

Okres:Pardubice
Obec :Ostřetín

ZNALECKÝ POSUDEK č.4622/70a/2017

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

pozemků v k.ú.Vysoká u Holic a obci Ostřetín, okres Pardubice

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 14 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.493 pro k.ú.Vysoká u Holic, okres Pardubice ze dne 1.2.2017, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.493 pro k.ú.Vysoká u Holic, okres Pardubice 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.Vysoká u Holic a obci Ostřetín, okres Pardubice, které jsou umístěny jihovýchodně mimo zastavěnou jihovýchodní, stavebně nesrostlou část obce Vysoká u Holic. Obec, kterou tvoří části Ostřetín a Vysoká u Holic, se nachází 22 km východně od Pardubic a 4 km jihovýchodně od města Holice. Obec Ostřetín je plynofikována a má vybudován vodovod. Občané mohou využívat dvě knihovny, kulturní dům, obecní sál, mateřskou a základní školu s jídelnou, 2 prodejny se smíšeným zbožím, motorest a restaurační zařízení. Ke sportu slouží fotbalové hřiště, víceúčelové hřiště s umělým povrchem, dětské hřiště a tělocvična. Do obce Ostřetín jezdí autobusové linky, nejbližší ČD je v Holicích. Počet obyvatel 939

Jedná se o pozemek p.č.235 – lesní pozemek o výměře 23034 m², pozemek p.č.243/4 – TTP o výměře 267 m² a pozemek p.č.801 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 2914 m² (pozemek má charakter zemědělského pozemku).

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.Vysoká u Holic a obci Ostřetín, okres Pardubice

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 příslušnost 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 vybavenosti 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 i ve vzdálenějších lokalitách:

Nemovitost č.1

Prodej lesa, Ústí nad Orlicí - Hylváty, okres Ústí nad Orlicí, 13 684 m², **cena 435 000 Kč (32 Kč za m²)**

Tyto lesní pozemky o celkové výměře 13 684 m² se nachází v obci Ústí nad Orlicí v Pardubickém kraji. Dle katalogu mapových informací Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů v Brandýse nad Labem mají pozemky hodnotu zakmenění 7 a 10 (škála zakmenění 0-10) - tedy celkově hustě zalesněny. Jsou mírně svažité. Druhov

skladba lesních porostů je jehličnaté povahy, zastoupení čistý smrk s příměsí borovice.

Nemovitost č.2

Prodej lesa, Dlouhá Třebová, okres Ústí nad Orlicí, 30 506 m², **cena 356 000 Kč (12 Kč za m²)**

Jedná se o prodej podílu o velikosti id. ½ na věcech nemovitých:

- pozemek parc. č. 1182/6 o výměře 30223 m², lesní pozemek,
- pozemek parc. č. 1237/3 o výměře 18 m², trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 1244/1 o výměře 3 m², trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 1244/4 o výměře 1 m², trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 1245/1 o výměře 183 m², ostatní plocha, zp. využití neplodná půda,
- pozemek parc. č. 1638/5 o výměře 78 m², ostatní plocha, zp. využití ostatní komunikace,

Nemovitost č.3

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.

.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

Podíl 1/3

262 150,- Kč (30,- 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.4622/70a/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.493 pro k.ú. Vysoká u Holic, okres Pardubice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2017 12:00:00

Obec: 575445 Ostřetín

List vlastnictví: 493

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
235	23034	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
243/4	267	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
801	2914	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

° Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost vozové cesty, stezky a průchodu

Parcela: 238/20 Parcela: 243/4 Z-12570/2010-606
Parcela: 801 Z-12570/2010-606

Listina Pozemková kniha vložka 24/.

POLVZ:2001/1979

Z-18102001/1979-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost vozové cesty, stezky a průchodu

Parcela: 244/4	Parcela: 243/4	Z-12570/2010-606
	Parcela: 801	Z-12570/2010-606

Listina Pozemková kniha vložka 24/.

POLVZ:2001/1979

Z-18102001/1979-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

podle smlouvy z 12.1. 1903 poznamenává se služebnost vozové cesty, stezky a průhonu

Parcela: 261/9	Parcela: 243/4	Z-12570/2010-606
	Parcela: 801	Z-12570/2010-606

Listina Usnesení soudu číslo deníku 1034/1903.

POLVZ:7/1971

Z-18100007/1971-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 19.710,- Kč s příslušenstvím
k podílu 1/3

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

Jeremiášova 870/24, Stodůlky, 15500 800401/3732

Praha 5, RČ/IČO: 26468808 Parcela: 235 V-10189/2016-606

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2017 12:00:00

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 575445 Ostřetín
 Kat.území: 716341 Vysoká u Holic List vlastnictví: 493
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k	
Oprávnění pro		
	Parcela: 243/4	V-10189/2016-606
	Parcela: 801	V-10189/2016-606
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřizování soud.zástavního práva Okresní soud v Pardubicích 11 E-8/2016 -14 ze dne 21.06.2016. Právní moc ke dni 23.07.2016.		
Právní účinky zápisu ke dni 26.07.2016. Zápis proveden dne 17.08.2016.		
		V-10189/2016-606
Pořadí k 06.06.2016 00:00		
o 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, 800401/3732		
RČ/IČO: 02780003		
	Parcela: 235	V-15879/2016-606
	Parcela: 243/4	V-15879/2016-606
	Parcela: 801	V-15879/2016-606
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřizování 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		
Oprávnění pro	Povinnost k	
o Změna číslování parcel		
	Parcela: 243/4	Z-12570/2010-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Ústí nad Orlicí 20 D-1484/2006 - 48 ze dne 21.03.2007. Právní moc ke dni 17.04.2007.		
		Z-7491/2007-606
Pro: Johan Pavel, č.p. 5, 53865 Řepníky		
Johan Stanislav, Vanice 33, 56601 Vysoké Mýto		
Johanová Ludmila, č.p. 5, 53865 Řepníky		
	RČ/IČO: 800401/3732	820628/3712
		565402/2550

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
243/4	32001	267

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 Pardubice, kód: 606.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2017 12:00:00

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575445 Ostřetín

Kat.území: 716341 Vysoká u Holic

List vlastnictví: 493

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.02.2017 16:39:18

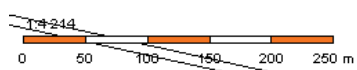
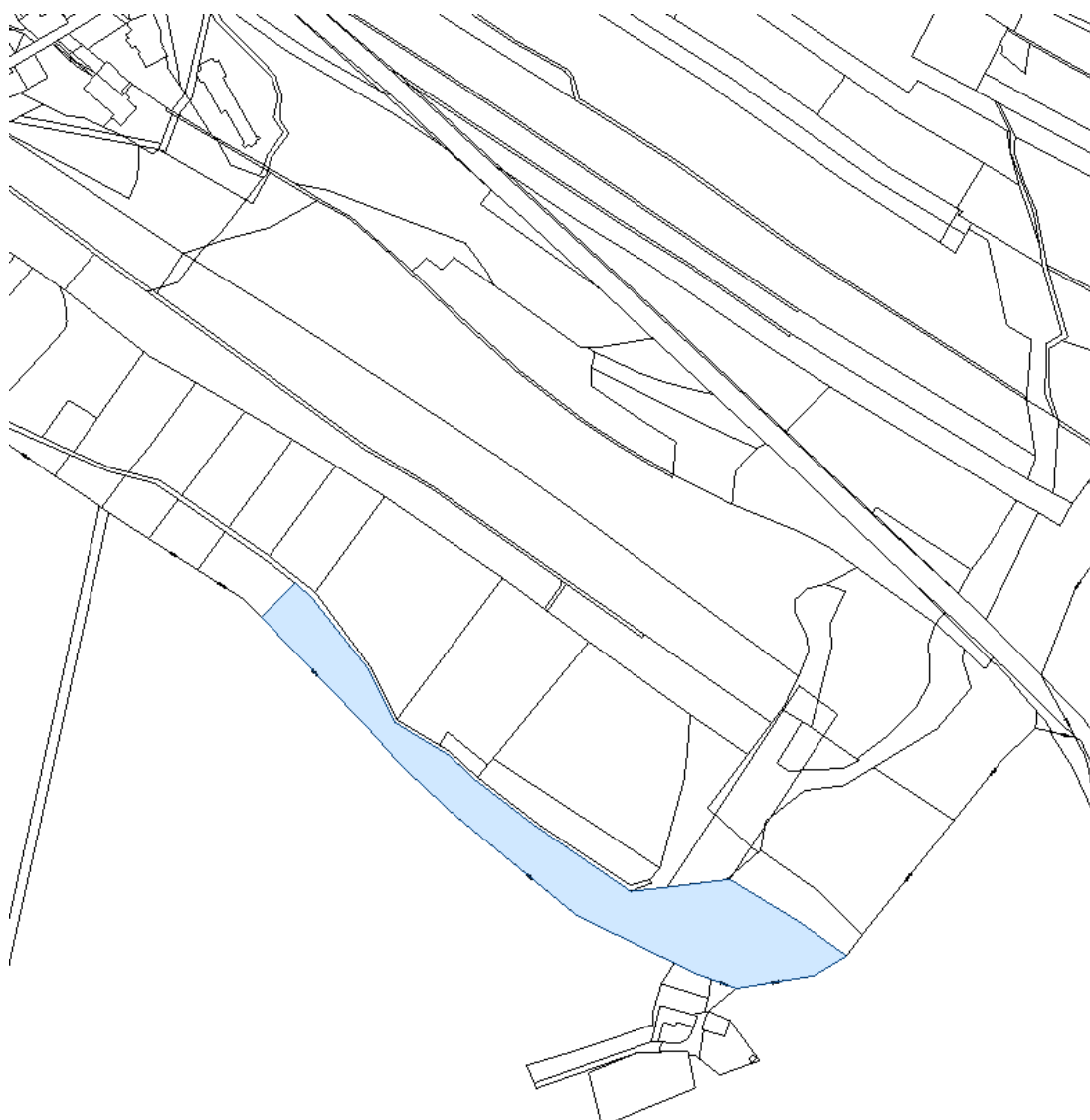
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

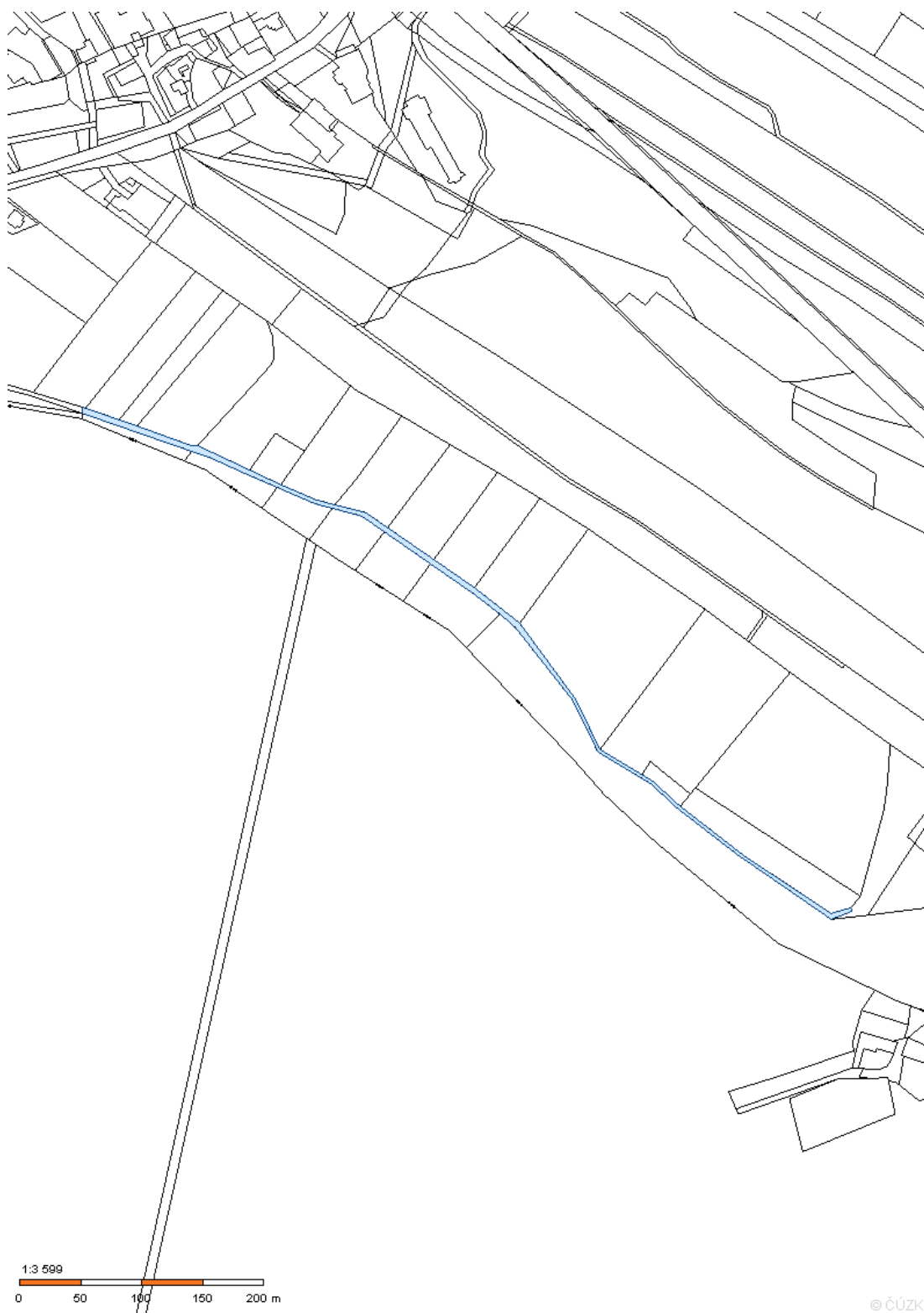
Podpis, razítko:

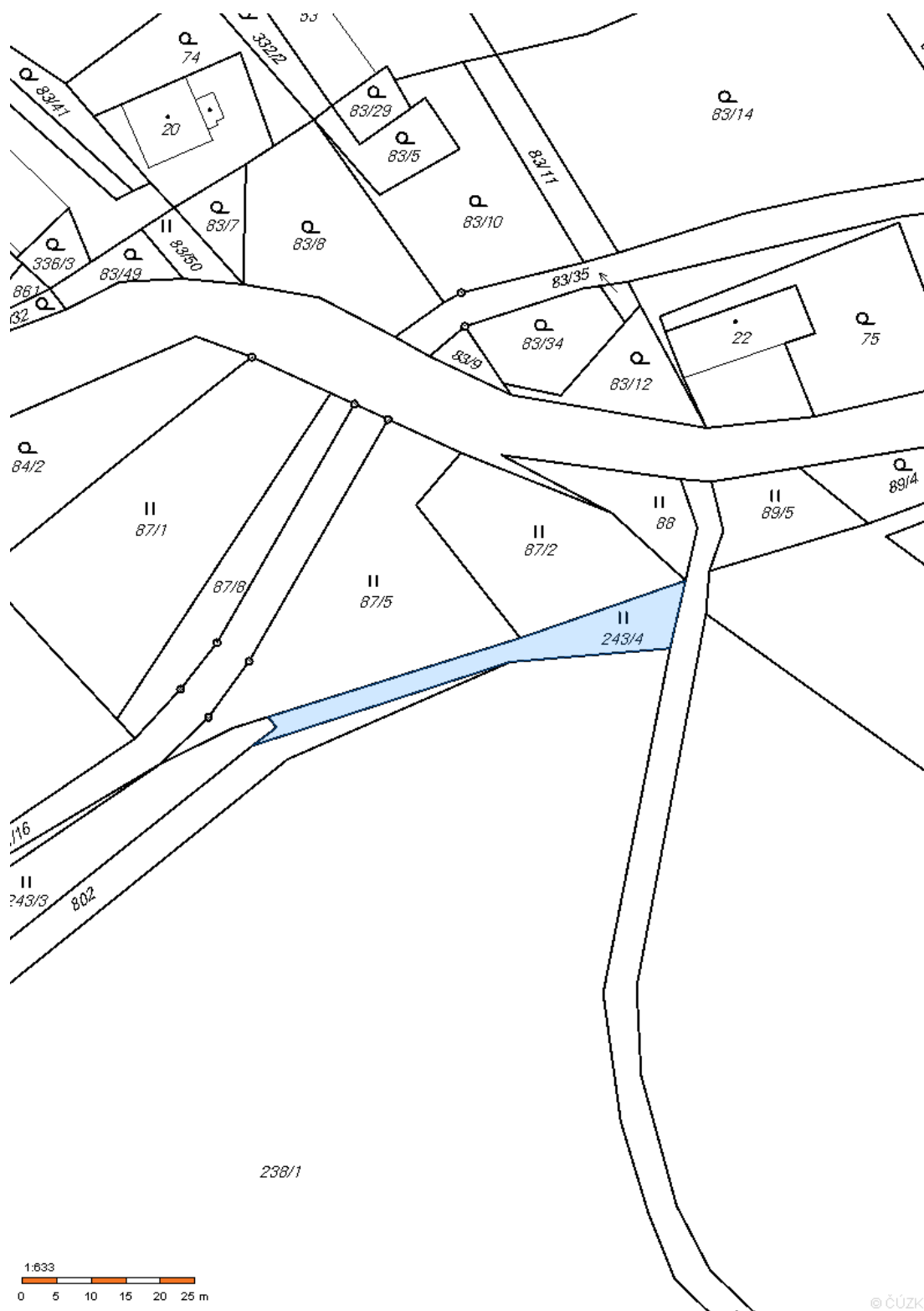
Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 3

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vysoká u Holic, okres Pardubice











Mapa

