

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 73/4513/2018

o ceně obvyklé nemovitostí zapsaných A) na LV č. 281 pro katastrální území Ochoz u Nasavrky a obec Nasavrky, B) na LV č. 178 pro katastrální území Podlíšťany a obec Nasavrky, C,D) na LV č. 408 pro katastrální území a obec České Lhotice a E) na LV č. 377 pro katastrální území a obec Úhřetice, kraj Pardubický a příslušenství.

Objednavatel posudku:	Mgr. Tomáš Voborník Exekutorský úřad Pardubice 9. května 215 533 72 Moravany
Účel posudku:	195 EX 1148/18 - zjištění ceny obvyklé (tržní v čase a místě obvyklé)
Oceňovací předpis:	Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění zákona
Oceněno ke dni:	8.listopadu 2018
Posudek vypracoval:	Ing. Bohuslav Rohlena Nádražní 1500 Nové Město nad Metují

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 10 stran textu a 17 stran přílohy.

V Novém Městě nad Metují, dne 28.listopadu 2018

1. NÁLEZ

1.1 Blíže údaje o nemovitých věcí

Předmětem zjištění ceny obvyklé jsou nemovitosti zapsané na A) LV č. 281 pro katastrální území Ochoz u Nasavrky a obec Nasavrky, B) na LV č. 178 pro katastrální území Podlíšťany a obec Nasavrky, C,D) na LV č. 408 pro katastrální území a obec České Lhotice a E) na LV č. 377 pro katastrální území a obec Úhřetice, kraj Pardubický a příslušenství, tj. trvalé porosty (nálety).

Dle usnesení budou předmětem ocenění samostatné celky nemovitostí:

A) pozemky č. par. 970, č. 973 a č. 974 zapsané na LV č. 281, obec Nasavrky a k.ú. Ochoz u Nasavrky

Pozemky se nacházejí nad osadou Ochoz, v sousedství lesního komplexu, kterým protéká Libáňský potok. Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty. Pozemky užívá dle směny pozemků Zemědělská a.s. Horní Bradlo. Smlouvu nemají.

B) pozemky zapsané na LV č. 178 pro katastrální území Podlíšťany a obec Nasavrky

Jedná se o převážně zemědělské pozemky nacházející se v lokalitě od osady Ochoz směrem k fotovoltaické elektrárně, která se nachází severně od Obořic. Dle LPIS je nájemci pozemků několik společností. Pouze 2 společnosti reagovali na výzvu k zaslání nájemní smlouvy, z toho pouze 1 společnost zaslala nájemní smlouvu, druhá společnost nemá podepsanou smlouvu. Na lesním pozemku jsou pouze náletové dřeviny.

C) pozemky par. St. č. 109, jejíž součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba, par. St. č. 115, jejíž součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba a par. č. 508/6-ostatní plocha, manipulační plocha, zapsané na LV č. 408 pro katastrální území a obec České Lhotice

Jedná se o zemědělský areál nacházející se v okrajové části Českých Lhotic. Součástí stavební parcely č. 109 je stavba odchovny prasnic. V části objektu je instalována technologie ekologických pelet. Převážná část objektu slouží v současné době jako odchovna prasat. Půdní prostor slouží jako sklad slámy.

Objekt byl postaven před cca 40 lety. Stav kci je úměrný stáří.

Součástí stavební parcely č. 115 je stavba odchovny prasnic. Přední část je zděná, nachází se v ní sociální zařízení, sklady a prostor upravený pro opravy mechanizace. Prostřední část objektu má stěny z dřevěných sendvičových panelů a zadní část je opět zděná. Prostřední část objektu je ve velmi špatném stavu. Obvodové dřevěné panely jsou v části objektu zcela zničeny.

Ke štítu objektu směrem k silnici byl proveden přístřešek pro uložení mechanizace. Tento přístřešek není v mapách zakreslen. Nepodařilo se zjistit, zda byl kolaudován. Jedná se o vedlejší stavbu – součást pozemku.

Přední část objektu je v relativně dobrém stavu, prostřední a zadní část jsou ve špatném stavu.

Každý objekt je napojen na vlastní jímku na vyvážení. Prívod vody je do objektu na stavební parcele č. 115.

Na parcele č. 508/6-ostatní plocha, manipulační plocha jsou v části zpevněné plochy. Na pozemku jsou trvalé porosty.

Tento areál je v nájmu dle Smlouvy o nájmu ze dne 1.6.2015. V nájemní smlouvě je stanovena doba nájmu na dobu určitou od 1.6.2015 do 31.12.2030. Nájemné měsíční je stanoveno na částku 12.500,-Kč. Ocenění tohoto areálu bude dle nájemní smlouvy.

D) pozemky par. č. 142, č. 145, č. 274 a č. 275 zapsané na LV č. 408 pro katastrální území a obec České Lhotice

Jedná se o zemědělské pozemky, které se nacházejí severně od Českých Lhotic, cca 300 m od zemědělského střediska, k osadě Kopáčov. Na parcelách č. 275 a na části č. 274 se nacházejí náletové trvalé porosty. Tyto pozemky užívá Zemědělská a.s. Horní Bradlo. Pozemky č. par. 142 a č. 145 jsou užívány společností Statek Lipka a.s.

E) pozemková parcela č. 452/16, zapsaná na LV č. 377 pro katastrální území a obec Úhřetice,

Jedná se o pozemek okolo stavení parcely č. 274, jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 129. Na pozemku jsou vedlejší stavby a venkovní úpravy (přípojky, zpevněné plochy, oplocení apod.), které byly postaveny současně s RD a tvoří příslušenství k tomuto stavebnímu pozemku. Oceněn je pouze pozemek a trvalé porosty.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení č.j. 195 EX 1148/18 - 29, ze dne 26.9.2018
- Výpis z KN, LV č. 281 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 17.10.2018 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018
- Výpis z KN, LV č. 178 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 17.10.2018 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018
- Výpis z KN, LV č. 408 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 17.10.2018 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018
- Výpis z KN, LV č. 377 vypracovaný Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 17.10.2018 dálkovým přístupem, prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018
- kopie katastrálních map
- výpis z LHP a porostní mapa
- Smlouva o nájmu ze dne 1.6.2010
- Smlouva o nájmu ze dne 1.6.2015
- nájemní (pachtovní) smlouvy (pouze některé byly nájemci zemědělských pozemků dle LPIS zaslány, někteří na žádost o zaslání nájemní smlouvy nereagovali)
- Komentář k určování obvyklé ceny vydané MF ČR dne 25.9.2014
- Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů, vydaný MF ČR dne 8.3.2011
- údaje sdělené na OÚ a MěÚ
- vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí
- realitní server sreality.cz
- údaje sdělené realitními kanceláři působícími v regionu
- Google Street View z průjezdu vozidla Google car
- fotodokumentace ze dne 8.11.2018
- prohlídka vnějšího a vnitřního stavu objektů dne 8.11.2018
- údaje sdělené panem Radomírem Antošem ml.
- odborná literatura

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví č. 281 pro katastrální území Ochoz u Nasavrky a obec Nasavrky zapsán:

Radomír Antoš, nar. 30.4.1964

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví č. 178 pro katastrální území Podlíšťany a obec Nasavrky zapsán:

Radomír Antoš, nar. 30.4.1964

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví č. 408 pro katastrální území a obec České Lhotice zapsán:

Radomír Antoš, nar. 30.4.1964

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví č. 377 pro katastrální území a obec Úhřetice zapsán:

Radomír Antoš, nar. 30.4.1964

1.4 Předmětem ocenění jsou:

A) pozemky č. par. 970, č. 973 a č. 974 zapsané na LV č. 281, obec Nasavrky a k.ú. Ochoz u Nasavrky

B) pozemky zapsané na LV č. 178 pro katastrální území Podlíšťany a obec Nasavrky

C) pozemky par. St. č. 109, jejíž součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba, par. St. č. 115, jejíž součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba a par. č. 508/6, zapsané na LV č. 408 pro katastrální území a obec České Lhotice

D) pozemky par. č. 142, č. 145, č. 274 a č. 275 zapsané na LV č. 408 pro katastrální území a obec České Lhotice

E) pozemková parcela č. 452/16, zapsaná na LV č. 377 pro katastrální území a obec Úhřetice,

2. OBVYKLÁ CENA

OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN A ZÁVAD

Na jednotlivých LV jsou zapsána Zástavní právo zákonné, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Zahájení exekuce, Zástavní právo exekutorské, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí.

Na LV č. 281, obec Nasavrky a k.ú. Ochoz u Nasavrk je ještě Předkupní právo pro oprávněného ČR na všechny pozemku zapsané na LV.

Nejedná se o věcná břemena, pouze o omezení převodu.

Věcné břemeno:

0,- Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ (TRŽNÍ CENY - V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÉ)

DEFINICE:

- Tržní hodnota:

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potencionálním prodávajícím a kupujícím při zájmu jednotlivé nemovitosti prodat a druhou stranou koupit bez osobních vlivů po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Citace: porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným, nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

A) pozemky č. par. 970, č. 973 a č. 974 zapsané na LV č. 281, obec Nasavrky a k.ú. Ochoz u Nasavrky

Cena obvyklá zemědělských pozemků se pohybuje v rozmezí 18-24 Kč/m². V tomto případě, je dle mých zkušeností s realitním trhem, cena obvyklá ve výši cca 21,-Kč/m². Tuto skutečnost potvrdil i nájemce společnost Zemědělská a.s. Horní Bradlo.

Stanovuji cenu obvyklou nemovitostí zapsaných na LV č. 281 (pozemková parcela č. 970-orná půda, pozemková parcela č. 973-trvalý travní porost a pozemková parcela č. 974-ostatní plocha, zeleň) pro obec Nasavrky a katastrální území Ochoz u Nasavrky, kraj Pardubický a příslušenství, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

321.000,- Kč

Slovy: Třistadvacetjedentisíc Kč

B) pozemky zapsané na LV č. 178 pro katastrální území Podlíšťany a obec Nasavrky

Cena obvyklá zemědělských pozemků se pohybuje v rozmezí 18-24 Kč/m². V tomto případě, je dle mých zkušeností s realitním trhem, cena obvyklá ve výši cca 18,-Kč/m². Tuto skutečnost potvrdili i nájemci. Na lesních pozemcích se nacházejí trvalé porosty, porosty nejsou v LHP zařízeny – vznik náletem. Cena obvyklá lesních pozemků je ve výši zemědělských pozemků. V současné době jsou v těchto cenových úrovních i pozemky v kulturách ostatní plocha, neplodná půda apod., pokud jsou předmětem převodu jako celek s pozemky v kultuře orná půda a trvalý travní porost.

Stanovuji cenu obvyklou nemovitostí zapsaných na LV č. 178, pro obec Nasavrky a katastrální území Podlíšťany, kraj Pardubický a příslušenství, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

1.179.000,- Kč

Slovy: Jedenmilionstosedmdesátdevět tisíc Kč

C) pozemky par. č. 109, jejíž součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba, par. č. 115, jejíž součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba a par. č. 508/6, zapsané na LV č. 408 pro katastrální území a obec České Lhotice

Na nemovitosti byla uzavřena smlouva o nájmu dne 1.6.2010. Tuto smlouvu mi poskytl pan Radomír Antoš.

Na nemovitosti byla uzavřena smlouva o nájmu dne 1.6.2015. Tuto smlouvu mi poskytl pan Radomír Antoš. Tato smlouva je dle informací platná. Nájemné je stanoveno na částku 12.500,- Kč/měsíc.

Výpočet ceny výnosovým způsobem dle metodiky peněžních ústavů (např. ČS a.s., KB a.s.):

Výpočet ročního upraveného nájemného (N):

Roční nájemné	= Kč	150.000,-
Roční částka daně z nemovitosti	- Kč	5.424,-
Roční částka zaplaceného pojistného	- Kč	8.000,-
Roční odpisy a jiné náklady	- Kč	15.000,-
Roční nájem z pozemku	- Kč	0,-
<hr/>		
Výsledné roční upravené nájemné činí	= Kč	121.576,-
Míra kapitalizace p = 8%		
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem =		
= CV = N/p x 100 = 121.576,- / 8% x 100	= Kč	1.519.700,-
<hr/>		
Výnosová hodnota	Cena celkem Kč	1.519.700,-

Srovnatelné nemovitosti jsem oceňoval v roce 2015 a 2016, kdy byly předmětem převodu bývalé kravíny K-174 a K-94 v obci Dobruška – Domašín a Spáleníště. Dále jsem prováděl ocenění v obci Trnov, bývalý kravín K-174, zděný, stav úměrný stáří, realizovaná cena 1.150.000,-Kč, rok 2014. V roce 2012 byl předmětem převodu bývalý kravín v obci Králova Lhota. Realizovaná cena byla cca 1.000.000,-Kč. V roce 2016 jsem prováděl ocenění kravína K-174 v Králově Lhotě (část bývalého areálu ZD), kravín byl částečně ubourán, v části byla provedena rekonstrukce na opravárenské dílny, kupní cena byla ve výši 800.000,-Kč, cena zjištěná 760.000,-Kč.

V tomto případě je cena obvyklá stanovena výnosovým způsobem, protože je uzavřena smlouva o nájmu (na dobu určitou do 31.12.2030). Jiné metody jsou v tomto případě nevhodné (nákladová metoda, porovnávací metoda apod.).

V nájemní smlouvě není pozemková parcela č. 508/6-ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 4302 m². V roce 2016 byly předmětem převodu pozemky v areálu společnosti Podorlické zemědělské družstvo Ohnišov za částku 70,-Kč/m². Dle zkušeností jsou ceny obvyklé pozemků v zemědělských areálech v rozmezí 50,- až 100,-Kč/m². V tomto případě uvažuji s cenou ve výši cca 90,-Kč/m², tj. ve výši cca 387 tis. Kč.

Stanovuji cenu obvyklou nemovitostí zapsaných na LV č. 408 (stavební parcela č. 109, jejíž součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba, stavební parcela č. 115, jejíž součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba a pozemková parcela č. 508/6, pro katastrální území a obec České Lhotice, kraj Pardubický a příslušenství, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

1.908.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliondevětsetosmtisíc Kč

D) pozemky par. č. 142, č. 145, č. 274 a č. 275 zapsané na LV č. 408 pro katastrální území a obec České Lhotice

Cena obvyklá zemědělských pozemků se pohybuje v rozmezí 18-24 Kč/m². V tomto případě, je dle mých zkušeností s realitním trhem, cena obvyklá ve výši cca 21,-Kč/m². Tuto skutečnost potvrdil i nájemce společnost Zemědělská a.s. Horní Bradlo.

Stanovuji cenu obvyklou nemovitostí zapsaných na LV č. 408 (pozemková parcela č. 142-orná půda, pozemková parcela č. 145-orná půda, pozemková parcela č. 274-trvalý travní porost a pozemková parcela č. 275-ostatní plocha, manipulační plocha) pro obec a katastrální území České Lhotice, kraj Pardubický a příslušenství, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

438.000,- Kč

Slovy: Čtyřistatřicet osmtisíc Kč

E) pozemková parcela č. 452/16, zapsaná na LV č. 377 pro katastrální území a obec Úhřetice

Jedná se o „jednotný funkční celek“ se stavební parcelou č. 214, jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 129. V nabídkám realitních serverů sreality.cz, ceskereality.cz nejsou pozemky ani rodinné domy. V okolí Úhřetic jsou nabídky stavebních pozemků ve výši 1.150,- Kč až 1.350,-Kč za 1 m². S ohledem, že Úhřetice se nacházejí v blízkosti Pardubic, předpokládám cenu obvyklou pozemku pro stavbu a pozemku v „jednotném funkčním celku“ se stavební parcelou ve výši cca 900,-Kč až 1.200,-Kč za 1 m². V tomto případě uvažuji ve výši 900,-Kč/m².

Stanovuji cenu obvyklou nemovitosti zapsané na LV č. 377 (pozemková parcela č. 452/16-ostatní plocha, jiná plocha) pro obec a katastrální území Úhřetice, kraj Pardubický a příslušenství, tak jak je popsáno v posudku, ve výši:

712.800,- Kč

Slovy: Sedmsetdvacet osm set Kč

REKAPITULACE

A) pozemky č. par. 970, č. 973 a č. 974 zapsané na LV č. 281, obec Nasavrky a k.ú. Ochoz u Nasavrky

321.000,- Kč

Slovy: Třistadvacetjedentisíc Kč

B) pozemky zapsané na LV č. 178 pro katastrální území Podlíšťany a obec Nasavrky

1.179.000,- Kč

Slovy: Jedenmilionstosedmdesátdevětisíc Kč

C) pozemky par. č. 109, jejíž součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba, par. č. 115, jejíž součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba a par. č. 508/6, zapsané na LV č. 408 pro katastrální území a obec České Lhotice

1.908.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliondevětsetosmtisíc Kč

D) pozemky par. č. 142, č. 145, č. 274 a č. 275 zapsané na LV č. 408 pro katastrální území a obec České Lhotice

438.000,- Kč

Slovy: Čtyřistatřicetisíc Kč

E) pozemková parcela č. 452/16, zapsaná na LV č. 177 pro katastrální území a obec Úhřetice

712.800,- Kč

Slovy: Sedmsetdvanáctisícosest Kč

Skutečná cena obvyklá se vždy zjistí až při dražbě (jedná se o stanovení vyvolávací ceny pro dražbu).

Zhotovitel prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem zjištění ceny obvyklé. Honorář za provedení posudek není závislý na stanovené výše ceny obvyklé. Posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu ocenění a nejsou shledány skutečnosti svědčící o nepravdivých nebo zkreslených skutečnostech. Má se za to, že získané informace jsou pravdivé a věrohodné. Pokud by bylo v budoucnosti doloženo, že informace byly předány zpracovateli nepravdivé a nevěrohodné, nenese zpracovatel za ně zodpovědnost.

V Novém Městě nad Metují, dne 28.listopadu 2018

.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5.12.1989, č.j. Spr. 449/89, pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a rozhodnutím ze dne 19.1.1993, č.j. Spr. 2259/92 pro obor Stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 73/4513/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Bohuslav Rohlena