

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TEPlice Husitská 692/3, Teplice, 415 01 ZKAMENNÝ EXEKUTOR Mgr. Martin Svoboda	
Došlo dne: 17. 10. 2018	Hod. in. 1100
Počet stran: 1	
Počet příloh: 1 (P)	Podpis: <i>[Signature]</i>

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 58 - 10 / 2018

za účelem stanovení obvyklé ceny podílu 1/9 u nemovitých věcí a jejich příslušenství, včetně ceny jednotlivých práv a závad spojených s předmětnými nemovitými věcmi tj. s pozemky na parcelách č. 2270 o výměře 3.887 m² - trvalý travní porost, č. 2286 o výměře 10.009 m² - orná půda a č. 2287 o výměře 13.311 m² - orná půda vše je zapsané na LV č. 319 v katastrálním území Chvojenec, v obci Chvojenec u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.



Objednavatel znaleckého posudku:

Mgr. Martin Svoboda
Exekutorský úřad v Teplicích
Husitská 692/3
41501 Teplice

Účel znaleckého posudku:

Určení ceny obvyklé u nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 110 EX 1080/18

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 podle stavu ke dni 27.09.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. David Doskočil
Dašická 1769
530 03 Pardubice

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Vyhotovení č.: 1

V Pardubicích 15.10.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podílu 1/9 u nemovitých věcí a jejich příslušenství, včetně ceny jednotlivých práv a závad spojených s předmětnými nemovitými věcmi tj. s pozemky na parcelách č. 2270 o výměře 3.887 m² - trvalý travní porost, č. 2286 o výměře 10.009 m² - orná půda a č. 2287 o výměře 13.311 m² - orná půda vše je zapsané na LV č. 319 v katastrálním území Chvojenec, v obci Chvojenec u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

Dále jen „*oceňované pozemky*“.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Zemědělské pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Chvojenec 534 01 Chvojenec
LV:	319
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Chvojenec
Katastrální území:	Chvojenec
Počet obyvatel:	738

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.09.2018 bez účasti dalších osob.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 06.09.2018, kopie dokladu je v příloze tohoto posudku
- kopie katastrální mapy z internetových stránek <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- územní plán obce Chvojenec získán na stránkách <http://www.holice.eu>
- Usnesení o ustanovení znalce ze dne 18.09.2018, č.j. 110 Ex 1080/18-113
- fotodokumentace a skutečnosti zjištěné na místě prohlídky
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném a účinném znění ke dni ocenění
- vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném a účinném znění ke dni ocenění
- „Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I“, Prof. Ing. Albert Bradáč DrSc a kol.
- mapové podklady čerpány z www.mapy.cz
- nabídka prodávaných nemovitých věcí uvedená na internetu nebo zjištěná u realitních makléřů
- zpracováno v programu NEMExpress AC, verze: 3.9.10

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci pozemku: Svitlana Veniaminivna Moňko, Bavlňáská 537, 513 01 Semily, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 9
Gabriela Vojtíšková, Žižkova 388, 514 01 Jilemnice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 9
Zemědělská akciová společnost Býšť, č. p. 169, 533 22 Býšť, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 7 / 9

6. Dokumentace a skutečnost

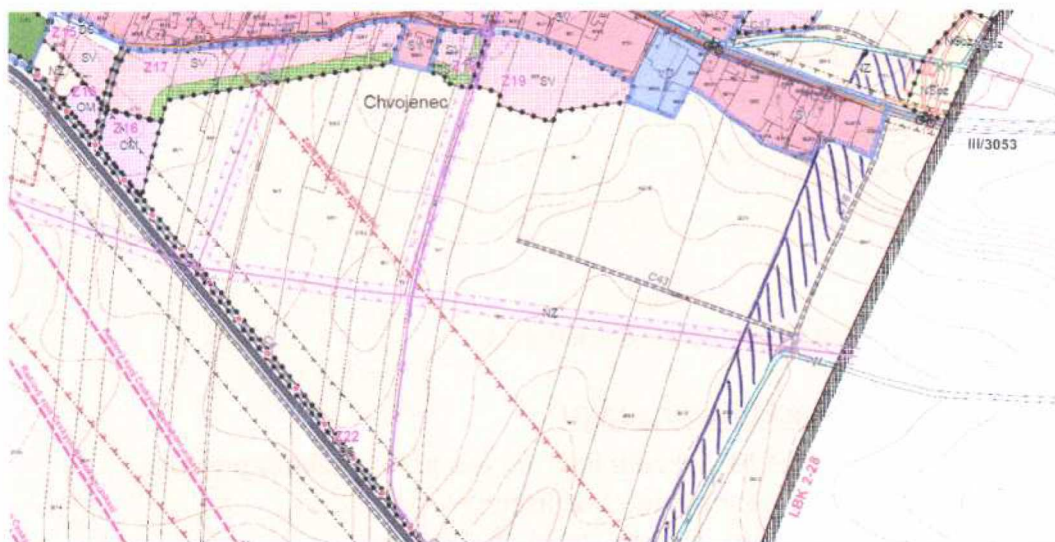
Oceňovaný pozemek na parcele č. 2270 je využíván jako travnatá plocha s trvalým porostem a pozemek na parcelách č. 2286 a 2287 slouží k pěstování zemědělských plodin (pole).

Skutečný způsob využití u *oceňovaných pozemků* odpovídá druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí tj. trvalý travní porost u pozemku na parcele č. 2270 a orná půda na parcelách č. 2286 a 2287.

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Chvojenec leží zhruba 13 km jiho-východně od krajského města Hradec Králové a 20 km severo-západně od krajského města Pardubice.

Předmětem ocenění jsou tři pozemky, které se nacházejí již mimo zastavěné území na východní straně obce Chvojenec. V územním plánu (k 1.8.2014) náleží *oceňované pozemky* do plochy zemědělské. V blízkosti se nachází asfaltová komunikace III. třídy směr Chvojenec - Vysoké Chvojno.



Část z územního plánu obce Chvojenec

Oceňované pozemky navazují na pozemky v majetku soukromých vlastníků a vytváří ucelenou zemědělskou plochu náležející do zemědělského půdního fondu. Všechny *oceňované pozemky* jsou přístupné z veřejné komunikace buď ve vlastnictví Pardubického kraje (silnice) nebo ve vlastnictví Obce Chvojenec (polní cesta).

Pozemek na parcele č. 2270 sousedící s asfaltovou komunikací III tř. která má po stranách ochranné pásmo ve kterém vede podzemní rozvod plynu.

V severní části pozemku na parcele č. 2286 se nachází trasa vrchního vedení VN 35 kV včetně jeho ochranného pásma.

Náklady na inženýrské stavby nejsou předmětem ocenění pozemků.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v §2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a **určí se porovnáním.**„

Ke stanovení obvyklé ceny byly použity metody:

- dle oceňovacího předpisu tj. **dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění
- **porovnávací metoda** - hodnota nemovitosti se zjistí porovnáním aktuálně nabízených srovnatelných typů nemovitostí na trhu, v daném místě a ke dni ocenění.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitostí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologická zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, součásti a příslušenství nemovité věci, možnosti dalšího rozšíření, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Stanovení hodnoty nemovitých věcí nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena věci. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

9. Obsah znaleckého posudku

I. POSOUZENÍ - OCENĚNÍ ZPŮSOBEM STANOVENÝM DLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

II. POSOUZENÍ - OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

III. POSOUZENÍ - STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. POSOUZENÍ - OCENĚNÍ ZPŮSOBEM STANOVENÝM DLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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.

Obsah:

1. Pozemky - zemědělská plocha
2. Smíšený porost

1. Pozemky - zemědělská plocha



Ocenění

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky na parcelách č. 2270, 2286 a 2287 v k.ú. Chvojenec. Pozemky jsou využívány majoritním vlastníkem Zemědělskou akciovou společností Býšť, a proto na pozemky se nevztahují žádná nájemní či pachtovní práva.

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	2270	31901	2 490	11,96		11,96	29 780,40
trvalý travní porost	2270	32310	1 397	7,40		7,40	10 337,80
orná půda	2286	32001	402	9,34		9,34	3 754,68
orná půda	2286	35411	9 607	5,52		5,52	53 030,64
orná půda	2287	32041	118	7,28		7,28	859,04
orná půda	2287	32310	6 994	7,40		7,40	51 755,60
orná půda	2287	35411	6 199	5,52		5,52	34 218,48

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	27 207 m ²					183 736,64
Pozemky - zemědělská plocha - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	183 736,64 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 9

Pozemky - zemědělská plocha - zjištěná cena

= 20 415,18 Kč

2. Smíšený porost

Trvalý porost je tvořen z ovocných dřevin a náletových dřevin běžných druhů. Stromy a keře jsou v plném zápoji s výrazně deformovaným habitem.



Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
švestka na pozemku p.č.: 2270	30	9 Ks	503,-	- 20 %	402,40	3 621,60
švestka na pozemku p.č.: 2270	15	23 Ks	1 153,-	- 20 %	922,40	21 215,20
ostatní ovocné druhy na pozemku p.č.: 2270	30	12 Ks	217,-	- 20 %	173,60	2 083,20
Součet:						= 26 920,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:						= 26 920,- Kč

Smíšený porost - celkem:

26 920,- Kč

Smíšený porost - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 26 920,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 9

Smíšený porost - zjištěná cena

= 2 991,11 Kč

Rekapitulace

1. Pozemky - zemědělská plocha

20 415,20 Kč

2. Smíšený porost

2 991,10 Kč

Výsledná cena - celkem:

23 406,30 Kč




II. POSOUZENÍ - OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Oceňované nemovité věci jsou běžně obchodovatelné na trhu s nemovitostmi, u kterých je však nutno důsledně posoudit vliv veškerých cenotvorných aspektů.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou známou při realizovaných prodejích resp. v nabídkách k prodeji.

Poznámka: Koeficient vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.

Výpočet porovnávací hodnoty – orná půda

Lokalita	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Vysoké Chvojno - část obce Vysoké Chvojno, okres Pardubice	26 493 m ²	720 000	27	0,86	23
<p>Prodej pole 26 493 m², Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v k. ú. Vysoké Chvojno, v okrese Pardubice. 20 km od Pardubic, 6 km od Holic. Výměru tvoří 26 340 m² orné půdy, 118 m² vodní plochy a 35 m² ostatní plochy. Parcely jsou obdělávány a přihlášeny v LPIS. (Evidence půdy (LPIS) je základní nástroj pro vyplácení a kontrolu plošných dotací.)</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 0,90; Lokalita - - koeficient 1,00; Velikost pozemku - Rozděleno na více samostatných parcel - - koeficient 0,95; Tvar pozemku - - koeficient 1,00; Omezení pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 1,00;</p>					
Břehy - část obce Břehy, okres Pardubice	10 806	378 210	35	0,90	32
<p>Prodej pole 10 806 m², Prodej zemědělských pozemků o celkové výměře 10 806 m² nacházející se v katastrálním území Břehy okres Pardubice. Jedná se o celek tvořený dvěmi parcelami orné půdy a parcelou vodní plochy Pozemky orné půdy jsou obhospodařované a přihlášeny v LPIS. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 0,90; Lokalita - - koeficient 1,00; Velikost pozemku - - koeficient 1,00; Tvar pozemku - - koeficient 1,00; Omezení pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 1,00;</p>					
Starý Mateřov - část obce Starý Mateřov, okres Pardubice	11 601	349 000	30	0,95	29
<p>Prodej pole 11 601 m², Nabízíme Vám k prodeji zemědělské pozemky o celkové výměře 11601 m², které se nacházejí v katastrálním území Starý Mateřov, okres Pardubice. Nedaleko se nachází letiště Pardubice. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 0,90; Lokalita - - koeficient 1,05; Velikost pozemku - - koeficient 1,00; Tvar pozemku - - koeficient 1,00; Omezení pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 1,00;</p>					

Choltice, okres Pardubice	21 629	700 000	32	0,86	28
<p>Prodej pole 21 629 m², Zemědělské pozemky v k.ú. Ledec, Choltice a Svojsice celkem 21629. Jedná se o ornou půdu. Pozemky jsou propachtované s výpovědní lhůtou 5 roků.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 0,90; Lokalita - - koeficient 1,00; Velikost pozemku - - koeficient 1,00; Tvar pozemku - - koeficient 1,00; Omezení pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - pachtovní smlouva na 5 r. - - koeficient 0,95;</p>					

Variační koeficient před úpravami:	9,40 %	Variační koeficient po úpravách:	11,57 %
Započitatelná plocha	23 320,00 m ²	Minimální cena:	536 360 Kč
Minimální jednotková cena:	23 Kč/m ²	Průměrná cena:	652 960 Kč
Průměrná jednotková cena:	28 Kč/m ²	Maximální cena:	746 240 Kč
Maximální jednotková cena:	32 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:	652 960 Kč
Stanovená jednotková cena:	28 Kč/m²		

Výpočet porovnávací hodnoty – trvalý travní porost

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Hrobice, okres Pardubice	19 458,00	19 458		1 300 000	67	0,73	49
<p>Prodej pole 19 458 m², Nabízíme k prodeji rovinatou travnatou plochu o celkové výměře 19.458 metrů čtverečních v katastrálním území obce Hrobice. Pozemek se nachází v zajímavé lokalitě mezi Opatovickou elektrárnou a R35. Louku má momentálně v pronájmu zemědělské družstvo s ročním výnosem 5000,- Kč.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 0,90; Lokalita - - koeficient 1,00; Velikost pozemku - - koeficient 0,90; Tvar pozemku - - koeficient 1,00; Omezení pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 0,90;</p>							
Libišany - část obce Libišany, okres Pardubice	8 831,00	8 831		330 000	37	0,73	27
<p>Prodej louky 8 831 m², Nabízíme k prodeji ideální 1 podíl na parcele trvalého travního porostu v katastrálním území Libišany, v okrese Pardubice. Podíl má výměru 8 831 m². Parcela je obdělávána a přihlášena v LPIS. Pro více informací se obraťte na realitního zprostředkovatele.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 0,90; Lokalita - - koeficient 0,95; Velikost pozemku - - koeficient 0,95; Tvar pozemku - - koeficient 1,00; Omezení pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 0,90;</p>							
Borohrádek - část obce Borohrádek, okres Rychnov nad Kněžnou	1 878,00	1 878		39 923	21	0,86	18
<p>Prodej louky 1 878 m², Prodej pozemku o celkové výměře 1878 m² obci Borohrádek. Pozemek je situován na slepém rameni Tiché Orlice, na které přímo navazuje. Louku je možno dále pronajmout. Jedná se o velice klidné místo, které nabízí soukromí i pro rybaření.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 0,90; Lokalita - - koeficient 1,00; Velikost pozemku - - koeficient 1,00; Tvar pozemku - - koeficient 1,00; Omezení pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 0,95;</p>							

Variační koeficient před úpravami:	45,40 %	Variační koeficient po úpravách:	42,02 %
Započítatelná plocha	3 887,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	18 Kč/m ²	Minimální cena:	69 966 Kč
Průměrná jednotková cena:	31 Kč/m ²	Průměrná cena:	120 497 Kč
Maximální jednotková cena:	49 Kč/m ²	Maximální cena:	190 463 Kč
Stanovená jednotková cena:	30 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:	116 610 Kč

Hodnota oceňovaných pozemků určená porovnávacím způsobem:

$$(652\,960 + 116\,610) / 9 = \underline{85\,508\text{ Kč}}$$

III. POSOUZENÍ - STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Pro určení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí včetně jejich součástí a příslušenství použil znalec běžné metody ke zjišťování jejich hodnoty.

Ocenění způsobem stanoveným dle oceňovací vyhlášky. Jedná se o pomocný výpočet, kde jsou pozemky oceněny výnosovým způsobem dle bonity půdně ekologických jednotek (BPEJ) a trvalý travní porost je stanoven nákladovým způsobem. Součet zjištěných hodnot tvoří celkovou hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

Komparativní oceňování - metoda porovnání vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou nabídkovou k prodeji v daném místě a čase.

Při stanovení obvyklé ceny je přihlédnuto také ke kladným a záporným stránkám oceňovaných nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí

1. Oceňované pozemky se nachází v tarifní zóně I. a II. tj. v zóně se zanedbatelným a částečně nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.
2. Řádný přístup i příjezd k oceňovaným nemovitým věcem, a to po veřejně užívané pozemní komunikaci, která je ve vlastnictví Pardubického kraje nebo ve vlastnictví obce Chvojenec.
4. Dobrá dojezdová vzdálenost do krajských měst Pardubice a Hradec Králové.
5. Velikost pozemků je dostatečná a se sousedními pozemky tvoří jednotnou zemědělskou plochu.
6. Oceňované pozemky na parcelách č. 2286 a č. 2287 jsou jižně orientované a pozemek na p.č. 2270 je převážně rovinatého charakteru.
7. K oceňovaným nemovitým věcem se dle výpisu z katastru nemovitostí nevážou věcná břemena a dále dle zjištění u Zemědělské akciové společnosti Býšť ani nájemní a pachtovní práva.
8. Výše obvyklé ceny je pohyblivá mj. i v čase, což se odráží i ze situace v naší ekonomice, která prochází od roku 2014 pozvolným růstem (předpokládaný meziroční vývoj hrubého domácího produktu v ČR na rok 2018 = + 3,3%), a který má bezprostřední vliv i na cenu obdobných nemovitostí.

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí

1. Obec Chvojenec je obcí s minimální občanskou vybaveností proto většina obyvatel denně dojíždí za prací, do škol, za nákupy atd. převážně do větších měst vč. krajského města Pardubice a Hradec Králové
2. Využitelnost pozemku omezena plošným uspořádáním (poměr délka x šířka).

3. Ocenění a následný prodej dle exekučního příkazu se týká jen id. podílu o velikosti 1/9 z oceňovaných nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství
4. Na pozemku s p.č. 2270 je trvalý porost se zanedbanou údržbou.
5. Pozemek na p.č. 2270 se nachází pod retenční nádrží a sousedí s umělým korytem vodního toku.

Jiné omezující podmínky nejsou znalci známy.

Rekapitulace

Hodnota určená dle oceňovací vyhlášky v posouzení č. I	23 406 Kč
Hodnota určená porovnávacím způsobem v posouzení č. II	85 508 Kč

Obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje uvedená omezení evidovaná v části C u listu vlastnictví č. 319 v katastrálním území Chvojenec v obci Chvojenec u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj.

Rozdíly mezi výsledky jednotlivých oceňovacích metod jsou dle zjištění zpracovatele posudku výraznější, ale odpovídají současným ekonomickým a tržním podmínkám. Konzervativní způsob ocenění dle vyhlášky vychází z předpokladů z loňského roku, druhé posouzení vychází ze současných ekonomických a tržních podmínek.

Zjištěnou porovnávací hodnotu lze považovat za významný indikátor investorského zájmu o oceňovaný majetek ve srovnání s hodnotami určenými způsobem dle oceňovací vyhlášky.

S přihlédnutím k umístění oceňovaných nemovitých věcí, jejímu způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že podíl 1/9 u *oceňovaných pozemků* je hůře obchodovatelný. Z těchto důvodů je obvyklá cena nižší, než je průměrná cena stanovená porovnávacím způsobem.

Výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí činí	75 000 Kč
---	------------------

ZÁVĚR

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podílu 1/9 u nemovitých věcí a jejich příslušenství, včetně ceny jednotlivých práv a závad spojených s předmětnými nemovitými věcmi tj. s pozemky na parcelách č. 2270 o výměře 3.887 m² - trvalý travní porost, č. 2286 o výměře 10.009 m² - orná půda a č. 2287 o výměře 13.311 m² - orná půda vše je zapsané na LV č. 319 v katastrálním území Chvojenec, v obci Chvojenec u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

Závěr: Obvyklá cena podílu 1/9 u nemovitých věcí a jejich příslušenství, včetně ceny jednotlivých práv a závad spojených s předmětnými nemovitými věcmi tj. s pozemky na parcelách č. 2270 o výměře 3.887 m² - trvalý travní porost, č. 2286 o výměře 10.009 m² - orná půda a č. 2287 o výměře 13.311 m² - orná půda vše je zapsané na LV č. 319 v katastrálním území Chvojenec, v obci Chvojenec u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice činí k datu ocenění 27.09.2018 po zaokrouhlení

75 000 Kč

slovy: sedmdesátpěttisíc Kč

V Pardubicích 15.10.2018



Ing. David Doskočil
Dašická 1769
530 03 Pardubice

ZNALECKÁ DOLOŽKA

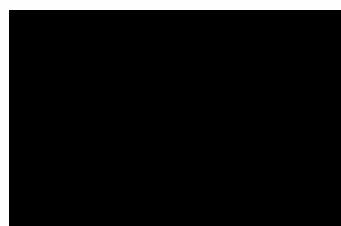
Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12.09.2012, č. Spr 831/2012 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 58-10/2018 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 18/086.

Jestliže znalecký posudek předložený účastníkem řízení má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupuje se při provádění tohoto důkazu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem. Soud umožní znalci, kterého některá ze stran požádala o znalecký posudek, nahlédnout do spisu nebo mu jen umožní seznámit se s informacemi potřebnými pro vypracování znaleckého posudku.

V Pardubicích 15.10.2018



Ing. David Doskočil
 Dašická 1769
 530 03 Pardubice

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Situace	1
Mapa z katastru nemovitostí	1
Výpis z katastru nemovitostí	3

Fotodokumentace



Jižní pohled na p.č. 2270 směrem k silnici



Nad p.č. 2270 je retenční nádrž



Západní pohled, po levé straně umělé koryto
vodního toku



Silnice navazuje na p.č. 2270



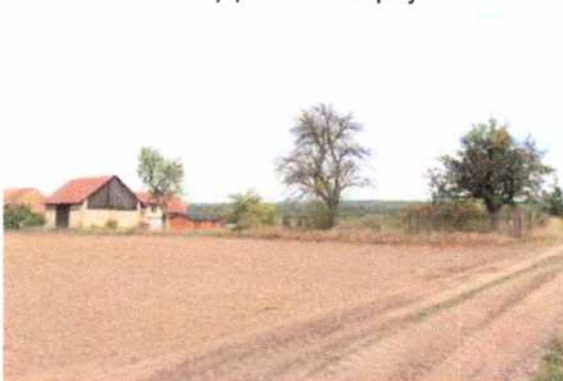
Trvalý porost na p.č. 2270



Trvalý porost v zápoji



Jižní pohled na p.č. 2287 a 2286



Severní pohled na hranici p.č. 2287 a zastavěného
území obce

Fotodokumentace



Podél p.č. 2287 vede obecní polní cesta



Místo napojení parcel č. 2287 a 2286



Přes p.č. 2286 vede vrchní vedení VN



Parcely č. 2287 a 2286 jsou jižně orientované

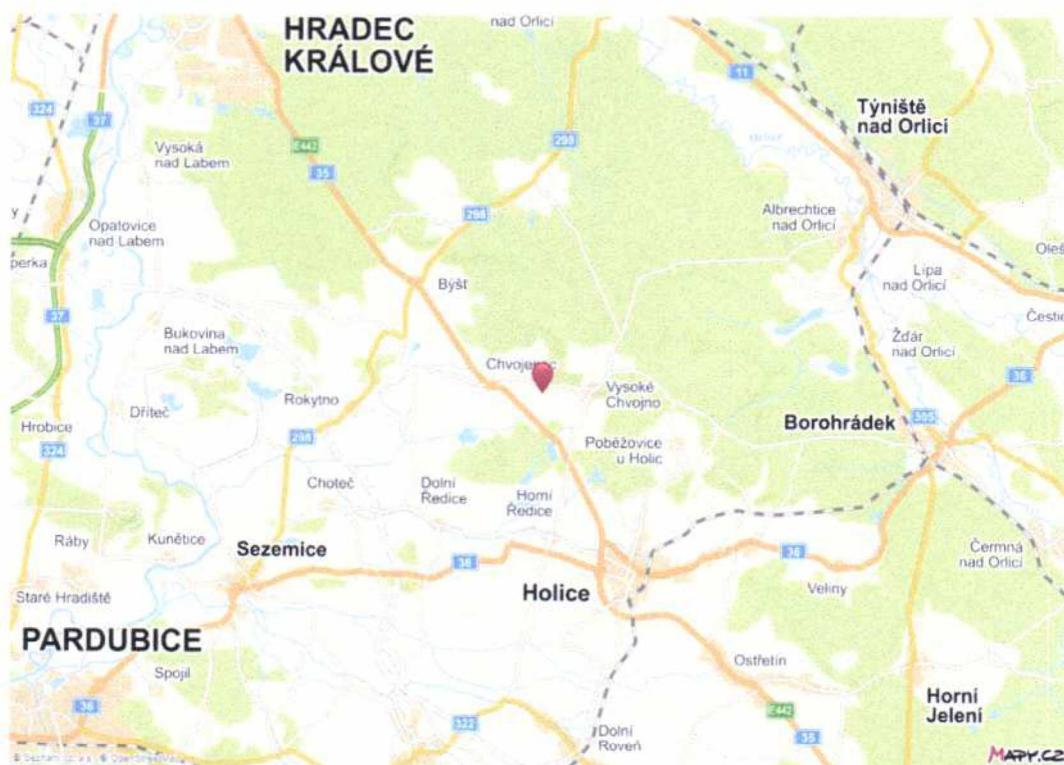


Přístupová cesta k p.č. 2286 a 2287

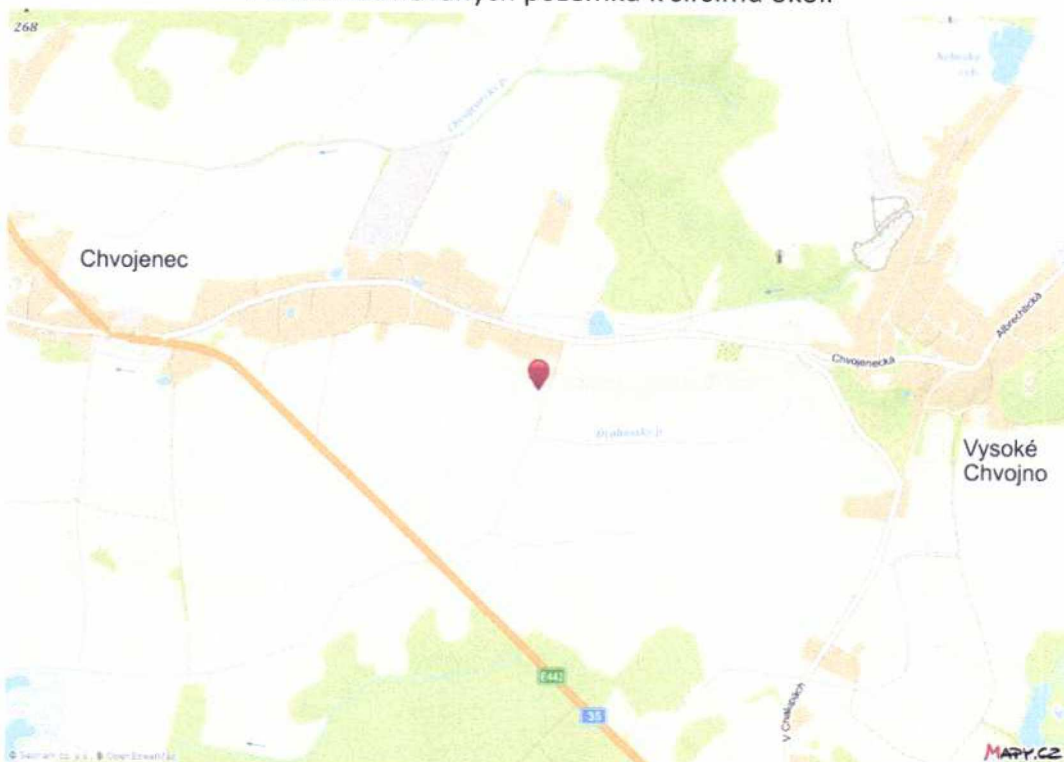


Před p.č. 2287 je zastavěné území obce

Mapa oblasti



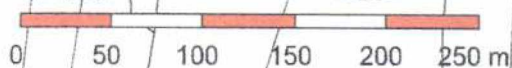
Poloha oceňovaných pozemků k širšímu okolí



Vyznačena poloha p.č. 2287 v k.ú. č. 655384, na jižní straně navazuje p.č. 2286 a na severní straně za silnicí p.č. 2270



1:4 000



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2018 07:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 ex 1080/18 pro Mgr. Martin Svoboda
soudní exekutor
Exekutorský úřad Teplice

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575089 Chvojenec

Kat.území: 655384 Chvojenec

List vlastnictví: 319

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Moňko Svitlana Veniaminivna, Bavlnářská 537, Podmoklice, 51301 Semily		1/9
Vojtíšková Gabriela, Žižkova 388, 51401 Jilemnice		1/9
Zemědělská akciová společnost Býšť, č.p. 169, 53322 Býšť		7/9

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2270	3887	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2286	10009	orná půda		zemědělský půdní fond
2287	13311	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 33.488,-- Kč
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/9
žalobní návrh ze dne 7.6.2011

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: [redacted] vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U
Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Moňko Svitlana Veniaminivna, Bavlnářská 537,
Podmoklice, 51301 Semily, RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 2270, Parcela: 2286, Parcela: 2287

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Pardubicích 16 E-156/2011 -7 ze dne 17.06.2011. Právní moc ke dni 19.07.2011.

Z-18697/2011-606

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Pardubický kraj SPU-546219/2014 ze dne 21.01.2015. Právní moc ke dni 10.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.02.2015. Zápis proveden dne 12.02.2015; uloženo na prac. Pardubice

Z-10414/2014-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2018 07:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575089 Chvojenec

Kat.území: 655384 Chvojenec

List vlastnictví: 319

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Moňko Svitlana Veniaminivna, Bavlnářská 537,

Podmoklice, 51301 Semily, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-1080/2018 -24 ze dne 27.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 24.04.2018. Zápis proveden dne 25.04.2018; uloženo na prac. Teplice

Z-1960/2018-509

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/9

Povinnost k

Moňko Svitlana Veniaminivna, Bavlnářská 537,

Podmoklice, 51301 Semily, RČ/IČO: [REDAKCE]

Parcela: 2270, Parcela: 2286, Parcela: 2287

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Teplice 110 EX-1080/2018 -38 ze dne 27.03.2018. Právní moc ke dni 13.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2018. Zápis proveden dne 26.04.2018; uloženo na prac. Pardubice

Z-1984/2018-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Teplice 110 Ex-1080/2018 -81 ze dne 10.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2018. Zápis proveden dne 27.07.2018; uloženo na prac. Pardubice

Z-4168/2018-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Pardubický kraj SPU-546219/2014 ze dne 21.01.2015. Právní moc ke dni 10.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.02.2015. Zápis proveden dne 12.02.2015; uloženo na prac. Pardubice

Z-10414/2014-606

Pro: Moňko Svitlana Veniaminivna, Bavlnářská 537, Podmoklice, 51301 RČ/IČO: [REDAKCE]

Semily

Vojtíšková Gabriela, Žižkova 388, 51401 Jilemnice

- o Smlouva kupní ze dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.12.2017. Zápis proveden dne 09.01.2018.

V-17134/2017-606

Pro: Zemědělská akciová společnost Býšť, č.p. 169, 53322 Býšť

RČ/IČO: [REDAKCE]

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Karlovy Vary 181 EX-13267/2016 -229 ze dne 25.02.2018. Právní moc ke dni 28.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 05.04.2018. Zápis proveden dne 30.04.2018.

V-4248/2018-606

Pro: Zemědělská akciová společnost Býšť, č.p. 169, 53322 Býšť

RČ/IČO: [REDAKCE]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2018 07:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575089 Chvojenec

Kat.území: 655384 Chvojenec

List vlastnictví: 319

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Vyměra [m2]
2270	31901	2490
	32310	1397
2286	32001	402
	35411	9607
2287	32041	118
	32310	6994
	35411	6199

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.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.09.2018 07:48:05

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Ověřovací doložka konverze z moci úřední do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji podpořeno adovým číslem **112281865-70174-181018090557**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **20** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **Suchá pečeť**

Ověřující osoba: **Pavλίna Marešová**

Vystavil: **Svoboda Martin, Mgr. - soudní exekutor**

v **Teplicích** dne **18.10.2018**



112281865-70174-181018090557