

# Znalecký posudek č. 2339-66/10

## 1. část: (ustanovení č.j. 024 EX 1979/04-105)

- a) o obvyklé ceně rodinného domu č.p. 25, dvou stodol, tří chlévů, kolny, dvou drobných dřevěných staveb, venkovních úprav, porostů a pozemků - zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 472, zahrad parc.č. 473/1, 473/2 a 473/3 a ostatní plochy - ostatní komunikace parc.č. 929/2, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- b) o obvyklé ceně pozemku zastavěného rozestavěnou stavbou jiného vlastníka - zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 520/5, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- c) o obvyklé ceně pozemků určených jako výhledová plocha pro bydlení - orné půdy parc.č. 520/1 a 520/3, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- d) o obvyklé ceně pozemku určeného jako výhledová plocha pro bydlení - zahrady parc.č. 520/4, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- e) o obvyklé ceně pozemku určeného jako navrhovaná obytná plocha - zahrady parc.č. 523/2, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- f) o obvyklé ceně zemědělského pozemku - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), kulturou orná půda, parc.č. 247, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- g) o obvyklé ceně zemědělských pozemků - vedených ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), kulturou orné půdy, parc.č. 493/1, 493/2 a 497/4, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- h) o obvyklé ceně zemědělsky užívaného pozemku - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), kulturou orná půda, parc.č. 150/2, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- i) o obvyklé ceně pozemku vedeného jako výhledová obytná plocha - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), kulturou orná půda, parc.č. 156/3, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- j) o obvyklé ceně pozemku vedeného jako výhledová obytná plocha - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), kulturou orná půda, parc.č. 157/2, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- k) o obvyklé ceně pozemku vedeného jako výhledová obytná plocha - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), kulturou pozemek trvalého travního porostu, parc.č. 159/2, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- l) o obvyklé ceně pozemku pod živoucí komunikací jiného vlastníka - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), kulturou ostatní plocha - silnice, parc.č. 343/2, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- m) o obvyklé ceně pozemku plnicího převážně funkci zamokřené plochy (mokřadu) - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), kulturou ostatní plocha - silnice, vodní plocha - zamokřená plocha a trvalý travní porost, parc.č. 344/2, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- n) o obvyklé ceně pozemku plnicího funkci zamokřené plochy (mokřadu) - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), kulturou vodní plocha - zamokřená plocha a trvalý travní porost, parc.č. 354/2, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih

- o) o obvyklé ceně pozemku plnicího funkci zamokřené plochy (mokřadu) - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), kulturou trvalý travní porost, parc.č. 356, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- p) o obvyklé ceně zemědělsky užívaného pozemku - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), kulturou orná půda, parc.č. 357/2, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- q) o obvyklé ceně lesního pozemku (včetně porostu) - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), kulturou lesní pozemek, parc.č. 358/1, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- r) o obvyklé ceně zemědělsky užívaného pozemku - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP), uváděná kultura trvalý travní porost, parc.č. 352 - díl 1, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- s) o obvyklé ceně zemědělsky užívaného pozemku - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP), uváděná kultura orná půda, parc.č. 353 - díl 2, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- t) o obvyklé ceně zemědělsky užívaného pozemku - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP), uváděná kultura orná půda, parc.č. 401 - díl 2, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- u) o obvyklé ceně zemědělsky užívaného pozemku - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP), uváděná kultura orná půda, parc.č. 675 - díl 1, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- v) o obvyklé ceně zemědělsky užívaného pozemku - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP), uváděná kultura orná půda, parc.č. 682 - díl 2, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- w) o obvyklé ceně zemědělsky užívaného pozemku - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP), uváděná kultura orná půda, parc.č. 695 - díl 1, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- x) o obvyklé ceně zemědělsky užívaného pozemku - vedeného ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP), uváděná kultura orná půda, parc.č. 696 - díl 2, katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, okres Plzeň-jih

## **2. část: (ustanovení č.j. 024 EX 1979/04-104)**

- a) o obvyklé ceně zemědělského pozemku - orné půdy parc.č. 280/22, katastrální území Útušice, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- b) o obvyklé ceně zemědělských pozemků - orné půdy parc.č. 280/26, 280/31 a 280/41, katastrální území Útušice, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- c) o obvyklé ceně zemědělských pozemků - orné půdy parc.č. 280/34, 280/46 a 280/47, katastrální území Útušice, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- d) o obvyklé ceně zemědělských pozemků - orné půdy parc.č. 281/16, 281/17, 281/18 a 281/19, katastrální území Útušice, obec Útušice, okres Plzeň-jih
- e) o obvyklé ceně pozemků sloužících jako polní cesta - ostatních ploch - ostatních komunikací parc.č. 403/1, 403/2 a 403/3, katastrální území Útušice, obec Útušice, okres Plzeň-jih

**Objednatel posudku:**

**Mgr. Pavla Fučíková**  
Exekutorský úřad Ostrava  
Slévárenská 410/14  
709 00 Ostrava - Mariánské Hory

**Účel posudku:**

usnesení soudní exekutorky **č.j. 024 EX 1979/04-105**  
a **č.j. 024 EX 1979/04-104**, zjištění obvyklé ceny  
nemovitostí

**Podle stavu ke dni 6.5.2010 posudek vypracovala:**

**Ing. Jiřina Pešková**  
Alešova 15  
301 00 Plzeň  
tel.: 603306388  
e-mail: peskova.jirina@email.cz

Posudek obsahuje 33 stran textu včetně titulních listů a 64 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Plzni, 12.5.2010

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí jak je uvedeno v záhlaví.

Trh s nemovitostmi, jako jsou některé z oceňovaných, není ustáleným prostředím, které by poskytovalo jednoznačný a opakovaný obraz vedoucí k nezpochybnitelné obvyklé ceně dle definice zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Jedná se zejména o pozemky pod povrchy silnic, mokřady, atd. Navíc jsou některé z oceňovaných nemovitostí předmětem spekulativního zájmu a je tedy zřejmé, že na základě přirozeně neobvyklých - spekulativních cen je obtížné hledat cokoli obvyklého. Tímto jsou myšleny zejména pozemky výhledové obytné zástavby.

S ohledem na definici dle zákona a svým způsobem výjimečný stav daných částí je velmi obtížné stanovit hodnotu na základě prodeju stejného nebo podobného majetku. V konečném stavu tento požadavek vede na neřešitelný problém stanovení obvyklé hodnoty naprosto neobvyklého - jedinečného produktu, který je k dostání jen jednou a jeho substituty, je-li vůbec možno je takto nazývat, jsou ve své podstatě nepodobné.

V této situaci znalkyně odhadla cenu obvyklou na základě užití přiměřených prostředků pro odhad tržních hodnot nemovitostí. Postupuje tak v souladu s doporučeními danými Mezinárodními oceňovacími standardy (vydávány Výborem pro mezinárodní oceňovací standardy – IVCS) a Evropskými oceňovacími standardy (vydávány Evropským sdružením asociací odhadců TEGoVA), ze kterých čerpají při svém vzniku i naše zákony o oceňování a s nimi související prováděcí vyhlášky.

Pro komplexní posouzení jsou ke konkrétním případům přiměřeně užitы vybrané přístupy nebo jejich kombinace. Jedná se o:

1. **Stanovení věcné hodnoty** (nákladový přístup)
2. **Stanovení výnosové hodnoty** (přístup s oceněním peněžních nebo materiálních toků plynoucích z nemovitosti)
3. **Stanovení porovnávací hodnoty** (přístup vycházející z porovnání podobných produktů - staveb, který je obecně nejbližší definici dle platné legislativy)
4. **Stanovení hodnoty dle BPEJ** (bonitních půdně ekologických jednotek – u zemědělských pozemků)
5. **Stanovení ceny odborným odhadem** (uplatněn v případě, že žádnou z předchozích standardních metod nelze efektivně užit)

Znalkyně si dále dovoluje upozornit, že stanovená obvyklá hodnota je pouze odborným odhadem provedeným s největší možnou péčí, nikoli přesně vypočtená nebo jinak stanovená hodnota a výsledná prodejní cena se může od stanovené obvyklé ceny lišit. Toto pásmo se pro ustálený trh běžně pohybuje okolo 5 % (zejména areál zemědělské usedlosti), u méně ustálených, pasivních, spekulativních nebo státními či unijními subwencemi deformovaných trhů (např. zemědělské pozemky, budoucí obytné zóny, atd.) se může jednat o pásmo výrazně širší.

### 2. Informace o nemovitosti

#### K 1. části znaleckého posudku:

Adresa nemovitostí: část obce Robčice  
332 09 Útušice

Region: Plzeňský

Okres: Plzeň-jih

Katastrální území: Robčice u Štěnovic

Ke 2. části znaleckého posudku:

Adresa nemovitostí: 332 09 Útušice

Region: Plzeňský

Okres: Plzeň-jih

Katastrální území: Útušice

**3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno dne 6.5.2010 za přítomnosti pana Ing. Josefa Lindaura, povinného, a Jiřího Pešky, spolupracující osoby znalkyně.

**4. Podklady pro vypracování posudku:**

K 1. části znaleckého posudku:

- usnesení Soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové o ustanovení znalce, č.j. 024 EX 1979/04-105, ze dne 12.4.2010, doručeno znalkyni dne 16.4.2010 (viz příloha znaleckého posudku)
- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 182 pro k.ú. Robčice u Štěnovic a obec Útušice, ke dni 18.3.2010 (viz příloha znaleckého posudku)
- náhled do katastru nemovitostí, na LV 524 pro k.ú. Robčice u Štěnovic a obec Útušice, ke dni 7.5.2010 – o rozestavěné cizí stavbě na oceňovaném pozemku parc. 520/5 (viz příloha znaleckého posudku)
- kopie katastrálních map a náhledy do katastrální mapy k pozemkům z LV č. 182 pro k.ú. Robčice u Štěnovic a obec Útušice, vedených v KN a PK (část viz příloha znaleckého posudku)
- mapa širších vztahů s okolím nemovitostí (viz příloha znaleckého posudku)
- územní plán obcí Útušice - Robčice a Útušice
- letecké snímky oblasti s oceňovanými pozemky, dostupné z aplikace Google Earth ke dni 10.5.2010 (část viz příloha znaleckého posudku)
- fotodokumentace pořízená znalkyní v den prohlídky nemovitostí (část viz příloha znaleckého posudku)
- smlouva o nájmu pozemků č. 20092315/2009, pachtovní smlouva týkající se části pozemků na LV č. 182 pro k.ú. Robčice u Štěnovic a obec Útušice, uzavřena mezi povinným a Oseckou zemědělskou a obchodní společností a.s. (nájemcem) dne 12.10.2009 (viz příloha znaleckého posudku)
- informace a údaje sdělené Ing. Josefem Lindauřem, povinným a vlastníkem nemovitostí
- informace a údaje poskytnuté Obecním úřadem Útušice
- informace a údaje poskytnuté katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj - katastrální pracoviště Přeštice, pí Roudovou
- informace a údaje poskytnuté Městským úřadem Přeštice, odborem výstavby a územního plánování, pí Štáhlou - týkající se zejména provedených a navrhovaných změn územně plánovací dokumentace platné na území obce Útušice - Robčice
- informace a údaje ze zdrojů Osecké zemědělské a obchodní společnosti a.s.
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- podklady o prodaných a nabízených nemovitostech na trhu s nemovitostmi

## Ke 2. části znaleckého posudku:

- usnesení Soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové o ustanovení znalce, č.j. 024 EX 1979/04-104, ze dne 12.4.2010, doručeno znalkyni dne 16.4.2010 (viz příloha znaleckého posudku)
- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 486 pro k.ú. a obec Útušice, ke dni 18.3.2010 (viz příloha znaleckého posudku)
- náhled do katastrální mapy k pozemkům z LV č. 486 pro k.ú. a obec Útušice (viz příloha znaleckého posudku)
- mapa širších vztahů s okolím nemovitostí (viz příloha znaleckého posudku)
- územní plán obce Útušice
- letecké snímky oblasti s oceňovanými pozemky, dostupné z aplikace Google Earth ke dni 10.5.2010
- fotodokumentace pořízená znalkyní v den prohlídky nemovitostí (část viz příloha znaleckého posudku)
- smlouva o nájmu pozemků č. 20092315/2009, pachtovní smlouva týkající se pozemků na LV č. 486 pro k.ú. a obec Útušice, uzavřena mezi povinným a Oseckou zemědělskou a obchodní společností a.s. (nájemcem) dne 12.10.2009 (viz příloha znaleckého posudku)
- informace a údaje sdělené Ing. Josefem Lindauem, povinným a vlastníkem nemovitostí
- informace a údaje poskytnuté Obecním úřadem Útušice
- informace a údaje poskytnuté katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj - katastrální pracoviště Přeštice, pí Roudovou
- informace a údaje poskytnuté Městským úřadem Přeštice, odborem výstavby a územního plánování, pí Štáhlovou
- informace a údaje ze zdrojů Osecké zemědělské a obchodní společnosti a.s.
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- podklady o prodaných a nabízených nemovitostech na trhu s nemovitostmi

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

Vlastnické údaje pro obě části posudku jsou uvedeny na přiložených kopiích listu vlastnictví, viz podklady.

## **6. Dokumentace a skutečnost:**

**K žádné z částí posudku nebyla doložena projektová dokumentace.** V částech, kde jsou orientační výměry nezbytné pro ocenění, se vychází z výměr zjištěných na místě samém.

Některé rozměry byly vzhledem k dožitému stavu konstrukcí a jejich neměřitelnosti odhadnuty znalkyní. Tato skutečnost má jen okrajový vliv na stanovení obvyklé hodnoty a lze ji zcela zanedbat.

Znalkyně upozorňuje všechny osoby čerpající z posudku, že uváděné skutečnosti jsou v daném případě rozlišeny na:

1. informace získané přímo ze standardních zdrojů (zejména zdrojů státní správy ČR), které jsou prezentovány bez přívlastků,
2. informace získané nepřímo ze zdrojů dalších soukromých osob (fyzických i právnických), které v kombinaci s údaji z prvního bodu zásadně doplňují fakta nutná k ocenění, tyto jsou prezentovány s přívlastky „uváděné“ v příslušném gramatickém tvaru a případným uvedením zdroje informace, pokud nečerpají z dokumentů, které jsou přílohou posudku.

Tato skutečnost je zapříčiněna výjimečným stavem dokladů vedených v katastru nemovitostí příslušnými úřady a též stavem operátu v místě. Nemovitosti jsou zde nezřídka vedeny v mapách a na dokumentech vzniklých v první polovině 19. století (historický Soldner-Cassiniho systém) nebo podle dokladů vzniklých v 50. a 60. letech 20. století, které neměly jednotný operát. Dále ve spojitosti s následným stěhováním, změnami správních úřadů a historickými převraty došlo ke ztrátám rozhodujících částí podkladů nutných k ocenění na základě přímých údajů.

Tento stav de-facto vyúsťuje v chaos, který na území k.ú. Robčice u Štěnovic a dalších okolních okresů vládne. S tímto stavem se znalkyně v příslušné oblasti neseťkává poprvé a i úřední místa tuto skutečnost otevřeně přiznávají. Znalkyně prohlašuje, že podnikla veškeré standardní i méně běžné kroky k dosažení oficiálních (nezvratných) podkladů. Zejména sdělením výzvy k doložení nebo vydání dokumentace všem relevantním úřadům a stranám účastnícím se exekučního řízení (seznam oslovených stran viz podklady).

Ocenění na základě přímých informací bude umožněno až postupnou digitalizací katastru (do dnes standardních map DKM) a změnami operátu v místě, které budou dle informací katastrálního úřadu probíhat do roku 2016.

## **7. Celkový popis nemovitostí:**

### **Společné pro 1. a 2. část posudku:**

Předmětem ocenění je soubor nemovitostí v blízkém okolí Robčic, které se nacházejí cca 7 km jižně od kraje Statutárního města Plzně (po silnicích). Celý soubor vychází z dřívějšího hospodářského celku užívaného pro zemědělskou činnost. Původně se jednalo zejména o bývalou zemědělskou usedlost, příslušející polnosti a malý pozemek lesa.

Celý tento soubor byl před rokem 1989 pozměněn tehdejší zemědělskou politikou a přístupem k půdám. Z tohoto důvodu se dnes jedná o kulturně mnohem rozmanitější a méně sourodý soubor staveb a pozemků. V návaznosti na tyto změny došlo k znehodnocení některých pozemků nevhodnou správou a údržbou svěřeného půdního fondu nebo naopak došlo ke zhodnocení ve formě možnosti přeměny zemědělské půdy na více ceněné stavební parcely a to v návaznosti na suburbanizační procesy probíhající v posledních 20 letech.

### **K 1. části znaleckého posudku:**

První část posudku reflektující ustanovení č.j. 024 EX 1979/04-105 se bez ohledu na jednotlivé body ustanovení (rozsahem vedené a) až x)) fakticky skládá zejména z ocenění těchto skupin nemovitostí:

1. bývalá zemědělská usedlost s hlavní stavbou ve formě rodinného domu s příslušenstvím a pozemky (bod a) ustanovení),
2. navrhovaná obytná plocha (dle platného územního plánu), která je bezprostředně určena k zastavění stavbami souvisejícím s bydlením, zejména rodinnými domy, bez ohledu na jejich současné využití a kulturu (bod c) ustanovení),
3. výhledové obytné plochy (dle platného územního plánu), které však nejsou bezprostředně určeny pro zástavbu stavbami souvisejícími s bydlením, bez ohledu na jejich současné využití a kulturu (body c), d), i), j) a k) ustanovení)
4. pozemek zastavěný stávající rozestavěnou stavbou jiného vlastníka, ve skutečnosti se již jedná o zánovní novostavbu (bod b) ustanovení),

5. zemědělské pozemky orných půd, vedených ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), které lze dle zákresů identifikovat v terénu a ocenit v souladu se skutečností zjištěnou na místě samém (body f), g), h) a p) ustanovení)
6. pozemků zamokřených ploch (mokřadů) a dalších obtížně hospodářsky využitelných ploch jiných kultur, vedených ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), které lze dle zákresů identifikovat v terénu a ocenit v souladu se skutečností zjištěnou na místě samém (body l), m), n) a o) ustanovení),
7. pozemků uváděných jako zemědělsky využívané - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP), které nelze přesně identifikovat v terénu a lze je ocenit jen nepřímo (body r) až x) ustanovení).
8. pozemek lesa včetně porostu, vedený ve zjednodušené evidenci - parcely původ pozemkový katastr (PK), který lze dle zákresů identifikovat v terénu a ocenit v souladu se skutečností zjištěnou na místě samém (bod q) ustanovení).

Ke 2. části znaleckého posudku:

Druhá část posudku reflektující ustanovení č.j. 024 EX 1979/04-104 se bez ohledu na jednotlivé body (rozsahem vclené a) až e)) fakticky skládá zejména z ocenění těchto skupin nemovitostí:

1. zemědělské pozemky orných půd (body a) až d) ustanovení),
2. přístupové cesty k polím (bod e) ustanovení).

Znalkyně si dovoluje upozornit, že ocenění jednotlivých částí podle bodů v ustanovení je provedeno s ohledem na uváděné skupiny, a to z důvodu výrazného zjednodušení a zkrácení posudku. Skupiny jsou následně přerozděleny dle administrativních požadavků objednatele.



## **8. Obsah posudku:**

### **K 1. části znaleckého posudku:**

1. skupina: Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků - bývalá zemědělská usedlost
2. skupina: Pozemek navrhované obytné plochy
3. skupina: Pozemky výhledových obytných ploch
4. skupina: Pozemek zastavěný rozestavěnou stavbou jiného vlastníka
5. skupina: Zemědělské pozemky orných půd
6. skupina: Pozemky zamokřených ploch (mokřadů) a dalších obtížně hospodářsky využitelných ploch jiných kultur
7. skupina: Pozemky uváděné jako zemědělsky užívané
8. skupina: Pozemek lesa včetně porostu

### **Ke 2. části znaleckého posudku:**

1. skupina: Zemědělské pozemky orných půd
2. skupina: Pozemky přístupové cesty

### **Nájemní právo**

## **9. Popis objektů a pozemků:**

### **K 1. části znaleckého posudku:**

#### **1. skupina: Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků - bývalá zemědělská usedlost**

##### **Celkový popis areálu:**

Předmětem ocenění je bývalý zemědělský dvůr s hlavní stavbou ve formě rodinného domu. Nachází se na jižním okraji osady Robčice - stavebně odloučené části obce Útušice. Areál je situován mezi původní vesnickou zástavbou a nově vznikající zástavbou rodinnými domy moderního střihu. V blízké budoucnosti se počítá s rozvojem této zástavby, která bude mít mírně pozitivní vliv na cenu areálu.

V docházkové vzdálenosti není dostupná žádná občanská vybavenost ani služby. Dopravní obsluhu v místě zajišťují občasné autobusové spoje. Dopravu v místě je nutné řešit zejména osobním automobilem. V nejbližším okolí jsou dostupné služby a obchody jen v 3,20 km vzdálených Štěnovicích (po silnicích), kde je k dispozici základní občanská vybavenost, služby, ordinace lékařů, škola a mateřská školka, nebo v 1,70 km vzdálených Útušicích (po silnicích), kde je k dispozici obchod se základním zbožím, hospoda a obecní úřad.

Areál samotný se nachází na k jihu mírně svažitém pozemku, který byl uměle vyrovnán za pomoci opěrných zdí. Celková výměra všech pěti parcel tvořících pozemek areálu je 2096 m<sup>2</sup>. Přístup je zajištěn z obecní nezpevněné komunikace, která po cca 30 metrech navazuje na živičnou komunikaci vedoucí centrem Robčic. Areál je připojen na jen elektrorozvodnou síť. Na hranici pozemku je k dispozici plynovod. V živičné komunikaci pak splašková kanalizace. Splaškové vody jsou v současnosti sváděny do žumpy, voda je jímána z vlastní studny s dostatkem vody.

Hlavní stavbou ocenění je rodinný dům č.p. 25, postavený na pozemku - zastavěné ploše a nádvoří parc.č. 472. Dům funkčně i stavebně navazuje na hospodářskou část dvora - chlév.

Příslušenství rodinného domu tvoří vedlejší stavby (původně sloužící zemědělské činnosti), studna, venkovní úpravy a porosty v areálu. Venkovní úpravy jsou běžného rozsahu s vysokým stupněm opotřebení. Porosty jsou téměř bez hodnoty. Jejich celková kontribuce k obvyklé hodnotě areálu je zanedbatelná.

### Charakter hlavní stavby:

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou stavbu rodinného domu obdélníkového půdorysu zastřešenou sedlovou střechou, který navazuje na hospodářskou část. Stavba je zastřešena sedlovou střechou. V domě není za současného technického stavu možná vestavba podkrovní - nízká nosnost stropních konstrukcí. Na původní obdélníkovou část dále navazují dvě novější přístavby (veranda a druhá koupelna se spíží) zastřešené pultovými střechami.

Zastavěná plocha obytné části domu je podle skutečnosti cca 177 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor je cca 650 m<sup>3</sup>. Tyto hodnoty jsou pouze orientační (viz oddíl dokumentace). Podlahová plocha domu je dle měření 120,86 m<sup>2</sup>.

Objekt splňuje podmínky pro rodinný dům a obsahuje jednu bytovou jednotku velikosti 3+1 s příslušenstvím.

### Seznam místností v objektu hlavní stavby:

*I.NP - přízemí:* vstupní chodba, veranda, WC, koupelna č. 1, kuchyň, spíží, 3 pokoje, koupelna č. 2 (prádelna)

### Popis konstrukcí a vybavení hlavní stavby:

1. Základy:	kamenné pasy, výrazná vlhkost
2. Zdivo:	kamenné tl. cca 75 cm, přístavby zděné tl. 30 cm (neizolované)
3. Stropy:	polospalné s rovným podhledem
4. Střecha:	sedlová
5. Krytina:	pálená tašková
6. Klempířské konstrukce:	žlaby a svody, pozinkované
7. Vnitřní omítky:	vápenné štukové
8. Fasádní omítky:	převážně břizolit, částečně štukové
9. Vnější obklady:	nevyskytují se
10. Vnitřní obklady:	standardní obklady
11. Schody:	žebříkové schodiště v hospodářské části, bez madla, bez podstupnic
12. Dveře:	dřevěné náplňové
13. Okna:	dřevěná převážně špaletová, dále zdvojená
14. Podlahy obytných místností:	PVC na betonu
15. Podlahy ostatních místností:	PVC na betonu, různé druhy dlažeb
16. Vytápění:	ústřední s kotlem na tuhá paliva (na chodbě verandy), ocelové vrchní rozvody
17. Elektroinstalace:	světelná, motorová
18. Bleskosvod:	ano
19. Rozvod vody:	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody:	el. boiler, brutar
21. Instalace plynu:	není
22. Kanalizace:	od všech zařízovacích předmětů do žumpy
23. Vybavení kuchyně:	dožité předměty
24. Vnitřní vybavení:	dožité předměty
25. Záchod:	kombi WC
26. Ostatní:	není

### Stáří, technický stav a opotřebení objektu hlavní stavby:

Stáří stavby je dle svědectví povinného více jak 120 let, tomuto odpovídají i technologie a materiály užitě ke stavbě. Stáří obou přístaveb je cca 50 let. Poslední rekonstrukce stavby proběhla před 50 lety. Dům není již cca 7 let užíván. Není prováděna žádná údržba a to ani v nejnutnějším rozsahu.

Vzhledem k vysokému stáří původní části stavby si objekt s sebou nese řadu specifických vlastností, které lze jen velmi těžko korigovat (vlhkost, vysoká míra tepelné akumulace, nízké izolační vlastnosti zdiva - v poměru k jeho tloušťce, atd.). Další faktorem je i dnes už překonaná dispozice obytné části, která naprosto neodpovídá současným požadavkům na standard rodinného bydlení. Do těchto vad je nutno zahrnout zejména průchozí pokoje. Vzhledem ke konstrukčnímu systému je i tato skutečnost téměř neodstranitelnou závadou.

Technický stav konstrukcí dlouhodobé životnosti odpovídá stáří. Některé části (zejména krov) jsou dožívající. Konstrukce krátkodobé životnosti (střešní plášť, okna, omítky, atd.), prvky technologického zabezpečení stavby (vodovody, elektro, topení, atd.) i vybavovací předměty (vany, linka, záchodová mísa) jsou téměř dožitá nebo dožitá.

Nejvýraznější závadou je pak dožitá střešní plášť, který v některých místech již chybí. Do stavby již nezateká ale přímo „prší“.

Celkový technický stav nemovitosti se vzhledem k následujícímu jarnímu období s vydatnými srážkami může velmi výrazně zhoršit. Platnost hodnocení technického stavu je cca 1 měsíc od data prohlídky na místě stavby. Při odhadu obvyklé ceny je pak počítáno s výhledově se výrazně zhoršujícím stavem nemovitosti.

#### Popis vedlejších staveb, stáří, technický stav a opotřebení objektů:

Vedlejší stavby v areálu jsou pozůstatkem dřívějšího účelu - zemědělského hospodaření. V současném stavu si ponechaly zejména svoji věcnou hodnotu, užitky z nich plynoucí jsou však minimální.

V případě stodoly na východní straně areálu, která současně slouží jako sklad chemických látek užívaných v zemědělství, se jedná o záporný příspěvek k celkové hodnotě areálu. Většina skladovaných látek nese označení, drážlivé, zdraví škodlivé, toxické a další. Tyto látky jsou nezřídka v rozbalených obalech a pravděpodobnost kontaminace půdy je vysoká. Technický stav stavby je celkově špatný. Stáří je odhadováno na cca 100 let.

Stodola na západní straně areálu slouží jako sklad odložených věcí a krmiv. Celkový technický stav je přiměřený, stáří odhadováno na cca 100 let. Kontribuce stavby k celkové ceně areálu je neutrální. Podobně by se daly charakterizovat zbývající stavby v areálu, menší chlévy, kolna (sloužící jako garáž) i drobné dřevěné stavby. Jejich stav je většinou na hranici životnosti, s velkým množstvím nutných oprav.

## **2. skupina: Pozemek navrhované obytné plochy**

Oceňovaný pozemek (dle bodu e) o celkové výměře 668 m<sup>2</sup> se nachází cca 20 m jižně od areálu s rodinným domem a je územním plánem přímo určen k zastavění objektem bydlení. Bohužel je jeho tvar velmi nevhodný (viz mapový podklad v příloze) a pozemek je navíc mírně svažité.

Plocha je rozdělena pozemkem jiného vlastníka do dvou malých obdélníkových částí, které jsou spojeny úzkým pruhem. Takováto plocha je jen obtížně zastavitelná a její využití závisí na dohodě s vlastníkem vklíněného pozemku nebo rozvoji okolních parcel, které jsou označeny jako výhledová obytná plocha.

Vzhledem k této skutečnosti oceňovaný pozemek přejímá hodnotu parcel výhledové obytné plochy. Jejich cena za m<sup>2</sup> je pro ocenění pozemku parc.č. 523/2 brána jako cena základní (viz oddíl ocenění 3. skupiny nemovitostí).

### 3. skupina: Pozemky výhledových obytných ploch

Jedná se o pozemky územním plánem výhledově určené jako obytné plochy, které se společně s pozemkem z bodu e) nacházejí na severním okraji obce Robčín v těsné blízkosti areálu s rodinným domem. Celková výměra pozemků činí 6289 m<sup>2</sup>. Většinová část parcel je dle územního plánu vedena ve stávajícím zastavěném území obce nebo je z více jak dvou stran sevřena stávající zástavbou obce.

Také skutečnost, že na všech okolních pozemcích se staví nebo byly již dostavěny rodinné domy, nasvědčuje k předpokládanému hladkému průběhu změn v užití pozemků. Většina parcel je vzhledem ke svému okolí a současnému stavu naprosto nevhodná k jakékoli zemědělské činnosti, a to i přes svoji současnou kulturu a skutečnost, že jsou pronajaty zemědělskému družstvu. Družstvo pozemky využívá jen okrajově. Lze prohlásit, že se jedná o nutnou údržbu bez zřejmého důrazu na výnos.

Vzhledem k plánovanému zavedení nového územního plánu, který bude pravděpodobně na území Robčic platný od roku 2012, se jedná o pozemky velmi lukrativní (dle informací MěÚ Přeštice). Majitel si tak může požádat o změnu využití téměř bezplatně a přirozenou vývojovou cestou.

Přeměně parcel na obytnou zónu dále napomáhá možnost napojení na inženýrské sítě v okolí pozemků (do 100 m): el. síť, plynovod, splašková kanalizace. Kapacitní možnosti sítí a specifická technická regulativa nebyly vzhledem k okrajovému významu předmětem zkoumání znalkyně.

S ohledem na běžnou praxi je pravděpodobné, že při přiměřené snaze vlastníka bude postupně docíleno přeměny pozemků na cenné obytné plochy a to bez výrazných finančních nákladů. K podobným změnám se však musí vyjádřit celá řada stran, např. úřadů, „spolků ochránců životního prostředí“ a v neposlední řadě též „prosů občanů“. Z tohoto důvodu je hodnota parcel poznamenána též určitou mírou rizika, kterou není možné přesně vyčíslit. V tomto případě se jedná o kvalifikovaný názor znalkyně, který není možné doložit přesně definovaným výpočtem.

Ocenění je provedeno na základě porovnávací hodnoty z prodejů a nabídek podobných pozemků. Vzhledem k výjimečnosti takovýchto transakcí je tato metodika uplatněna jen na základě dvou porovnatelných souborů pozemků.

Znalkyně si dovoluje upozornit, že dále je nutné při prodeji všechny pozemky spadající do této skupiny s cílem rozdělit (při prodeji více osobám) nebo je prodávat najednou jako celek s tím že rozdělení provede spekulativní investor následovně. Výhodné rozdělení na 3 - 4 běžné stavební parcely pro rodinné domy je dle názoru znalkyně bez obříví možné. Případný prodej po jednotlivých parcelách dle samostatných bodů v ustanovení povede pravděpodobně k výrazným ekonomickým ztrátám a znehodnocení celku jako takového.

### 4. skupina: Pozemek zastavěný rozestavěnou stavbou jiného vlastníka

Jedná se o malý pozemek zastavěný rozestavěnou stavbou jiného vlastníka (1 m<sup>2</sup> plochy), ve skutečnosti se již jedná o zánovní novostavbu. Tento pozemek má jediného možného kupce. Vlastníka rozestavěné nemovitosti (údaje o jeho osobě a nemovitosti viz náhled do katastru nemovitostí na LV č. 524 pro k.ú. Robčice u Štěnovic a obec Útušice v příloze). Pro osobu kupce se jedná o pozemek zvláštního významu, kde je navíc při prodeji cena pozemku vzhledem k jeho malé výměře daleko nižší než náklady transakce.

Pro tento pozemek reálně neexistuje obvyklá cena - modelově bude však brána cena obvyklá za 1 metr čtverečný plnohodnotné nezastavěné stavební parcely v místě a čase navýšená o 100%. Přírůžka je dána na základě dlouhodobé zkušenosti znalkyně, která se občasně setkává s podobnými transakcemi. Kupující totiž běžně uhradí náklady transakce (smlouvy, poplatky, posudek, geometrický plán, atd.). V případě vydražení pozemku se kupující vyhne minimálně zaplacení smlouvy a některým poplatkům (např. ověřování podpisů). Základní cena pozemku je určena

odborným odhadem na 1000 Kč/m<sup>2</sup>. V tomto případě se jedná o kvalifikovaný názor znalkyně, který není možné doložit přesně definovaným výpočtem.

### **5. skupina: Zemědělské pozemky orných půd**

Jedná se o zemědělské pozemky v okolí obce Robičce o celkové výměře 4,3455 ha. Jejich skutečné využití ke konkrétní zemědělské produkci, bonita a další faktory jako svažitost, orientace ke světovým stranám, zastínění atd. a jsou velmi různorodé. Případnému zájemci nejlépe poslouží vlastní obhlídka předmětu ocenění v terénu na místě samém a to na základě mapových podkladů v příloze. Pro ocenění není nutné přesné definování vlastností každé jednotlivé parcely nebo její příslušné části. Znalkyně při obhlídce shledala stav pozemků jako přiměřený, bez zjevných závad, vhodný k účelu, k němuž jsou užívány.

Všechny takto oceněné parcely jsou součástí větších celků (polí) a jejich efektivní samostatné obhospodařování je v dnešních poměrech zemědělství uvažováno jako málo rentabilní nebo nerentabilní. Z tohoto důvodu je případný kupec bude dále pronajímat současnému uživateli (zemědělskému družstvu) nebo tímto kupcem bude samo družstvo.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je zkoumána zejména bonita polí (hodnota dle BPEJ bez srážek a přírážek). Dále je modelována současná obvyklá hodnota finančního toku plynoucího z pronájmu pozemků (výnosový přístup) a stanovena je též porovnávací hodnota.

### **6. skupina: Pozemky zamokřených ploch (mokřadů) a dalších obtížně hospodářsky využitelných ploch jiných kultur**

Jedná se o pozemky zamokřených ploch (mokřadů) a dalších obtížně hospodářsky využitelných ploch jiných kultur (silnice a součásti jejího tělesa, malé díly TTP), které nejsou v současném stavu jakkoli ekonomicky využitelné. Pozemky se nalézají cca 1 km západně od Robčic v okolí státní silnice č. 180. Jejich přeměna na hospodářsky využitelné pozemky není možná nebo by její náklady převýšily následnou hodnotu výnosů. I přes skutečnost, že za ně povinný dostává nájemné (dle smlouvy je pronajímá k zemědělské činnosti družstva), je jen otázkou času, kdy dojde k zprůhlednění evidence pozemků (do roku 2016) a následně k revizi najímaného souboru ze strany nájemce.

Podobné pozemky většinou družstva nepronajímají a jsou tedy s ohledem na jejich vlastnosti bezcenné. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky oceněny obvyklou cenou ve výši 0 Kč. Náletové porosty na pozemcích mokřadů jsou bez hodnoty.

Pozemky zasahující do tělesa státní silnice jsou obtížně zpeněžitelné a náklady transakce okolo nich převyšují výnosy. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky též oceněny obvyklou cenou ve výši 0 Kč.

Znalkyně doporučuje celou skupinu pozemků při prodeji připojit ke skupině okolních zemědělských pozemků, se kterými se podobné plochy běžně na trhu převádějí při jedné společné transakci.

### **7. skupina: Pozemky uváděné jako zemědělsky užívané**

Jedná se o pozemky uváděné jako zemědělsky užívané - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP), které nelze přesně identifikovat v terénu a lze je ocenit jen nepřímou, jak je popsáno výše (viz oddíl dokumentace), o celkové výměře 2,6133 ha.

U těchto pozemků nelze přesně určit skutečná kultura, využití a stav. Bonity na listu vlastnictví jsou uváděny jen pro část parcel, tyto navíc nemusí být věrohodné (nikdo je nemohl bez neexistujících mapových podkladů revidovat). V návaznosti na to je stanovena hodnota dle BPEJ

bezpředmětně. Porovnávací hodnotu nelze též stanovit - není s čím porovnávat. Jediný ocenitelný prvek je výnos plynoucí z pozemků ve formě nájmu.

Jako nepřímý zdroj informací pro ocenění byly užity údaje v pachtovní smlouvě. Dle této smlouvy jsou neidentifikovatelné pozemky zemědělské s kulturami TTP a orná půda a současně je za ně vyplácen tržně obvyklý nájem. Dále bylo přihlédnuto k mapovému podkladu poskytnutému katastrálním úřadem, který má zhruba vyznačen soubor pozemků s nejasnou vlastnickou strukturou v okolí Robčic. Mezi ně patří i oceňované. Většina těchto pozemků je dle odhadu a zjištění znalkyně zemědělských nebo fungujících v souvislosti se zemědělskou činností (meze, strouhy, remízky, vsakovací mokřady atd.).

Zejména údaje plynoucí ze smlouvy je nutné brát jako uváděné, jelikož se částečně neshodují se skutečným stavem věcí (mokřad je veden jako TTP, atd.).

## **8. skupina: Pozemek lesa včetně porostu**

Jedná se o lesní pozemek s porostem situovaný cca 1,50 km jihozápadně od Robčic o celkové výměře 5384 m<sup>2</sup>. Pozemek je součástí většího souvislého lesního porostu a tvoří jeho krajní rohovou část, která navazuje na přilehlé orné půdy.

Pozemek je rovinatý, dobře přístupný, avšak s velmi nekvalitním porostem. Z velké části se jedná o keře, křoviska, zarostlé mýtiny s porosty nízkého stáří a velmi řídký, subtilní, neudržovaný smíšený porost vyššího stáří.

Výše popsaný porost nemá žádné výrazné ekonomické využití, jedná se o palivové dříví. Hodnotu nese zejména pozemek. Znalkyně nemá ve svém archivu žádné porovnatelné celky. Cena dřeva, ponížena o náklady těžby a opětovné zalesnění bude téměř nulová. Cena stanovená na základě odborného odhadu je pak ve výši kolem 5 Kč/m<sup>2</sup>.

## **Ke 2. části znaleckého posudku:**

### **1. skupina: Zemědělské pozemky orných půd**

Pozemky jsou využívány jako orná půda, mírně svažité k jihu, situované cca 500 m severovýchodně od Robčic. Jejich celková výměra činí 2,3784 ha. Případnému zájemci nejlépe poslouží vlastní obhlídka předmětu ocenění v terénu na místě samém a to na základě mapových podkladů v příloze. Pro ocenění není nutné přesné definování vlastností každé jednotlivé parcely nebo její příslušné části. Znalkyně při obhlídce shledala stav pozemků jako přiměřený, bez zjevných závad, vhodný k účelu k němuž jsou užívány.

Všechny takto oceňované parcely jsou součástí větších celků (polí) a jejich efektivní samostatné obhospodařování je v dnešních poměrech zemědělství uvažováno jako málo rentabilní nebo nerentabilní a to i přes skutečnost, že jsou parcely samostatně přístupné. Z tohoto důvodu je případný kupce bude dále pronajímat současnému uživateli (zemědělskému družstvu) nebo tímto kupcem bude samo družstvo.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je zkoumána zejména bonita polí (hodnota dle BPEJ bez srážek a přírážek). Dále je modelována současná obvyklá hodnota finančního toku plynoucího z pronájmu pozemků (výnosový přístup) a stanovena je též porovnávací hodnota.

### **2. skupina: Pozemky přístupové cesty**

Jedná se o pozemky přístupové cesty zajišťující obsluhu zemědělských pozemků z 1. skupiny. U přístupových cest není zvykem, že by byly pronajímány (v daném případě jsou a pravděpodobně budou). V případě transakcí jsou prodávány jako příslušenství k polím a dá se též konstatovat, že jejich hodnota je stejná jako je hodnota pole (cesty lze zrušit, rozorat, osít). Hodnota cest je tedy přibližně ve stejné výši jako hodnota okolních polí.

## **Nájemní právo:**

Nájemní právo vyplývá ze smlouvy uvedené v podkladech (celé znění viz příloha). Znaleč chápá smlouvu jako snahu povinného o nakládání s majetkem v mezích běžné obchodní činnosti za běžně obvyklých podmínek. Navíc se zcela jistě jedná o smlouvu zajišťující nutnou správu a údržbu majetku, který je předmětem exekuce.

Bez obstarávání pozemků zemědělským družstvem by došlo k jejich postupnému znehodnocení.

## **B. Posudek**

### **K 1. části znaleckého posudku:**

#### **1. skupina: Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků - bývalá zemědělská usedlost**

### **Porovnávací hodnota**

#### **Popis oceňované stavby**

Název : Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků - bývalá zemědělská usedlost

Stavby v areálu jsou dle zjištěného stavu ve špatném nebo výrazně technicky zhoršeném stavu. Znaleč však neshledala žádné překážky, které by bránily demolicí dnes již nepotřebných vedlejších staveb v areálu. Toto se jedná zejména dožité stodoly, části chlévů a drobných staveb. Obytnou část areálu - rodinný dům je možné rekonstruovat, z velké části přizpůsobit dnešnímu standardu rodinného bydlení a zbylé vedlejší stavby využít pro garážování aut, skladování zahradních potřeb, techniky a tak podobně.

Navrhovaný zásah by zahrnoval velké množství stavebních prací. Jejich součástí by bylo zejména velké množství demoličních prací a celková rekonstrukce obytné části. Prostředky takto vložené do obnovy areálu by byly značné.

Hodnota staveb v areálu je tedy jen zbytková - v nízké výši a hlavním nositelem hodnoty se stává zejména rozsáhlý pozemek. Znaleč upozorňuje, že nabídkové i prodejní ceny podobných pozemků v rostlé zástavbě běžně neklesají pod hodnotu 1000 Kč/m<sup>2</sup>. Běžné prodeje pak dosahují hodnot okolo 1200 Kč/m<sup>2</sup>. Výjimku tvoří pozemky „na zelené louce“ bez sítí v okolí, přístupových komunikací, bez okolní zástavby nebo s teprve vznikající zástavbou, kde ceny při koupi investičních lokalit v řádu hektarů klesají i k 600 Kč/m<sup>2</sup>.

Hodnota pozemku v areálu by se tak vzhledem k závažným dožitým stavbám a možné částečné kontaminaci měla pohybovat v pásmu okolo 800 Kč/m<sup>2</sup>. Celkově tedy 2096 m<sup>2</sup> \* 800 Kč/m<sup>2</sup> = 1 676 800 Kč. Pod tuto hodnotu by celková cena areálu neměla výrazně poklesnout a to i při celkovém dožití vedlejších staveb a dalším výraznějším poškození obytné části areálu.

Obvyklá cena areálu je indikována jen na základě porovnávací hodnoty, která má v tomto případě výraznou kontribuci (cca 90%). Porovnání je provedeno na kvantitativní bázi.

Druh nemovitosti: Rodinné domy  
 Konstrukce: zděné  
 Počet nadzemních podlaží: 1  
 Poloha: samostatně stojící  
 Podkroví: ne  
 Pozemky celkem: 2096 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 177 m<sup>2</sup>  
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 11,84  
 Výtah: ne  
 Připojky: elektro, možno napojit plyn a splaškovou kanalizaci  
 Technický stav objektu: špatný  
 Příslušenství nemovitosti: starší vedlejší stavby  
 Garáž: mimo objekt  
 Stáří objektu: více než 120 roků

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	650,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	177,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	120,86 m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	m <sup>2</sup>

### Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	0,900
2. Správní funkce	0,97	1,03	0,970
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,000
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,040
5. Obchod a služby	0,94	1,06	0,940
6. Školství	0,94	1,06	0,980
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	0,990
8. Kultura, sport	0,94	1,06	0,990
9. Hotely ap.	0,98	1,02	0,990
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	0,990
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,040
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,970
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,000
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,020
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,030
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,000
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,000
19. Územní plán	0,94	1,06	1,000
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	0,850
21. Typ stavby	0,94	1,06	0,940
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,06	0,853
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,000



27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,800
29. Údržba stavby	0,85	1,10	0,850
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,150
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,040
<b>Výsledný koeficient:</b>			<b>0,472</b>

## Přehled porovnatelných nemovitostí

### Objekt č.: 1 Název: Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků

Adresa: Školní ulice č.p. 33, 334 41 Dobřany

Popis: Jedná se o starší stavbu rodinného domu v centru Města Dobřan, které je též součástí plzeňské městské aglomerace. Nemovitost je sice ve větší vzdálenosti od Plzně, avšak dojezdový čas do centra je téměř porovnatelný. Dále porovnávaný dům těží z velkého množství služeb a občanské vybavenosti v okolí, lepší dopravní obslužnosti, většího množství sílí a dalšího obvyklého vybavení malých satelitních měst.

Technicky se jedná o porovnatelnou nemovitost. Hlavní stavba však vykazuje známky lepší údržby a částečných rekonstrukčních prací. Důležitým faktorem je i bezprostřední možnost obývání stavby.

Nevýhodou je velká stísněnost nemovitosti, velmi malý pozemek a jistě i horší životní prostředí v okolí.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/dobransy-dobransy-skolni/4125537884>

Datum: 04/2010

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Poloha: samostatně stojící

Stáří objektu: 73 roku

Stav objektu: před rekonstrukcí

Počet nadz. podlaží: 1

Počet podzemních podlaží: 0

Výměra pozemku: 368 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 125 m<sup>2</sup>

Garáž: není

Výtah: ne

Podkrovní: ne

Svislé konstrukce: zděné

Přípojky: všechny sítě

Příslušenství: vedlejší stavby na pozemku

### Požadovaná nebo kupní cena

Pramen zjištění ceny: realitní inzerce

Požadovaná cena: 1 700 000 Kč

Koef. úpravy ceny: 0,85

Cena po úpravě: 1 445 000,- Kč

### Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn. ceny
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	125,00 m <sup>2</sup>	11 560,- Kč/m <sup>2</sup>	22 800,79 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem:	84,00 m <sup>2</sup>	17 202,38 Kč/m <sup>2</sup>	33 929,75 Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>

### Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	0,96	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	0,98	12. Poloha k centru	1,04
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			0,99
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	0,98
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	0,95	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemu	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,90	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,80	29. Údržba stavby	0,90
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,507

**Objekt č.: 2      Název: Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků**

Adresa: 330 11 Třemošná č.p. 10

Popis: Jedná se o starší stavbu rodinného domu na kraji Města Třemošné, které je též součástí plzeňské městské aglomerace. V těsné blízkosti se v současné době buduje tah frekventované komunikace vedoucí z Plzně na severozápad Čech (Mostecko). Stavba je navíc situována vedle zemědělského areálu. Životní prostředí v okolí je horší. Porovnávaný dům však těží z velkého množství služeb a občanské vybavenosti v okolí, lepší dopravní obslužnosti a dalšího obvyklého vybavení malých satelitních měst.

Technicky se jedná o porovnatelnou nemovitost. Hlavní stavba vykazuje známky mírně lepší údržby, stavba nemá žádnou z částí v havarijním stavu. Stavba je bezprostředně obyvatelná jen s výhradami - není standardní hygienické zařízení, vybavení kuchyně, atd. Celkový technický stav je podobný jako by se oceňovaná stavba vyklidila a provedla se urgentní oprava střešního pláště.

Výměra obytné plochy vychází z odhadu znalkyně na základě zastavěné plochy, užitého konstrukčního systému a dispozice (nebyla zjišťována přímým měřením).

Zdroj: Archiv znalkyně - znalecký posudek číslo 2265

Datum: 11/2009

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Poloha: samostatně stojící

Stáří objektu: více než 120 roků

Stav objektu: před rekonstrukcí

Počet nadz. podlaží: 1

Počet podzemních podlaží: 0

Výměra pozemku: 827 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 152 m<sup>2</sup>

Garáž: není

Výťah: ne

Podkroví: ne

Svislé konstrukce: zděné

Přípojky: vodovod, elektro, v dosahu není splašková kanalizace ani plyn

Příslušenství: dožívající vedlejší stavby

**Požadovaná nebo kupní cena**

Pramen zjištění ceny: sdělení realitní kanceláře

Požadovaná cena: 1 300 000,- Kč

Koef. úpravy ceny: 1,00

Cena po úpravě: 1 300 000,- Kč

**Výměry a jednotkové ceny**

	Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn. ceny
Obestavěný prostor:	1 001,00 m <sup>3</sup>	1 298,70 Kč/m <sup>3</sup>	4 493,78 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	152,00 m <sup>2</sup>	8 552,63 Kč/m <sup>2</sup>	29 593,88 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	105,00 m <sup>2</sup>	12 380,95 Kč/m <sup>2</sup>	42 840,67 Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>

**Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí**

1. Velikost obce - obyvatel	0,99	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	0,94	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	0,99	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	0,99
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	0,94	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			0,99
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	0,91	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	0,70
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,99	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická budoucnost	0,80	29. Údržba stavby	0,85
30. Pozemky k objektu celkem	0,90	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,289

**Objekt č.: 3      Název: Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků**

Adresa: část obce Hodoviz č.p. 6, 331 01 Hvozd

Popis: Jedná se o starší stavbu rodinného domu ve větší vzdálenosti od Plzně. Nemovitost ilustruje poptávku po starších staveních s velkými pozemky v klidné lokalitě. Životní prostředí v okolí je lepší, ostatní parametry dané lokalitou převážně horší.

Technicky se jedná o porovnatelnou nemovitost. Hlavní stavba vykazuje známky výrazně lepší údržby, stavba nemá žádnou z částí v havarijním stavu. Stavba je bezprostředně obyvatelná.

Výměra obytné plochy vychází z odhadu znalkyně na základě zastavěné plochy, užitého konstrukčního systému a dispozice (nebyla zjištěna přímým měřením).

Zdroj: Archiv znalkyně - znalecký posudek číslo 2230

Datum: 10/2009

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Poloha: samostatně stojící

Stáří objektu: cca 100 roků

Stav objektu: dobrý

Počet nadz. podlaží: 1

Počet podzemních podlaží: 0

Výměra pozemku: 3515 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 149 m<sup>2</sup>

Charaž: mimo objekt

Výtah: ne

Podkroví: ne

Svislé konstrukce: zděné

Přípojky: elektro, k dispozici plyn na hranici pozemku, voda ze studny, kanalizace do trativodu

Příslušenství: udržované vedlejší stavby v dobrém technickém stavu

**Požadovaná nebo kupní cena**

Pramen zjištění ceny: sdělení realitní kanceláře

Požadovaná cena: 1 470 000,- Kč

Koef. úpravy ceny: 1,00

Cena po úpravě: 1 470 000,- Kč

**Výměry a jednotkové ceny**

	Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn. ceny
Obestavěný prostor:	698,00 m <sup>3</sup>	2 106,02 Kč/m <sup>3</sup>	5 498,74 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	149,00 m <sup>2</sup>	9 865,77 Kč/m <sup>2</sup>	25 759,20 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem:	100,00 m <sup>2</sup>	14 700,- Kč/m <sup>2</sup>	38 381,20 Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>

**Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí**

1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,95
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,91	6. Školství	0,91
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,98	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,95	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	0,94
13. Dopravní podmínky	0,94	14. Orientace ke světovým stranám			0,99
15. Konfigurace terénu	0,99	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	0,70
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,03
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,85	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,383

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků		22 800,79	33 929,75		
2. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků	4 493,78	29 593,88	42 840,67		
3. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků	5 498,74	25 759,20	38 381,20		
SJC – minimum	4 493,78	22 800,79	33 929,75		
SJC – průměr	4 996,00	26 051,00	38 384,00		
SJC – maximum	5 498,74	29 593,88	42 840,67		
Index oceňovaného objektu	0,472	0,472	0,472	0,472	0,472
JCO – minimum	2 121,00	10 762,00	16 015,00		
JCO – průměr	2 358,00	12 296,00	18 117,00		
JCO – maximum	2 595,00	13 968,00	20 221,00		
Výměry oceňované stavby	650,00	177,00	120,86		
CO – minimum	1378650	1904874	1935573		
CO – průměr	1532700	2176392	2189621		
CO – maximum	1686750	2472336	2443910		

#### Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 1 378 650,- Kč

Průměrná: 1 966 238,- Kč

Maximální: 2 472 336,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 1966238 - [0,15 * (2472336 - 1378650)] = 1 802 185,10 \text{ Kč}$$

**Obvyklá hodnota – výsledná cena bodů dle ustanovení zahrnutých v oceňované skupině (po zaokrouhlení):**

a) 1 800 000 Kč.

### 2. skupina: Pozemek navrhované obytné plochy

#### Porovnávací hodnota

#### Popis porovnávaných pozemků:

Výsledky porovnání jsou převzaty z ocenění 3. skupiny. Zdůvodnění této skutečnosti je uvedeno u popisu pozemku (viz oddíl A. posudku).

### Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>p</sub>	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
základní cena	290,-	1	290,00	1,00	1,00	290,00

### **Oceňovaný pozemek:**

zahrada p.č. 523/2 668 m<sup>2</sup>

Výměra oceňovaných pozemků: 668 m<sup>2</sup>

668,00 m<sup>2</sup> á 290,- Kč/m<sup>2</sup> = 193 720,- Kč

**Pozemek oceněný porovnávací metodou - celkem = 193 720,- Kč**

**Obvyklá hodnota – výsledná cena bodů dle ustanovení zahrnutých v oceňované skupině (po zaokrouhlení):**

e) 190 000 Kč.

### 3. skupina: Pozemky výhledových obytných ploch

#### **Porovnávací hodnota**

#### Popis porovnávaných pozemků:

V obou případech se jedná o pozemky v okrajových částech obcí, které územní plán navrhuje jako výhledově určené nebo určené k zástavbě obytnými stavbami. Jejich vlastnosti jsou shodné: inženýrské sítě na okraji pozemků, v současné době se jedná o zemědělsky užívanou půdu, bez jakékoli přípravy k výstavbě. Oba pozemky se nacházejí v obcích okresu Plzeň - jih. Pozemek č. 1 ve Štěnovickém Boroku, pozemek č. 2 ve Zdemyslicích.

Samotná realizace odprodeje nebo skutečné započítání stavebního projektu je u obou pozemků otázkou delšího časového úseku. Nákup nabízených pozemků i již realizovaný nákup jsou investicí do budoucnosti, která přináší stejná rizika jako u oceňovaného souboru.

U nabízeného souboru je uplatněna sračka z nabídkové ceny - korekce jsou v lokalitě běžně 20%. U již prodané nemovitosti je uplatněna přírůžka - jedná se o pozemky ve větší vzdálenosti od Plzně.

Zdroje:

1. <http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plan/pro-bydleni/stenovicky-borek--/2180027996#>
2. Archiv znalkyně - znalecký posudek č. 2116

#### Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>p</sub>	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
Pozemek č. 1	3 179 160,-	8831	360,00	0,80	1,00	288,00
Pozemek č. 2	2 002 725,-	8901	225,00	1,30	1,00	292,50

Průměrná jednotková cena:

580,50 / 2,000

Minimální jednotková cena:

290,25 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková cena:

288,00 Kč/m<sup>2</sup>

292,50 Kč/m<sup>2</sup>

**Oceňované pozemky:**

orná půda	p.č.	520/1	2476 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č.	520/3	373 m <sup>2</sup>
zahrada	p.č.	520/4	745 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č.	PK 156/3	416 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č.	PK 157/2	106 m <sup>2</sup>
trvalý travní porost	p.č.	PK 159/2	2173 m <sup>2</sup>

Výměra oceňovaných pozemků: 6289 m<sup>2</sup>  
6 289,00 m<sup>2</sup> á 290,25 Kč/m<sup>2</sup> = 1 825 382,25 Kč

**Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = 1 825 382,25 Kč**

**Obvyklá hodnota – výsledná cena bodů dle ustanovení zahrnutých v oceňované skupině (po zaokrouhlení):**

- c) 2849 m<sup>2</sup> á 290 Kč/m<sup>2</sup> = 825 000 Kč,
- d) 745 m<sup>2</sup> á 290 Kč/m<sup>2</sup> = 215 000 Kč,
- i) 416 m<sup>2</sup> á 290 Kč/m<sup>2</sup> = 120 000 Kč,
- j) 106 m<sup>2</sup> á 290 Kč/m<sup>2</sup> = 30 000 Kč,
- k) 2173 m<sup>2</sup> á 290 Kč/m<sup>2</sup> = 630 000 Kč.

**4. skupina: Pozemek zastavěný rozestavěnou stavbou jiného vlastníka**

**Odborný odhad**

Název	Cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>p</sub>	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
základní cena	1 000,-	1	1 000,00	2,00	1,00	2 000,00

**Oceňovaný pozemek:**

zastavěná plocha a nádvoří p.č. 520/5 1 m<sup>2</sup>

Výměra oceňovaných pozemků: 1 m<sup>2</sup>

1,00 m<sup>2</sup> á 2 000,- Kč/m<sup>2</sup> = 2 000,- Kč

**Pozemek oceněný porovnávací metodou - celkem = 2 000,- Kč**

**Obvyklá hodnota – výsledná cena bodů dle ustanovení zahrnutých v oceňované skupině (po zaokrouhlení):**

- b) 2000 Kč

## **5. skupina: Zemědělské pozemky orných půd**

### **Cena dle BPEJ**

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	PK 247 - 1. část	44700	1270	5,73		5,73	7 277,10
orná půda	PK 247 - 2. část	44811	8944	3,95		3,95	35 328,80
orná půda	PK 493/1	44613	5143	3,02		3,02	15 531,86
orná půda	PK 493/2	44613	5205	3,02		3,02	15 719,10
orná půda	PK 497/4	44613	396	3,02		3,02	1 195,92
orná půda	PK 150/2	41212	15196	7,30		7,30	110 930,80
orná půda	PK 357/2	44612	7301	3,82		3,82	27 889,82
Výměra celkem			43455	Mezisoučet			213 873,40
Zemědělské pozemky - celkem							213 873,40
Pozemky oceněné dle BPEJ - celkem						=	213 873,40 Kč

### **Porovnávací hodnota**

#### **Popis porovnávaných pozemků:**

Porovnávací hodnota pozemků je stanovena na základě následujících vzorků nabídek. Jedná se ve všech případech o zemědělské plochy porovnatelných parametrů v okolních katastrálních územích okolo oceňovaného souboru, v okrese Plzeň-jih. Tištěné kopie nabídek jsou po stažení inzerce k dispozici v archivu znalkyně.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o nabídkové ceny, byly na jednotlivé pozemky uplatněny sázky ve výši 15 - 30%.

Zdroje porovnávaných nabídek:

1. <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zemedelska-puda/zdemyslice--/3151595100#>
2. <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zemedelska-puda/dolni-lukavice--/3248944732>
3. <http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zemedelska-puda/dobransy--/3602691676>

#### **Seznam porovnávaných pozemků:**

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>p</sub>	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
Zemědělské pozemky č. 1	800 000,-	109384	7,31	0,85	1,00	6,22
Zemědělské pozemky č. 2	129 064,-	16133	8,00	0,85	1,00	6,80
Zemědělské pozemky č. 3	799 000,-	70167	11,39	0,70	1,00	7,97
Průměrná jednotková cena:						20,99 / 3,000 7,00 Kč/m <sup>2</sup>
Minimální jednotková cena:						6,22 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena:						7,97 Kč/m <sup>2</sup>

### Oceňované pozemky:

orná půda	p.č. PK 247	10214 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. PK 493/1	5143 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. PK 493/2	5205 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. PK 497/4	396 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. PK 150/2	15196 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. PK 357/2	7301 m <sup>2</sup>

Výměra oceňovaných pozemků: 43455 m<sup>2</sup>

43 455,00 m<sup>2</sup> á 7,- Kč/m<sup>2</sup> = 304 185,- Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = 304 185,- Kč

### Výnosová hodnota

#### Popis:

Pro stanovení výnosové hodnoty je užitá přímá kapitalizace finančního toku na základě reprezentativního výnosu. Výše nájemného vyplývá z doložené pachtovní smlouvy.

Majitel pozemků s pozemky nemá žádné náklady, daň z nemovitosti platí nájemce.

Míra kapitalizace byla vzhledem k nízké míře rizika (zemědělství je předmětem subvencí státu a EU) a dlouhodobým nájemním vztahům (15 let) stanovena na 3,5%. Majetek ve formě pozemků neztrácí hodnotu, není běžné, že dojde k jeho poškození a výpadky nájemného jsou zřídka. Z tohoto důvodu obsahuje kapitalizační míra jen velmi nízkou přírůstek za riziko.

Znalkyně si též dovoluje upozornit, že běžně akceptovaná míra nájmu činí cca 1,5 % ročně z hodnoty pozemků dle BPEJ. Tato je u oceňovaných mnohem vyšší. Jedná se tak o dobře pronajaté pozemky v rukou stabilního nájemce.

#### Výměry pronajímané půdy:

Plocha: = 43 455,00 m<sup>2</sup>

Plocha všech parcel celkem: 43 455,00 m<sup>2</sup>

#### Propočet výnosů z pronajímaných parcel:

Parcely:

Orné půdy 43 455,00 m<sup>2</sup> \* 0,15 Kč/m<sup>2</sup> = 6 518,25 Kč

Výnosy celkem: 6 518,25 Kč

#### Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

Náklady celkem: 0,- Kč

#### Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:

Zisk: 6 518,25 Kč - 0,- Kč = 6 518,25 Kč

#### Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou:

Úroková míra: 3,50 %

Výnosová hodnota: (6 518,25 / 0,0350) = 186 235,71 Kč



## Závěrečná analýza

Obvyklá cena je stanovena z výše vypočtených hodnot na základě kontribuce stanovené znalkyní ve výši: 80% porovnávací hodnota, 10% hodnota dle BPEJ a 10% výnosová hodnota.

Celková výsledná cena dle kontribuce:

$$0,80 * 304\,185 + 0,10 * 213\,873,40 + 0,10 * 186\,235,71 = 283\,358,91 \text{ Kč} \approx \text{tj. } 6,52 \text{ Kč/m}^2$$

**Obvyklá hodnota – výsledná cena bodů dle ustanovení zahrnutých v oceňované skupině (po zaokrouhlení):**

- f) 10 214 m<sup>2</sup> á 6,52 Kč/m<sup>2</sup> ≈ **66 000 Kč**
- g) 10 743 m<sup>2</sup> á 6,52 Kč/m<sup>2</sup> ≈ **70 000 Kč**
- h) 15 196 m<sup>2</sup> á 6,52 Kč/m<sup>2</sup> ≈ **99 000 Kč**
- p) 7301 m<sup>2</sup> á 6,52 Kč/m<sup>2</sup> ≈ **47 000 Kč**

### **6. skupina: Pozemky zamokřených ploch (mokřadů) a dalších ploch jiných kultur**

Zdůvodnění ocenění viz popis skupiny oddíle A. posudku.

**Obvyklá hodnota – výsledná cena bodů dle ustanovení zahrnutých v oceňované skupině (po zaokrouhlení):**

- l) **0 Kč**
- m) **0 Kč**
- n) **0 Kč**
- o) **0 Kč**

### **7. skupina: Pozemky uváděné jako zemědělsky užívané**

#### **Výnosová hodnota**

##### **Popis:**

K ocenění je přistoupeno na základě stanovení současné obvyklé hodnoty finančního toku plynoucího ze souboru ve formě nájmu, tj. přímou kapitalizací. Pozemky jsou oceněny an-block a posléze administrativně rozděleny podle požadavků objednatele v poměru výměr. Jiný přístup není možný. Znalce na tento fakt důrazně upozorňuje všechny uživatele posudku.

Hodnota parcel je poznamenána mírou rizika, kterou není možné přesně vyčíslit. V tomto případě se jedná o kvalifikovaný názor znalkyně, který není možné doložit přesně definovaným výpočtem.

##### **Výměry pronajímané půdy:**

Plocha: = 26 133,00 m<sup>2</sup>  
**Plocha všech parcel celkem:** 26 133,00 m<sup>2</sup>

**Propočet výnosů z pronajímaných parcel:**

Parcely:

$$\text{Pronajaté pozemky } 26\,133,00 \text{ m}^2 * 0,15 \text{ Kč/m}^2 = \underline{3\,919,95 \text{ Kč}}$$

**Výnosy celkem:** 3 919,95 Kč

**Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:**

**Náklady celkem:** 0,- Kč

**Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:**

$$\text{Zisk: } 3\,919,95 \text{ Kč} - 0,- \text{ Kč} = 3\,919,95 \text{ Kč}$$

**Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou:**

Úroková míra: 4,50 %

$$\text{Výnosová hodnota: } (3\,919,95 / 0,0450) = 87\,110,- \text{ Kč, tj. } 3,33 \text{ Kč/m}^2$$

**Obvyklá hodnota – výsledná cena bodů dle ustanovení zahrnutých v oceňované skupině (po zaokrouhlení):**

r)	528 m <sup>2</sup>	á 3,33 Kč/m <sup>2</sup>	≈ 1750 Kč
s)	122 m <sup>2</sup>	á 3,33 Kč/m <sup>2</sup>	≈ 400 Kč
t)	22 000 m <sup>2</sup>	á 3,33 Kč/m <sup>2</sup>	≈ 73 000 Kč
u)	403 m <sup>2</sup>	á 3,33 Kč/m <sup>2</sup>	≈ 1300 Kč
v)	888 m <sup>2</sup>	á 3,33 Kč/m <sup>2</sup>	≈ 2900 Kč
w)	192 m <sup>2</sup>	á 3,33 Kč/m <sup>2</sup>	≈ 600 Kč
x)	2000 m <sup>2</sup>	á 3,33 Kč/m <sup>2</sup>	≈ 6600 Kč

**8. skupina: Pozemek lesa včetně porostu**

**Odborný odhad**

Název	Cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>p</sub>	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
základní cena	5,-	1	5,00	1,00	1,00	5,00

**Oceňovaný pozemek:**

p.č. PK 358/1 5384 m<sup>2</sup>

Výměra oceňovaných pozemků: 5384 m<sup>2</sup>  
5384,00 m<sup>2</sup> á 5,- Kč/m<sup>2</sup> = 26 920,- Kč

**Obvyklá hodnota – výsledná cena bodů dle ustanovení zahrnutých v oceňované skupině (po zaokrouhlení):**

q) 27 000 Kč

## **Ke 2. části znaleckého posudku:**

### **1. skupina: Zemědělské pozemky orných půd**

#### **Cena dle BPEJ**

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	280/22 - 1. část	41200	1223	9,93		9,93	12 144,39
orná půda	280/22 - 2. část	41212	2296	7,30		7,30	16 760,80
orná půda	280/26	41212	30	7,30		7,30	219,00
orná půda	280/31	41212	1660	7,30		7,30	12 118,00
orná půda	280/34	41212	168	7,30		7,30	1 226,40
orná půda	280/41	41212	1606	7,30		7,30	11 723,80
orná půda	280/46	41212	4826	7,30		7,30	35 229,80
orná půda	280/47 - 1. část	41200	24	9,93		9,93	238,32
orná půda	280/47 - 2. část	41212	2541	7,30		7,30	18 549,30
orná půda	281/16	41212	3145	7,30		7,30	22 958,50
orná půda	281/17	41212	2538	7,30		7,30	18 527,40
orná půda	281/18	41212	2978	7,30		7,30	21 739,40
orná půda	281/19	41212	749	7,30		7,30	5 467,70
Výměra celkem			23784	Mezisoučet			176 902,81
Zemědělské pozemky - celkem							176 902,81
Pozemky oceněné dle BPEJ - celkem						=	176 902,81 Kč

#### **Porovnávací hodnota**

##### **Popis porovnávaných pozemků:**

Porovnávací hodnota pozemků je stanovena na základě následujících vzorků nabídek. Jedná se ve všech případech o zemědělské plochy porovnatelných parametrů v okolních katastrálních územích okolo oceňovaného souboru, v okrese Plzeň-jih. Tištěné kopie nabídek jsou po stažení inzerce k dispozici v archivu znalkyně.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o nabídkové ceny, byly na jednotlivé pozemky uplatněny sračky ve výši 15 - 30%.

Zdroje porovnávaných nabídek:

1. <http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/zemedelska-puda/zdemyslice--/3151595100#>
2. <http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/zemedelska-puda/dolni-lukavice--/3248944732>
3. <http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/zemedelska-puda/dobrany--/3602691676>

##### **Seznam porovnávaných pozemků:**

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>p</sub>	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
Zemědělské pozemky č. 1	800 000,-	109384	7,31	0,85	1,00	6,22
Zemědělské pozemky č. 2	129 064,-	16133	8,00	0,85	1,00	6,80

Zemědělské pozemky č. 3	799 000,-	70167	11,39	0,70	1,00	7,97
----------------------------	-----------	-------	-------	------	------	------

	20,99 / 3,000
Průměrná jednotková cena:	7,00 Kč/m <sup>2</sup>
Minimální jednotková cena:	6,22 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena:	7,97 Kč/m <sup>2</sup>

#### Oceňované pozemky:

orná půda	p.č. 280/22	3519 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 280/26	30 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 280/31	1660 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 280/34	168 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 280/41	1606 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 280/46	4826 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 280/47	2565 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 281/16	3145 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 281/17	2538 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 281/18	2978 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 281/19	749 m <sup>2</sup>

Výměra oceňovaných pozemků: 23784 m<sup>2</sup>

23 784,00 m<sup>2</sup> á 7,- Kč/m<sup>2</sup> = 166 488,- Kč

**Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = 166 488,- Kč**

#### Výnosová hodnota

##### Popis:

Pro stanovení výnosové hodnoty je užitá přímá kapitalizace finančního toku na základě reprezentativního výnosu. Výše nájemného vyplývá z doložené pachtovní smlouvy.

Majitel pozemků s pozemky nemá žádné náklady, daň z nemovitosti platí nájemce.

Míra kapitalizace byla vzhledem k nízké míře rizika (zemědělství je předmětem subvencí státu a EU) a dlouhodobým nájemním vztahům (15 let) stanovena na 3,5%. Majetek ve formě pozemků neztrácí hodnotu, není běžné, že dojde k jeho poškození a výpadky nájemného jsou zřídka. Z tohoto důvodu obsahuje kapitalizační míra jen velmi nízkou přírůstek za riziko.

Znalkyně si též dovoluje upozornit, že běžně akceptovaná míra nájmu činí cca 1,5 % ročně z hodnoty pozemků dle BPEJ. Tato je u oceňovaných mnohem vyšší. Jedná se tak o dobře pronajaté pozemky v rukou stabilního nájemce.

##### **Výměry pronajímané půdy:**

Plocha: = 23 784,00 m<sup>2</sup>

**Plocha všech parcel celkem:** 23 784,00 m<sup>2</sup>

##### **Propočet výnosů z pronajímaných parcel:**

Parcely:  
orné půdy 23 784,00 m<sup>2</sup> \* 0,15 Kč/m<sup>2</sup> = 3 567,60 Kč

**Výnosy celkem:** 3 567,60 Kč

### Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

Náklady celkem: 0,- Kč

### Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:

Zisk: 3 567,60 Kč - 0,- Kč = 3 567,60 Kč

### Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou:

Úroková míra: 3,50 %

Výnosová hodnota:  $(3\,567,60 / 0,0350) = 101\,931,43$  Kč

### Závěrečná analýza

Obvyklá cena je stanovena z výše vypočtených hodnot na základě kontribuce stanovené znalkyní ve výši: 80% porovnávací hodnota, 10% hodnota dle BPEJ a 10% výnosová hodnota.

Celková výsledná cena dle kontribuce:

$$0,80 * 166\,488 + 0,10 * 176\,902,81 + 0,10 * 101\,931,43 = 161\,073,80 \text{ Kč} \quad \approx \text{ tj. } 6,77 \text{ Kč/m}^2$$

### Obvyklá hodnota – výsledná cena bodů dle ustanovení zahrnutých v oceňované skupině (po zaokrouhlení):

- a) 3519 m<sup>2</sup> á 6,77 Kč/m<sup>2</sup>      ≈ 24 000 Kč
- b) 3296 m<sup>2</sup> á 6,77 Kč/m<sup>2</sup>      ≈ 22 000 Kč
- c) 7559 m<sup>2</sup> á 6,77 Kč/m<sup>2</sup>      ≈ 51 000 Kč
- d) 9410 m<sup>2</sup> á 6,77 Kč/m<sup>2</sup>      ≈ 64 000 Kč

### 2. skupina: Pozemky přístupové cesty

#### Odborný odhad

Název	Cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>p</sub>	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
základní cena	6,77,-	1	6,77	1,00	1,00	6,77

#### Oceňovaný pozemek:

ostatní plocha – ostatní komunikace	p.č. 403/1	94 m <sup>2</sup>
ostatní plocha – ostatní komunikace	p.č. 403/2	301 m <sup>2</sup>
ostatní plocha – ostatní komunikace	p.č. 403/3	125 m <sup>2</sup>

Výměra oceňovaných pozemků: 520 m<sup>2</sup>  
520 m<sup>2</sup> á 6,77 Kč/m<sup>2</sup> = 3520,40 Kč

### Obvyklá hodnota – výsledná cena bodů dle ustanovení zahrnutých v oceňované skupině (po zaokrouhlení):

- e) 3 500 Kč

## **Nájemní právo:**

Znalkyně oceňuje nájemní právo, které vyplývá ze smlouvy o pronájmu, uzavřené mezi společností Osecká zemědělská a obchodní společnost a.s. a povinným, ze dne 12.10.2009 (kopie viz příloha znaleckého posudku).

V rozsahu oboru znalkyně je nájemní právo oceněno jako náklady k pořízení obdobného práva kalkulované z nákladů na obnovení porovnatelného práva v místě a čase, a to po zániku původně sjednaného nájemního práva.

Stanovit hodnotu práva porovnáním s jinými nájemními právy není možné – převody a přenechání nájmu porovnatelných budov nejsou běžné a informace o nich nejsou veřejně dostupné.

Náklady na obnovení práva jsou následující:

a) transakční náklady:

Tvoří zejména provize realitní kanceláři za zprostředkování nového nájmu. Ta je u podobných nemovitostí stanovena obvykle paušálně v rozmezí 5 000 až 15 000 Kč (běžná provize za zprostředkování celků nízké nebo velmi nízké hodnoty nebo jen cena asistence - právních služeb sepsání smlouvy).

Obvyklá cena transakčních nákladů = 5 000 Kč

b) refundace investic nájemce do nemovitosti a stavebních úprav, které byly od počátku trvání nájemní smlouvy nutné k specializovanému provozu nájemce – žádné úpravy nebyly provedeny.

V daném případě nebyly investice zjištěny = 0 Kč

c) náhrada za zvýšení ceny nového nájmu:

Znalkyně má požadované nájemné za běžné a nepředpokládá zvýšení nájmu, pokud bude uzavřen na jinou porovnatelnou nemovitost.

V daném případě nebylo navýšení zjištěno = 0 Kč

d) škody způsobené nájemcem při užívání nemovitosti

V daném případě nebyly škody zjištěny = 0 Kč

Znalkyně si dovoluje upozornit, že soubor podobných pozemků může být statkem, který je v daném místě a čase konečný svým rozsahem. Ztráty a ekonomická škoda způsobená nájemci na základě zániku nájemních práv v kombinaci s nedostupností dalších prostor v místě, ztracenou možností provozovat výdělečnou činnost a vytvářet zisk z této činnosti plynoucí není součástí znalkyní stanovené hodnoty nájemního práva. Tato problematika není oborem znalkyně a k ocenění těchto věcí je třeba znalce s jiným druhem oprávnění (případně interdisciplinární ocenění).

**Nájemní právo - výsledná cena = 5 000,- Kč**

## C. Rekapitulace

### K 1. části znaleckého posudku:

#### **1. skupina: Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků - bývalá zemědělská usedlost**

Stavby starších rodinných domů v okolí statutárního města Plzně do poloviny roku 2008 kopírovaly nárůst poptávky a nárůst cen nemovitostí v Plzni a staly se oblíbenou alternativou místo koupě bytů v okrajových částech Plzně. Vzhledem k současnému poklesu na trhu, který v cílových segmentech trvá již jeden a půl roku, prošly ceny podobných nemovitostí výraznou korekcí. Výše poklesu je do dnešního dne průměrně 25 %, u méně atraktivních lokalit i více.

V současné době se výrazný pokles ceny bytů v Plzni zastavil a v návaznosti na to přestaly klesat i ceny rodinných domů v širším okruhu plzeňské aglomerace, které tvoří jejich substituty. Tento stav je zapříčiněn zejména nezájmem prodávajících, kteří za současné ceny nejsou ochotni svůj majetek prodávat. Tímto výrazně omezují nabídku, jejíž pokles již téměř srovnal tempo s poklesem poptávky. V konečném důsledku dochází v současné době k relativní stabilizaci cen. Výhledově znalkyně počítá již jen s mírnými snižujícími korekcemi, které proběhnou v návaznosti na excesivní nabídky nemovitostí v exekučních řízeních a podobně.

#### **2. skupina: Pozemek parc.č. 523/2 - ve skutečnosti navrhovaná obytná plocha**

a

#### **3. skupina: Pozemky výhledových obytných ploch**

V obou případech se jedná o pozemky, které nabízí příležitost aktivním investorům tolerujícím vyšší míry rizika. Potenciál těchto pozemků je i přes současné překotné pohyby na trhu hodnocen do budoucnosti jako výloženě růstový.

#### **Ostatní skupiny:**

Ad popis v oddíle A. posudku.

### Rekapitulace obvyklých cen a jejich rozdělení dle požadavků objednatele posudku (v souladu s jednotlivými doby ustanovení):

- a) 1 800 000 Kč  
slovy: jedenmilionosmsettisíc Kč
- b) 2 000 Kč  
slovy: dvatisíce Kč
- c) 825 000 Kč  
slovy: osmsetdvacetpěttisíc Kč
- d) 215 000 Kč  
slovy: dvěšestpatnácttisíc Kč

- e) 190 000 Kč  
slovy: jednostodevadesát Kč
- f) 66 000 Kč  
slovy: šedesátšesttisíc Kč
- g) 70 000 Kč  
slovy: sedmdesáttisíc Kč
- h) 99 000 Kč  
slovy: devadesátdevěttisíc Kč
- i) 120 000 Kč  
slovy: jednostodvacettisíc Kč
- j) 30 000 Kč  
slovy: třicetisíc Kč
- k) 630 000 Kč  
slovy: šestsettřicettisíc Kč
- l) 0 Kč  
slovy: nula Kč
- m) 0 Kč  
slovy: nula Kč
- n) 0 Kč  
slovy: nula Kč
- o) 0 Kč  
slovy: nula Kč
- p) 47 000 Kč  
slovy: čtyřicetsedmtisíc Kč
- q) 27 000 Kč  
slovy: dvacetsedmtisíc Kč
- r) 1750 Kč  
slovy: jedentisíc sedmsetpadesát Kč
- s) 400 Kč  
slovy: čtyřista Kč
- t) 73 000 Kč  
slovy: sedmdesáttřítisíc Kč
- u) 1 300 Kč  
slovy: jedentisíctřista Kč
- v) 2 900 Kč  
slovy: dvatisícdevětset Kč
- w) 600 Kč  
slovy: šestset Kč
- x) 6 600 Kč  
slovy: šesttisícšestset Kč



## **Ke 2. části znaleckého posudku:**

Komentář ad popis v oddíle A. posudku.

## **Rekapitulace obvyklých cen a jejich rozdělení dle požadavků objednatele posudku (v souladu s jednotlivými doby ustanovení):**

- a) 24 000 Kč  
slovy: dvacetčtyřitisíc Kč
- b) 22 000 Kč  
slovy: dvacetdvatisíc Kč
- c) 51 000 Kč  
slovy: padesátjednatísic Kč
- d) 64 000 Kč  
slovy: šedesátčtyřitisíc Kč
- e) 3 500 Kč  
slovy: třitisícepětset Kč

## **Nájemní právo:**

Komentář ad popis v oddíle A. posudku.

## **Obvyklá cena nájemního práva:**

5000 Kč  
slovy: pět tisíc Kč

V Plzni, 7.5.2010

Ing. Jiřina Pešková  
Alešova 15  
301 00 Plzeň

## **D. Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 4.5.1993 č.j. Spr.2997/92 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2339-66/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2339-66/10.

# Přílohy k 1. části posudku

usnesení č.j. 024 EX 1979/04-105

došlo 15.4. 2010  
ZPČ 2339-66/10

č.j. 024 EX 1979/04-105

## *U s n e s e n í*

Soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Slévárenská 410/14, Ostrava – Mariánské Hory, PSČ 709 00, pověřená usnesením o nařízení exekuce, které vydal Okresní soud Plzeň-jih č.j. 9 Nc 2494/2004-6 dne 1.11.2004, podle exekučního titulu, kterým je směnečný platební rozkaz: č.j. 52 Sm 222/2003-9, který vydal Krajský soud Plzeň dne 26.01.2004 a který se stal pravomocným dne 02.03.2004, a to k návrhu

oprávněného: VP AGRO spol. s r.o., sídlem Kněžves, 25268, Středokluky, IČ 44268114, zast. JUDr. Miroslav Nippert, advokát, sídlem Spálená 29, 11000, Praha 1

proti

povinnému: Josef Lindaur, Ing., bytem Buková 303, 33209, Štěnovice, r.č.460421/046

k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku ve výši 3 000 000,00 Kč s úrokem z prodlení 6,000% ročně z částky 3 000 000,00 Kč od 01.07.2003 do zaplacení, jakož i k vymožení povinnosti zaplatit náklady této exekuce, r o z h o d í

### t a k t o :

I. Znalce m z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí se **u s t a n o v u j e :**

**Ing. Jiřina Pešková, bytem Alešova 15, PSČ 30100, Plzeň.**

II. Znalci se **u k l á d á :**

- ocenit nemovitosti se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a právy a závadami

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558486 Štěnovice

Kat. území: 775657 Kobčice u Štěnovic

List vlastnictví: 182

B Nemovitosti

Podrobný popis pozemku	Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Spisová výpisice	Způsob ochrany
	P 472	1230	zastavěná plocha a nádvoří		
	P 473/1	733	zahradka		zemědělský půdní fond
	P 473/2	111	zahradka		zemědělský půdní fond
	P 473/3	12	zahradka		zemědělský půdní fond
	P 520/1	2476	orná půda		zemědělský půdní fond
	P 520/3	373	orná půda		zemědělský půdní fond
	P 520/4	745	zahradka		zemědělský půdní fond
	P 520/5	1	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 524	
	P 523/2	650	zahradka		zemědělský půdní fond
	P 929/2	10	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Pozemky				
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcelě
P	Robčice, č.p. 25	rod.dům		472
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Díl	Typ	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území
P	150/2		15196	
P	156/3		416	
P	157/2		106	
P	159/2		2173	
P	247		10214	
P	343/2		50	
P	344/2		1360	
P	354/2		1466	
P	356		935	
P	357/2		7301	
P	358/1		5304	
P	493/1		5143	
P	493/2		5205	
P	497/4		396	
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Katastrální plán bez čísel parcel (KPP)				
Parcela	Díl	Typ	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území
P	352	1	528	
P	353	2	122	
P	401	2	22000	
P	475	1	403	
P	482	2	886	
P	495	1	192	
P	496	2	2006	

Znaleci se u k l á d á , aby nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená ocenil cenou obvyklou dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., a to tak, že zvlášť ocení nemovitosti uvedené v bodech a) až x):

a)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky				
Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
472		1230 zastavěná plocha a nádvoří		
473/1		731 zahrada		zemědělský půdní fond
473/2		111 zahrada		zemědělský půdní fond
473/3		12 zahrada		zemědělský půdní fond
929/2		10 ostatní plocha	ostatní komunikace	
Stavby				
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcelě
	Robčice, č.p. 25	rod.dům		472

b)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
520/5		1 zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 524	

c)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
520/1	2474	orná půda		zemědělský půdní fond
520/3	373	orná půda		zemědělský půdní fond

d)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
520/4	745	sahraha		zemědělský půdní fond

e)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
520/2	566	sahraha		zemědělský půdní fond

f)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Díl	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území
• 247			10314	

g)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Díl	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území
493/1			5143	
493/2			5205	
497/4			396	

h)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Díl	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území
150/2			15196	

i)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Čís	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území
156/3			416	

j)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Čís	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území
157/2			106	

k)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Čís	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území
159/2			2173	

l)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Čís	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území
143/4			58	

m)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Čís	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území
144/2			1360	

n)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Čís	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území
154/3			1466	

o)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)				
Parcela	Čís	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území
156			315	

p)

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)					
Parcela	Díl	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území	
157/2			7301		

q)

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)					
Parcela	Díl	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území	
158/1			5386		

r)

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přílohový plán nebo jiný podklad (GP)					
Parcela	Díl	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území	
152	1		528		

s)

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přílohový plán nebo jiný podklad (GP)					
Parcela	Díl	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území	
153	2		122		

t)

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přílohový plán nebo jiný podklad (GP)					
Parcela	Díl	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území	
401	2		22000		

u)

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přílohový plán nebo jiný podklad (GP)					
Parcela	Díl	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území	
675	1		403		

v)

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Vyměra[m <sup>2</sup> ]		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přílohový plán nebo jiný podklad (GP)					
Parcela	Díl	Typ	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Původní kat. území	
682	2		688		

w)

B. Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původní půdní plán nebo jiný podnik (GP)					
Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území	
412	1		192		

x)

B. Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původní půdní plán nebo jiný podnik (GP)					
Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území	
496	2		2000		

Znaleci se **u k l á d á**, aby nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady nemovitostmi spojená ocenil cenou obvyklou dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

III. Znaleci se **u k l á d á** vypracovat znalecký posudek elektronicky a písemně ve trojím vyhotovení ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí a přiložit též fotografie oceňovaných nemovitostí v elektronické podobě.

IV. Soudní exekutor ve smyslu ustanovení § 52 exekučního řádu, ustanovení § 254 odst. 1, § 127 odst. 3 a § 336 odst. 3 o. s. ř. povinnému, popř. dalším osobám

**p ř i k a z u j e**, aby umožnili znalci prohlídku nemovitostí, jejich příslušenství, movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitostí a zjištění stavu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených pro potřeby ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, movitých věcí tvořících příslušenství nemovitostí, jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených a vypracování znaleckého posudku;

**p ř e d l o ž í** znalci listiny potřebné k ocenění jednotlivých práv a závad (zejména nájemní smlouvy k bytové jednotce, nemovitostem, listiny prokazující věcná břemena – předkupní právo, užívací právo, právo průjezdu a průchodu, právo vést vodovodní, telekomunikační, plynovou přípojku, dále zejména kupní smlouvy a darovací smlouvy vážící se k předmětné nemovitosti, rozhodnutí o dědictví apod.);

**z d r ž e l i s e** jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění stěžovalo. Tomu, kdo neuposlechne tohoto příkazu soudního exekutora může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,-Kč.

### **Odůvodnění:**

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.



Exekučním příkazem č.j. 024 EX 1979/04-6 ze dne 9.12.2004, který nabyl právní moci dne 29.4.2005, bylo nařízeno provedení exekuce prodávčem nemovitostí povinného, a to mj. pozemků vedených ve zjednodušené evidenci-parcela původ Pozemkový katastr (PK): 493/1, 493/2, 497/4, zapsaných na listu vlastnictví č. 183 pro katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice a pozemků parc.č. 473/2 (zahradka) a parc.č. 929/2 (ostatní plocha), zapsaných na listu vlastnictví č. 341 pro katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice.

V průběhu exekuce došlo ke změně výměr obnovou operátu a změně číslování parcel, takže postižené nemovitosti původně zapsané na listech vlastnictví č. 183 a č. 341 jsou v současné době zapsány na listu vlastnictví č. 182 pro katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice.

Na list vlastnictví č. 182 pro katastrální území Robčice u Štěnovic, obec Útušice byl dále zapsán nově vzniklý pozemek parc.č. 520/5 (zastavěná plocha a nádvoří), který vznikl rozdělením původního pozemku parc.č. 520/1.

Jelikož k ocenění nemovitostí, závad, které na ní váznou a práv, která jsou s ní spojená je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.


**P o u č e n í :** Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Proti osobě znalce je možno vznést námitky ve lhůtě 8 dnů ode dne doručení tohoto usnesení, písemně, k soudnímu exekutorovi pověřenému provedením exekuce.

Exekutorský úřad Ostrava  
dne 12.4.2010

Výřizuje: Bc. Jana Polachová



  
Mgr. Pavla Fučíková  
soudní exekutor

**Fotodokumentace nemovitosti ke dni 6.5.2010**  
**bod a) ocenění**



Rodinný dům – hlavní stavba areálu (jižní pohled)



Rodinný dům (východní pohled)



Doživající přístavba RD na severní straně



Hospodářské stavby v západní části areálu – stodola, 2 chlévy, kolna (východní pohled)



Hospodářské stavby v západní části areálu –  
stodola, kolna (západní pohled)



Hospodářská stavba ve východní části areálu –  
dožívající stodola



Dožitá koupelna v RD



Dožitě vybavení kuchyně



Solné výkvěty na fasádě – stavba je vlhká až do 1 m  
výšky místností



Střešní plášť je dožitý – fotografie jednoho  
z kritických míst

# Fotodokumentace nemovitosti ke dni 6.5.2010

## body b) – q) ocenění



Panoramatický pohled na pozemky oceněné pod body b), c), d), i), j), k)



Pozemek oceněný pod bodem e)

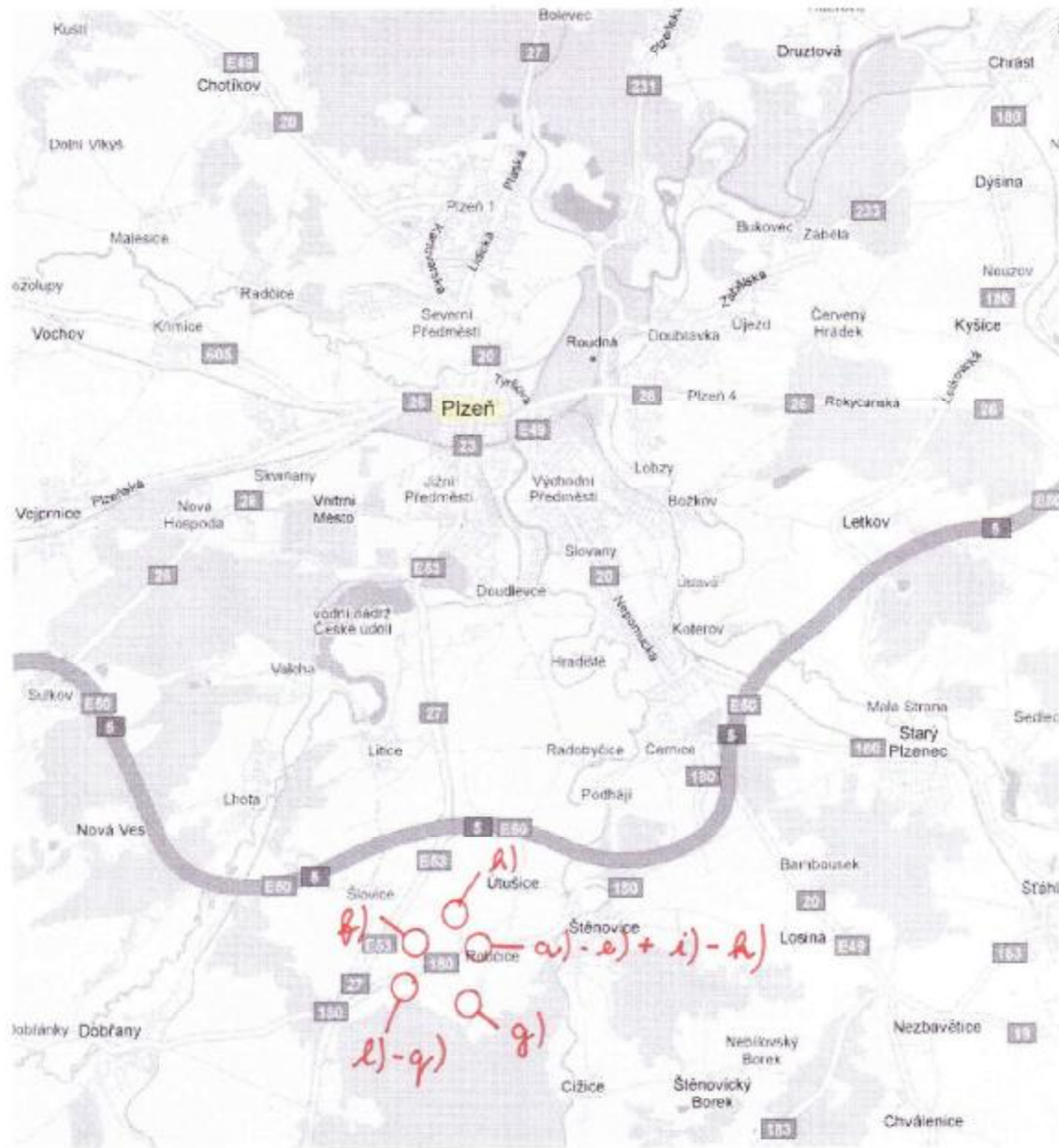


Pozemek oceněný pod bodem f)

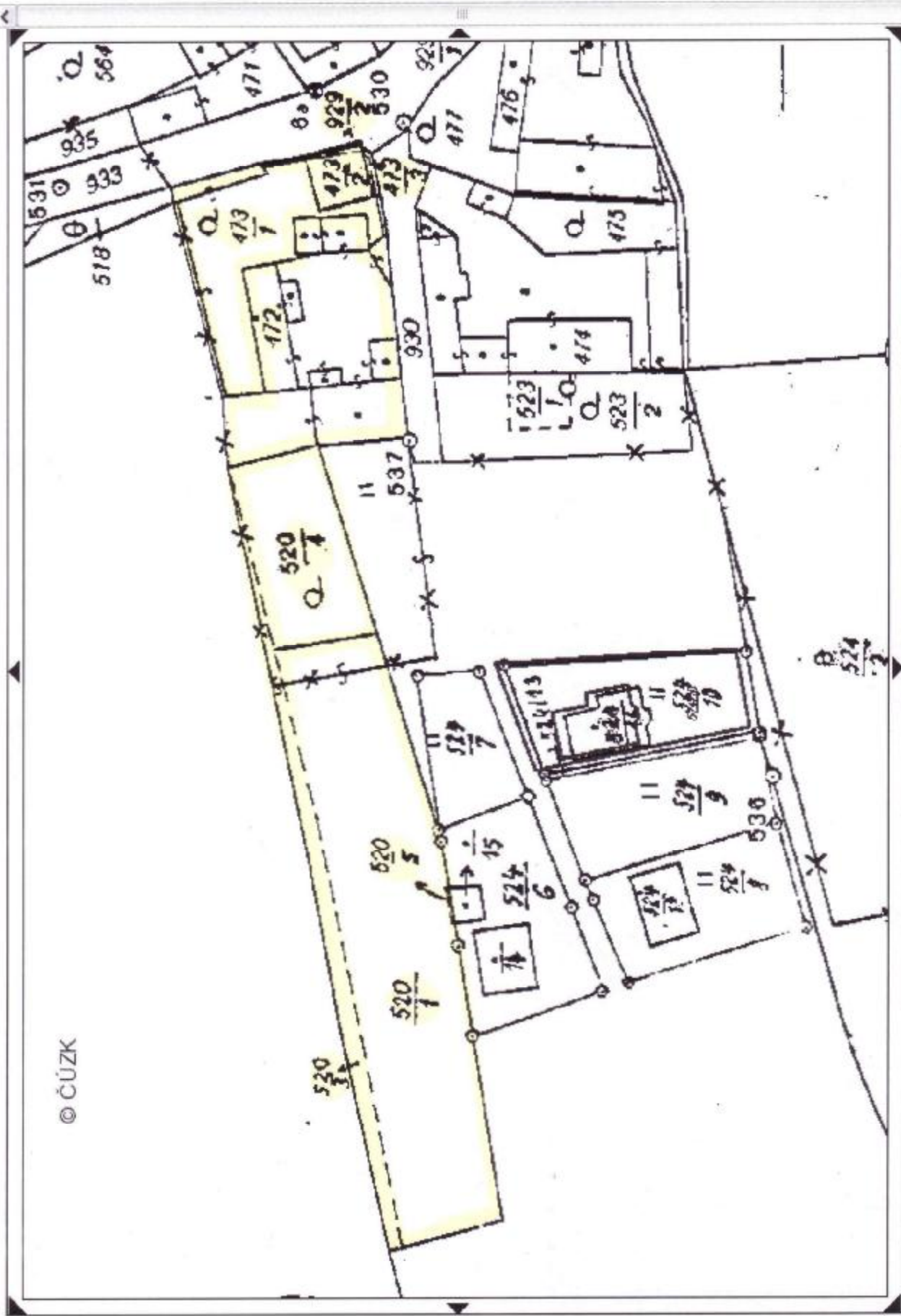


Letecký snímek pozemků oceněných pod body l), m), n), o), p), q)

## Mapa širších vztahů s okolím nemovitosti



Pozn: poloha nemovitosti vyznačena červeným kroužkem



© ČÚZK

YX=824276 1078020

1:800

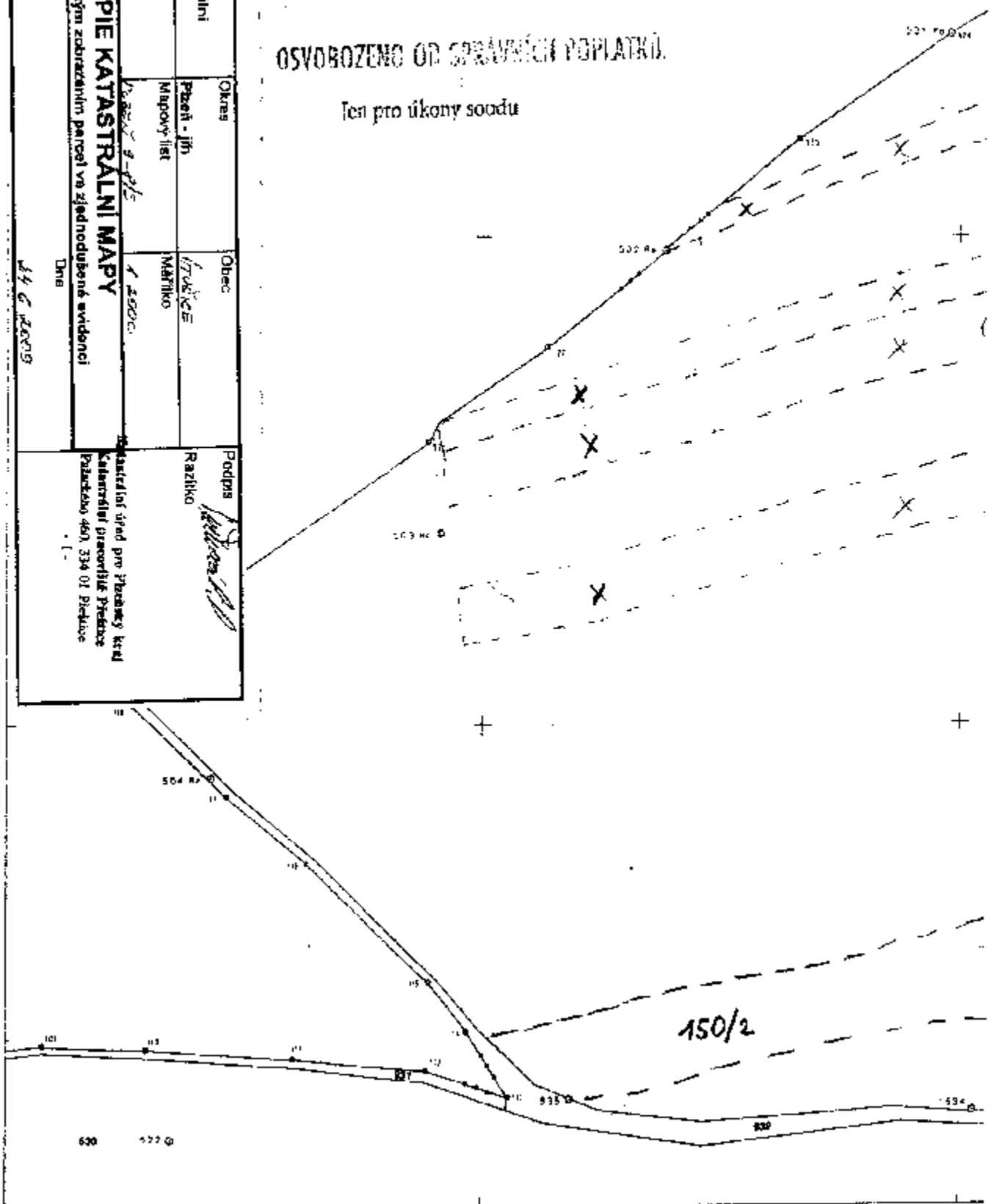
ortofoto  pozemkový katastr

Kopie katastrální mapy doplněna orientačním zákresem parcel podle dřívějších pozemkových evidencí (jejich hranice jsou vyznačeny střídavou čarou a parcelní čísla uvedena v závorce)

OSVOBODŽENO OD SPRÁVNÍCH POPLATKŮ.

Ten pro účely soudu

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj Katastrální pracoviště Přeštice Katastrální území	Okres Přebíř - jih Mapový list	Obec PŘEŠTICE Měřítko	Podpis <i>[Signature]</i> Razítko
Kopie v 1:5000			Katastrální úřad pro Plzeňský kraj Katastrální pracoviště Přeštice Palackého 460, 334 01 Přeštice
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY se schematickým zobrazením parcel ve zjednodušené evidenci			
vyhotovil		Dne	
PŘEUBAŘIL		14. 6. 2009	



Katastrální úřad pro Plzeňský kraj Katastrální pracoviště Přeštice Katastrální území <i>Robčice u Štětovic</i>	Okres	Obec	Podpis <i>[Signature]</i>
	Plzeň - jih	<i>UTUŠICE</i>	Razítko
	Mapový list <i>PLZEŇ 9 311</i>	Měřítko <i>1:2500</i>	Katastrální úřad pro Plzeňský kraj Katastrální pracoviště Přeštice Patačského 460, 331 01 Přeštice - 1 -
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b> se schematickým zobrazením parcel ve zjednodušené evidenci			
Vyhotovil <i>REKUZATIL</i>	Dne <i>24. 6. 2007</i>		

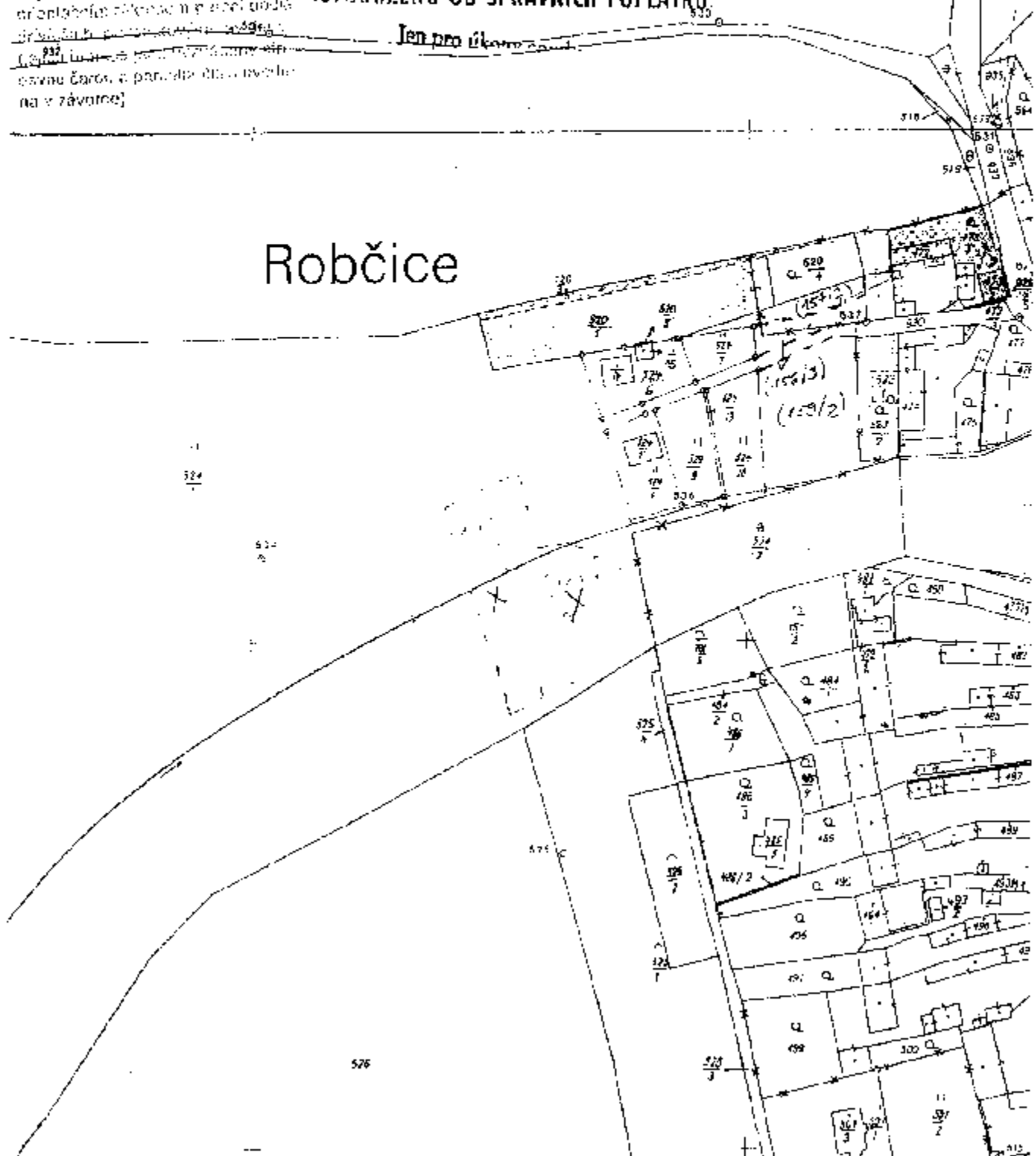
# Robčice

Kopie katastrální mapy doplněná  
úpravnými příkazy a měřiči podle  
úpravných příkazů a měřičů  
(*937*), které jsou součástí této  
kopie čarou a parcelou označena  
na v závorkách

**OSVOBOZENO OD SPRÁVNÍCH POPLATKŮ**

*Jen pro účel...*

# Robčice





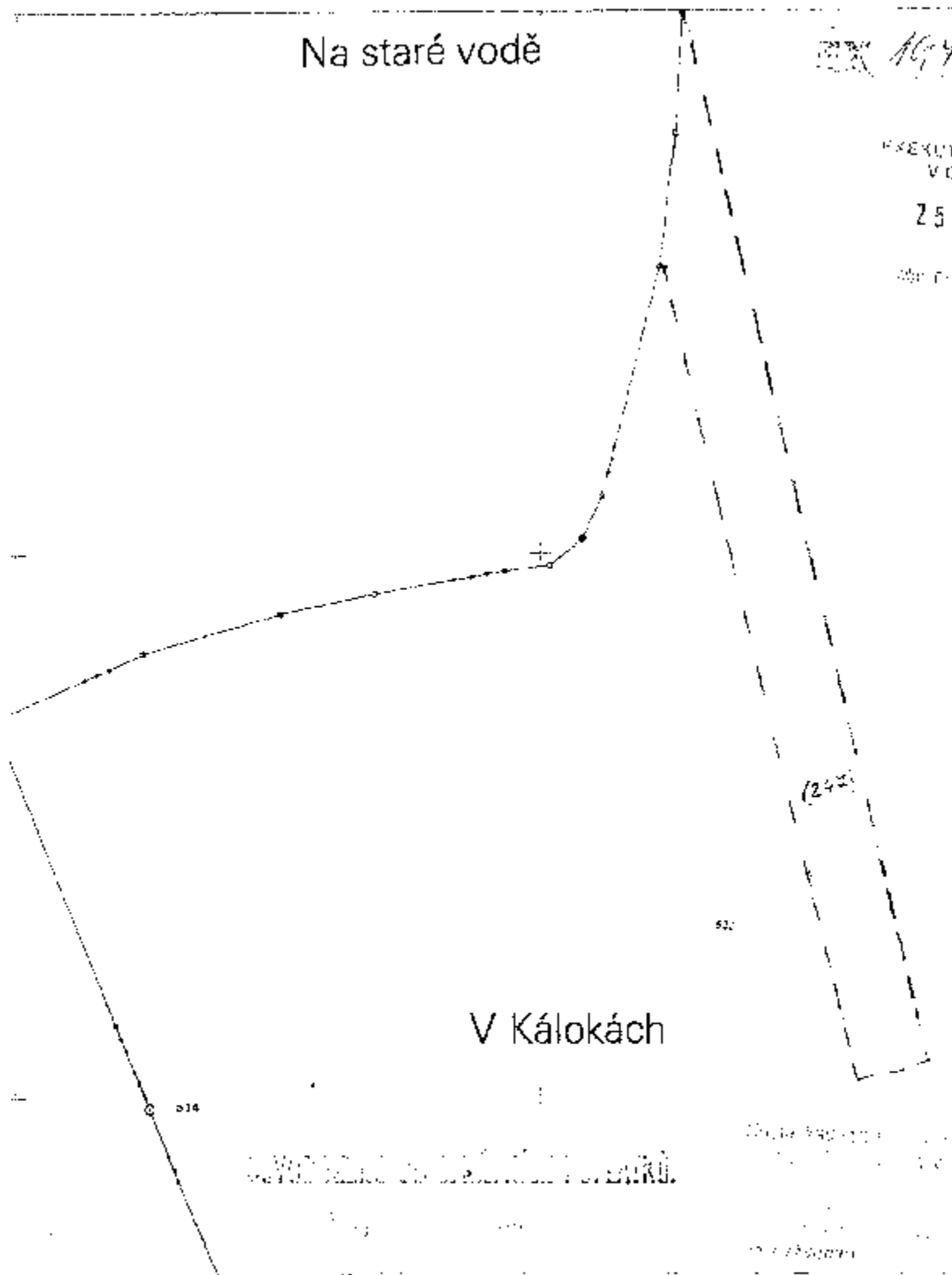
Na staré vodě

1674/14

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD  
V OSTRAVĚ

25.06.2009

Právní  
oblasti v katastru



V Kálokách

MAPOVÝ LIST VE ZJEDNODUŠENÉ EVIDENCI

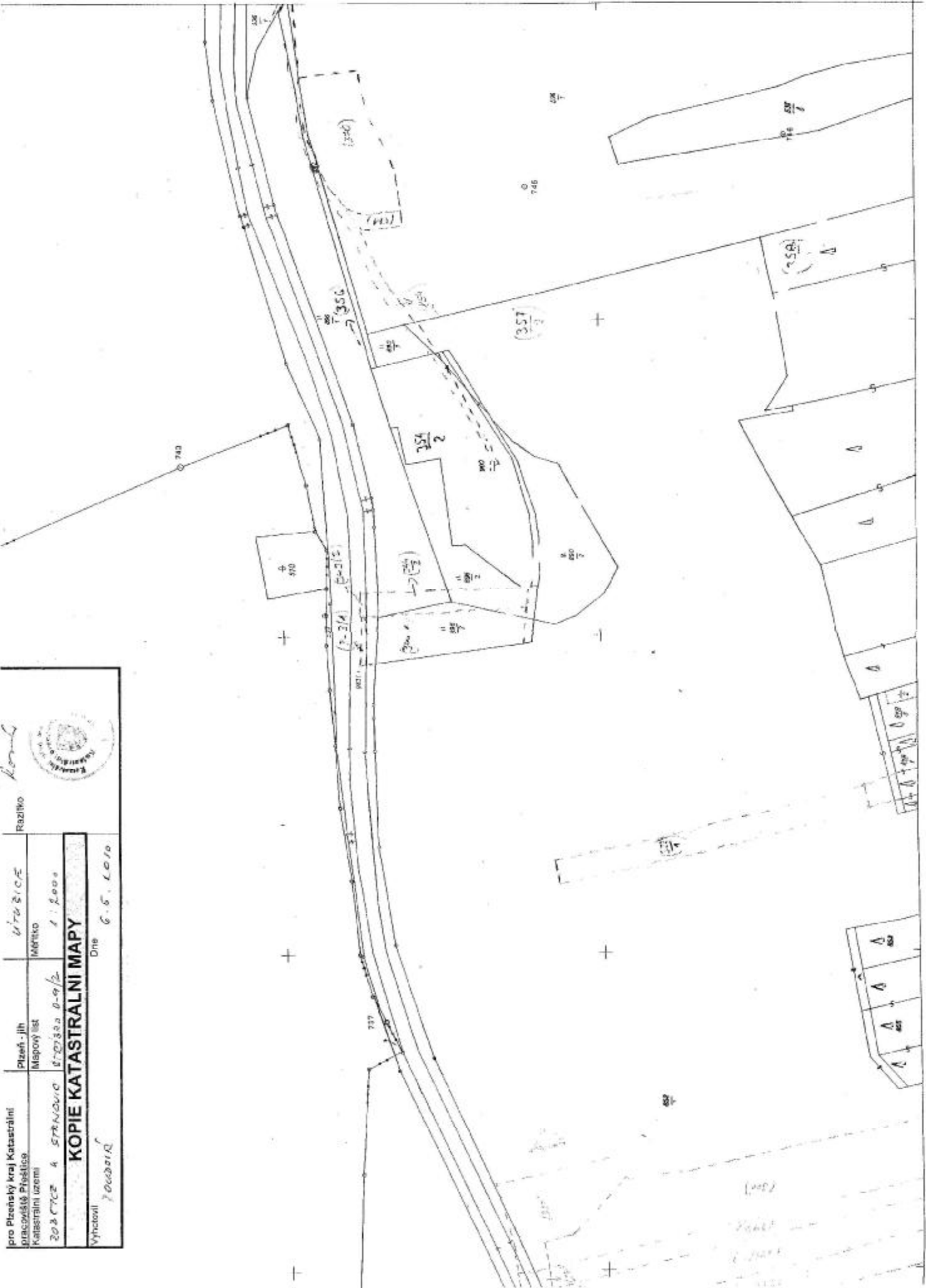
Číslo mapového listu  
1674/14  
Číslo listu  
242

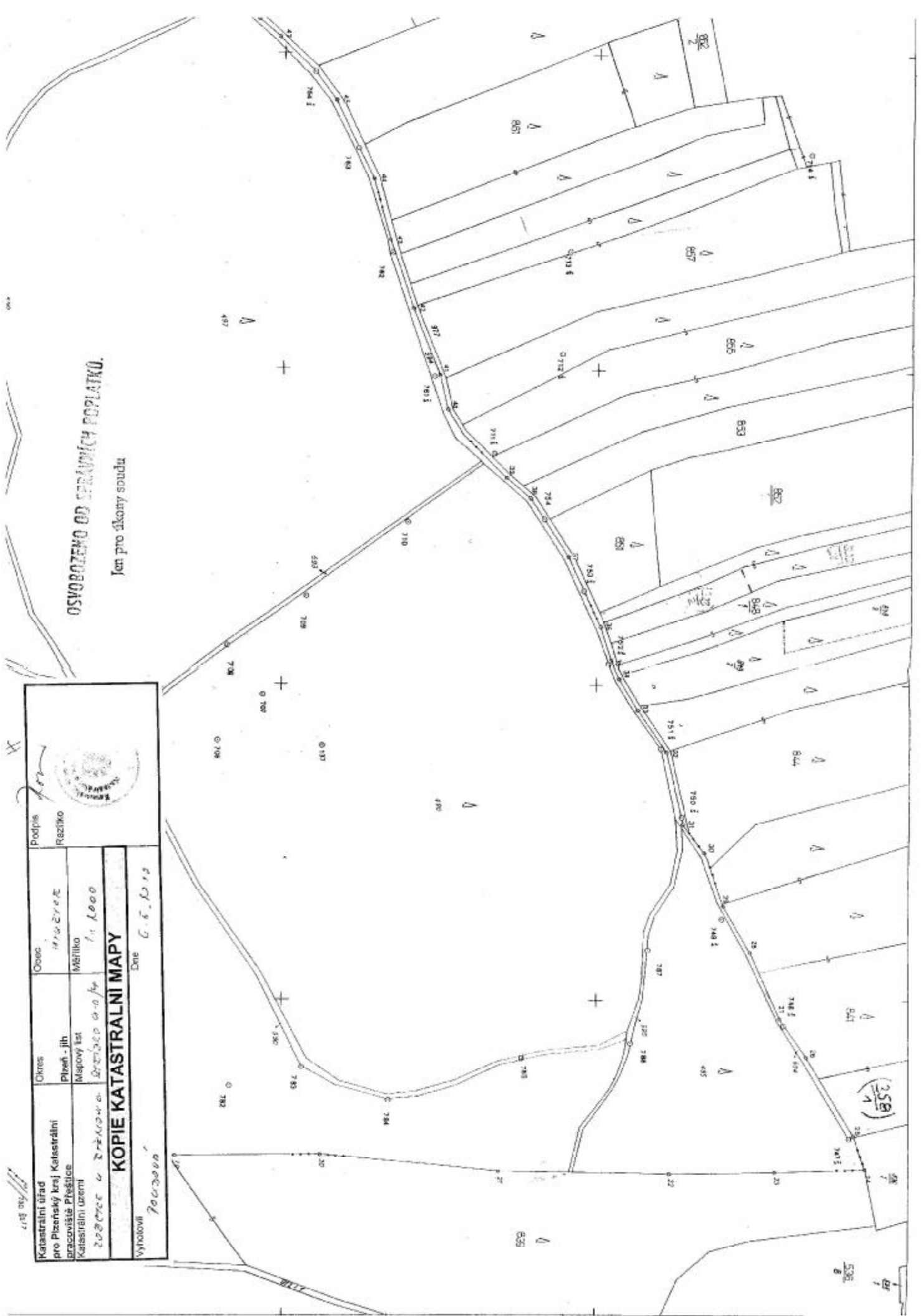
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj Katastrální pracoviště Přeštice	Okres Plzeň - jih	Obec Ústařov	Podpis <i>[Signature]</i>
Katastrální území BORČICE U ŠTĚPÁNOVIC	Mapový list 1674/14	Měřítko 1:2000	Razítko Katastrální úřad pro Plzeňský kraj Katastrální pracoviště Přeštice Palackého 461, 334 01 Přeštice
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b> se schematickým zobrazením parcel ve zjednodušené evidenci			
Vyhotovil PŘEVÁŘIL	Dne 24.6.2009		

Katastrální úřad pro Píseňský kraj, Katastrální pracoviště Přeštice	Okres Píseň - jih Mapový list	Obec Ústí nad Labem	Podpis Razítko
Katastrální území ROZETICE a STŘANOV	Měřítko 1:1000	Katastrální území pro Píseňský kraj Katastrální území Píseň Píseňská ul. č. 101 Píseň	
<b>Kopie mapy bývalého pozemkového katastru</b>			
Vytvořil ROUBAŘ		Dne 6. 6. 2010	



pro Píseňský kraj Katastrální území Píseňská Přeslička	Píseň - jih Mapový list	úřadnice	Ražlika
Katastrální území 203 712 4 STANOUČEK	úřadnice 0-9/2	Měřítko 1:2000	
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			
Vytvořil 7000010	Dne 6.5.2010		



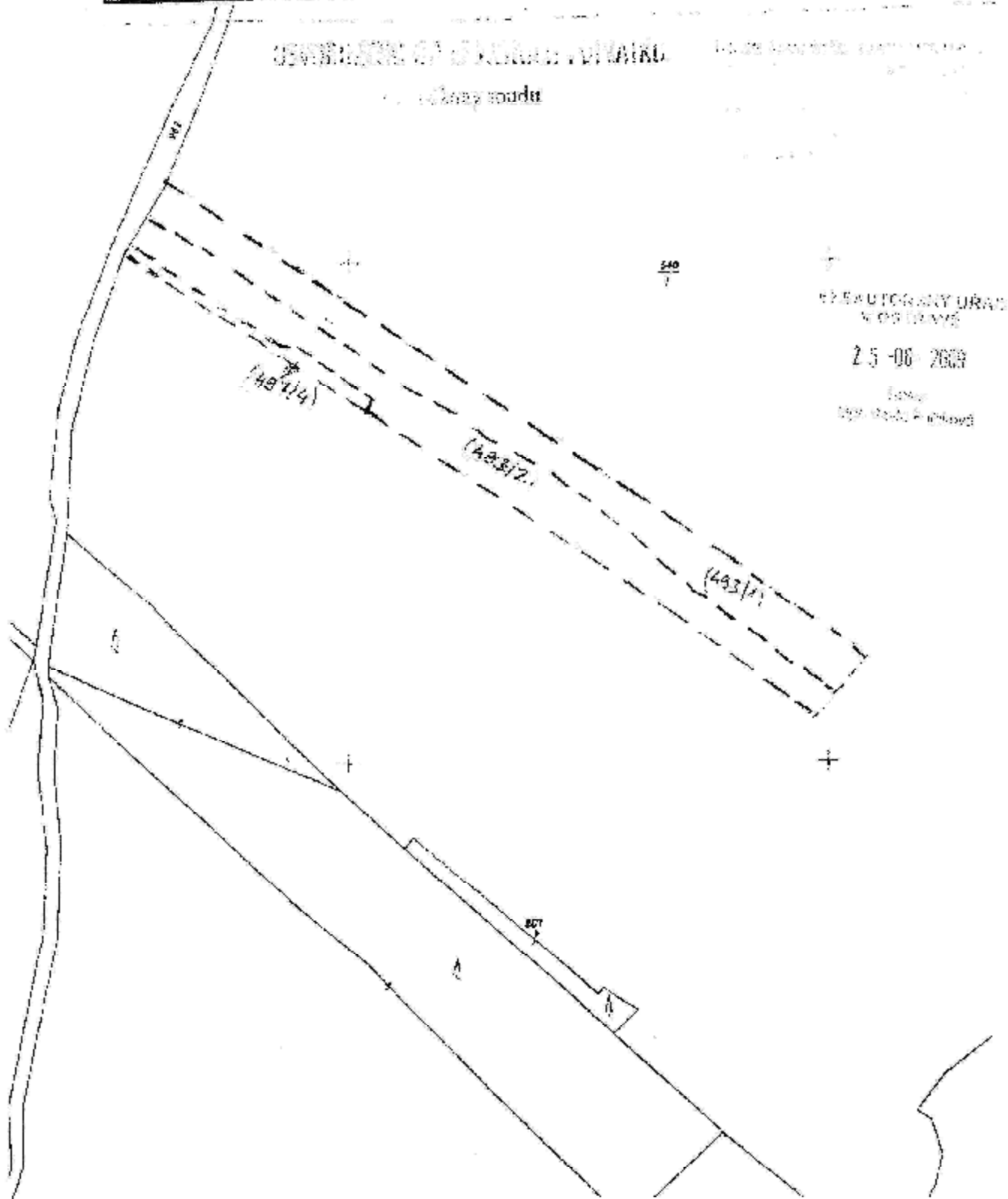


OSVOBĄZENO OD DEKONWICH POPLATKO.  
 Jen pro úkony soudu.

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj pracoviště Přeštice Katastrální území Zoborice a Záhrochová	Okres	Obec	Podpis
	Plocha - jth Majový list 2022000 a 2222000 0-0/04	Mlýnský	REZTIKO
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			
Vytvořeno 2003000	Dne 6. 6. 2010		

(358)

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj Katastrální pracoviště Přeštice	Okres Plzeň jih	Obec Přeštice	Parčís <i>Vilém</i>
Katastrální území <i>DOBŘÍČSKO VŠETĚVOVSKO</i>	Mapový list <i>PA36/14-9/8</i>	Měřítko <i>1:2000</i>	Razítko <i>1099/14</i>
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b> se schematickým zobrazením parcel ve zjednodušené evidenci			Katastrální úřad pro Plzeňský kraj Katastrální pracoviště Přeštice Pulchrova 450, 314 01 Přeštice
Vyhotovil <i>PĚŠVÁTEK</i>	Dne <i>26. 6. 2009</i>		



**Informace o budově**

**Na parcele:** 524/15  
Číslo LV: 524  
Typ budovy: rozestavěná budova  
Katastrální území: Robčice u Štěnovic 775657  
Na parcele: 524/15, 520/5

**Vlastník, jiný oprávněný****Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
Jiřina Obertshauserová	Kralovická 1434/17, Plzeň, Bolevec, 323 00	

**Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

**Omezení vlastnického práva****Název**

Zástavní právo smluvní

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Přeštice

Platnost k 07.05.2010 04:35:02

## Přílohy k 2. části posudku

usnesení č.j. 024 EX 1979/04-104

**U s n e s e n í**

Soudní exekutor Mgr. Pavla Fušková, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Slévárenská 410/14, Ostrava – Mariánské Hory, PSČ 709 00, pověřená usnesením o nařízení exekuce, které vydal Okresní soud Plzeň-jih č.j. 9 Nc 2494/2004-6 dne 1.11.2004, podle exekučního titulu, kterým je směnečný platební rozkaz: č.j. 52 Sm 222/2003-9, který vydal Krajský soud Plzeň dne 26.01.2004 a který se stal pravomocným dne 02.03.2004, a to k návrhu

oprávněného: VP AGRO spol. s r.o., sídlem Kněžves, 25268, Středokluky, IČ 44268114, zast. RUDr. Miroslav Nippert, advokát, sídlem Spálená 29, 11000, Praha 1

proti  
povinnému: Josef Lindaur, Ing., bytem Buková 333, 33209, Štěnovice, t.č.460421/046

k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku ve výši 3 000 000,00 Kč s úrokem z prodlení 6,000% ročně z částky 3 000 000,00 Kč od 01.07.2003 do zaplacení, jakož i k vymožení povinnosti zaplatit náklady této exekuce, r o z h o d í

**t a k t o :**

I. Znalcem z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí se **u s t a n o v u j e :**

**Ing. Jiřina Pešková, bytem Alešova 15, PSČ 30100, Plzeň.**

II. Znalci se **u k l á d á :**

- ocenit nemovitosti se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a právy a závadami

Parcela	Urnávaná (m <sup>2</sup> )	Území parcely	Způsob využití	Způsob zřízení
280/22	3519	orná půda		zemědělský půdní fond
280/26	30	orná půda		zemědělský půdní fond
280/31	1660	orná půda		zemědělský půdní fond
280/34	160	orná půda		zemědělský půdní fond
280/41	1605	orná půda		zemědělský půdní fond
280/46	4826	orná půda		zemědělský půdní fond
280/47	2565	orná půda		zemědělský půdní fond
281/16	1145	orná půda		zemědělský půdní fond
281/17	2538	orná půda		zemědělský půdní fond
281/18	2978	orná půda		zemědělský půdní fond



281/19	749 orná půda		zemědělský půdní fond
403/1	94 ostatní plocha	ostatní komunikace	
403/2	301 ostatní plocha	ostatní komunikace	
403/3	125 ostatní plocha	ostatní komunikace	

Znaleci se **u k l á d á**, aby nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená ocenili cenou obvyklou dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., a to tak, že zvlášť ocení nemovitosti uvedené v hodech a) až e):

a)

Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> ) druh pozemku	Druh využití	Druh ocenění
280/22	3519 orná půda		zemědělský půdní fond

b)

Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> ) druh pozemku	Druh využití	Druh ocenění
280/26	30 orná půda		zemědělský půdní fond
280/31	1660 orná půda		zemědělský půdní fond
280/41	1606 orná půda		zemědělský půdní fond

c)

Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> ) druh pozemku	Druh využití	Druh ocenění
280/34	168 orná půda		zemědělský půdní fond
280/36	4826 orná půda		zemědělský půdní fond
280/47	2565 orná půda		zemědělský půdní fond

d)

Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> ) druh pozemku	Druh využití	Druh ocenění
281/16	3145 orná půda		zemědělský půdní fond
281/17	2538 orná půda		zemědělský půdní fond
281/18	2978 orná půda		zemědělský půdní fond
281/19	749 orná půda		zemědělský půdní fond

e)

Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> ) druh pozemku	Druh využití	Druh ocenění
403/1	94 ostatní plocha	ostatní komunikace	
403/2	301 ostatní plocha	ostatní komunikace	
403/3	125 ostatní plocha	ostatní komunikace	

III. Znaleci se **u k l á d á** vypracovat znalecký posudek elektronicky a písemně ve trojím vyhotovení ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí a přiložit též fotografie oceňovaných nemovitostí v elektronické podobě.

- IV. Soudní exekutor ve smyslu ustanovení § 52 exekučního řádu, ustanovení § 254 odst. 1, § 127 odst. 3 a § 336 odst. 3 o. s. ř. povinnému, popř. dalším osobám

**příkazuje**, aby umožnili znalci prohlídku nemovitostí, jejich příslušenství, movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti a zjištění stavu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených pro potřeby ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, movitých věcí tvořících příslušenství nemovitosti, jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených a vypracování znaleckého posudku;

**předložili** znalci listiny potřebné k ocenění jednotlivých práv a závad (zejména nájemní smlouvy k bytové jednotce, nemovitostem, listiny prokazující věcná břemena – předkupní právo, užívací právo, právo příjezdu a průchodu, právo vést vodovodní, telekomunikační, plynovou přípojku, dále zejména kupní smlouvy a darovací smlouvy vážící se k předmetné nemovitosti, rozhodnutí o dědictví apod.);

**zdrželi se** jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění stěžovalo. Tomu, kdo neposlechne tohoto příkazu soudního exekutora může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu: až do výše 20.000,- Kč.

### Odůvodnění:

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitosti přiměřeně podobají ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvími; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitosti.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Exekučním příkazem č.j. 024 EX 1979/04-5 ze dne 9.12.2004, který nabyl právní moci dne 29.4.2005, bylo nařízeno provedení exekuce prodejem nemovitostí povinného, a to nřj. pozemků vedených ve zjednodušené evidenci, parcela původ Pozemkový katastr (PK) 118, 119/1, 119/2, 120, 121/1, 121/2, 122/3, 124, všechny zapsané na listu vlastnictví č. 486 pro katastrální území Útušice, obec Útušice. V průběhu exekuce došlo ke změně výměr obnovou operátu a změně číslování parcel, takže postižené nemovitosti jsou v současné době vedeny jako pozemky parc.č. 280/22, 280/26, 280/31, 280/34, 280/41, 280/46, 280/47, 281/16, 281/17, 281/18, 281/19, 403/1, 403/2, 403/3, všechny zapsané na listu vlastnictví č. 486 pro katastrální území Útušice, obec Útušice.

V souvislosti s výše uvedeným rozhodnutím přešly na pozemky parc.č. 280/22, 280/26, 280/31, 280/34, 280/41, 280/46, 280/47, 281/16, 281/17, 281/18, 281/19, 403/1, 403/2, 403/3 v katastrálním území Útušice z pozemků vedených ve zjednodušené evidenci, parcela původ Pozemkový katastr (PK) 118, 119/1, 119/2, 120, 121/1, 121/2, 122/3, 124, v katastrálním území Útušice, veškeré účinky z exekučního příkazu č.j. 024 EX 1979/04-5 ze dne 9.12.2004, který nabyl právní moci dne 29.4.2005, kterým byly postiženy původní pozemky ve vlastnictví povinného.

Jelikož k ocenění nemovitostí, závad, které na ní vážnou a práv, která jsou s ní spojená je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.


**P o u ě e n í :** Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Proti osobě znalce je možno vznést námitky ve lhůtě 8 dnů ode dne doručení tohoto usnesení, písemně, k soudnímu exekutorovi pověřenému provedením exekuce.

Exekutorský úřad Ostrava  
dne 12.4.2010

Vyřizuje: Bc. Jana Poláčková



  
Mgr. Pavla Fučíková  
soudní exekutor

## Fotodokumentace nemovitosti ke dni 6.5.2010



Panoramatický pohled na pozemky oceněné pod body a) – c)



Pozemky oceněné pod bodem e)

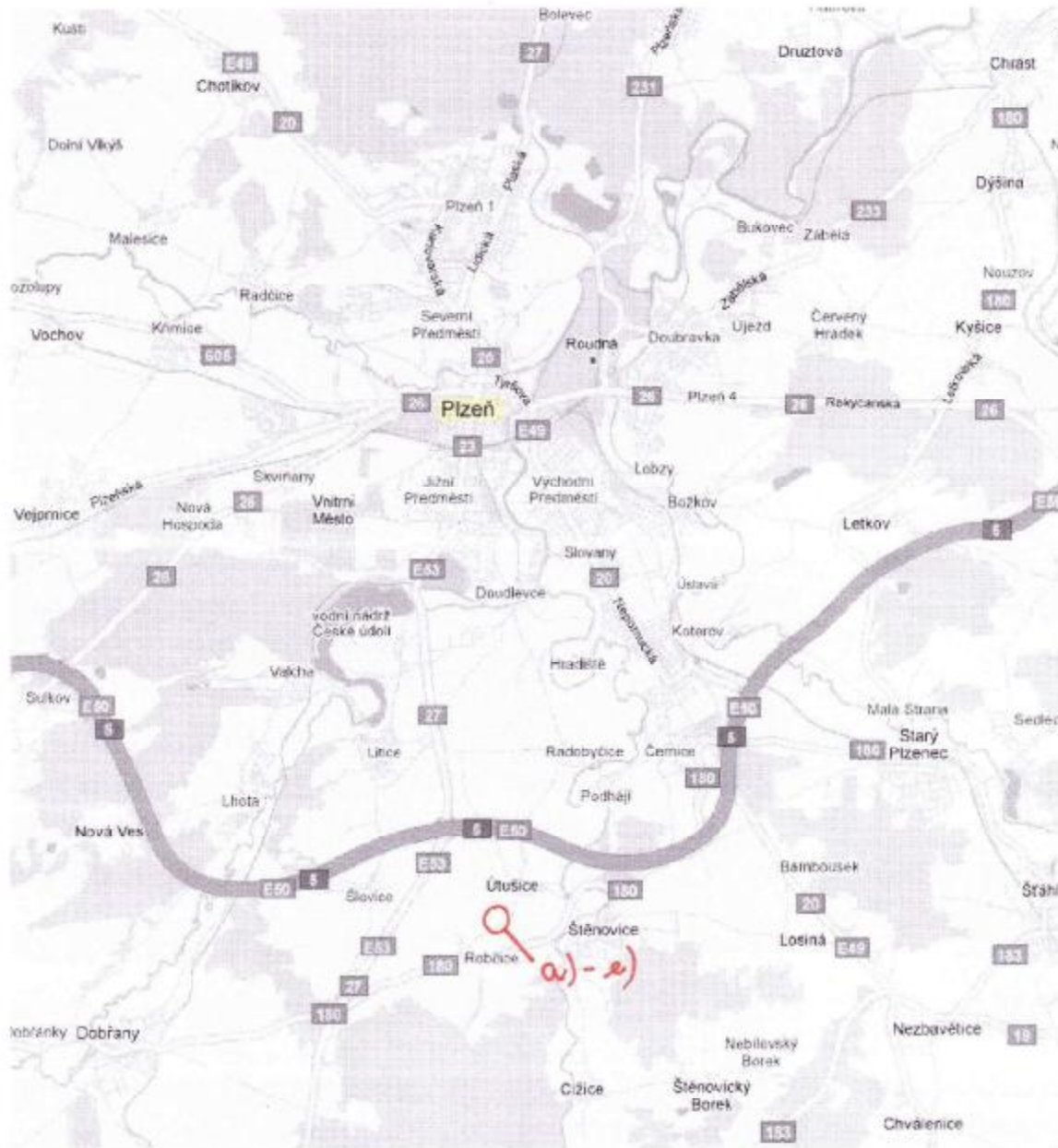


Pozemky oceněné pod bodem d)

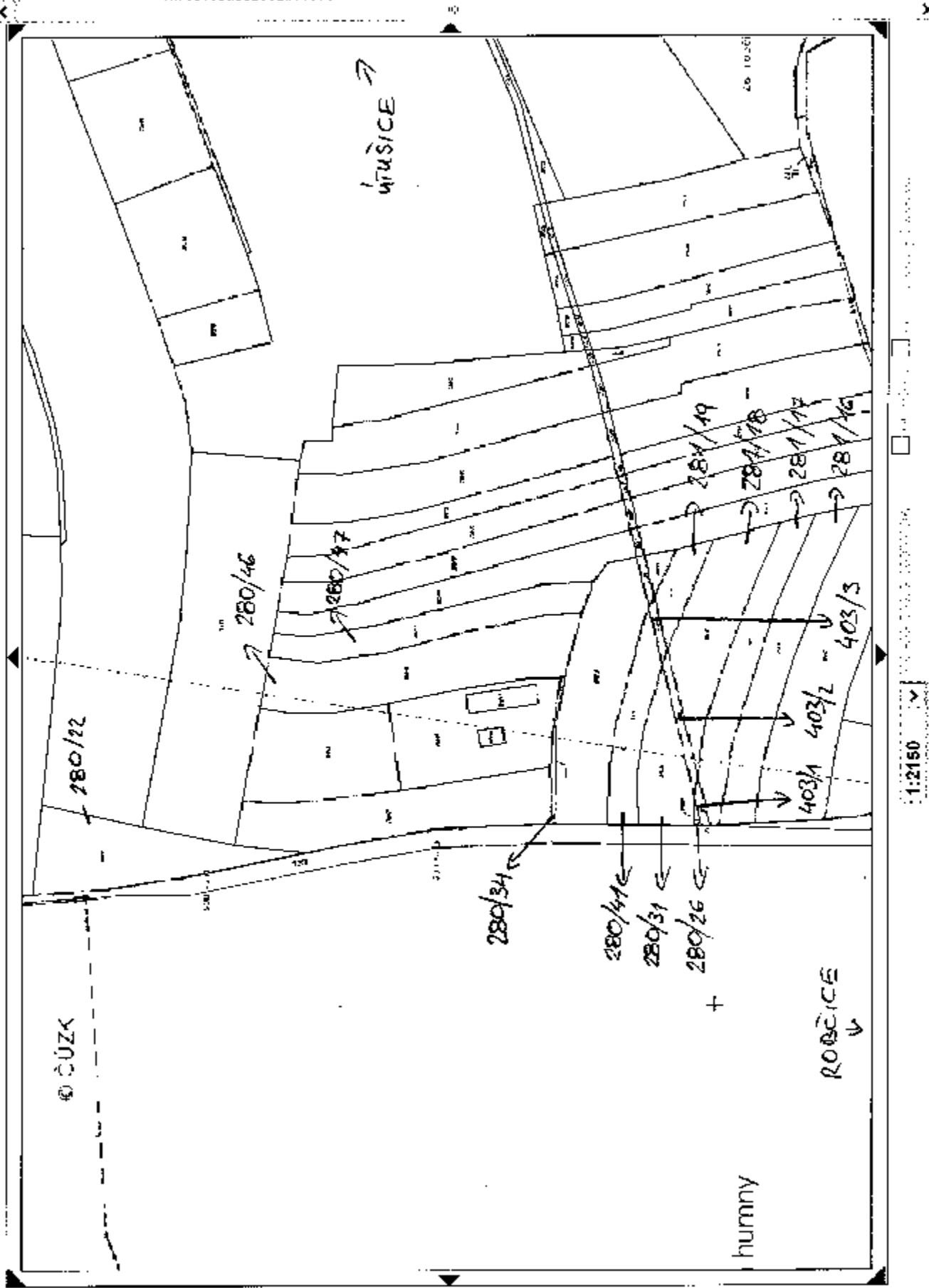


Pozemky oceněné pod bodem d)

## Mapa širších vztahů s okolím nemovitosti



**Pozn:** poloha nemovitosti vyznačena červeným kroužkem



# Smlouva o nájmu pozemku

20092315/2009

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 663 a násl. obč. zák. mezi:

## 1. Smluvní strany:

1.1. **Lindaur Josef, Ing. Buková 303 Štěnovice, 33209 Štěnovice**  
jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)

1.2. **Osecká zemědělská a obchodní společnost a.s., IČ 25211943, se sídlem 338 21 Osek u Rokycan č.p. 400, zastoupená předsedou představenstva ing. Františkem Krafterm**

## 2. Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel prohlašuje a výpisem z listu vlastnictví (775657-45, 775657-182, 775665-486) dokládá, že je vlastníkem nemovitostí uvedených v „Příloze“ této smlouvy.

2.2. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci všechny v „Příloze“ této smlouvy uvedené nemovitosti a nájemce tyto nemovitosti do svého nájmu přijímá na dobu stanovenou v této smlouvě.

2.3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu pro jeho podnikatelskou činnost - zemědělskou výrobu. Nájemce je povinen předmět nájmu využívat v souladu s jeho určením a není oprávněn umisťovat na pozemcích jakékoliv trvalé či dočasné stavby nebo provádět úpravy terénu popřípadě jiné zásahy do charakteru pozemků.

## 3. Doba nájmu

3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou na dobu 15 let do 31.12. 2024.

3.2. K uvedenému, se smluvní strany dále výslovně shodly a takto ujednávají, že 1. října po uplynutí této 15-leté doby trvání práva nájmu se, nedojde-li k jiné dohodě stran, tato smlouva prodlužuje a takto mění a uzavírá vždy na další 15-leté období, pokud některá ze smluvních stran v termínu do 60 dnů před uplynutím rozhodného 15-letého období trvání práva nájmu smluvní protistraně doporučenou zásilkou, která musí být dočtené smluvní protistraně doručena nejpozději v poslední den této lhůty, neoznámí, že trvá na neprodloužení nájmní smlouvy na toto další období 15 let. V případě zájmu pronajímatele o nezemědělské využití pozemků (stavební parcela, zalesnění apod.) bude uvolnění těchto pozemků řešeno dohodou s uvolněním pozemků k 1. října kalendářního roku nebo nejpozději po sklizni, pokud by nastala po 1. října kalendářního roku.

3.3. Nájmní poměr lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran (všech spoluvlastníků).

3.4. Smluvní strany pak berou na vědomí, že vyhlazení pozemků nájemcem, jichž se výpověď nájmu týká je realizováno za podmínek technické pomoci, jak je upraveno zvl. právním předpisem a uzavírají dohodu, že smluvní strana výpověď z nájmu uplatňující je povinna u pozemkového úřadu včasné a řádně uplatnit žádost o poskytnutí této technické pomoci s tím, že do doby zpracování této technické pomoci není nájemce povinen rozhodně pozemky vyklidit s povinností na nich zejm. zajišťovat zemědělskou výrobu s péčí řádného hospodáře ve smyslu závazků nájemce podle této smlouvy. Je-li možné, smluvní strany se na podkladě této technické pomoci anebo její části mohou dohodnout i na jiném řešení, zvl. ve formě směny půdních bloků či její části, pokud nebude odmítnut souhlas dotčených vlastníků.

## 4. Cena nájmu

4.1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran, a činí 1500,- Kč ročně za každý hektar pronajatých pozemků, bez ohledu na to, zda se jedná o ornou půdu či travní porost. Nájemné je splatné vždy k 31. října kalendářního roku, poprvé za rok 2009 k 31. 10. 2009.

4.2. Nájemné bude poukazováno pronajímateli poštovní složenkou, bankovním převodem či v hotovosti, v případě zájmu pronajímatele je možné nájemné poskytnout formou naturálního plnění (obilí, služby apod.)

4.3. Vyšší nájmného lze změnit pouze dohodou smluvních stran písemným dodatkem k této smlouvě s platností k 31.12. kalendářního roku a s přihlédnutím k ekonomické situaci nájemce.

## 5. Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Nájemce má právo přenechat předmět nájmu jiné fyzické nebo právnické osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

5.2. Nájemce se zavazuje platit z pronajatých pozemků daň z nemovitosti podle příslušných právních předpisů buďto přímo na účet příslušného finančního úřadu nebo refundovat provedenou platbu daně pronajímateli v případě, že je povinen daň z nemovitosti odvést příslušnému finančnímu úřadu pronajímatel (vlastník pozemku). Refundace zaplacené daně z nemovitosti bude provedena pronajímateli v termínu úhrady nájemného.

5.3. Smluvní strany se zavazují upravit rozsah předmětu nájmu v souladu s případnými změnami v důsledku pozemkových úprav (např. změny výměry, hranic, výměry pozemků), a to písemným dodatkem k této smlouvě. Pronajímatel se zavazuje, že navrhované změny předmětu nájmu předem oznámí nájemci, aby se k nim mohl vyjádřit. Pronajímatel se rovněž zavazuje oznámit nájemci všechny případné změny v osobě vlastníka předmětu nájmu, výměry pozemků apod.

## 6. Ostatní ujednání

6.1. Nájemce je povinen užívat pronajaté pozemky s péčí řádného hospodáře.

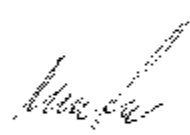
6.2. Smluvní strany berou na vědomí ust. § 680 obč. zák., podle kterého změna vlastníka nemovitosti nemá vliv na trvání nájmu. Tato smlouva zavazuje i případné právní nástupce obou smluvních stran. V případě zániku nebo změny nájemce a osoby pronajímatel, přecházejí veškerá práva a povinnosti z této smlouvy na nástupnický subjekt nájemce a pronajímatele.

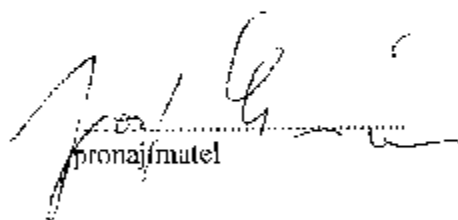
6.3. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a lze ji měnit pouze písemnými dodatky. Práva a povinnosti smluvních stran neupravená touto smlouvou se řídí právními předpisy České republiky. Obě smluvní strany se zavazují případné spory řešit pokusem o smír před podáním soudní žaloby, příslušným soudem pro řešení sporů se stanoví soud České republiky.

6.4. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že tato smlouva je vyjádřením jejich vůle a na důkaz připojují své podpisy. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.

6.5. Pokud budou v době trvání této smlouvy provedeny v příslušném katastrálním území komplexní pozemkové úpravy, zavazuje se pronajímatel uzavřít s nájemcem novou nájemní smlouvu shodného obsahu na pozemky, jejichž vlastníkem se pronajímatel stane v rámci těchto pozemkových úprav. Novou nájemní smlouvu se strany zavazují uzavřít nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách nabude právní moci s tím, že účinnost této nové nájemní smlouvy nastane dnem účinnosti komplexní pozemkové úpravy.

## 7. Podpisy smluvních stran:

  
.....  
Osecká zemědělská a obchodní společnost a.s.  
zast. předsedou představenstva  
Ing. Františkem Krafterem  
V Osecku u Rokycan dne 12. 10. 2009

  
.....  
pronajímatel



## Příloha ke smlouvě č. 20092315 / 2009

Lindaur Josef

460421046 Buková 303. 33209 Štěnovice

## Identifikace pozemku

Katastr	LV	Parcela	Zdroj evid.	Kultura	Způsob využití	Celková výměra	Podíl	Nájem Kč/ha	Přísluš. vým. [ha]	Nájem Kč	Přípočet daně
Robčice u Štěnovic	46	68 / 1	PK	trvalý travní	pTTP	0,3362	1 / 3	1500,0	0,1117	167,55	0,00
Robčice u Štěnovic	45	68 / 2	PK	trvalý travní	pTTP	0,0246	1 / 3	1500,0	0,0082	12,30	0,00
Robčice u Štěnovic	45	69 / 0	PK	trvalý travní	pTTP	0,2266	1 / 3	1500,0	0,0755	113,25	0,00
Robčice u Štěnovic	45	109 / 1	PK	orná půda	orná půda	0,3786	1 / 3	1500,0	0,1262	189,30	0,00
Robčice u Štěnovic	45	109 / 2	FK	orná půda	orná půda	0,0457	1 / 3	1500,0	0,0152	222,10	0,00
Robčice u Štěnovic	45	110 / 0	FK	orná půda	orná půda	0,0097	1 / 3	1500,0	0,0032	4,80	0,00
Robčice u Štěnovic	45	137 / 1	PK	orná půda	orná půda	1,2552	1 / 3	1500,0	0,4184	627,60	0,00
Robčice u Štěnovic	45	137 / 2	PK	orná půda	orná půda	0,6294	1 / 3	1500,0	0,2098	314,70	0,00
Robčice u Štěnovic	45	143 / 1	PK	orná půda	orná půda	0,6794	1 / 3	1500,0	0,2265	339,75	0,00
Robčice u Štěnovic	45	143 / 2	PK	orná půda	orná půda	1,2743	1 / 3	1500,0	0,4248	637,20	0,00
Robčice u Štěnovic	45	143 / 3	PK	orná půda	orná půda	1,2365	1 / 3	1500,0	0,4122	618,30	0,00
Robčice u Štěnovic	162	152 / 2	PK	orná půda	orná půda	1,5195	1 / 1	1500,0	1,5195	2279,40	0,00
Robčice u Štěnovic	152	152 / 3	PK	orná půda	orná půda	0,3415	1 / 1	1500,0	0,3415	514,0	0,00
Robčice u Štěnovic	152	157 / 2	PK	orná půda	orná půda	0,0105	1 / 1	1500,0	0,0105	15,80	0,00
Robčice u Štěnovic	162	159 / 2	PK	trvalý travní	pTTP	0,2173	1 / 1	1500,0	0,2173	325,95	0,00
Robčice u Štěnovic	45	169 / 1	PK	trvalý travní	pTTP	0,2552	1 / 3	1500,0	0,0851	128,65	0,00
Robčice u Štěnovic	45	109 / 2	PK	trvalý travní	pTTP	0,1313	1 / 3	1500,0	0,0438	65,70	0,00
Robčice u Štěnovic	182	247 / 0	PK	orná půda	orná půda	1,0214	1 / 1	1500,0	1,0214	1532,10	0,00
Robčice u Štěnovic	45	322 / 1	PK	orná půda	orná půda	0,3035	1 / 3	1500,0	0,1012	151,65	0,00
Robčice u Štěnovic	45	343 / 1	PK	orná půda	orná půda	0,0085	1 / 3	1500,0	0,0028	4,20	0,00
Robčice u Štěnovic	182	343 / 2	PK	orná půda	orná půda	0,0058	1 / 1	1500,0	0,0058	8,70	0,00
Robčice u Štěnovic	45	344 / 1	PK	orná půda	orná půda	0,2723	1 / 3	1500,0	0,0908	136,20	0,00
Robčice u Štěnovic	182	344 / 2	PK	orná půda	orná půda	0,1360	1 / 1	1500,0	0,1360	204,00	0,00
Robčice u Štěnovic	162	352 / 0 / 1	GP	trvalý travní	pTTP	0,0528	1 / 1	1500,0	0,0528	79,20	0,00
Robčice u Štěnovic	182	353 / 0 / 2	GP	orná půda	orná půda	0,0122	1 / 1	1500,0	0,0122	18,30	0,00
Robčice u Štěnovic	162	354 / 2	PK	orná půda	orná půda	0,1466	1 / 1	1500,0	0,1466	219,90	0,00
Robčice u Štěnovic	162	356 / 0	PK	trvalý travní	pTTP	0,0935	1 / 1	1500,0	0,0935	140,25	0,00
Robčice u Štěnovic	45	357 / 1	PK	orná půda	orná půda	0,5737	1 / 3	1500,0	0,1912	286,80	0,00
Robčice u Štěnovic	162	367 / 2	PK	orná půda	orná půda	0,7301	1 / 1	1500,0	0,7301	1095,15	0,00
Robčice u Štěnovic	45	358 / 3	PK	orná půda	orná půda	0,7437	1 / 3	1500,0	0,2478	371,20	0,00
Robčice u Štěnovic	162	401 / 0 / 2	GP	orná půda	orná půda	2,2030	1 / 1	1500,0	2,2030	3304,50	0,00
Robčice u Štěnovic	45	448 / 1	FK	orná půda	orná půda	1,6383	1 / 3	1500,0	0,5461	819,15	0,00
Robčice u Štěnovic	45	449 / 1	FK	orná půda	orná půda	1,2056	1 / 3	1500,0	0,4019	602,85	0,00
Robčice u Štěnovic	45	440 / 2	FK	orná půda	orná půda	0,5791	1 / 3	1500,0	0,1930	289,50	0,00
Robčice u Štěnovic	182	493 / 1	FK	orná půda	orná půda	0,5143	1 / 1	1500,0	0,5143	771,45	0,00
Robčice u Štěnovic	182	493 / 2	FK	orná půda	orná půda	0,5225	1 / 1	1500,0	0,5225	783,75	0,00
Robčice u Štěnovic	182	497 / 4	FK	orná půda	orná půda	0,0395	1 / 1	1500,0	0,0395	59,25	0,00
Robčice u Štěnovic	162	675 / 0 / 1	GP	orná půda	orná půda	0,0433	1 / 1	1500,0	0,0433	64,95	0,00
Robčice u Štěnovic	182	682 / 0 / 2	GP	orná půda	orná půda	0,0894	1 / 1	1500,0	0,0894	134,10	0,00
Robčice u Štěnovic	182	685 / 0 / 1	GP	orná půda	orná půda	0,0192	1 / 1	1500,0	0,0192	28,80	0,00
Robčice u Štěnovic	182	686 / 0 / 2	GP	orná půda	orná půda	0,2000	1 / 1	1500,0	0,2000	300,00	0,00
Útušice	486	280 / 22	KN	orná půda		0,3515	1 / 1	1500,0	0,3515	527,35	204,01
Útušice	486	280 / 26	KN	orná půda		0,0030	1 / 1	1500,0	0,0030	4,50	1,74
Útušice	480	280 / 31	KN	orná půda		0,1660	1 / 1	1500,0	0,1660	249,00	93,24
Útušice	46	280 / 33	KN	orná půda		0,3606	2 / 54	1500,0	0,0134	20,10	7,77
Útušice	486	280 / 34	KN	orná půda		0,0168	1 / 1	1500,0	0,0168	25,20	9,74
Útušice	46	280 / 37	KN	orná půda		0,3632	2 / 54	1500,0	0,0133	20,25	7,83
Útušice	46	280 / 40	KN	orná půda		0,0121	2 / 54	1500,0	0,0034	5,10	1,93
Útušice	486	280 / 41	KN	orná půda		0,1806	1 / 1	1500,0	0,1806	270,90	93,11
Útušice	46	280 / 44	KN	orná půda		0,0387	2 / 54	1500,0	0,0014	2,10	0,81
Útušice	453	280 / 46	KN	orná půda		0,4826	1 / 1	1500,0	0,4826	723,90	279,79
Útušice	453	280 / 47	KN	orná půda		0,2565	1 / 1	1500,0	0,2565	384,75	140,11
Útušice	453	281 / 16	KN	orná půda		0,3145	1 / 1	1500,0	0,3145	471,75	182,32
Útušice	466	281 / 17	KN	orná půda		0,2530	1 / 1	1500,0	0,2530	380,70	147,14
Útušice	466	281 / 18	KN	orná půda		0,2978	1 / 1	1500,0	0,2978	446,70	172,85
Útušice	486	281 / 19	KN	orná půda		0,0749	1 / 1	1500,0	0,0749	112,35	43,42
Útušice	486	403 / 1	KN	ostatní plochy		0,0084	1 / 1	1500,0	0,0084	12,60	9,42

