

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ZNALECKÝ POSUDEK Č. 5906 - 23 / 20

SODNÍ EXEKUTOR
Mgr. Aleš Bursa

Došlo dne: - 4 -06- 2020 Hod. Min.

Počet stejnopisů:

Počet příloh: o ceně nemovitostí podle LV č.5928,5923,8195, sestávající z pozemků v k.ú. Poděbrady, lokalita Poděbrady III, zahrada v zahr.kolonii vedena pod č. 67, město Poděbrady, okres Nymburk, kraj Středočeský.

Posudek objednal : Exekutorský úřad Mladá Boleslav,
soudní exekutor Mgr. Aleš Bursa,
Palackého 267, 293 01 Mladá Boleslav,
čj.172 EX 97/14-70, dne 8.4.2020.

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitostí
ke dni 27.5.2020 podle zákona
č.151/1997 Sb.v platném znění,
pro potřeby exekučního řízení.

Posudek vypracoval : Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Posudek obsahuje : Sedm stran textu a přílohy
a je vypracován 3 x

Rozdělovník : 2 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 2.6.2020

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Posudek byl objedнан 8.4.2020, prohlídka nemovitosti provedena na místě samém dne 27.5.2020, povinný omluven, domluveno telefonicky.

2/Podklady

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 10.4.2020
- kopie katastrální mapy
- informace zjištěné na místě
- územní plán města
- fotografie pořízené znalcem na místě,

Po prostudování podkladů, informací zjištěných na místě a z územního plánu města jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle listu vlastnictví č.5928 je vlastník nemovitosti :
Fousek Ladislav, Kunštátská 1137/7, 290 01 Poděbrady III, ident. 491219/198.
Oceňuji :
p.č.4665/217 - zahrada o vým. 398 m2.
Katastrální území Poděbrady.

Podle listu vlastnictví č.5923 je vlastník nemovitosti v podílu 1/29 :
Fousek Ladislav, Kunštátská 1137/7, 290 01 Poděbrady III, ident. 491219/198.
Oceňuji :
p.č.4665/222 - zahrada o vým. 107 m2.
Katastrální území Poděbrady.

Podle listu vlastnictví č.8195 je vlastník nemovitosti v podílu 1/29 :
Fousek Ladislav, Kunštátská 1137/7, 290 01 Poděbrady III, ident. 491219/198.
Oceňuji :
p.č.4665/2 - zahrada o vým. 409 m2.
Katastrální území Poděbrady.

2/Dokumentace a skutečnost.

pozemek č.4665/217 je zahrada, dle územního plánu města není určen k zástavbě, na pozemku je přípojka elektřiny s rozvodnou skříní stáří cca 30 let, mělká studna do 3 m bez vody, veřejný vodovod, kanalizace a plyn v místě nejsou.

Bude provedeno ocenění nemovitosti podle vyhl.č.441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.188/2019 Sb., která je prováděcí vyhláškou zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění.

3/Výčet oceňovaných objektů nemovitosti.

- a/Pozemky
- b/Venkovní úpravy
 - ba/Přípojka elektro
- c/Studna
- d/Trvalé porosty

4/Popis, výměra, zařazení a ocenění objektů nemovitosti.

- a/Pozemky

Pozemek v rovině, zatravněn, v oplocené zahrádkářské kolonii, na pozemku rozpadlá kůlna a orezlý oplůtek bezcenné. Na západní straně živý plot z tují v délce 12 m stáří do 20 let. Studna hloubka 3 m, v době ocenění bez vody.

Přístup z místní komunikace a v areálu zahrádek společnými pozemky v podílu vlastnictví 1/29, zatravněny.

Ocenění zemědělských pozemků dle § 6 odst. 1,2a) dle přílohy č. 4, zde BPEJ 25500 - 9.15 Kč/m², cena se upraví dle příl.č. 5, přírážka dle pol.1.6.1 je 120 %

$$\text{ZCU} = 9.12 * 2.20 = 20.06 \text{ Kč/m}^2$$

p.č.4665/217 - zahrada	398 * 20.06	7983.88
p.č.4665/222 - 1/29 - zahrada	107 * 20.06	74.01
p.č.4665/2 - 1/29 - zahrada	409 * 20.06	282.92

Odhadní cena k 27.5.2020	8341,-Kč

b/Venkovní úpravy - dle § 18 a příl.č.17, koef. 0.80

ba/Přípojka elektřiny - stáří 30 let, dle § 18,příl.15

Litinová příp.skříň cena 6900,-Kč/ks, 1 ks
opotřebení 60 %, Kp = 1.05, Ki = 2.307
 $\text{ZCU} = 6900 * 1.00 * 1.05 * 2.307 = 16714,-\text{Kč}$

Protože se objekt oceňuje nákladovou metodou cena se upraví koef. pp

Cena se upraví dle příl.č. 3, tab. č. 1.

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1 Situace na trhu nem.	III	poptávka vyšší než nabídka	0.06
2 Vlast. nemovitosti	IV	vlastní pozemek	0.00
3 Změny v okolí	III	bez vlivu	0.00
4 Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5 Jiné vlivy	III	přípojka el, výhodná poloha	0.30
celkem			0.36
6 Povodňové riziko	IV	zanedbatelné	1.00

$$It = 1.00 * 1.36 = 1.36$$

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3

Index polohy pozemku

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1 Druh a účel užití	I	zahrádka k rekreaci	0.85
2 Převaž.zástavba a ŽP	I	rekreační objekty	0.05
3 Poloha v obci	III	rekreační mimo zástavbu	0.05
4 Napojení inž.sítí	II	možnost napojení na sítě obce částečně	-0.05
5 Občanská vybavenost	III	v okolí není dost.vyb.obce	0.00
6 Dopravní dostupnost	III	nezp., park.omezené	-0.03
7 Os.hromadná doprava	II	zast-201-1000 m	0.00
8 Komerční využitelnost	II	bez vlivu	0.00
9 Obyvatelstvo	II	bezproblémové okolí	0.00
10 Nezaměstnanost	II	průměr v kraji	0.00
11 Vlivy neuvedené	III	přístup vlastní komunikací upravený pozemek	0.30
Celkem			0.32

$$Ip = 0.85 * 1.32 = 1.122$$

$$pp = 1.36 * 1.122 = 1.526$$

cena s opotř, 60 % a koef. pp

$$16714 * 0.40 * 1.526$$

10202, -Kč

Odhadní cena k 27.5.2020

10.202, -Kč

=====

d/Studna - dle § 19 a příl.č. 16

Na zahradě, betonové skruže, poklop beton, hloubka 3 m,
stáří 30 let, v současnosti bez vody, čerpadlo není,
užitková voda, opotř. 60 %

Koef. Ki je 2.445, K5 je 1.05

3 * 1950, -Kč/bm 5850, -Kč

ZCU = 5850 * 1.05 * 2.445 15018, -Kč

cena s opotř. 60 % a s koef. pp

15018 * 0.40 * 1.526 9167, -Kč

Odhadní cena k 27.5.2020 9.167, -Kč

=====

d/Trvalé porosty - dle § 46, příl.č.39, pol 1.5.33

Živý plot z tují stáří 11-20 let, výška nad 0.5 m,
celekm 12 m, cena 4310, -Kč/bm, koef. 0.75

12 * 4310 * 0.75 38790, -Kč

Odhadní cena k 27.5.2020

38.790, -Kč

=====

C/ R E K A P I T U L A C E C E N Y N E M O V I T O S T I
=====

Objekt	Odhadní cena
a/Pozemky	8341,-Kč
b/Venkovní úpravy	
ba/Přípojka elektřiny	10202,-Kč
c/Studna	9167,-Kč
d/Trvalé porosty	38790,-Kč

Odhadní cena nemovitosti ke dni 27.5.2020	66.500,-Kč

Stanovení ceny nemovitosti obvyklé v čase a místě.

Srovnávací hodnota.

Podle prodaných pozemků v lokalitě, informace majitelů zahrádek na místě, nabídek na Internetu, se ceny obdobných nemovitostí pohybují v místě za 1 zahrádku cca 400 m s chatkou do 16 m² kolem 1 mil. Kč, tj. 2500,-Kč/m², prodána 2019 dvojjahradka za 2 mil. Kč, při tom na prodej zde žádná z cca 90 zahrádek na prodej není. V okrese 1 nabídka na Internetu s cenou 2357,-Kč/m².
Zde pozemek bez stavby, srovnatelná cena nemovitosti 600-800 tis.Kč.

Obvyklá cena nemovitosti.

Po zvážení všech faktorů ovlivňujících výši ceny
nemovitostí stanovuji v čase a místě obvyklou
cenu nemovitostí dle LV č.5928,5923,8195
v k.ú. Poděbrady,
ke dni 27.5.2020.....750.000,-Kč,
=====

slovy : SedmsetpadesáttisícKč.
=====

Prohlašuji, že při stanovení ceny obvyklé jsem osobou
nezávislou.



V České Lípě dne 2.6.2020

Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný
dne 20.4.1978 pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem
v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví
ceny a odhady, spec. nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 5906-23/20
znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle připojené likvidace.
Tento znalecký posudek jsem podal, vědom si významu
znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom
následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346
trestního zákona a § 127 občanského soudního řádu.

Dne 2.6.2020

Pavel Rejn

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2020 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 172 Ex 97/14 pro Mgr. Aleš Bursa

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537683 Poděbrady

Kat.území: 723495 Poděbrady

List vlastnictví: 5928

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

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

Vlastnické právo

Fousek Ladislav, Kunštátská 1137/7, Poděbrady III, 29001 491219/198
Poděbrady

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4665/217	398	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 267.395,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Vaněk Petr, Návrší 221/1, Suché Lazce, 74795 Opava,
RČ/IČO: 720317/5419

Povinnost k

Parcela: 4665/217

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Mladá Boleslav 172 EX-97/2014 -13 ze dne 07.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2014 12:42:43. Zápis proveden dne 11.04.2014.
V-2024/2014-208

Pořadí k 07.03.2014 12:42

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 621.774,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Vymáhání dluhů s.r.o., Polská 2333, Kročehlavy, 27201
Kladno, RČ/IČO: 24134856

Povinnost k

Parcela: 4665/217

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 1 145 EX-603/2014 -25 ze dne 19.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2015 06:30:00. Zápis proveden dne 12.02.2015.
V-611/2015-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 1 145 EX-603/2014 -25. Právní moc ke dni 08.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2015 06:16:06. Zápis proveden dne 06.05.2015.
Z-2953/2015-208

Pořadí k 20.01.2015 06:30

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2020 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 172 Ex 97/14 pro Mgr. Aleš Bursa

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537683 Poděbrady

Kat.území: 723495 Poděbrady

List vlastnictví: 5923

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Audrain Simon Pierre Arthur, Revoluční 356/16, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	830506/2634	1/29
SJM Drda Miloslav Ing. a Drdová Jitka, Jungmannova 1249, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	450501/057 465921/143	1/29
Fousek Ladislav, Kunštátská 1137/7, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	491219/198	1/29
Hamplová Helena, Kozinova 752/31, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	475628/130	1/29
SJM Holeček Roman a Holečková Eva, Dr. Horákové 40, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	590913/0986 625514/0639	2/29
Jonáková Jitka, Čechova 1446, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	525502/289	1/29
Koktová Jarmila, Budovcova 1147/82, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	375311/032	1/29
SJM Král Vladimír a Králová Miroslava, Čechova 1429, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	471101/132 475220/098	1/29
Krömer Jindřiška, Čechova 1445, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	655926/0125	1/29
Krupka Karel, č.p. 67, 29001 Senice	780823/0034	2/29
SJM Mucha Marek a Kováříková Eva, Sartoriova 66/6, Břevnov, 16900 Praha 6	740116/8962 846228/7009	1/29
Nováková Daniela, Kozinova 752/31, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	505519/223	2/29
SJM Novotný Miroslav a Novotná Marie, Na Chmelnici 283/16, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	470309/129 495328/302	1/29
Radovnický Bohuslav, Kunštátská 1090/17, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	571108/0177	2/29
Rudajev Vladimír RNDr. Ph.D., Davidkova 987/123, Kobylisy, 18200 Praha 8	770705/0472	1/29
Snižková Jitka, Budovcova 1150/76, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	465804/146	1/29
Tichý Miroslav Doc. MUDr. CSc., Soukromá 266, 26703 Nový Jáchymov	580124/2029	1/29
SJM Tomek Jiří a Tomková Šárka, Bezručova 396, Kolín III, 28002 Kolín	610717/1653 645620/1840	2/29
SJM Trajhan Miroslav a Trajhanová Ludmila, Chelčického 512/22, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	570607/0249 576022/1379	1/29
Urbanová Iveta, Šlotava 33, 28802 Budiměřice	695302/0998	1/29
Vokálová Lenka, Čechova 1428, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	525108/229	1/29
SJM Zima Josef a Zimová Milada, V Aleji 1349, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	390722/069 425514/064	1/29
Zima Josef, Studentská 501/52, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	631003/0452	2/29

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4665/222	107	zahrada		zemědělský půdní fond

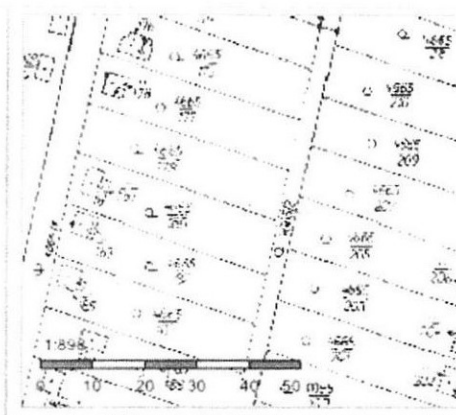
II Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 4665/2
 Obec: Poděbrady [537683]
 Katastrální území: Poděbrady [723495]
 Číslo LV: 8195
 Výměra [m²]: 409
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KOLIN,6-1/42
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Audrain Simon Pierre Arthur, Revoluční 356/16, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	1/29
SJM Drda Miloslav Ing. a Drdová Jitka, Jungmannova 1249, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	1/29
Fousek Ladislav, Kunštátská 1137/7, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	1/29
Hamplová Helena, Kozinova 752/31, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	1/29
SJM Holeček Roman a Holečková Eva, Dr. Horákové 40, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	2/29
Jonáková Jitka, Čechova 1446, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	1/29
Koktová Jarmila, Budovcova 1147/82, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	1/29
SJM Král Vladimír a Králová Miroslava, Čechova 1429, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	1/29
Krupka Karel, č. p. 67, 29001 Senice	2/29
SJM Mucha Marek a Kováříková Eva, Sartoriova 66/6, Břevnov, 16900 Praha 6	1/29
Nováková Daniela, Kozinova 752/31, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	2/29
SJM Novotný Miroslav a Novotná Marie, Na Chmelnici 283/16, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	1/29
Radovnický Bohuslav, Kunštátská 1090/17, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	2/29
Rudajev Vladimír RNDr. Ph.D., Davidkova 987/123, Kobylisy, 18200 Praha 8	1/29
Řehoušek Jiří, Na Hrázi 1283, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	1/29
Snížková Jitka, Budovcova 1150/76, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	1/29
Tichý Miroslav Doc. MUDr. CSc., Soukromá 266, 26703 Nový Jáchymov	1/29
SJM Tomek Jiří a Tomková Šárka, Bezručova 396, Kolín III, 28002 Kolín	2/29
SJM Trajhan Miroslav a Trajhanová Ludmila, Chelčického 512/22, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	1/29
Urbanová Iveta, Šlotava 33, 28802 Budiměřice	1/29
Vokálová Lenka, Čechova 1428, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	1/29
Zima Josef, Studentská 501/52, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	2/29
SJM Zima Josef a Zimová Milada, V Aleji 1349, Poděbrady III, 29001 Poděbrady	1/29

Způsob ochrany nemovitosti

Název
 zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ