

# Znalecký posudek

č. 3701-1122/2016

Objednatel: PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

## Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny 1/6 podílu na pozemcích parc. č. 380/4, 382/10 a 645/18 v obci Bukovka, kat. území Bukovka, okres Pardubice, pro účely dražby.

## Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,

podle stavu ke dni 30.11.2016 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2  
www.odhadonline.cz  
Tel.: +420 737 858 334  
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 15.12.2016

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny 1/6 podílu na pozemcích parc. č. 380/4, 382/10 a 645/18 v obci Bukovka, kat. území Bukovka, okres Pardubice, pro účely dražby.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemky parc. č. 380/4, 382/10 a 645/18  
Adresa předmětu ocenění: Bukovka  
533 41 Bukovka  
Kraj: Pardubický  
Okres: Pardubice  
Obec: Bukovka  
Katastrální území: Bukovka  
Počet obyvatel: 394

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 400,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{325,00 \text{ Kč/m}^2}$

### **2. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 30.11.2016.

### **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí
- Snímek z katastrální mapy
- Územní plán obce Bukovka
- Realitní server [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník pozemku: Fučíková Hana, č. p. 67, 53316 Strašov, podíl 1/6  
Velinská Anna, č. p. 42, 53343 Rohovládova Bělá, podíl 1/2  
Velinský Josef, č. p. 115, 50351 Klamoš, podíl 1/6  
Velínský Miroslav, č. p. 136, 53343 Rohovládova Bělá, podíl 1/6

Nemovitosti:

pozemek parc č. 380/4 – orná půda, výměra 86 m<sup>2</sup>

pozemek parc č. 382/10 – trvalý travní porost, výměra 3084 m<sup>2</sup>

pozemek parc č. 645/18 – vodní plocha, výměra 117 m<sup>2</sup>

zapsané na LV 135 pro kat. území Bukovka, obec Bukovka, okres Pardubice

## **5. Celkový popis nemovité věci**

Pozemky se nachází na severní straně silnice č. 36 mezi obcemi Bukovka a Rohovládová Bělá, na východ od farmy s koňmi. Pozemky tvoří převážně udržovaný trvalý travní porost, v severní části je pak potok a část orné půdy, která tvoří funkční celek s okolními plnostmi. Pozemky nejsou oplocené a leží v rovinatém terénu. Plocha s trvalým travním porostem je využívána částečně jako jízdná pro koně. Na pozemcích v severní části u potoka se nachází náletové dřeviny.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### I. Ocenění dle cenového předpisu

#### 1. Pozemky

### II. Ocenění srovnávací metodou

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 30.11.2016 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 30.11.2016. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že převážnou část pozemků tvoří zemědělská půda – trvalý travní porost a orná půda a naopak pozemek vodní plochy je velmi malý, srovnávám v metodě tržního porovnání oceňované pozemky pouze se zemědělskými pozemky na trhu.

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **I. Ocenění dle cenového předpisu**

#### **1. Pozemky**

#### **Ocenění**

#### **Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

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	380/4	36200	86,00	12,10	20,00	14,52	1 248,72
trvalý travní porost	382/10	36200	3 084,00	12,10	20,00	14,52	44 779,68

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 3 170,00 m<sup>2</sup> **46 028,40**

#### **Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8**

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku</b>						
§ 8 odstavec 4	325,-	0,06 1,00				19,50
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	645/18	117,00		19,50	2 281,50
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 117,00 m <sup>2</sup>						<b>2 281,50</b>
<b>Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>					=	<b>48 309,90 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>					*	<b>1 / 6</b>

Pozemky - zjištěná cena = **8 051,65 Kč**

## **REKAPITULACE**

1. Pozemky 8 051,70 Kč

**Výsledná cena - celkem: 8 051,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 050,- Kč**

slovy: Osmtisícpadesát Kč

## II. Ocenění srovnávací metodou

Zemědělské pozemky, parc. č. 380/4, 382/10 a 645/18, k.ú. Bukovka, okres Pardubice  
(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	výměra v m <sup>2</sup> - K2	stav - K3	sítě - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Zemědělské pozemky, parc. č. 380/4, 382/10 a 645/18, okres Pardubice	3170	TTP+orná půda	bez sítí	rovinatý terén, bez oplocení, nezpevněná příjezdová cesta
1	Sopřeč, okres Pardubice	15853	orná půda	bez sítí	rovinatý terén, neoplocený
2	Rohoznice, okres Pardubice	29008	orná půda	bez sítí	rovinatý terén, bez oplocení
3	Živanice - Nerad, okres Pardubice	19852	orná půda	bez sítí	rovinatý terén, bez oplocení

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	25	1	25	0,98	0,97	1	1	1,04	1	0,988624	25
2	25	1	25	0,95	0,93	1	1	1,02	1	0,90117	28
3	31	1	31	1,05	0,96	1	1	1,04	1,02	1,069286	29
Celkem průměr											27
Minimum											25
Maximum											29
Směrodatná výběrová odchylka - s											2
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											25
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											29
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

$$3\,170 \cdot 27 = 85\,590,-\text{Kč}$$

Podíl 1/6 je na trhu s pozemky hůře obchodovatelný, proto je výsledná hodnota násobena nikoliv ideálním podílem 1/6, ale podílem 1/8.

### Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu podílu 1/6 předmětné nemovitosti na:

$$85\,590 \cdot (1/8) = \mathbf{10\,699,-\text{Kč}}$$

## **C. Rekapitulace cen nemovitostí**

Cena dle cenového předpisu

**8 050,-- Kč**

Srovnávací hodnota

**10 699,-- Kč**

### **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu 1/6 podílu nemovitostí v daném místě a čase na:

**10 000,-- Kč**

Slovy: Desettisíc Kč

V Praze, dne 15.12.2016

**Vypracoval:**

**XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav**

**Mánesova 53, 120 00 Praha 2**

**IČ: 284 62 572**

**Jan Chroust**

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

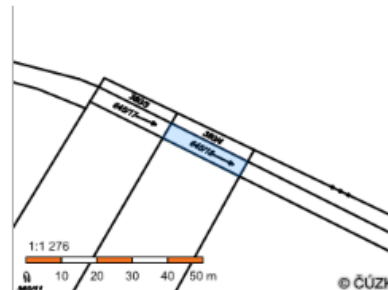
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 3701-1122/2016 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpisy z el. verze KN

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">645/18</a>
Obec:	<a href="#">Bukovka [574830]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bukovka [616125]</a>
Číslo LV:	<a href="#">135</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	117
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	koryto vodního toku umělé
Druh pozemku:	vodní plocha



Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fučíková Hana, č. p. 67, 53316 Strašov	1/6
Velinská Anna, č. p. 42, 53343 Rohovládova Bělá	1/2
Velinský Josef, č. p. 115, 50351 Klamoš	1/6
Velinský Miroslav, č. p. 136, 53343 Rohovládova Bělá	1/6

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Nařízení exekuce - Fučíková Hana
Zahájení exekuce - Fučíková Hana
Zástavní právo smluvní

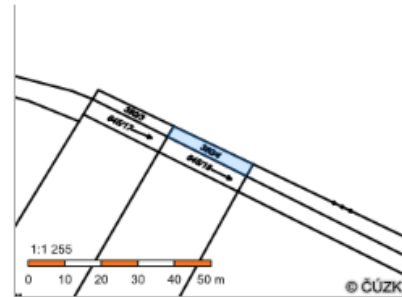
#### Jiné zápisy

Typ
Nedostatečně identifikovaný vlastník – údaje o nemovitosti předány do evidence ÚZSVM. Více na <a href="http://www.uzsvm.cz/">http://www.uzsvm.cz/</a>
Změna číslování parcel



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">380/4</a>
Obec:	<a href="#">Bukovka [574830]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bukovka [616125]</a>
Číslo LV:	<a href="#">135</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	86
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fučíková Hana, č. p. 67, 53316 Strašov	1/6
Velinská Anna, č. p. 42, 53343 Rohovládova Bělá	1/2
Velinský Josef, č. p. 115, 50351 Klamoš	1/6
Velinský Miroslav, č. p. 136, 53343 Rohovládova Bělá	1/6

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">36200</a>	86

## Omezení vlastnického práva

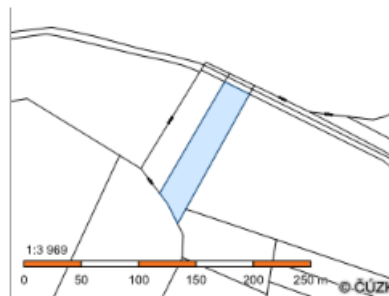
Typ
Nářízení exekuce - Fučíková Hana
Zahájení exekuce - Fučíková Hana
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Nedostatečně identifikovaný vlastník – údaje o nemovitosti předány do evidence ÚZSVM. Více na <a href="http://www.uzsvm.cz">http://www.uzsvm.cz</a>
Změna číslování parcel

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">382/10</a>
Obec:	<a href="#">Bukovka [574830]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bukovka [616125]</a>
Číslo LV:	135
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3084
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fučíková Hana, č. p. 67, 53316 Strašov	1/6
Velinská Anna, č. p. 42, 53343 Rohovládova Bělá	1/2
Velinský Josef, č. p. 115, 50351 Klamoš	1/6
Velinský Miroslav, č. p. 136, 53343 Rohovládova Bělá	1/6

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">36200</a>	3084

## Omezení vlastnického práva

Typ
Nařízení exekuce - Fučíková Hana
Zahájení exekuce - Fučíková Hana
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Nedostatečně identifikovaný vlastník – údaje o nemovitosti předány do evidence ÚZSVM. Více na <a href="http://www.uzsvm.cz">http://www.uzsvm.cz</a>
Změna číslování parcel



## Fotodokumentace





## Prodej pole 15 853 m<sup>2</sup>

Sopřeč, okres Pardubice

396 325 Kč (25 Kč za m<sup>2</sup>)

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej orné půdy vysoké bonity v lokalitě obce Sopřeč (okres Pardubice). Celková výměra polností je 15853 m<sup>2</sup>. Bezproblémový přístup ke všem pozemkům s větší technikou, vypovězená nájemní smlouva. Bližší informace Vám rádi poskytneme na uvedeném telefonním čísle. Ev. číslo: 588645.

Celková cena:	396 325 Kč za nemovitost	Aktualizace:	13.12.2016
Hypotéka:	1 363,58 Kč měsíčně <a href="#">více»</a>	Plocha pozemku:	15853 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	25 Kč		
ID zakázky:	589259		





## Prodej pole 29 008 m<sup>2</sup>

Rohoznice, okres Pardubice

725 200 Kč (25 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrální území Rohoznice. Pozemky jsou zapsány na Listu vlastnictví 232 a 299. Celková výměra pozemků činí 29.008m<sup>2</sup>. Pozemky zapsané na LV 232 činí 3/4 podíl 14.952m<sup>2</sup> a pozemky zapsané na LV 299 jsou ve výlučném vlastnictví a činí 14.056m<sup>2</sup>. Jedná se o ornou půdu s vysokou bonitou.

Celková cena:	725 200 Kč za nemovitost
Hypotéka:	2 495,9 Kč měsíčně <a href="#">více»</a>
Cena za m <sup>2</sup> :	25 Kč
ID zakázky:	166

Aktualizace:	06.12.2016
Plocha pozemku:	29008 m <sup>2</sup>



## Prodej pole 19 852 m<sup>2</sup>

Živanice - Nerad, okres Pardubice

**615 412 Kč (31 Kč za m<sup>2</sup>)**

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej orné půdy vysoké bonity v lokalitě obce Živanice - Nerad (okres Pardubice). Celková výměra polností je 19852 m<sup>2</sup>. Bezproblémový přístup ke všem pozemkům s větší technikou, vypovězená nájemní smlouva. Bližší informace Vám rádi poskytneme na uvedeném telefonním čísle. Ev. číslo: 588646.

Celková cena:	615 412 Kč za nemovitost
Hypotéka:	2 117,36 Kč měsíčně <a href="#">více»</a>
Cena za m <sup>2</sup> :	31 Kč
ID zakázky:	589260

Aktualizace:	23.11.2016
Plocha pozemku:	19852 m <sup>2</sup>