svodnice (p.č. 570/73).

V místě je teoretická možnost napojení na veřejný rozvod elektřiny, vody a kanalizace, přístup je po komunikaci se zpevněným povrchem.

Obec má zpracovaný územní plán. Pozemek je určen pro bydlení.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Cena obvyklá

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

1. CENA OBVYKLÁ

1. Výměra pozemku:

p.č. 570/72	39 897 m ²
p.č. 570/73	241 m ²

2. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 14.6.2018.

3. Podklady

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 14.3.2018.

4. Celkový popis nemovitosti

Vymezení pozemku: pozemek není v terénu jednoznačně vymezen.

Součásti a příslušenství pozemku: žádné

Aktuální využití pozemku: zemědělsky obhospodařovaný pozemek

Možné využití pozemku: obytná zástavba.

Blízkost objektů ovlivňujících cenu pozemku: zástavba RD

Typ zástavby + vlastník: žádná

5.1. Trh s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut.

5.2. Lokalita

Pozemek se nachází v okrajové části obce.

5.3. Konfigurace terénu

Pozemek je rovinný.

5.4. Poloha vzhledem k centru

V docházkové vzdálenosti centra.

5.5. Zástavba v okolí

Objekty pro bydlení.

5.6. Inženýrské sítě

Elektrina, voda, kanalizace, plyn; nejsou k dispozici napojovací body.

5.7. Doprava

Autobus, silnice II. třídy.

5.8. Dojezd – přístup

Po zpevněné komunikaci.

5.9. Životní prostředí

Bez narušení.

5.10. Ostatní

Stav dokumentace týkající se pozemku (ÚPSÚ, cenová mapa): pro danou lokalitu je zpracován územní plán. Pozemky jsou navrženy pro obytnou zástavbu.

5.11. Omezení užívání nemovitosti

Podle dostupných informací od spoluvlastníka pozemku jsou pozemky pronajaty zemědělské společnosti na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok. Tuto informaci se však nepodařilo ověřit.

Na pozemku p.č. 570/72 vázne věcné břemeno umístění vodovodního a kanalizačního řadu (toto věcné břemeno nemá zásadní vliv na celkovou hodnotu pozemku).

Na oceňovaném spoluvlastnickém podílu vázne exekuce a exekuční příkaz k prodeji.

Stanovení obvyklé ceny

Analýza trhu

1. Charvatce - stavební pozemek o CP 5209 m² na okraji obce Charvatce, okres Mladá Boleslav, přímo navazující na obytnou zástavbu. Pozemek je určen územním plánem k bydlení v rodinných domech, Pozemek je rovinný s možností napojení na inženýrské sítě - elektro přípojka u hranice pozemku, voda, plyn a kanalizace v zeleném pásu přes komunikaci. Na pozemku je již vybudována vlastní studna
Cena 740,- Kč /m². Váha 3 (kvalitativně výrazně lepší; nabídková cena v 07/2018)

2. Luštěnice - stavební pozemek o výměře 8000m². Nachází ve velmi klidné lokalitě v již zastavěné části obce. Pozemek k výstavbě rodinných domků (platné stavební povolení). IS na pozemku. V obci občanská vybavenost včetně MHD do Mladé Boleslavi. Vzdálenost od MB cca 15km.
Cena 699,- Kč /m². Váha 2 (kvalitativně výrazně lepší; nabídková cena v 07/2018)

3. Mcely - pozemek o celkové výměře 751 m², inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina) na hranici pozemku. Pozemek je rovinný, dle územního plánu je určen k výstavbě rodinného domu. Přístup je z obecní vyasfaltované silnice. Občanská vybavenost: školka, pošta, odchod, hospůdka, fotbalové hřiště.
Cena 830,- Kč /m². Váha 2 (kvalitativně lepší; nabídková cena v 07/2018)

Objektivizační koeficient Ko

Vzhledem k tomu, že nabídka srovnatelných nemovitostí je minimální, stanovují v případě nabídkových cen objektivizační koeficient na hodnotu **0,90**.

Cenový faktor CF

Kritéria hodnocení (oproti oceňovanému pozemku):

- 0,80 = výrazně lepší
- 0,90 = lepší
- 1,00 = srovnatelný
- 1,10 = horší
- 1,20 = výrazně horší

Na oceňovaných pozemcích vážnou právní závady, které však žádným zásadním způsobem neomezují využití pozemku. Z pohledu možného účelu užití jsou pozemky situovány ve velmi dobré lokalitě.

pozemek	cena za 1 m ²	Ko	CF	váha	součin
Pozemek 1	740	0,90	0,80	3	1 598
Pozemek 2	699	0,90	0,80	2	1 007
Pozemek 3	830	0,90	0,90	2	1 345
Σ				7	3 950
vážený průměr					564

Stanovení obvyklé ceny

Cenová nabídka stavebních pozemků v nejbližším okolí pouze mírně převyšuje poptávku. Ceny stavebních pozemků s inženýrskými sítěmi vyvedenými na pozemek jsou pak výrazně vyšší. Cenu hydromeliorační svodnice p.č. 570/73 předpokládám na úrovni hodnoty pozemku určeného k zemědělskému využití a to spíše při spodní hranici rozpětí těchto pozemků, které se pohybuje od 20,- do 60 Kč/m². Cenu pozemku p.č. 570/72, určeného pro výstavbu, předpokládám zhruba na úrovni hodnoty zjištěné porovnáním, a to cca 600,- Kč/m².

V našem případě je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6. Vzhledem k charakteru a velikosti pozemku nepředpokládám snížení ceny z důvodu, že předmětem převodu je ideální spoluvlastnický podíl.

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na pozemku p.č. 570/72 a pozemku p.č. 570/73 v k.ú. Charvatce u Jabkenic obce Charvatce stanovuji ve výši

3 990 000,- Kč

slovy: třímilionydevětsetdevadesát tisíc korun českých

V Borohrádku 18.7.2018

Ing. Libor Hemelík



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.5.1993, č.j. Spr.2335/93, pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4447/089/2018 znaleckého deníku.

Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku v souladu s ustanovením §127a zák.č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu ve znění pozdějších předpisů.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2018 04:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 194EX 421/17 pro Soudní exekutor Brychta Bohumil, Mgr.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Oben: 565784 Charvatce

Kat.území: 650641 Charvatce u Jabkenic

List vlastnictví: 184

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AGROFARMA JABKENICE, s.r.o., č.p. 45, 29445 Charvatce	28240286	1/2
Kakoun Martin, Na poříčí 1933/36, Nové Město, 11000 Praha 1		1/6
Šála Radim, Livornská 441, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10		1/6
Vlček Martin Ing., Akátová 762, Arnultovice, 47301 Nový Bor		1/18
Vlček Michal Ing., Gen. Svobody 274, Arnultovice, 47301 Nový Bor		1/18
Vojtová Kamila, U Vodárny 778, Arnultovice, 47301 Nový Bor		1/18

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
570/72	39897	orná půda		zemědělský půdní fond
570/73	241	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

• Věcné břemeno (podle listiny)

umístění vod. a kanalizačního řadu, bezúplatný vstup a vjezd za účelem oprav a údržby řadu v rozsahu geom. plánu č. 222-108/2010

Obec Charvatce, č.p. 78, 29445

Parcela: 570/72

V-7444/2011-207

Charvatce, RČ/IČO: 00509116

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2011.

V-7444/2011-207

Řešedi k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

• Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých dluhů, které vznikly nebo vzniknou na základě nebo v souvislosti se smlouvou o úvěru číslo 1201700053 ve výši 916.155,00 CZK a dalších budoucích dluhů dle odst.1.3. zástavní smlouvy až do celkové souhrnné výše 1.092.295,00 CZK - týká se spoluvlastnického podílu ve výši 1/2

Erste Leasing, a.s., Horní náměstí 264/18, 66902 Znojmo, RČ/IČO: 16325460

AGROFARMA JABKENICE, s.r.o., č.p. 45, 29445

Charvatce, RČ/IČO: 28240286

Parcela: 570/72

V-2620/2017-207

Parcela: 570/73

V-2620/2017-207

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.03.2017. Zápis proveden dne 10.04.2017.

V-2619/2017-207

Řešedi k 15.03.2017 15:51

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2018 04:55:02

Okres: CE0207 Mladá Boleslav Obec: 565784 Charvatce
 Kat.území: 650641 Charvatce u Jabkenic List vlastnictví: 184
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zahájení exekuce
 pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí
 Kakoun Martin, Na poříčí 1933/36, Nové Město, 11000
 Praha 1, RČ/IČO: [REDAKCE] Z-4538/2017-602
 Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 421/17-21 ze dne
 13.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.09.2017. Zápis proveden dne 29.09.2017;
 uloženo na prac. Hradec Králové Z-4538/2017-602

Související zápisy
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - týká se spoluvlastnického podílu ve výši 1/6
 Kakoun Martin, Na poříčí 1933/36, Nové Město, 11000
 Praha 1, RČ/IČO: [REDAKCE]
 Parcela: 570/72 Z-4768/2017-207
 Parcela: 570/73 Z-4768/2017-207
 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Bohumil Brychta 194 EX-
 421/2017 -33 ze dne 24.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.09.2017.
 Zápis proveden dne 13.10.2017; uloženo na prac. Mladá Boleslav
 Z-4768/2017-207

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zahájeny pozemkové úpravy
 Parcela: 570/73 Z-1067/2016-207
 Parcela: 570/72 Z-1067/2016-207
 Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav SPU
 089036/2016/Ze ze dne 22.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.02.2016. Zápis
 proveden dne 01.03.2016.
 Z-1067/2016-207

Plomby a upozornění - Bez zápisu
 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina
 o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 80D1060/2002 ze dne 01.11.2002. Právní moc ke
 dni 26.11.2002.
 Z-8072/2002-207
 Pro: Kakoun Martin, Na poříčí 1933/36, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 510404/132
 o Usnesení soudu o schválení dědicke dohody Okresní soud v České Lípě -16D 942/2007 -46 ze
 dne 22.05.2008. Právní moc ke dni 18.06.2008.
 Z-12691/2008-207

Pro:
 Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207,
 strana 2







