

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 2615-9/12/2019

O ceně spoluvlastnického podílu 1/2 na nemovitostech: pozemky p.č. 357/2, 409/2, 410/2, 424/2, 425/2, 426/2, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, na LV č. 417 pro kat. území Starý Sedloňov, obec Velké Svatoňovice.



Objednatel znaleckého posudku:

ODOAKER a.s. Pardubice, IČ: 26147645
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti dle cenového
předpisu platného ke dni zpracování posudku,
a obvyklé ceny spol.podílu 1/2 nemovitosti
pro účely dražby.

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 10.6.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV
telefon: 469 623 679, mob.: 608 048 653
e-mail: kopacek.miroslav@seznam.cz

P

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Chrudimi 28.6.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně zemědělských pozemků, dle LV č.417 pro k.ú. Starý Sedloňov, okr. Trutnov.

Stanovisko k obvyklé ceně výše uvedené nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemky dle LV č.417
Adresa předmětu ocenění:	Starý Sedloňov 542 35 Velké Svatoňovice
LV:	417
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Velké Svatoňovice
Katastrální území:	Starý Sedloňov
Počet obyvatel:	1 245

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.6.2019 za přítomnosti objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, LV č. 417 (k.ú. Starý Sedloňov), vyhotovený 6.6.2019
- výpis údajů z KN - nahlížení do KN, ze dne 28.6.2019, snímek katastrální mapy
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku

5. Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , podíl: 1 / 2

František Urban, Kollárova 365, 563 01 Lanškroun, podíl: 1 / 2

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 2

6. Celkový popis nemovité věci

Pozemky dle LV č. 417 pro k.ú. Starý Sedloňov jsou situovány na jižním okraji katastrálního území, u silnice spojující Starý Sedloňov a Velké Svatoňovice v místě křížení s Markoušovickým potokem. Pozemky 409/2 a 410/2 jsou zapsané jako orná půda - jsou scelené, do mírného svahu od silnice. Skupina pozemků podél potoka jsou zapsané jako trvalý travní porost (směrem od cesty 357/2, 424/2, 425/2, 426/2), a jsou i takto užívány. Všechny zemědělské pozemky jsou v honu, jsou bez staveb a porostů, zemědělsky využívané (nejsou zapsané v platném územním plánu obce pro výstavbu). Ocení se dle BPEJ.

Pro účely dražby je stanovena obvyklá cena těchto pozemků.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky LV č.417 - orná
2. Pozemky LV č.417 - louky

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. 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky LV č.417 - orná

Jedná se o pozemky zapsané jako orná půda, není v ÚP pro výstavbu - ocenění dle BPEJ.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	část 409/2	72514	1 705	4,15	80,00	7,47	12 736,35
"	část 409/2	73001	6 949	7,52	80,00	13,54	94 089,46
orná půda	410/2	73001	284	7,52	80,00	13,54	3 845,36

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 8 938 m² **110 671,17**

Pozemky LV č.417 - orná - zjištěná cena celkem = 110 671,17 Kč

2. Pozemky LV č.417 - louky

Jedná se o pozemky zapsané jako trvalé travní porosty, není v ÚP pro výstavbu - ocenění dle BPEJ.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	část 357/2	73001	15	7,52	80,00	13,54	203,10
"	část 357/2	76811	188	1,33	80,00	2,39	449,32
trvalý travní porost	část 424/2	73001	16	7,52	80,00	13,54	216,64
"	část 424/2	76811	202	1,33	80,00	2,39	482,78
trvalý travní porost	část 425/2	73001	2	7,52	80,00	13,54	27,08
"	část 425/2	76811	214	1,33	80,00	2,39	511,46
trvalý travní porost	426/2	76811	214	1,33	80,00	2,39	511,46

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 851 m² **2 401,84**

Pozemky LV č.417 - louky - zjištěná cena celkem = 2 401,84 Kč

II. Stanovisko k ceně obvyklé:

Dle údajů realitních kanceláří a vlastní zkušenosti při realizaci prodejů nemovitostí se nemovitost prodá za obvyklých podmínek, v daném místě a čase za cenu shodnou podle platného oceňovacího předpisu, bez srážek či přírážek (za předpokladu, že pozemek není v ÚP pro stavbu, není územním řízením určen k zastavění).

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě. Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. převážně zemědělské pozemky bez možnosti využití ke stavbě je poptávka výrazně nižší než nabídka. V případě využití k zemědělské výrobě je poptávka směřovaná pouze k pozemkům většího rozsahu, dobrému přístupu, dobré bonitě, případně sceleným pozemkům, což v tomto případě není.

Zemědělské pozemky jsou situovány v mírně teplém a vlhkém regionu s průměrem ročních srážek 650-750 mm s průměrnou roční teplotou 6-7 st.C.

Výměrově malý podíl oceňované plochy u vodoteče jsou glejové údolní půdy se zvýšenou hladinou spodní vody obtížně zpracovatelné při vysoké půdní vlhkosti.

I. LV č.417 k.ú. Starý Sedloňov - zemědělské pozemky orná půda

Zemědělské pozemky, které nejsou určeny k zastavění, prodávají za cenu max. dle BPEJ bez přírážek, v případě vyšší bonity v dané lokalitě za cenu max. do 20,- Kč/m², v daném případě stanoveno **16,50 Kč/m²** (převážně menší pozemky, v honu), průměrná cena zemědělských pozemků v lokalitě je 4,75 Kč/m².

Pozemky p.č. 409/2 a 410/2 mají celkovou výměru 8 938 m²,

tržní hodnota : $8\,938 \cdot 16,50 = 147\,477,-$ Kč, po zaokr. **147 000,- Kč** (dle vyhlášky 110 671 Kč, včetně přírážek 80%)

II. LV č.417 k.ú. Starý Sedloňov - zemědělské pozemky - trvalý travní porost

Zemědělské pozemky, které nejsou určeny k zastavění, prodávají za cenu max. dle BPEJ bez přírážek, v případě vyšší bonity v dané lokalitě za cenu max. do 20,- Kč/m², v daném případě stanoveno **12,50 Kč/m²** (převážně malé pozemky, v honu), průměrná cena zemědělských pozemků v lokalitě je 4,75 Kč/m².

Pozemky p.č. 357/2, 424/2, 425/2, 426/2 mají celkovou výměru 851 m²,

tržní hodnota : $851 \cdot 12,50 = 10\,640,-$ Kč, po zaokr. **11 000,- Kč** (dle vyhlášky 2 402 Kč, včetně přírážek 80%)

Celkem pozemky po zaokr. **147 000 + 11 000 = 158 000,- Kč**

Z toho 1/2 spoluvlastnického podílu činí ... 78 000,- Kč

Obvyklá cena všech pozemků dle LV :

z důvodu že se oceňuje pouze spoluvlastnický podíl 1/2, je zřejmé, že reálná kupní cena tohoto majetkového podílu bude menší (podílové vlastnictví 2 subjektů), což představuje pro potenciálního kupce výrazné omezení.

Cena proto bude dále snížena o 25 %: $158\,000 \cdot 0,75 = 118\,500,-$ Kč

Z toho spoluvlastnický podíl 1/2 činí 59 250,- Kč, po zaokr.: **59 000,- Kč**

Obvyklá cena spol. podílu 1/2 nemovitosti dle LV č.417 k.ú. Starý Sedloňov

..... **59 000,- Kč**

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

C. REKAPITULACE

(cena zjištěná dle vyhl. č.457/2017 Sb.):

1. Pozemky LV č.417 – orná 1/1	110 671,20 Kč
2. Pozemky LV č.417 – louky 1/1	2 401,80 Kč

Výsledná cena – celkem (celé LV): 113 073,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **113 070,- Kč**

slovy: Jednostotřináctisícšedmdesát Kč

(z toho ½ spoluvlastnického podílu činí 56 535,- Kč)

Stanovisko k ceně obvyklé:

Obvyklá cena pozemků dle LV č.417 k.ú. Starý Sedloňov - 1/2 spoluvlastnického podílu:

..... **59 000,- Kč**

slovy: padesátdevět tisíc Kč

V Chrudimi 28.6.2019

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2615-9/12/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2615-9/12/2019.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.417	5
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Fotodokumentace	1

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2019 10:15:02

Obec: 579785 Velké Svatoňovice
List vlastnictví: 417

Urban František, Kollárova 365, Ostrovské Předměstí,
56301 Lanškroun, RC/IČO: 470114/009
Parcela: 357/2, Parcela: 409/2, Parcela: 410/2, Parcela:
424/2, Parcela: 425/2, Parcela: 426/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, Úzp v Ústí nad Orlicí č.j.: -698444/2017 /2809-00540-609220 ze dne 06.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2017. Zápis proveden dne 03.05.2017; uloženo na prac. Trutnov

V-3033/2017-610

Pořadí k 07.04.2017 13:12

o Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zastavniho práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Ústí nad Orlicí č.j.: -698444/2017 /2809-00540-609220 ze dne 06.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2017. Zápis proveden dne 03.05.2017; uloženo na prac. Trutnov

V-3033/2017-610

o Záväzok neumožniť zápis nového zást. práva namiesto starého

Uloha 10: Rozhodnutí správce daně o zřízení zastávního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Ústí nad Orlicí č.j.: -698444/2017 /2809-00540-609220 ze dne 06.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2017. Zápis proveden dne 03.05.2017; uloženo na prac. Trutnov

V-3033/2017-610

D Poznámky a další obdobné údaje

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Urban František, Kollárova 365, Ostrovské Předměstí,
56301 Lanškroun, RČ/IČO: 470114/009

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Ústí nad Orlicí -ONc
6379/2005 -13 ze dne 13.07.2005. Právní moc ke dni 13.09.2005; uloženo na prac.
Ústí nad Orlicí

Z-8450/2005-611

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Urban František, Kollárova 365, Ostrovské Předměstí,
56301 Lanškroun, RČ/IČO: 470114/009

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Ústí nad Orlicí -ONc 7771/2009 -10 ze dne 11.05.2009. Právní moc ke dni 27.06.2009; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-8627/2009-611

- o Nařízení exekuce

se pověřuje soudní exekutor JUDr. Kamil Souček, Exekutorský úřad Náchod, se sídlem
Náchod, Masarykovo náměstí 1293

Povinnost k

Urban František, Kollárova 365, Ostrovské Předměstí,
56301 Lanškroun, RČ/IČO: 470114/009

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Ústí nad Orlicí 0 EXE-1972/2010 -14 ze dne 16.02.2010; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-3818/2010-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Bohutínský, Ječná 479, Trutnov, 541 03 Trutnov 3

Povinnost k

Urban František, Kollárova 365, Ostrovské Předměstí,
56301 Lanškroun, RČ/IČO: 470114/009

158 EX-273/2014 - 8 ze dne 18.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.04.2014.
Zápis proveden dne 22.04.2014; uloženo na prac. Trutnov

Z-2762/2014-610

Upozornění: Sestava má informativní charakter a není veřejnou listinou, kterou můžete získat na pracovišti Katastrálního úřadu nebo pracovišti Czech Point. V příloze tohoto PDF dokumentu je podepsaný XML soubor z dálkového přístupu ČÚZK.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2019 10:15:02

Obec: 579785 Velké Svatoňovice
List vlastnictví: 417

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Urban František, Kollárova 365, Ostrovské Předměstí,
56301 Lanškroun, RČ/IČO: 470114/009
Parcela: 357/2, Parcela: 409/2, Parcela: 410/2, Parcela:
424/2, Parcela: 425/2, Parcela: 426/2

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Trutnov č.j.: 158 EX-273/2014 - 9 ze dne 18.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.04.2014. Zápis proveden dne 12.05.2014; uloženo na prac. Trutnov

Z-2767/2014-610

Lista **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad**
Trutnov č.j. 158 EX-273/2014 -25 ze dne 18.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni
18.06.2015. Zápis proveden dne 30.06.2015; uloženo na prac. Trutnov

Z-3798/2015-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Jindra, Antonína Dvořáka 326, 511 01 Turnov

Povinnost k

Urban František, Kollárova 365, Ostrovské Předměstí,
56301 Lanškroun, RČ/IČO: 470114/009

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 118 EX 609/14-7 ze dne 29.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.10.2014. Zápis proveden dne 05.11.2014; uloženo na prac. Semily

Z-4015/2014-608

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Urban František, Kollárova 365, Ostrovské Předměstí,
56301 Lanškroun, RČ/IČO: 470114/009
Parcela: 357/2, Parcela: 409/2, Parcela: 410/2, Parcela:
424/2, Parcela: 425/2, Parcela: 426/2

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Semily č.j.: 118 EX-609/2014 -9 ze dne 30.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.10.2014. Zápis proveden dne 25.11.2014; uloženo na prac. Trutnov

Z-7399/2014-610

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2

Povinnost k

Urban František, Kollárova 365, Ostrovské Předměstí,
56301 Lanškroun, RČ/IČO: 470114/009
Parcela: 357/2, Parcela: 409/2, Parcela: 410/2, Parcela:
424/2, Parcela: 425/2, Parcela: 426/2

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 9, sp.zn.: 098EX-1765/2005 -21 ze dne 11.08.2005.

Z-9062/2005-610

o Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Praha 9 č.j.: 098EX-1765/2005 - 87 ze dne 29.02.2008; uloženo na prac. Trutnov

Z-4495/2008-610

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Urban František, Kollárova 365, Ostrovské Předměstí,
56301 Lanškroun, RČ/IČO: 470114/009
Parcela: 357/2, Parcela: 409/2, Parcela: 410/2, Parcela:
424/2, Parcela: 425/2, Parcela: 426/2

Upozornění: Sestava má informativní charakter a není veřejnou listinou, kterou můžete získat na pracovišti Katastrálního úřadu nebo pracovišti Czech Point. V příloze tohoto PDF dokumentu je podepsaný XML soubor z dálkového přístupu ČÚZK.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2019 10:15:02

Obec: 579785 Velké Svatoňovice
List vlastnictví: 417

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

Z-10044/2009-610

Z-11921/2009-610

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky
41/104, Brno 603 00

Urban František, Kollárova 365, Ostrovské Předměstí,
56301 Lanškroun, RČ/IČO: 470114/009

Z-3339/2017-702

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Urban František, Kollárova 365, Ostrovské Předměstí,
56301 Lanškroun, RČ/IČO: 470114/009
Parcela: 357/2, Parcela: 409/2, Parcela: 410/2, Parcela:
424/2, Parcela: 425/2, Parcela: 426/2

Z-1422/2017-610

vznikla z parcely GP 357/2

Parcela: 357/2

vznikla z parcely GP 410

Parcela: 409/2

vznikla z parcely GP 410

Parcela: 410/2

vznikla z parcely GP 424/2

Parcela: 424/2

vznikla z parcely GP 425/2

Parcela: 425/2

vznikla z parcely GP 426/2

Parcela: 426/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Upozornění: Sestava má informativní charakter a není veřejnou listinou, kterou můžete získat na pracovišti Katastrálního úřadu nebo pracovišti Czech Point. V příloze tohoto PDF dokumentu je podepsaný XML soubor z dálkového přístupu ČÚZK.

Kopie katastrální mapy k.ú. Starý Sedloňov



Ortofotomapa Starý Sedloňov



p.č. 409/2, 410/2



p.č. 357/2, 424/2, 425/2, 426/2