

## Znalecký posudek č. 4064-80/10

o ceně 1. 1/5 pozemků parc.č.21/1, 21/2, 365/2, 12/1, 224/3 a 274 v kat.území Týniště u Malešova, obec Malešov, okres Kutná Hora.

2. Pozemku parc.č.149 a 152/8 v kat.území Ostrov u Bohdanče, obec Zbraslavice, okres Kutná Hora.

3. 1/50 pozemku parc.č.127/7 v kat.území Ostrov u Bohdanče, obec Zbraslavice, okres Kutná Hora.

**Objednatel posudku:**

**JUDr. Milan Usnul-soudní exekutor**

Exekutorský úřad Praha 9

Bryksova 763/46

198 00 Praha 9

**Účel posudku:**

ocenění hodnoty majetku za účelem exekuce a následné dražby

spisová značka: 098 Ex 01390/05-052

**Podle stavu ke dni 26.9.2010 posudek vypracoval:**

**Pavel Schaller**

U Lesa 179

251 01 Říčany - Pacov

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává v 5 vyhotoveních.

V Říčanech, 26.9.2010

# A. Nález

## **1. Znalecký úkol**

stanovit: 1. cenu zjištěnou podle platného znaleckého předpisu  
2. cenu obecnou, za níž jsou nemovitosti v dražbě prodejné  
3. cenu práv a závad a nájemních práv, pokud na nemovitostech vážnou

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: pozemky  
285 21 Zbraslavice

Region: Středočeský

Okres: Kutná Hora

Katastrální území: Zbraslavice

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Vzhledem k tomu, že pan Ludvík Štěpánek nereagoval na moje výzvy a odmítl poskytnout součinnost, vypracoval jsem posudek na základě dostupných informací .

## **4. Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z katastru nemovitostí
- snímek pozemkové mapy

## **5. Vyjádření realitních kanceláří:**

- Informace realitních kanceláří v dané oblasti, převzaté ze serveru Reality.cz.

## **6. Vlastnické a evidenční údaje:**

LV č.676 pro kat.území Týniště u Malešova

LV č.1090 pro kat.území Ostrov u Bohdanče

LV č.1102 pro kat.území Ostrov u Bohdanče

## **7. Obsah posudku:**

### **a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemky LV č.1090

a<sub>2</sub>) 1/5 ozemků LV č.676

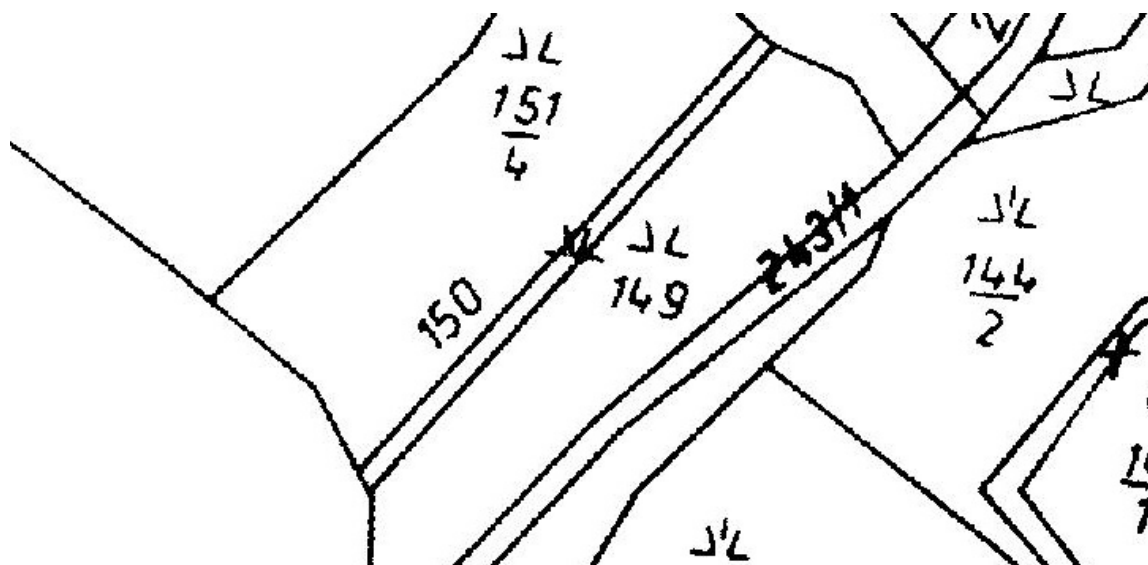
a<sub>3</sub>) 1/50 pozemku LV č.1102

## **8. Popis objektů a pozemků:**

### **a) Pozemky**

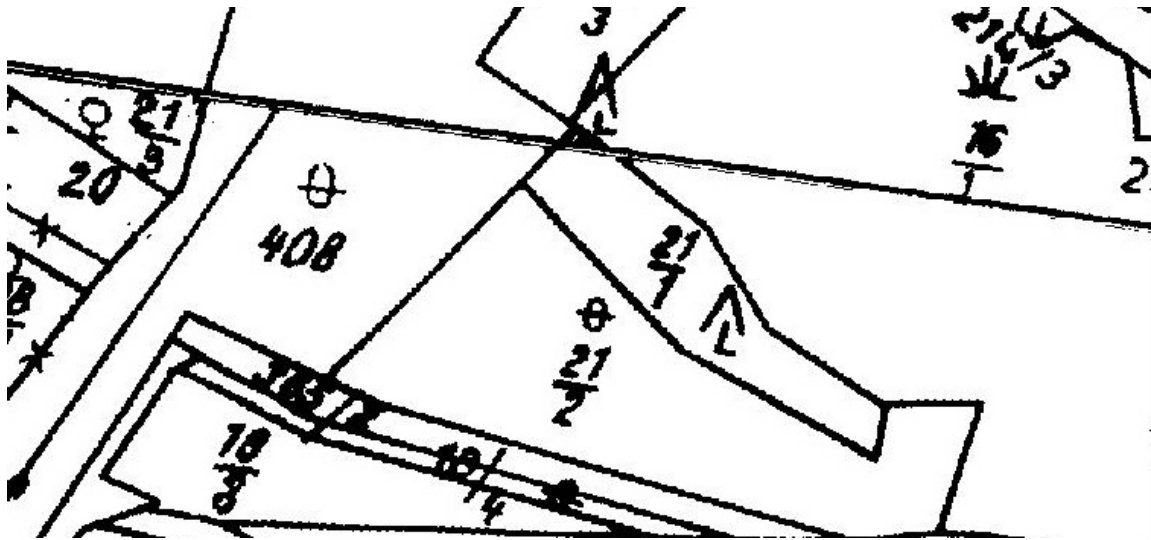
#### **a<sub>1</sub>) Pozemky LV č.1090**

Pozemek 149 je zemědělsky využíván. Pozemek 152/8 je ve zjednodušené evidenci.



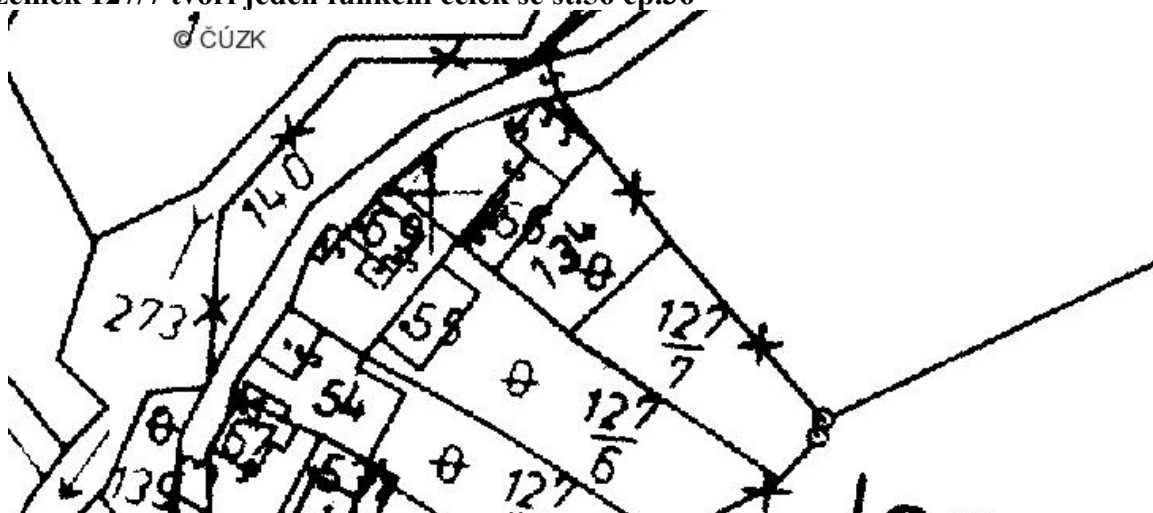
#### **a<sub>2</sub>) 1/5 ozemků LV č.676**

Pozemky parc.č.21/1, 21/2, a 365/2 spolu tvoří jeden celek. Ostatní pozemky jsou ve zjednodušené evidenci.



a<sub>3</sub>) 1/50 pozemku LV č.1102

Pozemek 127/7 tvoří jeden funkční celek se st.56 čp.36





## B. Posudek

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

### **Administrativní cena (vyhláška 460/2009 Sb.)**

#### a) Pozemky

#### a<sub>1</sub>) Pozemky LV č.1090 - § 27 - § 32

#### **Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.**

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	149	72941	1977	4,88		4,88	9 647,76
PK	152/8	72941	165	4,88		4,88	805,20
Výměra celkem			2142	Mezisoučet			10 452,96
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							10 452,96

**Pozemky LV č.1090 - zjištěná cena**

**= 10 452,96 Kč**

**a<sub>2</sub>) 1/5 ozemků LV č.676 - § 27 - § 32****Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.**

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
PK	12/1	55800	3956	6,86		6,86	27 138,16	
PK	224/3	54200	8661	9,47		9,47	82 019,67	
PK	274	54200	187	9,47		9,47	1 770,89	
Výměra celkem			12804	Mezisoučet			110 928,72	
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):							*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem								110 928,72

**Lesní pozemek oceněný dle § 30.**

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
lesní pozemek	21/1	3F	805,00	6,26		6,26	5 039,30	
Mezisoučet								5 039,30
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):							*	1,0000
Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem								5 039,30

**Pozemky oceněné dle § 32 odst. 3.**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Přirá- žka [%]	Srá- žka [%]	Koef.	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
ostatní plocha- neplodná půda	21/2	2179	5,60		0	0,25	1,40	3 050,60
dtto	365/2	461	5,60		0	0,25	1,40	645,40
Součet								3 696,-
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):							*	1,0000
Pozemky oceněné dle § 32 odst. 3 - celkem								3 696,-
Úprava ceny vlastnickým podílem:							*	119 664,02 Kč
								1 / 5

**1/5 ozemků LV č.676 - zjištěná cena****23 932,80 Kč****a<sub>3</sub>) 1/50 pozemku LV č.1102 - § 27 - § 32****Pozemek oceněný dle § 32 odst. 3.**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Přirá- žka [%]	Srá- žka [%]	Koef.	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
-------	----------------	-----------------------------	----------------------------	----------------------	--------------------	-------	----------------------------	--------------

ostatní plocha- neplodná půda	127/7	553	5,60	0	0,25	1,40	774,20
<hr/>							774,20
Součet							774,20
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):							*
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 3 - celkem							774,20
							774,20 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:							*
							1 / 50
<hr/>							
<b>1/50 pozemku LV č.1102 - zjištěná cena</b>							<b>=</b>
							<b><u><u>15,48 Kč</u></u></b>

### Rekapitulace ocenění pozemků

#### a) Pozemky

a <sub>1</sub> ) Pozemky LV č.1090	=	10 450,- Kč
a <sub>2</sub> ) 1/5 ozemků LV č.676	=	23 930,- Kč
a <sub>3</sub> ) 1/50 pozemku LV č.1102	=	20,- Kč

**Cena pozemků činí celkem** **34 400,- Kč**

## Porovnávací hodnota

### a) Pozemky

#### a<sub>1</sub>) Pozemky LV č.1090

#### Popis porovnávaných pozemků:

1.

Výhodné pozemky ve Zbraslavicích u Kutné Hory

16 pozemků ve Zbraslavicích u Kutné Hory (18 km) o výměře více než 60000m<sup>2</sup>. Cena 22Kč/m<sup>2</sup>. V dosahu řeky Sázavy (cca 10 km). Praha 1 hod. Nacházejí se v několika částech Zbraslavic, v oblasti Pančavská louka u Pilského rybníka, kde protéká pstruhový potok, dále jižně orientované v oblasti stávající zástavby. Některé z pozemků lze v blízké budoucnosti zvažovat pro výstavbu domů nebo chat.

Prodej: 22 Kč/m<sup>2</sup>

(bez služeb rk)

Umístění v obci: Klidná část obce

Plocha pozemku: 60.000 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 1 m<sup>2</sup>

Účel pozemku: Smíšená

Stav objektu: Standard

2.

Velký pozemek u Zruče nad Sázavou, 46.000 m<sup>2</sup>

13km od Zruče nad Sázavou, rozloha 46.000 m<sup>2</sup> - orná půda (3 pozemky, jeden je přímo ve vesnici), cena za 1 m<sup>2</sup> je 5,- Kč, výhodná koupě!

další informace (<http://www.realityolymp.cz/framey.htm>)

Prodej: 233.000 Kč

(akční cena !)

Plocha pozemku: 46.000 m<sup>2</sup>)

3.

Prodej orné půdy v obci Rašovice, okr. Kutná Hora

Prodej 2 pozemků o velikosti 6189 m<sup>2</sup>) a 3912 m<sup>2</sup>). Orná půda. Zemědělské pozemky představují bonitní půdu. Lze i samostatně po jednom pozemku.

Novinka

Prodej: 20 Kč/m<sup>2</sup>)

(k jednání)

Plocha pozemku: 6.189 m<sup>2</sup>)

Účel pozemku: smíšený

Terén pozemku: rovinný

Tato nemovitost je nabízena výhradně kanceláří ABCD reality s.r.o.

Datum zadání: 20.09.2010, poslední aktualizace: 20.09.2010

4.

Prodej orné půdy 35 300 m<sup>2</sup>) Kutná Hora - Podveky

Prodej pozemku - orná půda, les a louka, 35 300 m<sup>2</sup>), rovina, mírný svah, příjezdová cesta.

Prodej: 10 Kč/m<sup>2</sup>)

(cena 10,-Kč/ m<sup>2</sup>)

Plocha pozemku: 35.300 m<sup>2</sup>)

Forma vlastnictví: osobní

Voda: ne

Plyn: ne

Elektroinstalace: ne

Kanalizace: ne

Stav objektu: Dobrý

Tato nemovitost může být nabízena i jinou realitní kanceláří

Datum zadání: 12.08.2010, poslední aktualizace: 12.08.2010

5.

Prodej půdy 10ha u Čáslavi

Zemědělské pozemky o celkové výměře 102.846m<sup>2</sup>) poblíž Čáslavi. Prům. cena dle BPEJ (Kč/m<sup>2</sup>): 7,05 Počet bloků: 7 viz mapa Svažitost: ano Pozemkové úpravy: neproběhly Nájemní smlouva: do 31.12.2012 Nájemné: 6234Kč/rok+daň z nemovitostí Možnosti využití: zemědělská výroba Nadmořská výška: 350m.n.m Podrobnější mapu pozemků zašleme na požádání.

Prodej: 9 Kč/m<sup>2</sup>)

Plocha pozemku: 102.846 m<sup>2</sup>)

Tato nemovitost je nabízena výhradně kanceláří FARMY.CZ

Datum zadání: 10.05.2010, poslední aktualizace: 09.08.2010

### **Seznam porovnávaných pozemků:**

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>p</sub>	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1.	1 320 000,-	60000	22,00	0,70	1,00	15,40
2.	230 000,-	46000	5,00	1,00	1,00	5,00
3.	123 780,-	6189	20,00	0,80	1,00	16,00
4.	353 000,-	35300	10,00	1,00	1,00	10,00



5.	925 614,-	102846	9,00	1,00	1,00	9,00
						55,40 / 5,000
Průměrná jednotková cena:						11,08 Kč/m <sup>2</sup>
Minimální jednotková cena:						5,00 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena:						16,00 Kč/m <sup>2</sup>

#### Oceňované pozemky:

trvalý travní porost	p.č.	149	1977 m <sup>2</sup>
PK	p.č. 152/8	165 m <sup>2</sup>	

Výměra oceňovaných pozemků: 2142 m<sup>2</sup>

2 142,00 m<sup>2</sup> á 11,08 Kč/m<sup>2</sup> = 23 733,36 Kč

**Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = 23 733,36 Kč**

**Pozemky LV č.1090 - výsledná cena = 23 733,36 Kč**

#### a<sub>2</sub>) 1/5 ozemků LV č.676

#### Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>p</sub>	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1.	1 320 000,-	60000	22,00	1,00	1,00	22,00
2.	230 000,-	46000	5,00	1,00	1,00	5,00
3.	123 780,-	6189	20,00	1,00	1,00	20,00
4.	353 000,-	35300	10,00	1,00	1,00	10,00
5.	925 614,-	102846	9,00	1,00	1,00	9,00

						66,- / 5,000
Průměrná jednotková cena:						13,20 Kč/m <sup>2</sup>
Minimální jednotková cena:						5,00 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena:						22,00 Kč/m <sup>2</sup>

#### Oceňované pozemky:

PK	p.č. 12/1	3956 m <sup>2</sup>
PK	p.č. 224/3	8661 m <sup>2</sup>
PK	p.č. 274	187 m <sup>2</sup>

Výměra oceňovaných pozemků: 12804 m<sup>2</sup>

12 804,00 m<sup>2</sup> á 13,20 Kč/m<sup>2</sup> = 169 012,80 Kč

**Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = 169 012,80 Kč**

= 169 012,80 Kč

#### Úprava ceny:

169 013 \* 0,200

**1/5 ozemků LV č.676 - výsledná cena = 33 802,56 Kč**

#### a<sub>3</sub>) 1/50 pozemku LV č.1102

**Seznam porovnávaných pozemků:**

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>p</sub>	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1.	1 320 000,-	60000	22,00	1,00	1,00	22,00
2.	230 000,-	46000	5,00	1,00	1,00	5,00
3.	123 780,-	6189	20,00	1,00	1,00	20,00
4.	353 000,-	35300	10,00	1,00	1,00	10,00
5.	925 614,-	102846	9,00	1,00	1,00	9,00

Průměrná jednotková cena: 66,- / 5,000  
13,20 Kč/m<sup>2</sup>  
Minimální jednotková cena: 5,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Maximální jednotková cena: 22,00 Kč/m<sup>2</sup>

**Oceňovaný pozemek:**

neploďná p.č. 127/7 553 m<sup>2</sup>

Výměra oceňovaných pozemků: 553 m<sup>2</sup>

553,00 m<sup>2</sup> á 13,20 Kč/m<sup>2</sup> = 7 299,60 Kč

**Pozemek oceněný porovnávací metodou - celkem = 7 299,60 Kč**

= 7 299,60 Kč

**Úprava ceny:**

7 300 \* 0,020

**1/50 pozemku LV č.1102 - výsledná cena = 145,99 Kč**

**Rekapitulace ocenění pozemků****a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemky LV č.1090 = 23 730,- Kč

a<sub>2</sub>) 1/5 ozemků LV č.676 = 33 800,- Kč

a<sub>3</sub>) 1/50 pozemku LV č.1102 = 150,- Kč

**Cena pozemků činí celkem 57 680,- Kč**

## C. Rekapitulace

1. cena zjištěná podle platného znaleckého předpisu

34 400,- Kč

2.

Po zvážení všech faktorů ovlivňujících cenu obvyklou, s přihlédnutím ke všem shora uvedeným skutečnostem, po jejich vyhodnocení za současného trhu s nemovitostmi, podle stavu ke dni 26.9.2010 stanovuji tuto cenu, za níž jsou pozemky v dražbě prodejně:

**a) Pozemky**

a <sub>1</sub> ) Pozemky LV č.1090	=	23 730,- Kč
a <sub>2</sub> ) 1/5 ozemků LV č.676	=	33 800,- Kč
a <sub>3</sub> ) 1/50 pozemku LV č.1102	=	150,- Kč

**Obvyklá cena:**

**57 680,- Kč**

slovy: padesátsedmtisícšestsetosmdesát Kč

**3. cena práv a závad a nájemních práv:** nejsou mi známa žádná nájemní ani jiná práva k těmto pozemkům

V Říčanech, 26.9.2010

Pavel Schaller  
U Lesa 179  
251 01 Říčany - Pacov

## D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 18.12.1978 číslo jednací Spr 579/78 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4064-80/10 znaleckého deníku.