

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1747 108/2008**

o ceně pozemků parc.č. 1063 (dle KN) a pozemků parc.č. 1018, 1019, 1063 (dle PK), vše v k.ú. Kojčice, okr. Pelhřimov

**Objednatel posudku:**

Exekutorský úřad Ostrava  
Mgr. Pavla Fučíkova, soudní exekutor  
Poděbradova 41  
702 00 Ostrava

**Účel posudku:**

podklad pro exekuční řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., podle stavu ke dni 25.5.2008 posudek vypracoval:**

Ing. Tomáš Moláček  
Kamýcká 685  
165 00 Praha 6 - Suchbátův  
tel.: 220920525, 777196035  
e-mail: [molacek@molacek.cz](mailto:molacek@molacek.cz)

Posudek obsahuje včetně titulního listu 5 stran textu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze 2.6.2008

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Znaleckým úkolem je zjištění ceny nemovitosti, a to ceny pozemků parc.č. 1063 (dle KN) a pozemků parc.č. 1018, 1019, 1063 (dle PK), vše v k.ú. Kojčice, okr. Pelhřimov.

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

Název nemovitosti: Pozemky parc.č. .1063, 1018, 1019, 1063 v k.ú. Kojčice

Adresa nemovitosti: Kojčice

okr. Pelhřimov

Kraj: Vysočina

Okres: Pelhřimov

Obec: Kojčice

Katastrální území: Kojčice

Počet obyvatel: 301

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j) :  $ZC = C_p * 2,0 = 70,- \text{ Kč/m}^2$

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

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25.5.2008

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

- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Pelhřimov, list vlastnictví č. 190 pro k.ú. Kojčice, ze dne 27.3.2008
- kopie katastrálních map uvedené lokality
- usnesení o ustanovení znalcem, č.j. 024 EX 192/06-39 - Exekutorský úřad Ostrava  
údaje z lesního hospodářského plánu vypracované odborem životního prostředí Městského úřadu Pelhřimov
- informace zjištěné při místním šetření

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

Dle výpisu z KN, který je v příloze tohoto posudku.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

## 7. Obsah posudku

- a) Porosty
- b) Pozemky

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### a) Porosty

#### a<sub>1</sub>) Porosty

#### Lesní porosty: § 35 - § 38.

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakm. $B_a$	Obmýtí [roků]	Výměra $V$ [m <sup>2</sup> ]	Zast. $Z$ [%]	
Cena mýtní výtěže $A_u$ [Kč/m <sup>2</sup> ]	Náklady na zajištěnou kulturu $c$ [Kč/m <sup>2</sup> ]		Věkový hodnot. faktor $f_a$		Opravný faktor $f_{uv}$		
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a \text{ (eventuelně } * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$							Cena
olše lepkavá	13	24	1,000	70	3471	100	
11,79		3,60		0,128		0,859	
$H_a = [(11,79 - 3,60) * 0,128 * 1 / 0,859 + 3,60] * 1,00 * 100 \% = 4,8204$							16 731,61
Kč/m <sup>2</sup>							
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$						*	0,715
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):						*	1,00
olše lepkavá - celkem							11 963,10
<b>Celkem - lesní porosty</b>						=	<b>11 963,10 Kč</b>
<b>Porosty - zjištěná cena</b>						=	<b><u>11 963,10 Kč</u></b>

#### a<sub>2</sub>) Porosty

#### Lesní porosty: § 35 - § 38.

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakm. $B_a$	Obmýtí [roků]	Výměra $V [m^2]$	Zast. $Z [%]$	
Cena mytní výtěže $A_u [Kč/m^2]$	Náklady na zajištěnou kulturu $c [Kč/m^2]$		Věkový hodnot. faktor $f_a$		Opravný faktor $f_{uv}$		
Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a (eventuelně * 1 / f_{uv}) + c] * B_a * Z$							Cena
bříza bradavičnatá	70	22	0,600	70	450	50	
7,21	3,77		0,906		0,906		
$H_a = [(7,21 - 3,77) * 0,906 * 1 / 0,906 + 3,77] * 0,60 * 50 \% = 2,1630 \text{ Kč/m}^2$							973,35
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]$							* 1,000
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):							* 1,00
bříza bradavičnatá - celkem							973,35
borovice lesní	70	22	0,600	70	450	30	
25,44	16,94		0,925				
$H_a = [(25,44 - 16,94) * 0,925 + 16,94] * 0,60 * 30 \% = 4,4645 \text{ Kč/m}^2$							2 009,03
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]$							* 1,000
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):							* 1,00
borovice lesní - celkem							2 009,03
smrk ztepilý	70	24	0,600	70	450	20	
39,06	12,46		0,785				
$H_a = [(39,06 - 12,46) * 0,785 + 12,46] * 0,60 * 20 \% = 4,0009 \text{ Kč/m}^2$							1 800,40
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtí - Stáří) * 0,005]$							* 1,000
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):							* 1,00
smrk ztepilý - celkem							1 800,40
<b>Celkem - lesní porosty</b>							<b>= 4 782,78 Kč</b>
<b>Porosty - zjištěná cena</b>							<b>= 4 782,78 Kč</b>

### b<sub>1</sub>) Pozemky - § 27 - § 32

#### Zemědělský pozemek oceněný 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]
zem. půda	1018	72914	12175	3,68		3,68	44 804,00
Výměra celkem			12175 Mezišoučet				44 804,00
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							44 804,00

#### Lesní pozemky oceněné 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	1063 (KN)	5S1	1 688,00	5,85	5,85	9 874,80
lesní pozemek	1063 (PK)	5S1	1 783,00	5,85	5,85	10 430,55
lesní pozemek	1019 (PK)	5K2	450,00	4,24	4,24	1 908,00
Mezisoučet						22 213,35
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39):					*	1,0000
Lesní pozemky oceněné dle § 30 - celkem						22 213,35

**Pozemky - zjištěná cena** 67 017,35 Kč

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

### **Výsledné ceny:**

#### **a) Porosty**

a<sub>1</sub>) Porosty = 11 963,10 Kč

a<sub>2</sub>) Porosty = 4 782,78 Kč

**b) Pozemky** = 67 017,35 Kč

-----  
----

**Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí** 83 760,- Kč

## **D. Závěr:**

Výše uvedený výpočet byl proveden dle metodiky cenového předpisu. U zemědělských, příp. lesních pozemků a porostů je tato metodika dobře zpracovaná a ceny zjištěné odpovídají cenám obvyklým. Samozřejmě to platí v případech, kdy oceňované pozemky jsou pozemky čistě zemědělské či lesní, tedy nejsou to pozemky určené k zástavbě. A to je tento případ.

Výše uvedenou výslednou cenu vzhledem k zásadě, že jednotková cena menšího pozemku je vyšší než jednotková cena pozemku většího, upravuji a zaokrouhluji z důvodu, že tři pozemky mají relativně malou výměru, na celkovou částku **100.000Kč** (slovy stotisíc Kč)

V Praze, 2.6.2008

Ing. Tomáš Moláček  
Kamýcká 685  
165 00 Praha 6 - Suchbátův  
tel.: 220920525, 777196035  
e-mail: [molacek@molacek.cz](mailto:molacek@molacek.cz)

## **E. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1747 108/2008 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji vyúčtováním č. 100/2008.