

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4454/106/2018

O obvyklé ceně pozemku p.č. 615/1 v k.ú. Chrudim obce Chrudim.



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 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení archivuje znalec.

V Borohrádku 27.7.2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Chrudim 537 01 Chrudim
Kraj:	Pardubický
Okres:	Chrudim
Obec:	Chrudim
Katastrální území:	Chrudim
Počet obyvatel:	23 100

Obec Chrudim je bývalé okresní město v Pardubickém kraji. V obci je plná občanská vybavenost.

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.6.2018.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Územní plán obce Chrudim.

4. Vlastnické a evidenční údaje

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12893 k.ú. Chrudim ze dne 14.4.2018.

5. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází na severním okraji obce, v místní části Vestec, na okraji nově budované komerční zóny, nedaleko od sjezdu od obchvatu města.

Jedná se o rovinný zemědělsky využívaný pozemek, v těsném sousedství nově vybudovaného komerčního areálu.

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

V územním plánu je pozemek z cca 40-ti % určen jako plocha změn s vymezením pro výrobu a skladování a z cca 60-ti % jako územní rezerva pro plochy výroby a skladování.

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. 615/1 9 686 m²

2. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 14.6.2018.

3. Podklady

-Výpis z katastru nemovitostí ze dne 14.4.2018.

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: plochy výroby a skladování.

Blízkost objektů ovlivňujících cenu pozemku: výrobní a skladovací objekty

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

Vzdálený od centra (cca 2,5 km).

5.5. Zástavba v okolí

Objekty pro výrobu a skladování.

5.6. Inženýrské sítě

Elektrina – napojovací bod na hranici pozemku; voda a kanalizace v dosahu.

5.7. Doprava

Autobus, silnice I. a 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 jako plocha změn a rezervní plocha pro výrobu a skladování.

5.11. Omezení užívání nemovitosti

Pozemek je zemědělsky využíván, nebylo však možné ověřit kým a za jakých podmínek. Na oceňovaném spoluvlastnickém podílu vázne exekuce a exekuční příkaz k prodeji.

Stanovení obvyklé ceny

Analýza trhu

1. Chrudim - komerční pozemek o výměře 5306 m² v městské části Chrudim-Vlčnov. Tento rovinatý pozemek se nachází na okraji obce (centrum cca 4 km) s asfaltovou příjezdovou cestou. Pozemek lze využít pro výrobu, skladování a navazující administrativu, výrobní služby, řemeslnou výrobu. Na pozemku lze stavovat i čerpací stanice PH, nebo plochy pro odstavení vozidel.

Cena 490,- Kč /m². Váha 3 (kvalitativně horší; nabídková cena v 07/2018)

2. Chrudim - pozemky o celkové výměře 15.283 m², určené dle územního plánu ke stavbě rodinných domů venkovského typu, v městské části Chrudim-Vlčnov. Na hranici pozemku se nachází inženýrské sítě - elektrina, kanalizace, vodovod, plyn.

Cena 405,- Kč /m². Váha 2 (kvalitativně výrazně lepší; nabídková cena v 07/2018)

3. Mikulovice - komerční pozemek v průmyslové zóně o celkové výměře 3455m², převážně rovinatý. Na pozemku zpevněné betonové plochy. Vodovod na hranici. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. Pozemek je umístěn zhruba na poloviční cestě mezi Pardubicemi a Chrudimí.

Cena 670,- Kč /m². Váha 3 (kvalitativně lepší; nabídková cena v 07/2018)

Objektivizační koeficient Ko

Vzhledem k tomu, že nabídka srovnatelných nemovitostí je minimální, stanovuji 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	490	0,90	1,10	3	1 455
Pozemek 2	405	0,90	0,80	2	583
Pozemek 3	670	0,90	0,90	3	1 628
Σ				8	3 666
vážený průměr					458

Stanovení obvyklé ceny

Cenová nabídka srovnatelných stavebních pozemků v nejbližším okolí je minimální. S ohledem na charakter a tvar pozemku předpokládám cenu pozemku p.č. 615/1 mírně pod hodnotou zjištěnou porovnávacím způsobem.

V našem případě je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2. Vzhledem k charakteru a velikosti pozemku nepředpokládám snížení ceny z důvodu, že předmětem převodu je ideální spoluvlastnický podíl.

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemku p.č. 615/1 v k.ú. Chrudim obce Chrudim stanovuji ve výši

1 900 000,- Kč

slovy: jedenmiliondevětsettisíc korun českých

V Borohrádku 27.7.2018

Ing. Libor Hemelík



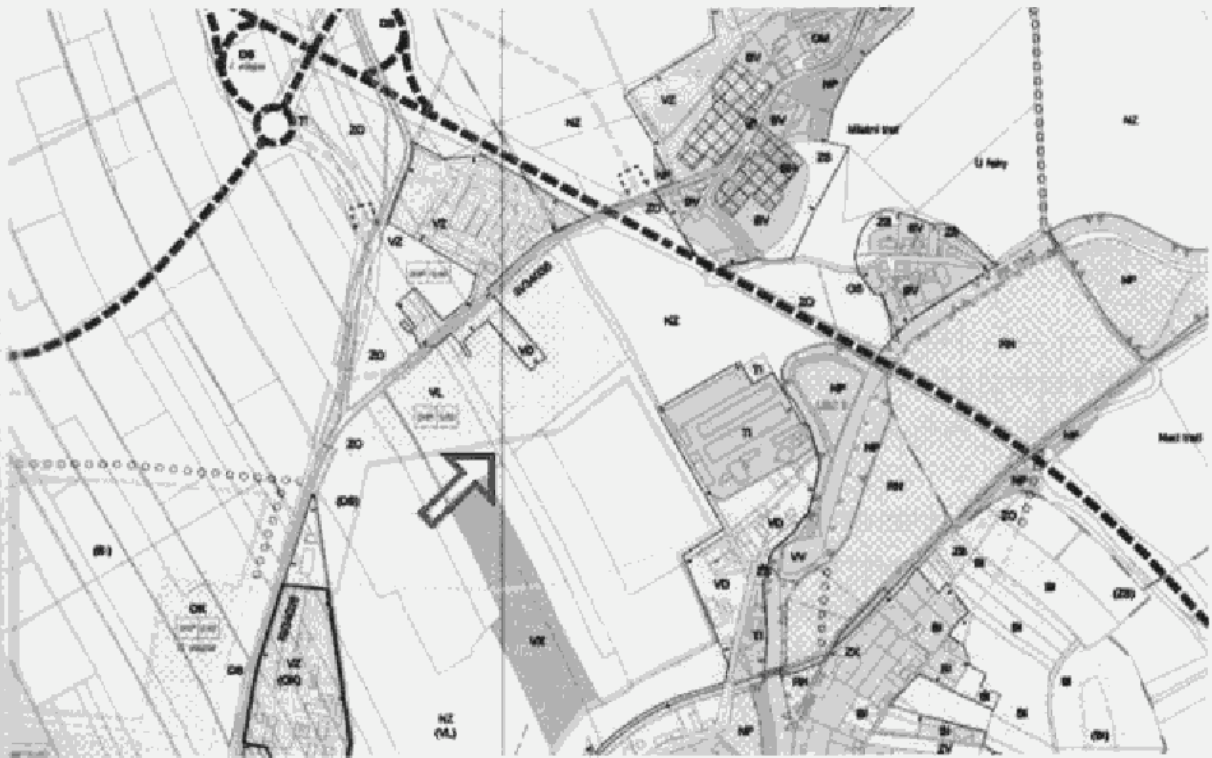
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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. 4454/106/2018 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.





DS	DS	DS
DZ	DZ	
DL		

dopravní infrastruktura - silniční
dopravní infrastruktura drážní
dopravní infrastruktura letecká

TI	TI	
TO		

technická infrastruktura - zařízení na sítích
technická infrastruktura - nakládání a odpady

VL	VL	VL
VD	VD	
VZ	VZ	

výroba a skladování - průmysl
výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
výroba a skladování - zemědělská výroba

ZV	ZV	ZV
ZS	ZS	ZS
ZO	ZO	ZO
ZX		

zeleň - na veřejných prostranstvích
zeleň - soukromá a výhrazená, zahrady a sady
zeleň - ochranná a izolační
zeleň - specifická

VV	VV	
----	----	--

plochy vodní a vodohospodářské

NZ	NZ NZz	
----	--------	--

plochy zemědělské, NZz - návrh zatravnění

NL		
----	--	--

plochy lesní

NP	NP	
----	----	--

plochy přírodní

NS		
----	--	--

plochy smíšené nezastavěného území

X	X	

plochy specifické - vojsko
vojenský prostor

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2018 07:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 194EX 577/16 pro Soudní exekutor Brychta Bohumil, Mgr.

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571164 Chrudim

Kat.území: 654299 Chrudim

List vlastnictví: 12893

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kalabis Tomáš, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim	[REDACTED]	1/2
Syrovac David, Hronovická 663, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	[REDACTED]	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
615/1	9686	orná půda		zemědělský půdní fond

C Jiná práva - Bez zápisu

D Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

E Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí
Kalabis Tomáš, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
Chrudim, RČ/IČO: [REDACTED]
Z-2775/2016-602

Učinnost Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 194 EX 577/16-14 ze dne
16.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.05.2016. Zápis proveden dne 18.05.2016;
uloženo na prac. Hradec Králové
Z-2775/2016-602

F Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl: 1/2

Kalabis Tomáš, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
Chrudim, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 615/1 Z-4394/2016-603

Učinnost Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 194 Ex-577/2016 -15 (21 EXE
416/2016-27) ze dne 16.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.05.2016.
Zápis proveden dne 20.05.2016; uloženo na prac. Chrudim
Z-4394/2016-603

G Jiné zápisy - Bez zápisu

H Písemná a upozornění - Bez zápisu

I Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

J Zápis

o Smlouva kupní ze dne 01.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.09.2008.

V-5202/2008-603

pro: Syrovac David, Hronovická 663, Zelené Předměstí, 53002
Pardubice

RČ/IČO: [REDACTED]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 493.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2018 07:55:02

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 571164 Chrudim

Kat.území: 654299 Chrudim

List vlastnictví: 12893

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

Adresa

Kalabis Tomáš, Besselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
615/1	30200	1421
	30501	7035
	35600	1230

Zbytek je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.04.2018 08:03:50

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

