

Znalecký posudek č. 4986/17

O ceně nemovitosti: Pozemek č.kat. 72/25 u Charvatců
kú. Charvatce u Jabkenic
obec Charvatce
kraj Středočeský okres Mladá Boleslav

Objednatel posudku: Exekutorský úřad Mladá Boleslav
Mgr.Martin Slavata
Táborská čp.527/III
293 01 Mladá Boleslav
IČ: 662 48 159
č. obj.: EX 1006/15

Účel posudku: pro exekutorské účely

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 19. 11. 2017 posudek vypracoval:

Ing. Marian Uram
Kupeckého 736/10
293 01 Mladá Boleslav

IČ 624 51 782

Posudek obsahuje 10 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Mladá Boleslav, 20. 11. 2017

A. Nález

Jedná se o pozemek zemědělský č.kat.72/25 kú.Charvatce výměry 5335 m², oceňován podíl 1/2. Pozemek v nezastavěné části obce. Pozemek není územním plánem určen k zástavbě, není napojitelný na síť elektřiny a vody, tlaková kanalizace či plyn, nezainvestováno, přístup nezpevněný polní cestou, pozemek bez staveb a porostů. Není vydáno územní rozhodnutí na jiné využití pozemku.

1. Znalecký úkol

Výpočet administrativní ceny, dle oceňujícího předpisu podpůrně pro popis a dále zjištění obvyklé ceny pozemku.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a přešetření nemovitosti bylo provedeno dne 19. 11. 2017 .

3. Podklady pro vypracování posudku

VKN z LV č.230 pro kú. Charvatce u Jabkenic a obec Charvatce z 8.3.2017 (inf. a internetové ověření), snímek katastrální mapy předmětného území, územní plán obce, mapové podklady.

4. Vlastnické a evidenční údaje

viz.VKN z LV:

Chmelický Antonín Ing., č. p. 90, 29411 Březina

1/2

Suchá Ivana, Havlíčkova 882, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav

1/2

5. Dokumentace a skutečnost

Pozemek je evidován jako zemědělský, není určen k zástavbě.

Obec Charvatce má 248 obyvatel dle MLO r.2017, obec s malou občansko vybaveností (malý obchod s potravinami, řeznictví, v místě je nezpevněná polní cesta, (vše níže vztahovati všeobecně k obci), v obci není pošta, škola, zdravotnické zařízení, je zde možnost napojení na rozvody elektřiny, vody, kanalizace, též na zemní plyn, je zde možnost napojení telefonu. Do obce jezdí autobusová doprava. Vzdálenost Charvatce MB je 20 km, nejkratší vzdálenost zastavěných území 11,5 km.

6. Celkový popis nemovitosti

Pozemek zemědělský č.kat.72/25 kú.Charvatce výměry 5335 m², oceňován podíl 1/2. Pozemek v nezastavěné části obce. Pozemek není územním plánem určen k zástavbě, není napojitelný na síť elektřiny a vody, tlaková kanalizace či plyn, nezainvestováno, přístup nezpevněný polní cestou, pozemek bez staveb a porostů. Zjištěná cena 41745Kč, za podíl 1/2, tj.15,65 Kč/m².

7. Obsah posudku

- a) Pozemek č.kat.72/25 kú. Charvatce u Jabkenic

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 443/2016 Sb. o oceňování majetku.

a) Pozemek č.kat.72/25 kú. Charvatce u Jabkenic – § 6

Zemědělský pozemek výměry 5335 m² dle LV. Možnost napojení sítí není pro velkou vzdálenost (nezainvestováno), přístup nezpevněný polní cestou, umístění vzdálené od obce i od Jabkenic. Územním plánem není určeno k zástavbě, není vydáno územní rozhodnutí. Centrum obce 675 m vzdušnou čarou.

Základní cena stavebního pozemku podle § 3

Název obce: Charvatce

Název okresu: Mladá Boleslav

Určení ceny: b) obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 vyhlášky

Vzorec výpočtu: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

Koeficienty úpravy základní ceny stavebních pozemků (O_i):

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
O_1 – Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
O_2 – Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
O_3 – Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
O_4 – Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O_5 – Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
O_6 – Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost	0,85

V případě, že obec lze zařadit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.

Základní cena výchozí (ZC_v): 1 383,00 Kč/m²

Základní cena (ZC): 254,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi – I_T

2.Pozemek ve spoluvlastnictví. 4.Nemovitá věc zatížena exekucí.

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2. Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluhl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	I. Negativní*	-0,02
5. Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6. Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8. Poloha obce	VI. V ostatních případech	0,80
9. Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

Index polohy – Ip

Druh hlavní stavby: (v jednotném funkčním celku)

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce**,**	III. Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	0,00
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)*	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	-0,01
5. Parkovací možnosti*	I. Omezené parkovací možnosti	-0,02
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené***	II. Bez dalších vlivů	0,00

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
72/25	zemědělský pozemek	30600	5 335	15,65	15,6500	83 492,75

Pozemek č.kat.72/25 kú. Charvatce u Jabkenic – zjištěná cena:

83 493,- Kč

C. Rekapitulace

Souhrn výměr všech pozemků

5 335 m²

Výsledné ceny:

a) Pozemek č.kat.72/25 kú. Charvatce u Jabkenic

83 493,- Kč

Výsledná cena činí celkem:

83 493,- Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

83 490,- Kč

Zjištěná cena: 83 490,- Kč

Cena slovy: osmdesátřítisícečtyřistadevadesát Kč

D. Obvyklá cena

Dle § 2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, se **obvyklou cenou** pro účely účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku 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 oblíbenosti (stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky kalamit, osobní poměry jako majetkové, rodinné či jiné osobní vztahy, zvláštní hodnota přikládána majetku. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Pojem **tržní hodnota** nastává jako termín označující sjednanou cenu dosaženou na volném trhu. Tzn. tržní cena nastává až po realizaci převodní smlouvy, a pakliže má být vyjádřena předem je odhadnuta tržní hodnota majetku na trhu. Daný pojem je mezinárodně uznáván. Tržní cena je cena sjednaná, na kterou neměly vliv osobní a jiné neobvyklé okolnosti, tzn. cena dosažená a odhadnutá po dostatečném marketingu trhu. Zjednodušeně vyjádřeno, termín obecná tržní cena možno nahradit termínem obvyklá tržní cena. Zásadně pak právní řád stanovuje termín obvyklá cena (tuto nelze vypočítat a je nutno ji zjistit dle výše uvedeného ustanovení).

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti porovnáním na trhu

(pozn. hledány a porovnávány nemovitosti stejného charakteru, konstrukcí a vybavení, obdobného umístění v místě a lokalitě, v čase, zdroj převážně vlastní s provedením korekcí či úprav s ohledem na odlišnosti, popř. využití inzerce)

Pozemek pč.724 kú.Husí Lhota výměry 9049 m², louka, evidentně bez zástavby. Umístění na okraji kú. obce Husí Lhota, příjezd nezpevněn. Pozemek je bez staveb a náletové porosty, není vydáno územní rozhodnutí na jiné využití, v místě sítě nejsou, přístup z nezpevněné cesty. Zjištěná cena 172tis.Kč, ale KS 110 tis.Kč, tj. 12,16 Kč/m², za výměru 9049 m², dnem 9.12.2016.

Zemědělský pozemek za okrajem zastavěné části Smilovic, místní části obce Újezd, pozemek bez stromů a bez staveb, nevydáno územní rozhodnutí na jiné využití pozemku, pozemek není určen k zastavění, jedná se o ornou půdu, zemědělský pozemek pč.723 kú.Bratronice u Luštěnic. Zjištěná cena admin. 74 780 Kč, KS na 180 000 Kč za 19983 m², tj.9 Kč/m². PÚ 15.10.2012.

Zemědělské pozemky orné půdy, lesní pozemky s porosty a ostatní plochy za okrajem obcí Skalsko a Kovanec, pozemky ve skutečnosti i takto právně užívány. Orné půdy, lesní pozemky i ostatní plochy, nejsou zastavěny. Není vydáno územní rozhodnutí k jinému využití daných pozemků, pozemky evidentně neurčeny k zastavění. V místech není možnost napojení sítí. Zjištění cena 1,322 mil.Kč, KS 1,682740 mil.Kč dnem 13.9.2016 za 1/4 z 315314 m² (z toho les 28778 m², ostatní plochy neplodné 644 m²) tj.21,35 Kč/m².

Hospodářské pozemky (orné půdy, vodní tok a polní cestu), pozemky u Nepřevázky, a u Sýčiny, tzn. mimo zastavěné území obce. Pozemky bez stromů a keřů, není vydáno územní rozhodnutí a nespecifikovány územním či regulačním plánem k jinému využití (pozemky zůstávají zemědělské, „hospodářské“). Zjištěná cena 705tis.Kč, KS 11/2014 na 334166 Kč za 24503m² + podíly 1/6 na 1497 m² za další pozemky, tj.13,50 Kč/m².

Pozemky zemědělské (orná půda a pozemky ve zjednodušené evidenci), mimo zastavěnou část Vísky tj. stavebně nesrostlá část obce Březovice. Pozemky bez staveb a bez porostů. Není vydáno územní rozhodnutí k jinému využití pozemků, nelze napojit na sítě elektřiny a vody, v místě není odpadní kanalizace a v obci není zemní plyn. Zjištěná cena 578tis.Kč, KS 10.6.2015 na 648 228 Kč, tj. při 30868 m², 21 Kč/m².

Jedná se o zemědělské pozemky, orné půdy č.kat.256, pč.785/4, čk.479/1 a 543/7 v území obce Nosálov, mimo zastavěné části obce Nosálov, není vydáno územní rozhodnutí na jiné využití pozemků, nejsou určeny k zástavbě. Admin.cena 215 tis.Kč za 10275 m² (přepočítané i podíly), 11.6.2015, KS 149090 Kč, tj.14,50 Kč/m².

Pozemek pč.206 evidovaný jako orná půda, umístěn mimo zastavěné území obce Kovance, mimo zastavěnou část. Pozemek není určen k využití pro stavbu, územním plánem evidentně neurčen k zástavbě, u obce Kovanec. Zjištěná cena 351tis.Kč, KS 391760Kč dnem 17.7.2015 tj.20 Kč/m².

Získán aritmetický průměr (12,16+ 9,00+ 21,35+ 13,50+ 21,00+ 14,50+ 20,00)/7 = 15,93 Kč/m², tzn. cena pozemku 5335 m² *15,93 = 84 986,55 Kč, tj. zaokrouhleně 85 tis.Kč. Se zvážením prodejnosti s ohledem na zejména vlivy na trh s nemovitostmi v daném území a lokalitě jsou dané okolnosti vyrovnány po korekcích, vzhledem k poloze a umístění, občanské vybavenosti, objemu a

stavu nemovitosti, místo a okolí je předpokládána **obvyklá cena zaokrouhlená 85 tis. Kč, tj. cena pozemku č.kat.72/25 kú.Charvátce u Jabkenic**. Nutno konstatovat, že srovnávané nemovitosti jsou obdobné (takto vybírány z archivu) a odlišnosti byly korigovány průměrováním.

Dle místně hospodařících zem.společností (Agrofarma Jabkenice a Zem.družstvo Luštěnice je tato cena v místě přiměřená a akceptovatelná.

Ocenění podílu nemovitosti 1/2: z „normálního“ pohledu běžného případného kupujícího má podíl nižší hodnotu než je matematický výpočet, z pohledu spoluvlastníka má vyšší hodnotu, též z pohledu obchodníka s nemovitostmi (s vidinou zakoupení dalšího podílu) může mít též vyšší hodnotu. Logicky není znám kupující (dražitel), proto hodnota +- vyjádřena matematickým výpočtem, středem, tudíž cena 1/2 předmětné nemovitosti činí aritmetický výpočet.

E. Rekapitulace (obvyklá cena)

Pozemek č.kat. 72/25 u Charvatců (podíl 1/2)

42 500,- Kč.

Obvyklá cena slovy: čtyřicetdvatisíc pětset Kč.

Cena práv a závad: viz.VKN z LV - práva a závady resp. věcná břemena nezjištěna.

Mladá Boleslav, 20. 11. 2017

Ing. Marian Uram
Kupeckého 736/10
293 01 Mladá Boleslav

F. Znalecká doložka

Tento posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ústí n/L dne 23.5.1991 pod čj.Spr.2338/91 pro obor ekonomika, odvětví ceny, zvl.spec. odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4986/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4986 podle připojené likvidace.

G. Seznam příloh

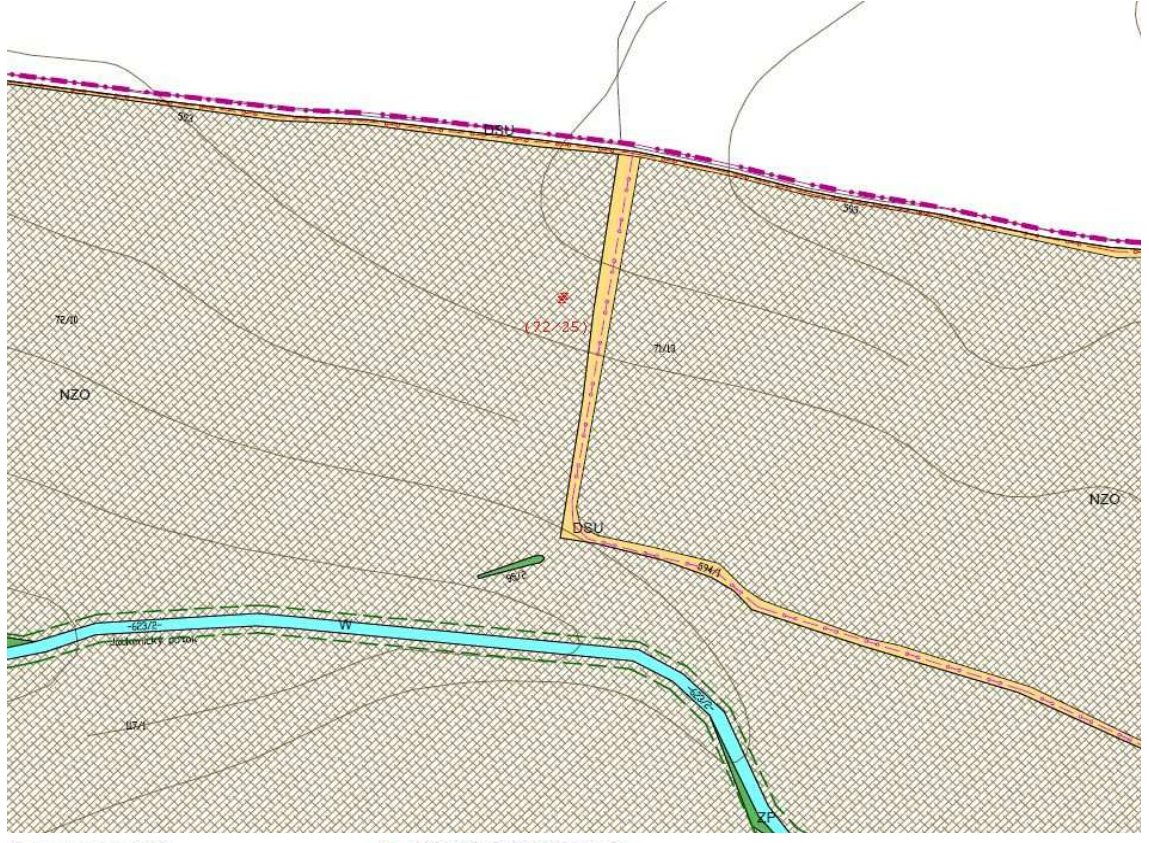
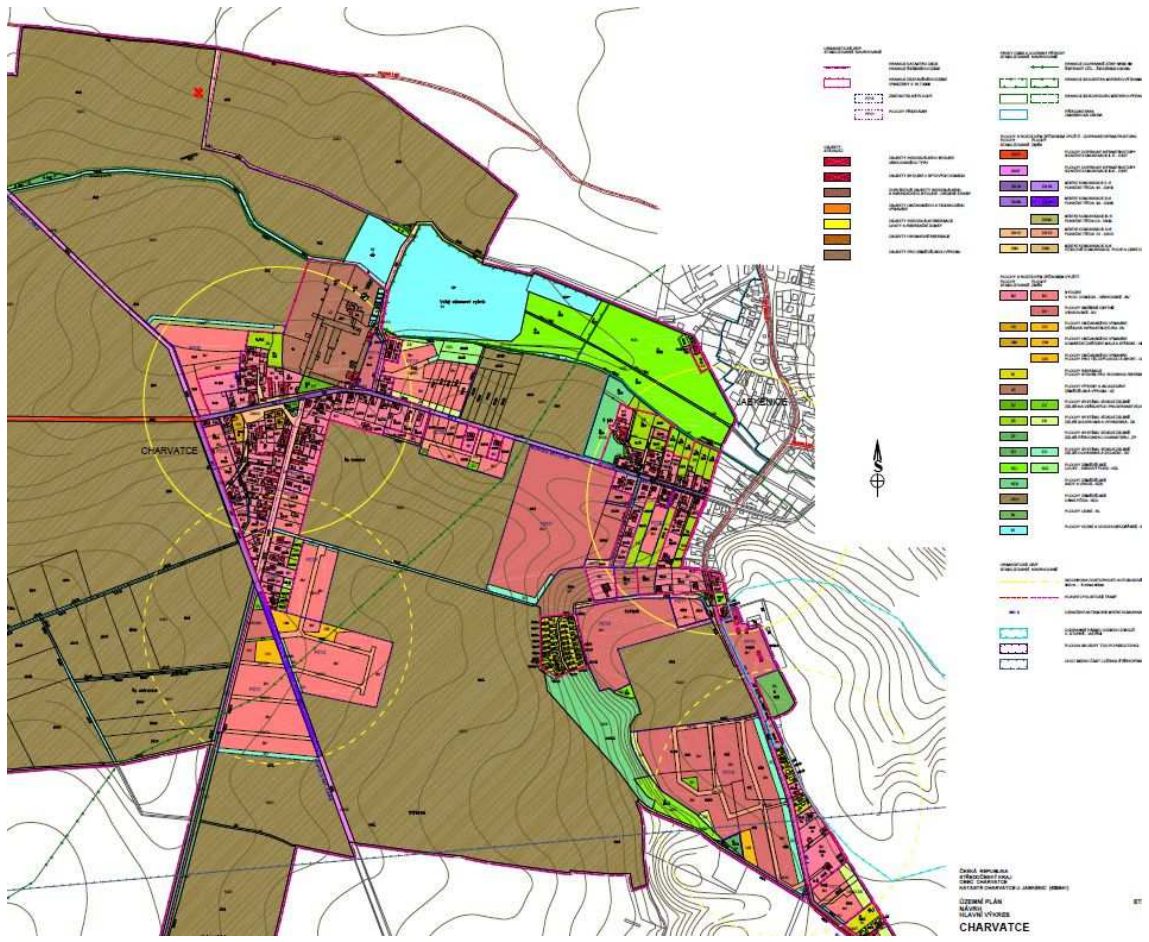
VKN z LV, pozemková mapa, územní plán, poloha

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	72/25
Obec:	Charvatce [565784]
Katastrální území:	Charvatce u Jabkenic [650641]
Číslo LV:	230
Výměra [m ²]:	5335
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr

BPEJ	Výměra
30600	5335





PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
ORNÁ PŮDA - NZO

