

Znalecký posudek č. 4704/401/2013

O ceně id. spoluvlastnického podílu pozemků v k.ú. Třebešice, obec Třebešice, okr. Kutná Hora

Objednatel posudku:

BFT Management, a.s.
V Olšinách 1682
100 00 Praha 10
IČ: 25619055

Účel posudku: tržní hodnota nemovitostí v souvislosti s dražbou

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 7.11.2013 posudek vypracoval:

Jaroslav Trojánek
K Jezeru 128
251 66 Mirošovice

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

V Mirošovicích, 10.11.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění id. spoluvlastnického podílu pozemků v k.ú. Třebešice, obec Třebešice, okr. Kutná Hora, podle stavu ke dni uskutečněné prohlídky nemovitostí, tj. ke dni 7.11.2013, za účelem zjištění tržní hodnoty nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 7.11.2013.

3. Podklady pro vypracování posudku

a/ výpis z LV č. 10025 pro k.ú. Třebešice, obec Třebešice, okr. Kutná Hora

b/ snímek katastrální mapy

c/ územně - plánovací dokumentace obce

d/ povodňový plán obce Třebešice schválený Městským úřadem v Čáslavi, odborem životního prostředí dne 14.9.2012, čj. ŽP/11760/12/Si

e/ údaje od starosty obce p. Havránka

4. Vlastnické a evidenční údaje

Podle části A LV č. 10025 pro k.ú. Třebešice, obec Třebešice, okr. Kutná Hora jsou jako spoluvlastníci pozemkových parcel zapsaných v části B LV uvedeni Polesná Jitka, Vlkovec 71, 257 24 Chocerady 1/2, Samek Tomáš, Arnošta z Pardubic 2603, Zelené Předměstí /Pardubice I/, 530 02 Pardubice 1/4 a Soukupová Blanka, V Ráji 2837, Zelené Předměstí /Pardubice V/, 530 02 Pardubice.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je id. spoluvlastnický podíl 1/2 na poz. parcelách st.č. 22/1, st.č. 22/2, st.č. 68, pp.č. 29, č. 30, č. 171/2 a č. 297/2 v k.ú. Třebešice, obec Třebešice, okr. Kutná Hora. Situace v okrajové části obce v údolní nivě místního vodního toku /potoka/. V místě se z inženýrských sítí vyskytují elektřina, veřejná kanalizace a veřejný vodovod. Na poz. parcele st.č. 22/2 se nachází pozůstatek obvodového zdiva bývalé stodoly, s kamennou konstrukcí obvodových stěn ve velmi špatném stavu /stavba určena spíše k odstranění/. Na pozemkových parcelách č. 29 a č. 30 se nacházejí náletové listnaté porosty bez významnější užitné kvality.

Dobrá, i když omezená dopravní obslužnost hromadnou dopravou /vlaková zastávka, autobusy/ směr Kutná Hora.

Občanská vybavenost v obci zanedbatelná /restaurace, obchod/.

Pozemky určené k výstavbě v obci se dle získaného údaje pohybují v cenové relaci 100,- Kč/m² - 150,- Kč/m² vzhledem k poloze a technické infrastruktuře /zasíťování/. V daném případě velmi negativním jevem většiny oceňovaných pozemkových parcel je situace v záplavovém území obce /místní potok/, ať už v celkové výměře nebo pouze z části. V dané situaci je možno jako víceméně kvalitativní hodnotu uvažovat pouze část poz. parcely č. 29 /cca 1 600 m²/, která je při sklonité konfiguraci terénu svou horní částí situována mimo záplavové území, avšak tato část není určena k zástavbě územním plánem obce, pouze jako plocha zahrad. Využití zbývajících plochy poz. parcely č. 29 /část přiléhající k pp.st.č. 22/1 a č. 22/2/ a ostatních poz. parcel - st. č. 68, st.č. 22/2, části pp.st.č. 22/1 a pp.č. 30 je pro situaci v záplavovém území hlavně stoleté vody /prakticky též však i pětileté a dvacetileté/ potažmo pro vysokou hladinu spodní vody sporné, i když jsou uvedené poz. parcely zahrnuty do současného územního plánu obce /výstavba obytných objektů/. Poz. parcela stavební č. 22/1 se z části /cca 1 000 m²/ nalézá mimo záplavovou oblast a dle názoru znalce se jeví jako pozemek nejkvalitnější, vhodný jako jediný k vcelku bezproblémové zástavbě objektem k bydlení /podloženo územním plánem obce/.

Na poz. parcele st.č. 22/1 stávalo původně obytné stavení /dnes odstraněné/, jehož součástí je dochovalá stavba /kamenné torzo/ bývalé stodoly. Vzhledem k velmi špatnému stavu a situaci v záplavovém území je stavba určena k demolici. Znalec upozorňuje, že výsledná cena daných pozemků je ovlivněna i faktem finanční zátěže demoličních prací spojených s prakticky odstraněním neupotřebitelného získaného materiálu /lomového kamene/, přičemž cena demoličních prací je závislá na volbě technologických postupů /domolice těžkou mechanizací, postupných rozebíráním, event. kombinací obého/. Podle cenové soustavy ÚRS Praha je vyjádřena orientační částkou 200 000,- Kč /včetně DPH/. Shora uvedený údaj ohledně odstranění stavby na pozemku /který však může ovlivnit cenu nemovitostí jako celku/, je platný pouze v souvislosti s využitím odborné stavební firmy.

6. Obsah posudku

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky
 - 2) Pozemky
 - 3) Pozemky
 - 4) Pozemky
 - 5) Pozemky

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: Kutná Hora
Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

a) Pozemky

a.1) Pozemky – § 28

Stavební pozemky /situován pouze pozůstatek stodoly/ s přilehlým ovocným sadem, stavební pozemky částečně v záplavovém území stoleté vody /dále též pětileté a dvacetileté/, dolní část ovocného sadu v záplavovém území, pouze horní část pozemku je mimo záplavovou zonu s možností využití jako zahrada, část poz. parcely stavební č. 22/1 s možností zástavby dle územního plánu stavbou obytnou /bydlení venkovského typu/.

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 70,- Kč.

Cena je určena podle písm. j): $ZC = C_p \times 2,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\,000$ pro 260 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Stanovené záplavové území, vyšší úroveň hladiny spodní vody.

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

Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	–	4 %	
Zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	–	25 %	
Úprava celkem:	–	29 %	×
Koeficient změny cen staveb K _i :			×
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)			×
			0,710
			2,146
			1,336

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastav. plocha a nádvoří, zbořeniště	22/1	1 540	70,-	142,4927	219 438,76
zastav. plocha a nádvoří	22/2	332	70,-	142,4927	47 307,58
Součet:		1 872			266 746,34

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	133 373,17 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 133 373,17 Kč

a.2) Pozemky – § 28, 29

Stavební pozemek bez stavby, zahrada v zoně záplavového území, v současné době trvalá mokřina, nutno uvažovat s vyšší hladinou spodní vody.

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 70,- Kč.

Cena je určena podle písm. j): $ZC = C_p \times 2,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\,000$ pro 260 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

V místě není veřejný vodovod a kanalizace, záplavové území, přístup po nezpevněné komunikaci, vyšší úroveň hladiny spodní vody.

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

Přístup po nezpevněné komunikaci	-	8 %	
Není možnost napojení na veřejný vodovod	-	4 %	
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	6 %	
Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-	5 %	
Zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	-	25 %	
Úprava celkem:	-	48 %	×
Koeficient změny cen staveb K _i :			×
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)			×
			0,520
			2,146
			1,336

Jednotková cena [Kč/m ²]					
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastav. plocha a nádvoří, zbořeniště	68	198	70,-	104,3608	20 663,44

§ 31 odst. 7 – Pozemky zamokřených ploch močálu, mokřadu a bažiny

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient úpravy podle § 31 odst. 7:	×	0,250
Úprava podle položky č. 1 přílohy č. 23:		
Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území sousedních obcí: + 60 %	×	1,600
Koeficient prodejnosti K _p :	×	1,000

Jedn. cena [Kč/m ²]					
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
zahrada	30	1 115	12,43	4,9720	5 543,78

Součet cen všech typů pozemků: = **26 207,22 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	13 103,61 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **13 103,61 Kč**

a.3) Pozemky – § 29

Bývalá místní polní cesta, v současné době součást orné půdy mimo souvisle zastavěnou část obce.

§ 29 – Zemědělské pozemky

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 23:

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území sousedních obcí	+	60 %	
Úprava celkem:	+	60 %	×
			1,600

Koeficient prodejnosti K_p : $\times$ 1,000

Název	Parc. č.	BPEJ	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
ostat. plocha, ostatní komunikace	171/2		1 065	12,43	19,8880	21 180,72

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times$ 1 / 2
Cena po úpravě: = 10 590,36 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 10 590,36 Kč

a.4) Pozemky – § 32

Samostatný pozemek menších rozměrů bez návaznosti na větší pozemkový celek se stejnými vlastnickými poměry, bez zařazení do územního plánu obce, účelové využití sporné.

§32 odst. 3 – Neplodná půda, roklina, mez apod.

Určení koeficientu pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 23 položky č.1:

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí $+$ 60 % $\times$ 1,600

Koeficient úpravy dle § 32 odst. 3: $\times$ 0,250

Koeficient prodejnosti K_p : $\times$ 1,000

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]			Cena [Kč]
			základní	sníž.	upravená	
ostat. plocha, neplodná půda	297/2	231	12,43		4,9720	1 148,53

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times$ 1 / 2
Cena po úpravě: = 574,27 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 574,27 Kč

a.5) Pozemky – § 29

Poz. parcela ve funkčním celku k pp.st.č. 22/1 a č. 22/2, podle územní dokumentace obce je možno uvažovat s výstavbou objektu venkovského bydlení..

§ 29 – Zemědělské pozemky

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 23:

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí $+$ 60 % $\times$ 1,600

Úprava celkem: $+$ 60 % $\times$ 1,600

Koeficient prodejnosti K_p : $\times$ 1,000

Název	Parc. č.	BPEJ	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
ovocný sad	29	35600	4 602	13,75	22,0000	101 244,-

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

$$\begin{array}{r} \times \quad 1 / 2 \\ = \end{array}$$

Cena po úpravě:

50 622,- Kč

Pozemky – zjištěná cena:

50 622,- Kč

C. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Pozemky	
1) Pozemky	133 373,17 Kč
2) Pozemky	13 103,61 Kč
3) Pozemky	10 590,36 Kč
4) Pozemky	574,27 Kč
5) Pozemky	50 622,- Kč

Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:

208 263,41 Kč

Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:

208 260,- Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Pozemky	
1) Pozemky	133 373,17 Kč
2) Pozemky	13 103,61 Kč
3) Pozemky	10 590,36 Kč
4) Pozemky	574,27 Kč
5) Pozemky	50 622,- Kč

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:

208 263,41 Kč

Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:

208 260,- Kč

Zjištěná cena: 208 260,- Kč

Cena slovy: dvěštosmtisícdvěššedesát Kč

V Mirošovicích, 10.11.2013

Jaroslav Trojánek
K Jezeru 128
251 66 Mirošovice

D. Znalecká doložka

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Praze dne 31. 8. 1937, č. j. Spr. 1346/37 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořad. č. *9.704/401/2013*
znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené lišvidace.

Mirošovice

JAROSLAV TROJÁNEK

Mirošovice 128

okr. Praha-východ

E. Posouzení tržní hodnoty nemovitostí

Vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi při porovnání se srovnatelnými nemovitostmi v místě a dále při posouzení všech dalších faktorů ovlivňujících cenu konkrétních nemovitostí, jako je poloha pozemků v obci /včetně dostupnosti občanské vybavenosti/, návaznost na dopravní obslužnost, technická infrastruktura, právní vztahy, stav nalezeného pozůstatku stavby/, ale hlavně při konstatování, že převážná část poz. parcel je situována v záplavové oblasti obce, potažmo mimo územní plán nebo je jejich využití velmi sporné - pp.č. 171/2, dle KN ostatní komunikace, v reálu však orná půda a pp.č. 297/2 ostatní plocha, neplodná půda/, lze reálně stanovit, že shora zjištěná cena předmětných nemovitostí cca 200 000,- /jedná se však o ideální stav/ se hodnota nemovitostí po závěrečné analýze shora uvedených aspektů, jako jsou náklady na demoliční práce, výrazně cenově omezující spoluvlastnický podíl na nemovitostech /jedná se o cenu id. podílu 1/2/, situace pozemků v záplavovém území/ stanovuje pro daný účel dražby na

15 000,- Kč

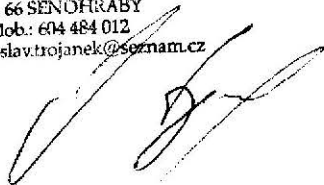
slovy: patnácttisíc Kč

Přílohy

- výpis z KN
- snímek katastrální mapy
- povodňový plán obce
- poloha obce v regionu
- fotodokumentace

10.11.2013

JAROSLAV TROJÁNEK
CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ
MIROSOVICE, K JEZERU 128
251 66 SENOHRABY
Mob.: 604 484 012
Email: jaroslav.trojanek@seznam.cz



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2013 11:35:02



Vykoupeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 530981 Třebešice

Kat.území: 617776 Třebešice

List vlastnictví: 10025

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Polesná Jitka, Vlkovec 71, 25724 Chocerady	545617/0775	1/2
Samek Tomáš, Arnošta z Pardubic 2603, Zelené Předměstí (Pardubice I), 53002 Pardubice	800521/3348	1/4
Soukupová Blanka, V Ráji 2837, Zelené Předměstí (Pardubice V), 53002 Pardubice	815817/3331	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 22/1	1540	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 22/2	332	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 68	198	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
29	4602	ovocný sad		zemědělský půdní fond
30	1115	zahrada		zemědělský půdní fond
171/2	1065	ostatní plocha	ostatní komunikace	
297/2	231	ostatní plocha	neplodná půda	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
bez čp/če	jiná st.		St. 22/2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 1554/1996

POLVZ:38/1996

Z-21800038/1996-205

Pro: Polesná Jitka, Vlkovec 71, 25724 Chocerady

RČ/IČO: 545617/0775

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Pardubicích 32 D-1215/2007 -118 ze dne 12.02.2008. Právní moc ke dni 13.03.2008.

Z-3818/2008-205

Pro: Soukupová Blanka, V Ráji 2837, Zelené Předměstí (Pardubice V), 53002 Pardubice

RČ/IČO: 815817/3331

Samek Tomáš, Arnošta z Pardubic 2603, Zelené Předměstí (Pardubice I), 53002 Pardubice

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2013 11:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 530981 Třebešice

Kat.území: 617776 Třebešice

List vlastnictví: 10025

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
29	35600	4602
30	30200	1115

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

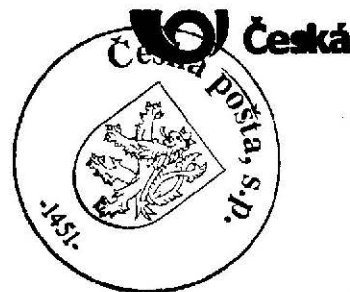
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.10.2013 11:44:43

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 110003_028367 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Praha 10

dne 23.10.2013 v 11:48

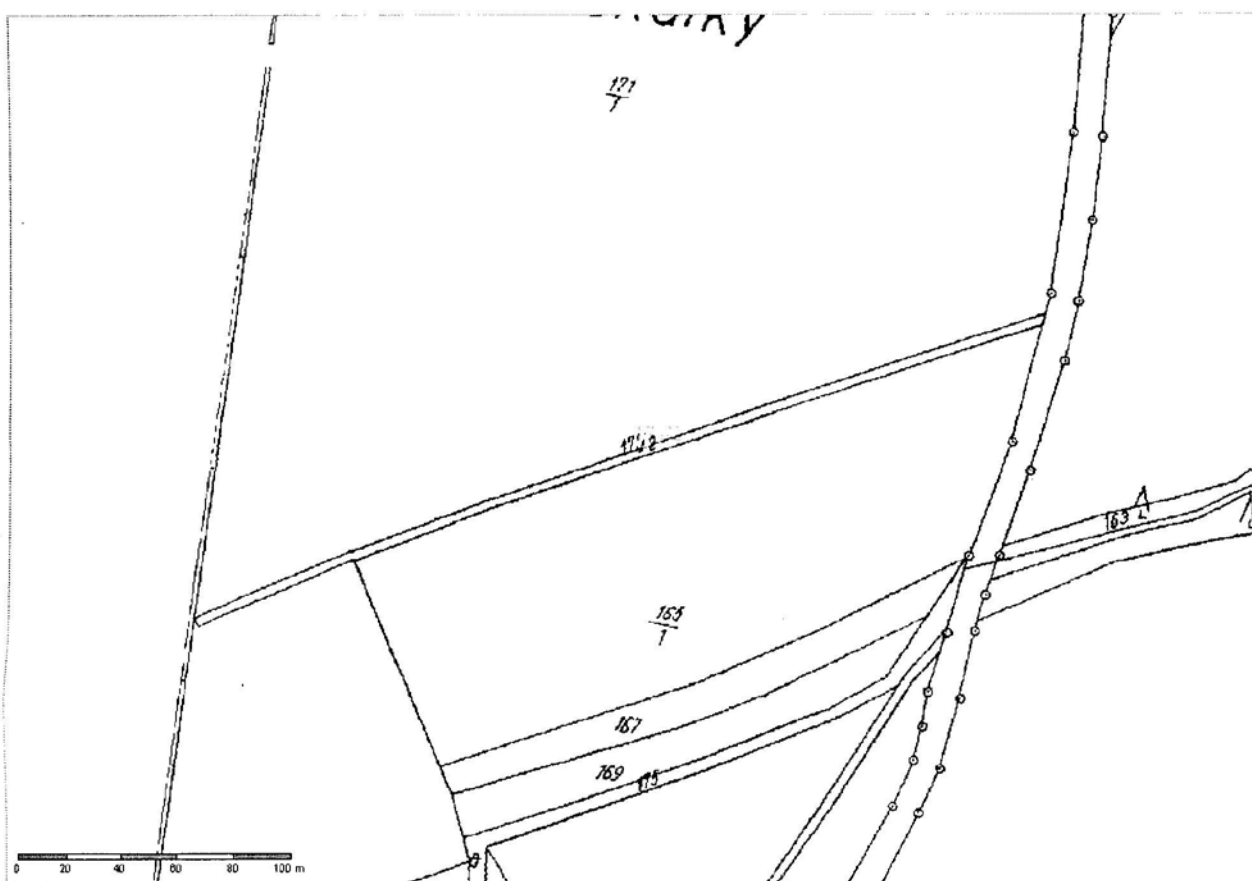
Podpis *Kolmanová*

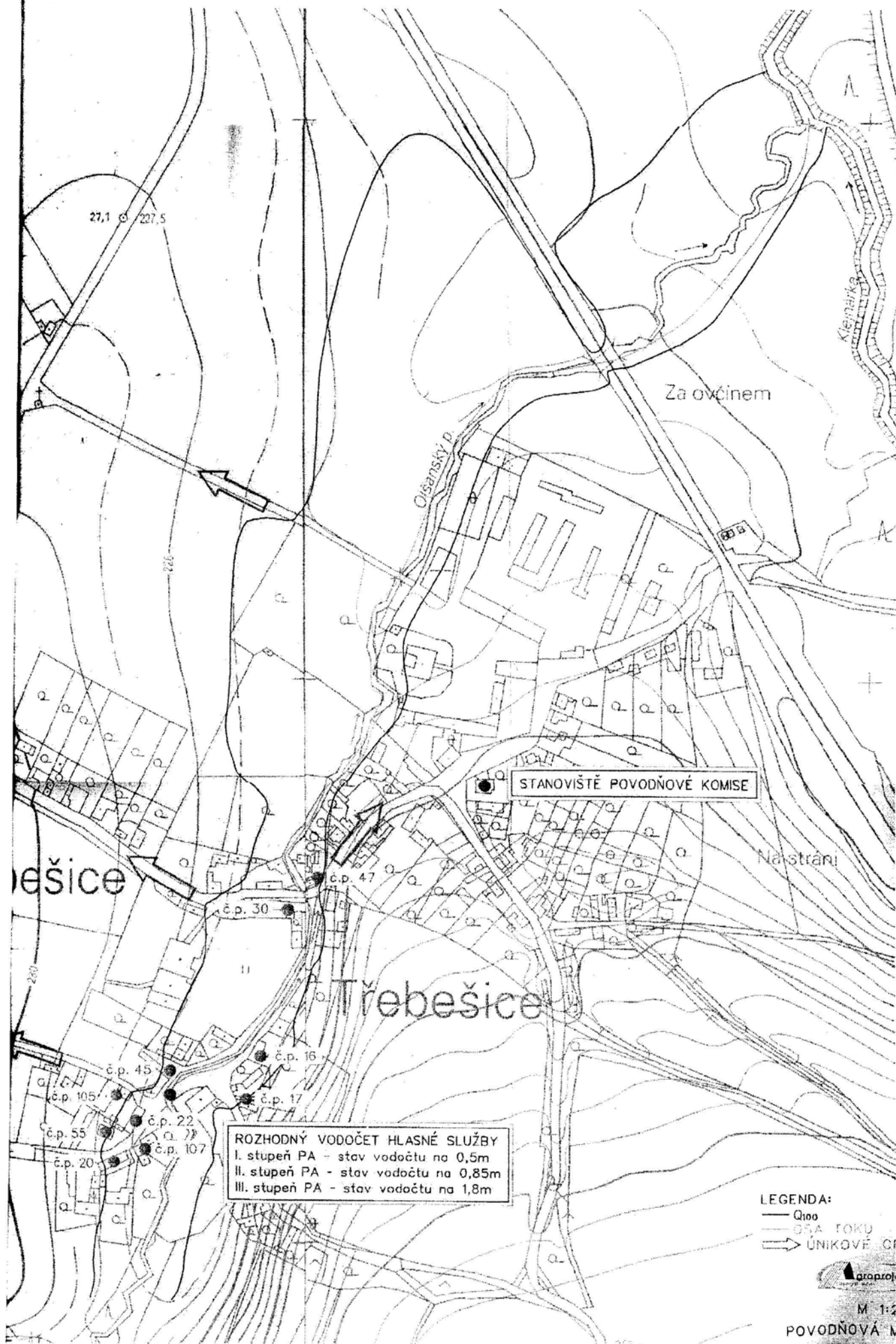
Razítko:

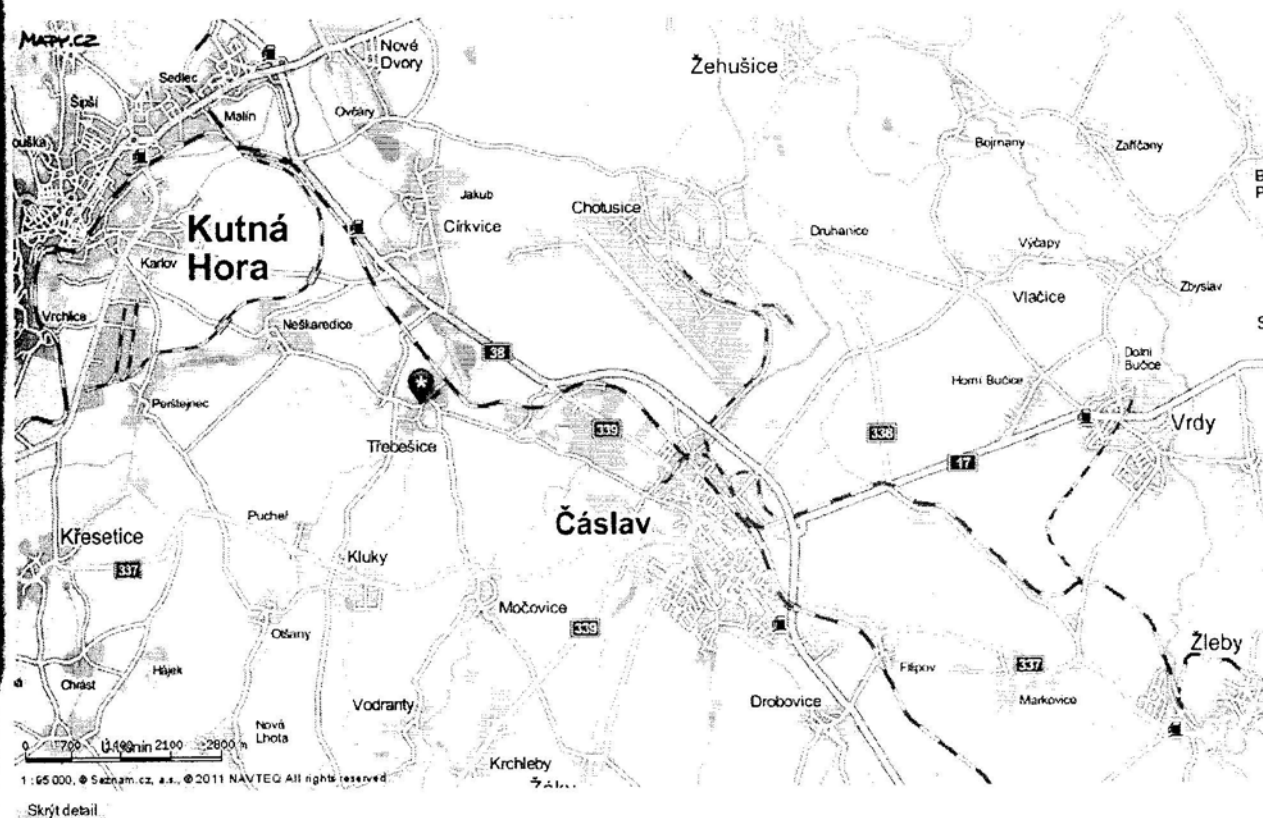
Kolmanová Radka











• Třebešice

okres Kutná Hora
kraj Středočeský

- Obec prvně zmíněna r. 1309.
- Gotická tvrz ze 14. stol. přestavěna v letech 1718 a 1764 na trojkřídový barokní zámek s arkádami obklopený příkopem.
- Z pův. stavby zachován gotický lomený portál na severní fasádě, přes příkop vede k hlavnímu vstupu obloukový most.

[Celý popis](#)

