

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2073/003/2017

NEMOVITÁ VĚC: 1/8 pozemku p.č. 227/58 (dříve 281/10)

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Březovice, k.ú. Březovice pod Bezdězem
Adresa nemovité věci: Březovice, 294 24 Březovice
Vlastníci pozemku: Bohuslav Eichler, Krejčího 1175/9, 460 06 Liberec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8
Jiří Eichler, Cvikovská 392, 471 25 Jablonné v Podještědí, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8
Karel Eichler, U Školy 88, 471 25 Jablonné v Podještědí, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8
Luboš Eichler, Jižní 367, 471 27 Stráž pod Ralskem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Dana Vavroušková, Náhlov 125, 463 52 Ralsko, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8

OBJEDNAVATEL: EURODRAŽBY.CZ a.s.

Adresa objednatele: Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav Bažant

Adresa zhotovitele: Jasmínová 2750, 470 01 Česká Lípa
IČ: 10402462 telefon: 605858917 e-mail: miroslav.bazant@seznam.cz
DIČ: CZ5504250774 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

18 000 Kč

Datum místního šetření: 10.1.2017

Stav ke dni :

10.1.2017

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 2

V České Lípě, dne 10.1.2017

Ing. Miroslav Bažant

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně 1/8 pozemku p.č. 227/58 (dříve 281/10) v obci Březovice, katastrální území Březovice pod Bezdězem, tak jak je tato nemovitost zapsána na listu vlastnictví č. 153 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Mladá Boleslav.

Přehled podkladů

Pro ocenění pozemků byly znalci předány následující podklady:

- Výpis údajů z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa - výpis z listu vlastnictví č. 153 kde je zapsáno vlastnictví oceňovaných nemovitostí v obci Březovice v katastrálním území Březovice pod Bezdězem.

- Kopie katastrální mapy

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. a zákona č. 257/2004 Sb.

- Výsledky místního šetření se zaměřením a posouzením aktuálního stavu předmětné nemovitosti.

Celkový popis

Jedná se o pozemek p.č. 227/58 (dříve 281/10) zapsaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda. V katastru došlo k přečíslování pozemků.

Nemovitost je umístěna v katastrálním území Březovice pod Bezdězem mimo zastavěnou část obce Březovice.

Na pozemku vázne věcné břemeno - právo zástavní za nárok na plnění jedné třetiny výměnku pro Václava Macouna (bydliště neznámé) - Usnesení soudu číslo deníku 452/1950.

Vzhledem k tomu, že věcné břemeno bylo zřízeno v roce 1950 ve prospěch p. Macouna, který v té době byl pravděpodobně již důchodce, je předpoklad, že p. Macoun již nežije a věcné břemeno pozbylo platnost. **Proto při stanovení obvyklé ceny nebylo k němu přihlíženo.**

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|---|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: Uvedená rizika nejsou zohledněna v ceně.

Ostatní rizika: nejsou

OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

1. 1/8 pozemku p.č. 227/58 (dříve 281/10)

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 8 864,00 m²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Pozemek Bělá

Orná půda

Lokalita: Bělá pod Bezdězem

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Poloha	1,00
K3 Prodej jen podílu	0,50
K4 Podíl 1/8	0,20

Zdroj: Neuvedeno



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m²
0,09	2

Výměra pozemku
24 398 m²

Celková cena
609 950 Kč

Jednotková cena
25 Kč/m²

Název: Pozemek Libovice

Orná půda

Lokalita: Nosálov - Libovice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Poloha	1,00
K3 Prodej jen podílu	0,50
K4 Podíl 1/8	0,20

Zdroj: Neuvedeno



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m²
0,09	2

Výměra pozemku
6 900 m²

Celková cena
172 500 Kč

Jednotková cena
25 Kč/m²

Název: Pozemek Březinka

Orná půda

Lokalita: Bělá pod Bezdězem - Březinka**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Poloha	1,00
K3 Prodej jen podílu	0,50
K4 Podíl 1/8	0,20



Zdroj: Neuvedeno

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m²
0,09	2

Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
37 117 m ²	890 808 Kč	24 Kč/m ²

Popis oceňované nemovité věci

U porovnávaných pozemků byla provedena redukce nabízené ceny. Srovnávané pozemky nejsou zatíženy zbytky někdejší stavby, které je třeba odstranit. Poloha většiny srovnávaných pozemků je mírně horší.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Minimální jednotková porovnávací cena	2 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	2 Kč/m²
Výměra pozemku	8 864,00m ²
Výsledná porovnávací hodnota	17 728 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ**Porovnávací hodnota**

1. 1/8 pozemku p.č. 227/58 (dříve 281/10)	17 728,- Kč
---	-------------

Porovnávací hodnota

17 728 Kč

Obvyklá cena 1/8 pozemku p.č. 227/58**18 000 Kč**

slovy: Osmnácttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.2

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnávací metodou, porovnáním s pozemky nabízenými na realitním trhu s přihlédnutím k poloze a dalším okolnostem nabízených pozemků.

Závěr

Obvyklá cena platí bez započítání vlivu věcného břemene.
V případě započtení vlivu věcného břemene je cena 0,- Kč.

V České Lípě 10.1.2017

Ing. Miroslav Bažant
Jasmínová 2750
470 01 Česká Lípa
telefon: 605858917
e-mail: miroslav.bazant@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8.12.2004, č.j. Spr. 6118/2004 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2073/003/2017 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	5
Kopie katastrální mapy	3
Fotodokumentace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2015 10:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 76 INS 3965/2013 pro Petr Kočárek, Ing.


Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 599514 Březovice

Kat.území: 614777 Březovice pod Bezdězem

List vlastnictví: 153

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Eichler Bohuslav, Krejčího 1175/9, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec		1/8
Eichler Jiří, Cvikovská 392, 47125 Jablonné v Podještědí		1/8
Eichler Karel, U Školy 88, Markvartice, 47125 Jablonné v Podještědí		1/8
Eichler Luboš, Jižní 367, 47127 Stráž pod Ralskem		1/2
Vavroušková Dana, Břevniště 84, 47128 Hamr Na Jezeře		1/8

B Nemovitosti

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
281/10			8864	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 6.237,- Kč (jistina) s příslušenstvím týká se spoluvlastnického podílu ve výši 1/8

Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45272956

Eichler Jiří, Cvikovská 392, 47125 Jablonné v Podještědí, RČ/IČO: 731030/2351

Parcela: PK 281/10 V-10768/2014-207

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Tomáš Vrána 103EX-12130/2008 -58 ze dne 22.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.10.2014. Zápis proveden dne 14.11.2014.

V-10768/2014-207

Pořadí k 22.10.2014 14:04

o Zástavní právo exekutorské

k uspokojení pohledávky ve výši 18.925,- Kč (jistina) s příslušenstvím ke spoluvlast. podílu 1/8

SMART Capital, a.s., Hněvotínská 241/52, Nová Ulice, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 26865297

Vavroušková Dana, Břevniště 84, 47128 Hamr Na Jezeře, RČ/IČO: 785414/2329

Parcela: PK 281/10 Z-1440/2013-207

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103EX-64734/2012 -10(72EXE4874/2013) ze dne 30.01.2013.

Z-1440/2013-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 103EX-64734/2012 (72EXE4874/2013) (právní moc ke dni 4.2.2013) ze dne 21.02.2013.

Z-2333/2013-207

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

k uspokojení pohledávky v celkové výši 17.323,26 Kč (jistina 6.096,- Kč), týká se spoluvlastnického podílu ve výši 1/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2015 10:15:03

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 599514 Březovice
 Kat.území: 614777 Březovice pod Bezdězem List vlastnictví: 153
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
T-Mobile Czech Republic a.s., Tomičkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681	Eichler Luboš, Jižní 367, 47127 Stráž pod Ralskem, RČ/IČO: 420802/144 Parcela: PK 281/10 Z-16620/2012-207
<i>Listina</i> Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124 EX 12945/2010-37(9EXE3002/2011) ze dne 21.11.2012. Právní moc ke dni 23.11.2012.	Z-16620/2012-207
<i>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</i>	
o Věcné břemeno (podle listiny) právo zástavní za nárok na plnění jedné třetiny výměnku pro Václava Macouna Macoun Václav, adresa neznámá Parcela: PK 281/10 Z-10672/2007-207	
<i>Listina</i> Usnesení soudu číslo deníku 452/1950.	POLVZ:87/1984 Z-2300087/1984-207
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Aleš Bursa, Palackého 267, 293 01 Mladá Boleslav Eichler Jiří, Cvikovská 392, 47125 Jablonné v Podještědí, RČ/IČO: 731030/2351 Z-7123/2014-207	
<i>Listina</i> Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Mgr. Aleš Bursa 172EX-334/2014 - 7(9EXE4291/2014) ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.09.2014. Zápis proveden dne 17.09.2014; uloženo na prac. Mladá Boleslav	Z-7123/2014-207
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti týká se spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 Eichler Jiří, Cvikovská 392, 47125 Jablonné v Podještědí, RČ/IČO: 731030/2351 Parcela: PK 281/10 Z-4230/2013-207	
<i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085EX-3312/2010 -31(9EXE4420/2010) ze dne 03.04.2013.	Z-4230/2013-207
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlast. podílu 1/8 Vavroušková Dana, Břevniště 84, 47128 Hamr Na Jezeře, RČ/IČO: 785414/2329 Parcela: PK 281/10 Z-1441/2013-207	
<i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103EX-64734/2012 -9(72EXE4874/2013) ze dne 30.01.2013.	Z-1441/2013-207
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti týká se spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 Eichler Luboš, Jižní 367, 47127 Stráž pod Ralskem, RČ/IČO: 420802/144 Parcela: PK 281/10 Z-16030/2012-207	
<i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-12945/2010 -38(9EXE3002/2011) ze	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2015 10:15:03

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 599514 Březovice
Kat.území: 614777 Březovice pod Bezdězem List vlastnictví: 153
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

dne 21.11.2012. Právní moc ke dni 23.11.2012.

Z-16030/2012-207

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Přerov
Eichler Jiří, Cvikovská 392, 47125 Jablonné v
Podještědí, RČ/IČO: 731030/2351

Z-8513/2014-505

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 62 Nc-6436/2008 -4 ze dne 14.07.2008. Právní moc ke dni 15.08.2012. Právní účinky zápisu ke dni 22.10.2014. Zápis proveden dne 27.10.2014; uloženo na prac. Liberec

Z-8513/2014-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
týká se spoluvlastnického podílu ve výši 1/8

Eichler Jiří, Cvikovská 392, 47125 Jablonné v
Podještědí, RČ/IČO: 731030/2351

Parcela: PK 281/10 Z-8212/2014-207

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Tomáš Vrána 103EX-12130/2008 -57 ze dne 22.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.10.2014. Zápis proveden dne 31.10.2014; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-8212/2014-207

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Exekutorský úřad Praha 9
Eichler Jiří, Cvikovská 392, 47125 Jablonné v
Podještědí, RČ/IČO: 731030/2351

Z-4641/2013-501

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v České Lípě č.j. 9 EXE-4420/2010 -16 ze dne 03.05.2010. Právní moc ke dni 05.10.2010; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-4641/2013-501

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Přerov
Vavroušková Dana, Břevniště 84, 47128 Hamr Na Jezeře,
RČ/IČO: 785414/2329

Z-1528/2013-505

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 72 EXE-4874/2013 -13 ze dne 18.01.2013; uloženo na prac. Liberec

Z-1528/2013-505

o Nařízení exekuce

Eichler Luboš, Jižní 367, 47127 Stráž pod Ralskem,
RČ/IČO: 420802/144

Z-14583/2012-501

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v České Lípě č.j. 9 EXE-3002/2011 -8 ze dne 14.02.2011; uloženo na prac. Česká Lípa

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2015 10:15:03

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 599514 Březovice
Kat.území: 614777 Březovice pod Bezdězem List vlastnictví: 153
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

Z-14583/2012-501

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v České Lípě 16 D 1074/2008-42 ze dne 06.09.2012.
Právní moc ke dni 03.10.2012.

Z-13729/2012-207

Pro: Eichler Luboš, Jižní 367, 47127 Stráž pod Ralskem	RČ/IČO: 420802/144
Eichler Jiří, Cvikovská 392, 47125 Jablonné v Podještědí	731030/2351
Eichler Bohuslav, Krejčího 1175/9, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec	700913/2328
Vavroušková Dana, Břevniště 84, 47128 Hamr Na Jezeře	785414/2329
Eichler Karel, U Školy 88, Markvartice, 47125 Jablonné v Podještědí	690113/2326

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
PK 281/10	31700	8864

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.01.2015 10:29:59

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	227/58	
Obec:	Březovice [599514]	
Katastrální území:	Březovice pod Bezdězem [614777]	
Číslo LV:	153	
Výměra [m ²]:	8864	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	orná půda	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Eichler Bohuslav, Krejčího 1175/9, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec	1/8
Eichler Jiří, Cvikovská 392, 47125 Jablonné v Podještědí	1/8
Eichler Karel, U Školy 88, Markvartice, 47125 Jablonné v Podještědí	1/8
Eichler Luboš, Jižní 367, 47127 Stráž pod Ralskem	1/2
Vavroušková Dana, Náhlov 125, 46352 Ralsko	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31700	8864

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Eichler Jiří
Nařízení exekuce - Eichler Luboš
Nařízení exekuce - Vavroušková Dana
Věcné břemeno (podle listiny)
Zahájení exekuce - Eichler Jiří
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#)

<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=Vr4XVE5YQqkyZ0jee0P...> 12.1.2017

