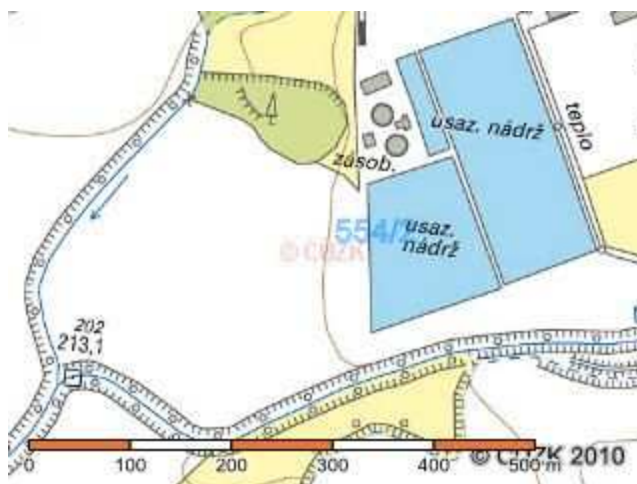


# Znalecký posudek č. 2342-101/13

O ceně nemovitostí - pozemků p.č. 583/1, 584, 585/5 v ZE(PK) v k.ú., obce Kopidlno; okr. Jičín.  
Vše zapsáno na LV č. 905.



## Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Třebíč  
Bráfova 53  
674 01 Třebíč  
č. obj.: 042 EX 2194/08  
ze dne: 14.5.2013  
vystavil: JUDr. Ivana Kozáková

## Účel posudku:

Ocenit nemovitosti pro potřeby exekučního řízení.

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 2.7.2013 posudek vypracoval:**

Ing. Vladimír Mošna  
M. Koněva 74  
506 01 Jičín  
724006079

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

V Jičíně, 10.7.2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitosti, uvést zjištěnou a obvyklou cenu podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění novel a současně ocenit jednotlivá práva a jejich závady s nemovitostmi spojené, za účelem exekučního řízení v k.ú. Kopidlno, uvedených na LV č. 905.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2.7.2013

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN uvedený na LV č. 905, zpracovaný KÚ pro Královéhradecký kraj, KP Jičín.
- Snímek grafického přehledu parcel v měřítku 1:2880.
- Výsledky místního šetření.

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví č. 127

A	Vlastník		podíl
	Chytková Naděžda, č.p. 119, 67 571 Vícenice u Náměště na Moravě		1/4
B	Nemovitosti - pozemky		
	pozemky ve zjednodušené evidenci ZE (PK)		
	parcela	výměra v m <sup>2</sup>	druh
	583/1	102	
	584	2268	
	585/5	6911	

### 5. Dokumentace a skutečnost

Podklady pro zpracování znaleckého posudku předložil objednatel. Náležitosti nutné k ocenění nemovitostí byly získány při místním šetření. Nemovitosti jsou užívány v souladu s právním stavem.

### 6. Celkový popis nemovitosti

Lokalita se nachází na okraji západní části zastavěného území města Kopidlno. Pozemky tvoří souvislou držbu a jsou začleněny do Územně plánovací dokumentace obce. Jedná se o jihovýchodní část průmyslové zóny Kopidlno. K datu ocenění je převážná většina výměr pozemků pokryta nesečeným, trvalým, travním porostem v zátopovém území řeky Mrliny. Přístup k pozemkům, které se rozprostírají mezi centrální čistírnou odpadních vod a tokem řeky Mrliny je možný po nezpevněných obslužných komunikacích uvnitř oploceného areálu. Východně od držby se nacházejí

větší usazovací nádrže areálu čistírny. Pozemky nelze bezprostředně napojit na inženýrské sítě. Značná část výměry parcel je vyčleněna jako plocha určená k budování obchvatu města.

V lokalitě bude nezbytně nutné provést plánovanou digitalizaci, spojenou s pozemkovými úpravami.

Město Kopidlno má zpracovanou územně-plánovací dokumentaci, cenová mapa pozemků však není k dispozici.

## **7. Obsah posudku**

- a) Porosty
  - 1) Trvalé porosty
  - 2) Trvalé porosty
- b) Pozemky
  - 1) Pozemky na LV číslo 905
  - 2) Pozemky na LV číslo 905
  - 3) Pozemky na LV číslo 905

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

#### Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :

Okres: Jičín

Počet obyvatel: 2 001 – 5 000 obyvatel

#### a) Porosty

##### a.1) Trvalé porosty – § 35 - § 42

Na p.č. 583/1 v ZE(PK) se nacházejí nekvalitní listnaté stromy. Porosty jsou nepravidelně zavětvené.

#### Okrasné dřeviny – příloha č. 37

Polohový koeficient  $K_5$ : 1,0000

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 1,0

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	$K_z$	Celková cena
2 ks	olše lepkavá	583/1	28 r.	19 650,- Kč	-85 %	0,45	2 652,76 Kč
2 ks	vrba bílá	583/1	28 r.	19 650,- Kč	-85 %	0,45	2 652,76 Kč

**Okrasné dřeviny – celkem:** = 5 305,52 Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 4  
**Cena po úpravě:** = 1 326,38 Kč

**Trvalé porosty – zjištěná cena:** 1 326,38 Kč

##### a.2) Trvalé porosty – § 35 - § 42

Na p.č. 585/5 v ZE(PK) se nachází podél toku řeky Mrliny doprovodná zeleň vodního toku. Stromy rostou v zápoji a jsou nekvalitní.

#### Okrasné dřeviny – příloha č. 37

Polohový koeficient  $K_5$ : 1,0000

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 1,0

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	$K_z$	Celková cena
3 ks	jasan zimnář	585/5	28 r.	21 780,- Kč	-90 %	0,25	1 633,50 Kč
3 ks	olše šedá	585/5	28 r.	19 650,-	-85 %	0,25	2 210,64 Kč

2 ks bříza papírovitá 585/5	28 r.	21 780,-	Kč	-85 %	0,25	1 633,50 Kč
			Kč			
<b>Okrasné dřeviny – celkem:</b>					=	<b>5 477,64 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>						
Vlastnický podíl:					×	1 / 4
<b>Cena po úpravě:</b>					=	<b>1 369,41 Kč</b>
<b>Trvalé porosty – zjištěná cena:</b>						<b>1 369,41 Kč</b>

## b) Pozemky

### b.1) Pozemky na LV číslo 905 – § 32

Oceněny jsou části parcel p.č 585/5 a 584, které jsou vyčleněny pro zástavbu silnice I. tř. a jejího příslušenství. Jedná se o plánovaný obchvat města Kopidlno.

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 43,51 Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (2\ 148 - 1\ 000) \times 0,007414$  (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 2 148 je počet obyvatel v obci.

### § 32 odst. 1 – Nestavební pozemky zahrnuté do územního plánu

#### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	40 %	×	1,400
--	---	------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	-	5 %		
Není možnost napojení na veřejný vodovod	-	3 %		
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	5 %		
Zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	-	10 %		
Úprava celkem:	-	23 %	×	0,770

Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			×	2,256
--	--	--	---	-------

Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Inženýrské stavby)			×	0,656
---	--	--	---	-------

Koeficient úpravy dle §32 odst.1:			×	0,300
-----------------------------------	--	--	---	-------

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zemědělský pozemek	PZE 585/5	5 350	43,51	20,8244	111 410,54
pozemek	PZE 584	1 050	43,51	20,8244	21 865,62
Součet:		6 400			133 276,16

### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:			×	1 / 4
<b>Cena po úpravě:</b>			=	<b>33 319,04 Kč</b>

**Pozemky na LV číslo 905 – zjištěná cena: 33 319,04 Kč**

### b.2) Pozemky na LV číslo 905 – § 32

Tyto části parcel jsou začleněny do územního plánu a budou využity jako blíže nespecifikované, doplňkové plochy. Na část p.č. 584 v ZE(PK) je vymezen chráněný biokoridor chráněného ptactva.

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 43,51 Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (2\ 148 - 1\ 000) \times 0,007414$  (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 2 148 je počet obyvatel v obci.

#### § 32 odst. 1 – Nestavební pozemky zahrnuté do územního plánu

##### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	40 %	×	1,400
--	---	------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	-	10 %	×	0,900
--	---	------	---	-------

Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			×	2,318
--	--	--	---	-------

Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Inženýrské stavby)			×	0,656
---	--	--	---	-------

Koeficient úpravy dle §32 odst.1:			×	0,300
-----------------------------------	--	--	---	-------

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zemědělský pozemek	PZE 585/5	498	43,51	25,0091	12 454,53
pozemek	PZE 584	598	43,51	25,0091	14 955,44
Součet:		1 096			27 409,97

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>6 852,49 Kč</b>

**Pozemky na LV číslo 905 – zjištěná cena: 6 852,49 Kč**

### b.3) Pozemky na LV číslo 905 – § 32

Pozemek p.č. 583/1 v ZE(PK) má tvar lichoběžníku v nejsevernější části držby. Ve směru západním se nachází menší komplex lesních porostů. Východní část pozemku zasahuje do areálu centrální ČOV, poblíž čerpací stanice sloužící pro provoz nadzemních zásobníků. Areál vlastní firma Kavalierglass a.s. Praha. Ve směru severojižním protíná pozemek obslužná komunikace. Na zbylé části parcely jsou trvalé porosty.

Součástí areálu ČOV jsou i části parcel p.č. 584 a 585/5 v ZE(PK).

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 43,51 Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (2\ 148 - 1\ 000) \times 0,007414$  (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 2 148 je počet obyvatel v obci.

#### § 32 odst. 1 – Nestavební pozemky zahrnuté do územního plánu

##### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	40 %	×	1,400
--	---	------	---	-------

účelu užití stavby

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	-	5 %	
Není možnost napojení na veřejný vodovod	-	3 %	
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	5 %	
Zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	-	10 %	
Úprava celkem:	-	23 %	×
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :			×
Koeficient prodejnosti $K_p$ : (Inženýrské stavby)			×
Koeficient úpravy dle §32 odst.1:			×
			0,770
			2,095
			0,656
			0,300

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
pozemek	PZE 583/1	102	43,51	20,0000	2 040,-
pozemek	PZE 855/5	1 063	43,51	20,0000	21 260,-
pozemek	PZE 584	620	43,51	20,0000	12 400,-
Součet:		1 785			35 700,-

\*) cena byla upravena na 20 Kč/m<sup>2</sup>

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>8 925,- Kč</b>

**Pozemky na LV číslo 905 – zjištěná cena: 8 925,- Kč**

## C. Rekapitulace

**Souhrn výměr všech pozemků** 9 281 m<sup>2</sup>

### Výsledné ceny:

a) Porosty	
1) Trvalé porosty	1 326,38 Kč
2) Trvalé porosty	1 369,41 Kč
b) Pozemky	
1) Pozemky na LV číslo 905	33 319,04 Kč
2) Pozemky na LV číslo 905	6 852,49 Kč
3) Pozemky na LV číslo 905	8 925,- Kč
<b>Výsledná cena činí celkem:</b>	<b>51 792,32 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:</b>	<b>51 790,- Kč</b>

**Zjištěná cena: 51 790,- Kč**

**Cena slovy: padesátjedentisícsemsetdevadesát Kč**

## CENA OBVYKLÁ

### 1) Obvyklá cena pozemků

**Při stanovení obvyklé ceny byly konfrontovány podklady získané od realitních kanceláří a byla využita internetová databáze nabídek obdobných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách.**

Značnou nevýhodou je podílové spoluvlastnictví nemovitostí.



## **2. Práva a povinnosti s nemovitostmi spojených**

### **a) Povinnosti vážnoucí dle jednotlivých LV**

Na LV jsou uvedena různá zástavní práva, exekuční příkazy k prodeji a nařízení k exekuci.

**Zástavní práva neovlivňují hodnotu nemovitostí pro účely dražby, protože tato práva po zpeněžení nemovitostí zaniknou. Nemovitosti budou po dražbě bez závad a současným vlastníkům zanikne vlastnické i užívací právo k nim.**

### **b) Ostatní práva a závady**

Nájemní smlouvy na pronájem nemovitostí k datu ocenění nejsou uzavřeny.  
Věcná břemena k nemovitostem nejsou zřízena.

## **Závěr**

**Stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí je k datu ocenění značně obtížné. Cena obvyklá vznikne pouze na trhu. V současném stavu jsou nemovitosti na trhu téměř neprodejně. Po provedení pozemkových úprav a po následné digitalizaci se s ohledem na ÚPDO obvyklá cena stabilizuje.**

## **Obvyklá cena (tržní hodnota)**

**Cena obvyklá činí dle odborného posouzení znalcem**

**50.000,- Kč**

## **Slovy: padesáttisíckorunčeských**

*Oceněn je spoluvlastnický podíl povinné v rozsahu ideální 1/4*

V Jičíně, 10.7.2013

Ing. Vladimír Mošna  
M. Koněva 74  
506 01 Jičín  
724006079

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí. Jmenovací dekret č.j. Spr.3516/95 ze dne 21.3.1996.

Jako znalec v oboru stavebnictví pro odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Jmenovací dekret č.j. Spr.2606/99 ze dne 10.8.1999.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2342-101/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 101 podle připojené likvidace.