

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 894-220/11 o ceně nemovitostí**

pozemků orné půdy parc.č. 426/26 ( dle PK parc.č. 416 ) a parc.č. 426/28 ( dle PK parc.č. 418/1 ) v obci Sobotka a k.ú. Spyšova, okr. Jičín

**Objednatel posudku:**

**JUDr. Jiří Tomek**  
**Exekutorský úřad Třebíč**  
Bráfova 58  
674 01 Třebíč

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí pro účel exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 17.12.2011 posudek vypracovala:**

Ing. Martina Dlabajová  
1. máje 21  
676 02 Moravské Budějovice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 1010 stran textu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích 19.12.2011

Výtisk C

## A. Nález

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí, t.j. pozemků orné půdy parc.č. 426/26 ( dle PK parc.č. 416 ) a parc.č. 426/28 ( dle PK parc.č. 418/1 ) v obci Sobotka a k.ú. Spyšova, okr. Jičín, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Jiřím Tomkem v listopadu 2011. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění ( resp. ke dni místního šetření ) t.j. k 17.12.2011. Účelem tržního ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitostem.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: Pozemky parc.č. 426/26 ( dle PK parc.č. 416 ) a  
parc.č. 426/28 ( dle PK parc.č. 418/1 )

Adresa nemovitosti: k.ú. Spyšova  
507 43 Sobotka

Kraj: Královéhradecký

Okres: Jičín

Obec: Sobotka

Katastrální území: Spyšova

Počet obyvatel: 2 487

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 46,0246 \text{ Kč/m}^2$

kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) :  $46,02 \text{ Kč/m}^2$

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

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 17.12.2011.

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

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitostí - spisová zn. 093 EX 543/06-46
2. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj podle LV 354 pro obec Sobotka a k.ú. Spyšova, okr. Jičín, obsahující v části A - údaje o vlastníku nemovitostí a vlastnickém režimu, v části B - údaje o oceňovaných nemovitostech, v části B1 a D - bez zápisu, v části C - omezení vlastnického práva zástavním právem soudcovským, nařízením exekuce a exekučním příkazem k prodeji nemovitosti, v části E - údaje o nabývacím titulu, v části F - údaje o BPEJ k parcelám ( kopie vyhotovena 9.11.2006, údaje ověřeny na internetových stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz )
3. Snímek k.ú. Spyšova se zakreslením polohy oceň. pozemků - M 1:10 000
4. Ortofoto předmětného území k.ú. Spyšova
5. Skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
6. Informace získané od zaměstnanců Agrochov Sobotka a od soukromých zemědělců
7. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC

pomocí softwarového vybavení NEM 3000 fy PLUTO-OLT Praha 2011, v. 2.99.8.

8. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitostem, t.j. k pozemkům orné půdy parc.č. 426/26 ( o výměře 4197 m<sup>2</sup> ) a parc.č. 426/28 ( o výměře 5891 m<sup>2</sup> ) v obci Sobotka a k.ú. Spyšova, okr. Jičín, je na základě nabývacího dokladu ( zde Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresní soud v Jičíně D-867/2000 35 ze dne 10.4.2001, právní moc ke dni 3.5.2001 ) zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj na LV č. 354 pro obec Sobotka a k.ú. Spyšova, okr. Jičín, ve prospěch pana

**Hrubý Tomáš, Karlovo nám. 104/55, Třebíč, 674 01**

**r.č. 820318/2658**

jako výlučné vlastnictví k výše uvedeným nemovitostem

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K vypracování znaleckého posudku o ceně daných nemovitostí byly předloženy podklady, jak výše uvedeno. Obec Sobotka má platný územní plán, oceňované pozemky nejsou v ÚP uvažovány k zastavění. Oceň. pozemky jsou pozemky orné půdy, jsou zeměd.využívány, budou proto při stanovení admin. ceny oceněny dle § 29 a příl.č. 22 a 23 cit.vyhl..

Stanovení obvyklé ceny oceň. pozemků bude provedeno porovnávací metodou ( realizovaných cen zjištěných v místě ).

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňované nemovitosti - pozemky orné půdy parc.č. 426/26 ( dříve pozemek PK parc.č. 416 ) a parc.č. 426/28 ( dříve pozemek PK parc.č. 418/1 ) se nacházejí v k.ú. Spyšova. Pozemky leží cca 500 m vzdušnou čarou na jih od zastavěného území Spyšova ( část Sobotky ), v území zvaném Na Buvovště, v lánu orné půdy. Přístup k pozemkům je po nezpevněné cestě, jsou svažité k severu. Pozemky jsou v nájmu Agrochov Sobotka ( výpovědní lhůta 1 rok - neovlivňuje obvyklou cenu ).

## **8. Obsah posudku**

### **B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu**

#### **a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemek parc.č. 426/26

a<sub>2</sub>) Pozemek parc.č. 426/28

### **C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitosti**

#### **a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemek parc.č. 426/26

a<sub>2</sub>) Pozemek parc.č. 426/28

## B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhl. Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### a) Pozemky

##### a<sub>1</sub>) Pozemek parc.č. 426/26 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek KN parc.č. 426/26 ( dříve parc.č. 416 PK ), jenž je částí lánu orné půdy, jeho výměra je 4197 m<sup>2</sup>, BPEJ je 55451. Oceňovaný pozemek se nachází cca 500 m jižním směrem od zastavěného území Spyšova ( část obce Sobotka ), v území zvaném Na Buvovště. Pozemek je svažitý k severu, přístup k němu je po nezpevněné cestě. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 a příl.č. 22 k cit.vyhl. pro danou BPEJ činí 2,89 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena bude upravena dle příl.č. 23 cit.vyhl. přírážkou ve výši 40 % ( Spyšova je k.ú. obce Sobotka - 2487 obyv. ). Další úprava zákl.ceny pozemku nepřipadá v úvahu, jelikož pozemek není vzdálen od zastavěného území obce více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

##### Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:	
Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

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]
orná půda	426/26	55451	4197	2,89	40,00	4,05	16 997,85
Výměra celkem			4197	Mezisoučet			16 997,85
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							16 997,85

**Pozemek parc.č. 426/26 - zjištěná cena = 16 997,85 Kč**

##### a<sub>2</sub>) Pozemek parc.č. 426/28 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek KN parc.č. 426/28 ( dříve parc.č. 418/1 PK ), jenž je částí lánu orné půdy, jeho výměra je 5891 m<sup>2</sup>, BPEJ je 51110. Oceňovaný pozemek se nachází cca 500 m jižním směrem od zastavěného území Spyšova ( část obce Sobotka ), v území zvaném Na Buvovště. Pozemek je svažitý k severu, přístup k němu je po nezpevněné cestě. Základní cena zeměd.pozemku podle § 29 a příl.č. 22 k cit.vyhl. pro danou BPEJ činí 10,78 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena bude upravena dle příl.č. 23 cit.vyhl. přírážkou ve výši 40 % ( Spyšova je k.ú. obce Sobotka - 2487 obyv. ). Další úprava zákl.ceny pozemku nepřipadá v úvahu, jelikož pozemek není vzdálen od zastavěného území obce více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo.

### Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:	
Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

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]	
orná půda	426/28	51110	5891	10,78	40,00	15,09	88 895,19	
Výměra celkem			5891	Mezisoučet			88 895,19	
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):							*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem								88 895,19

**Pozemek parc.č. 426/28 - zjištěná cena** = **88 895,19 Kč**

### Rekapitulace cen nemovitosti

#### a) Pozemky

a <sub>1</sub> ) Pozemek parc.č. 426/26	=	16 997,85 Kč
a <sub>2</sub> ) Pozemek parc.č. 426/28	=	88 895,19 Kč

**Výsledná cena nemovitosti činí celkem** **105 893,04 Kč**

**Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí.....105 890,- Kč**

slovy: **Jednostopěttisícosmsetdevadesát Kč**

## C. Posudek č. II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

V době ocenění jsou realitními kancelářemi nabízeny tyto pozemky orné půdy na okr. Jičín:

### 1. Zemědělské pozemky u obce Libuň, okr. Jičín

Pozemky se nacházejí v katastrálním území Libuň (výměra 6594m<sup>2</sup>). Pozemky na sebe částečně navazují (viz. mapa). Pozemky se neprodávají jednotlivě, pouze jako celek.

Inzerovaná cena: **52 752,- Kč ( 8,- Kč/m<sup>2</sup> )** – včetně provize RK



### 2. Zemědělské pozemky u obce Mladějov, okr. Jičín

Pozemky o celkové výměře 36855m<sup>2</sup>, v obci Mladějov, okr. Jičín, 12 km vzdálené od Jičína. Pozemky jsou v současné době vedeny jako orná půda. Klidná lokalita.

Inzerovaná cena: **700 245,- Kč ( 19,- Kč/m<sup>2</sup> )**



### 3. Zemědělský pozemek u obce Údrnice, okr. Jičín

Pozemek nedaleko obce Údrnice. Orná půda 13 454 m<sup>2</sup>. Vjezd na pozemek z hlavní silnice (cca 200m) po vlastní cestě. Katastrální území Údrnická Lhota, č.p. 398/20.

Inzerovaná cena: **257 355,- Kč ( 19,- Kč/m<sup>2</sup> )**



Tržní hodnota zemědělských pozemků je určena metodou porovnávací. Při stanovení tržní hodnoty pozemků využíváme vlastních informací o realizovaných cenách v dané lokalitě. Konzultací s kupci zemědělské půdy v dané lokalitě a se zaměstnanci firmy Agrochov Sobotka a.s. bylo zjištěno, že zemědělské pozemky se v okolí Sobotky obchodují v posledních letech cca za cenu dle BPEJ. V lokalitě na jih od Spyšova je horší

kvalita půdy, proto se pozemky z této lokality obchodují za cenu nižší než dle BPEJ (cca za 5,- až 6,-Kč/m<sup>2</sup>). U oceň.pozemků, jenž leží v lánu svažitém k severu, v jehož horní části je bonita 10,78 Kč/m<sup>2</sup> a v dolní části bonita 2,89 Kč/m<sup>2</sup> se přiřkláním k obvyklé ceně 6,- Kč/m<sup>2</sup>.

**a<sub>1</sub>) Pozemek parc.č. 426/26**

Výměra pozemku parc.č. 426/26. .... 4197 m<sup>2</sup>  
Hodnota pozemku parc.č. 426/26. .... 4197 m<sup>2</sup> x 6,- Kč/m<sup>2</sup> ..... 25 182,- Kč

**Hodnota pozemku parc.č. 426/26 ( zaokr. ) ..... 25 200,- Kč**

**a<sub>2</sub>) Pozemek parc.č. 426/28**

Výměra pozemku parc.č. 426/28 ..... 32 280 m<sup>2</sup>  
Hodnota pozemku parc.č. 426/28. .... 5891 m<sup>2</sup> x 6,- Kč/m<sup>2</sup> ..... 35 346,- Kč

**Hodnota pozemku parc.č. 426/28 ( zaokr. ) ..... 35 400,- Kč**

**Rekapitulace ocenění pozemků – návrh obvyklé ceny**

a <sub>1</sub> ) Pozemek parc.č. 426/26	=	25 200,- Kč
a <sub>2</sub> ) Pozemek parc.č. 426/28	=	35 400,- Kč

**Návrh obvyklé ceny pozemků. .... 60 600,- Kč**

## D. Rekapitulace

Nemovitost	Admin.cena dle vyhl.č. 364/2010 Sb.	Návrh obvyklé ceny
Pozemek parc.č. 426/26	17 000,- Kč	25 200,- Kč
Pozemek parc.č. 426/28	88 900,- Kč	35 400,- Kč
<b>C E L K E M</b>	<b>105 900,- Kč</b>	<b>60 600,- Kč</b>

### Závěrečná analýza

Při odhadu tržní hodnoty pozemků se orientujeme na hodnotu pozemků stanovenou z porovnání, na vlastní průzkum trhu s nemovitostmi v daném regionu a na analýzu nabídek potenciálních kupců.

#### Silné stránky:

- vzdálenost pozemků od zastavěného území části Sobotky ( Spyšova ) cca 500 m

#### Slabé stránky:

- obecně špatná ekonomická situace v daném regionu
- pozemky leží v lokalitě, jenž má horší kvalitu půdy

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily dané nemovitosti.

Obvyklou cenu daných nemovitostí pro účel exekučního řízení odhaduji na :

**60 600,- Kč**

**slovy: šedesáttisícšestset korun českých ( Kč )**



## E. Závěr:

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitostí:

**Pozemků parc.č. 426/26 ( dle PK parc.č. 416 ) a parc.č. 426/28 ( dle PK parc.č. 418/1 )  
v obci Sobotka a k.ú. Spyšova, okr. Jičín  
dle LV 354**

ke dni 17.12.2011

Na základě provedené detailní analýzy, a použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovitostí pro účel exekučního řízení ve výši:

**Obvyklá cena:**

**60 600,- Kč**

**slovy: šedesáttisícšestset Kč**

V Mor. Budějovicích, 19.12.2011

Ing. Martina Dlabajová  
1. máje 21  
676 02 Moravské Budějovice

## F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 894-220/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 220/11.

## G. Seznam příloh

1. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj podle LV 354 pro obec Sobotka a k.ú. Spyšova, okr. Jičín - 2 strany
2. Snímek k.ú. Spyšova se zakreslením polohy oceň. pozemků - M 1:10 000
3. Ortofoto předmětného území k.ú. Spyšova