

Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Radhošť

ZNALECKÝ POSUDEK č.4622/70b/2017

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

pozemků v k.ú.Sedlíšťka a obci Radhošť, okres Ústí nad Orlicí

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

Výtisk č.:

V Hradci Králové dne 14.března 2017.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.59 pro k.ú.Sedlíš'ka, okres Ústí nad Orlicí ze dne 1.2.2017, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.59 pro k.ú.Sedlíš'ka, okres Ústí nad Orlicí ze dne 1.2.2017

Vlastnické právo:

Johan Pavel, č. p. 5, 538 65 Řepníky	podíl 1/3
Johan Stanislav, Vanice 33, 566 01 Vysoké Mýto	podíl 1/3
Johanová Ludmila, č. p. 5, 538 65 Řepníky	podíl 1/3

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 3.března 2017 za přítomnosti zhotovitele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 3.března 2017.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětné nemovitosti jsou pozemky v k.ú.Sedlíš'ka a obci Radhoš', okres Ústí nad Orlicí, které jsou umístěny severně mimo zastavěnou západní, stavebně nesrostlou část obce Sedlíš'ka. Nevelká obec Radhoš', k níž náleží místní část Sedlíš'ka, se nachází severozápadním směrem od Vysokého Mýta. Současná Radhoš' se řadí ke členům svazků obcí Mikroregion Vysokomýtsko a Dobrovolný svazek obcí Holicka. Obec vlastní budovu obecního úřadu spojenou s budovou hasičského sboru a prodejnu potravinářského zboží. Vesnice má od roku 1999 vybudovanou celkovou plynofikaci, byla provedena telefonní kabelizace a v roce 2006 zaveden vodovod. Pro využití volného času je v místě k dispozici sportovní hřiště a tělocvična. Dopravu obyvatel do zaměstnání, do škol či za zábavou umožňují vlakové a autobusové spoje. Ves protíná silnice spojující Rychnov nad Kněžnou se Skutčí, vlakem je spojena hlavní tratí Pardubice-Česká Třebová. Staniční zastávka ČSD se nachází v místní části Sedlíš'ka. Počet obyvatel 162.

Jedná se o pozemek p.č.98/1 – TTP o výměře 1428 m², pozemek p.č.98/2 – orná půda o výměře 3815 m² a pozemek p.č.129 – orná půda o výměře 12376 m².

Příjezd k pozemkům je po nezpevněné komunikaci.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny pozemků v k.ú.Sedlíš'ka a obci Radhoš', okres Ústí nad Orlicí

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíbenosti. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřena v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1

Prodej pole, Sruby - Hluboká, okres Ústí nad Orlicí, 7 820 m², **cena 220 000 Kč (28 Kč za m²)**

Louka v obci Sruby, místní část Hluboká. Pozemky jsou velmi dobře dostupné z asfaltové komunikace. Pozemky jsou obhospodařovány ale není uzavřena nájemní smlouva. Pozemky je možné ihned užívat. Celková plocha pozemků je 7820 m² z toho 5954 m² trvalý travní porost a 1866 m² je vedeno jako les.

Nemovitost č.2

Prodej pole, Rosice, okres Chrudim, 5 882 m², **cena 235 280 Kč (40 Kč za m²)**

Prodej pozemku o celkové ploše 5882,5 m², který se nachází v katastru obce Rosice u Chrasti. Tento pozemek je ideální polovinou, je rovinatý a přímo sousedí se zastavěnou částí obce. Jedná se o vyvýšenou část, kde je krásný výhled do krajiny. Pozemek je veden jako orná půda, bezproblémový přístup. Vhodné k zemědělskému účelu či jinému podnikání. Na pozemku elektřina a voda.

Nemovitost č.3

Prodej pole, Zádolí, okres Ústí nad Orlicí, 21 635 m², **cena 649 050 Kč (30 Kč za m²)**

Zemědělské pozemky v obci Zádolí, k.ú. Zádolí u Vysokého Mýta. Pozemky jsou vedeny jako orná půda. Pronajato do 30.9. 2026. Celková výměra pozemků je 21635m².

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

Podíl 1/3

205 555,- Kč (35,- Kč/m²)

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4622/70b/2017 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.66/2017.

V Hradci Králové dne 14.března 2017.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.59 pro k.ú. Sedliště, okres Ústí nad Orlicí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2017 12:00:00

Obec: 575542 Radhošť

List vlastnictví: 59

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Johan Pavel, č.p. 5, 53865 Řepníky	800401/3732	1/3
Johan Stanislav, Vanice 33, 56601 Vysoké Mýto	820628/3712	1/3
Johanová Ludmila, č.p. 5, 53865 Řepníky	565402/2550	1/3

B *Nemovitosti*

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
98/1	1428	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
98/2	3815	orná půda		zemědělský půdní fond
129	12376	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k

- Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 125.080,-Kč s příslušenstvím
podíl 1/3 z celku

Cordelia Capital s.r.o., Rybná Johan Pavel, č.p. 5, 53865 Řepníky, RČ/IČO:

716/24, Staré Město, 11000 Praha 1,

RČ/IČO: 02780003

Parcela: 129

Parcela: 98/1

Parcela: 98/2

V-15879/2016-606

V-15879/2016-606

V-15879/2016-606

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Pardubicích 11 E-12/2016 -16 ze dne 19.10.2016. Právní moc ke dni 19.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.11.2016. Zápis proveden dne 14.12.2016; uloženo na prac. Pardubice

V-15879/2016-606

Pořadí k 19.09.2016 00:00

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/3

1.Obchodní agentura, s.r.o., Johan Pavel, č.p. 5, 53865 Řepníky, RČ/IČO:

Jeremiášova 870/24, Stodůlky, 15500 800401/3732

Praha 5, RČ/IČO: 26468808

Parcela: 98/1

Parcela: 129

Parcela: 98/2

z-2774/2016-611

z-2774/2016-611

Z-2774/2016-611

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízení soudc.zást.pr. OS v Ústí nad Orlicí č.j. 15 E-77/2016 ze dne 06.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2016. Zápis proveden dne 21.06.2016.

z-2774/2016-611

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2017 12:00:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 575542 Radhošť
 Kat.území: 737658 Sedlištka List vlastnictví: 59
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
Listina Usnesení soudu OS v Ústí nad Orlicí č.j.15 E-77/2016 -5 (vyslovení místní nepřislušnosti soudu) ze dne 10.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2016. Zápis proveden dne 21.06.2016.	Z-2774/2016-611
Listina Oznámení soudu OS v Pardubicích č.j. 16E-10/2016 o převzetí řízení ze dne 12.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.07.2016. Zápis proveden dne 19.07.2016.	Z-3252/2016-611
o Změna číslování parcel utvořena z p.p. PK 129	Parcela: 129 Z-8714/2011-611

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina	
o Usnesení soudu o schválení dědické dohody OS v Ústí nad Orlicí -20D 1484/2006 -48 ze dne 21.03.2007. Právní moc ke dni 17.04.2007.	Z-5640/2007-611
Pro: Johanová Ludmila, č.p. 5, 53865 Řepniky	RČ/iČO: 565402/2550
Johan Pavel, č.p. 5, 53865 Řepniky	800401/3732
Johan Stanislav, Vanice 33, 56601 Vysoké Mýto	820628/3712

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
98/1	32210	698
	35411	730
98/2	32110	961
	32210	2849
	35411	5
129	32110	753
	32210	11623

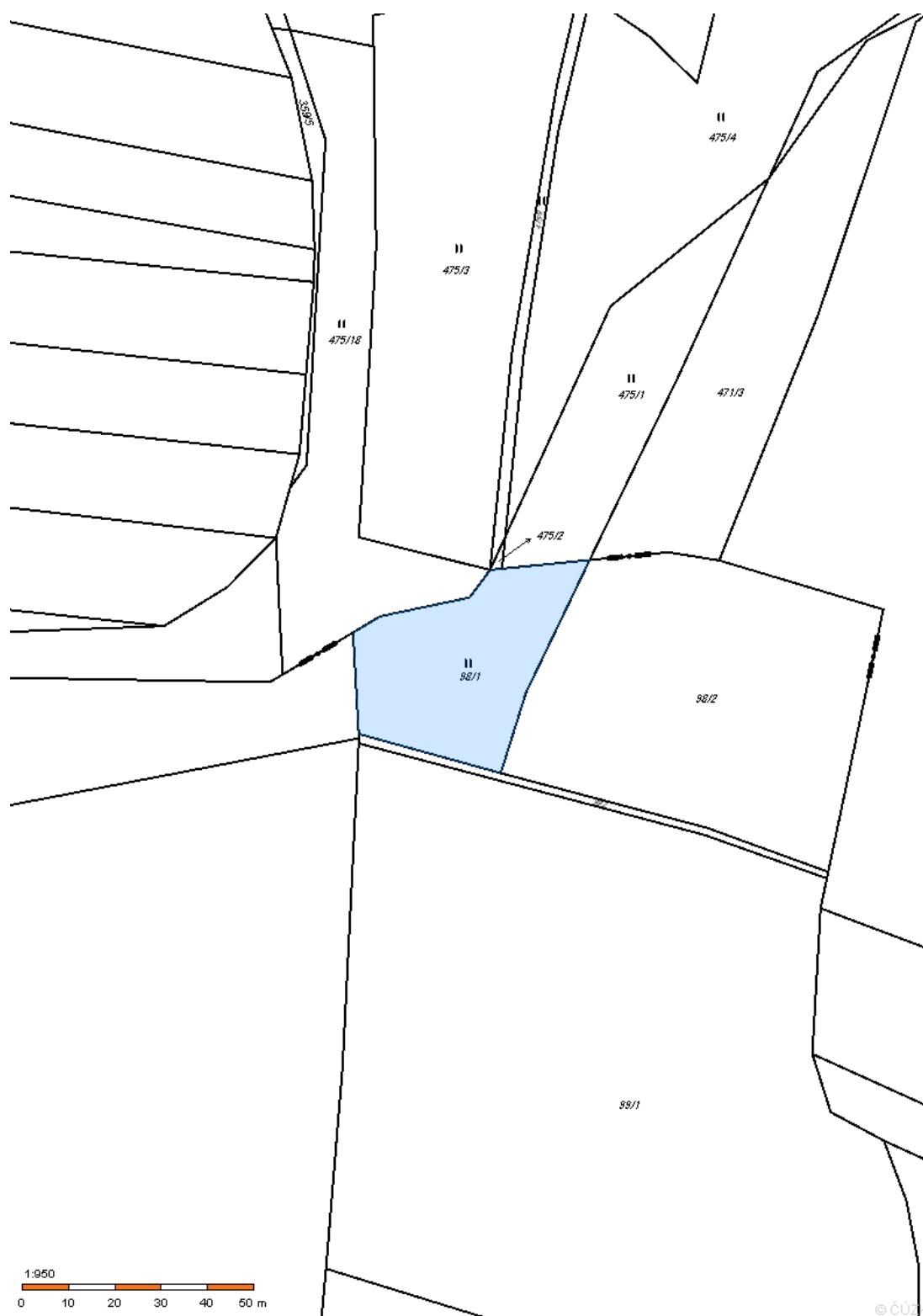
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD Vyhotoveno: 01.02.2017 16:41:37
 Vyhotoveno dálkovým přístupem
 Podpis, razítko: Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.
 strana 2

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Sedlíštko, okres Ústí nad Orlicí







Mapa

