

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4096 202/2017

o ceně id. 1/114 k pozemkům parc.č. 953/3, 953/7, id. 1/120 k pozemku parc.č. 985/16, id. 1/96 k pozemku parc.č. 993/37, id. 1/6 k pozemkům parc.č. 953/9, 954/14, 965/12, 965/13, 970/63, 985/2, 985/20, id. 1/120 k pozemku parc.č. 985/29, vše v k.ú. Heřmanův Městec a dále o ceně id. 1/6 k pozemkům parc.č. 158, 233/3, 280/2 v k.ú. Chotěnice a o ceně id. 1/6 k pozemku parc.č. 517/6 v k.ú. Morašice u Chrudimi

Objednavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Beroun
Mgr. Pavel Dolanský - soudní exekutor
Palackého 31 2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé jako podklad pro exekuční řízení vedené proti povinnému panu Antonínu Brychtovi Exekutorským úřadem v Berouně pod sp.zn. 015 EX 1748/2012

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., a dle obecné metodiky pro zjištění ceny obvyklé (tržní) podle stavu ke dni 6.10.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 23.10.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to id. 1/114 k pozemkům parc.č. 953/3, 953/7, id. 1/120 k pozemku parc.č. 985/16, id. 1/96 k pozemku parc.č. 993/37, id. 1/6 k pozemkům parc.č. 953/9, 954/14, 965/12, 965/13, 970/63, 985/2, 985/20, id. 1/120 k pozemku parc.č. 985/29, vše v k.ú. Heřmanův Městec a dále o ceně id. 1/6 k pozemkům parc.č. 158, 233/3, 280/2 v k.ú. Chotěnice a o ceně id. 1/6 k pozemku parc.č. 517/6 v k.ú. Morašice u Chrudimi, okr. Chrudim

2. Základní informace

1.LV č. 193 v k.ú. Heřmanův Městec

Název předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Heřmanův Městec
Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Heřmanův Městec
Katastrální území: Heřmanův Městec
Počet obyvatel: 4 853

2.LV č. 212 v k.ú. Heřmanův Městec

Název předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Heřmanův Městec
Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Heřmanův Městec
Katastrální území: Heřmanův Městec
Počet obyvatel: 4 853

3.LV č. 213 v k.ú. Heřmanův Městec

Název předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Heřmanův Městec
Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Heřmanův Městec
Katastrální území: Heřmanův Městec
Počet obyvatel: 4 853

4.LV č. 628 v k.ú. Heřmanův Městec

Název předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Heřmanův Městec
Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Heřmanův Městec
Katastrální území: Heřmanův Městec
Počet obyvatel: 4 853

5.LV č. 3148 v k.ú. Heřmanův Městec

Název předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Heřmanův Městec
Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Heřmanův Městec
Katastrální území: Heřmanův Městec
Počet obyvatel: 4 853

6.LV č. 628 v k.ú. Chotěnice

Název předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Heřmanův Městec
Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Heřmanův Městec
Katastrální území: Chotěnice
Počet obyvatel: 4 853

7.LV č. 486 v k.ú. Morašice u Chrudimi

Název předmětu ocenění: Pozemky v k.ú. Morašice u Chrudimi
Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Morašice
Katastrální území: Morašice u Chrudimi
Počet obyvatel: 704

3. Prohlídka

Prohlídka ze strany znalce byla provedena dne 6.10.2017, povinný se místního šetření i přes výzvu zaslou mu exekutorským úřadem nezúčastnil.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Usnesení o ustanovení znalce vydané Exekutorským úřadem v Berouně pod č.j. 015 EX 1748/2012-63
- kupní smlouvy získané z archivu katastrálního úřadu o prodeji zemědělských pozemků v dané lokalitě
- aktuální internetové nabídky na prodej pozemků v dané lokalitě
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

5. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky kolem Heřmanova Městce (v k.ú. Heřmanův Městec, .či k.ú. Chotěnice a Morašice u Chrudimi)

Jedná se vesměs buď o menší pozemky (např. pozemek parc.č. 985/16 v k.ú. Heřmanův Městec) nebo pozemky výrazně úzké (např. pozemek parc.č. 953/3, 953/7, 993/37, 965/12, 965/13)

Některé pozemky jsou zarostlé náletovými křovinami (např. pozemek parc.č. 953/9 a 954/14).

Pozemky jsou vesměs rovinné, některé přístupné z obecní komunikace, některé přes pozemky jiných vlastníků.

Předmětem prodeje není výlučné vlastnictví k oceňovaným pozemkům, ale jejich spoluvlastnický podíl, který je mnohdy i velmi malý (např. id. 1/120 či 1/96 či 1/114)

7. Obsah znaleckého posudku

LV č. 193 v k.ú. Heřmanův Městec

LV č. 212 v k.ú. Heřmanův Městec

LV č. 213 v k.ú. Heřmanův Městec

LV č. 628 v k.ú. Heřmanův Městec

LV č. 3148 v k.ú. Heřmanův Městec

LV č. 628 v k.ú. Chotěnice

LV č. 486 v k.ú. Morašice u Chrudimi

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV č. 193 v k.ú. Heřmanův Městec

1. Pozemek

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	953/3	31110	1 323,00	13,31	40,00	18,63	24 647,49
orná půda	953/7	31110	865,00	13,31	40,00	18,63	16 114,95

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 2 188,00 m² **40 762,44**

Pozemek - zjištěná cena = 40 762,44 Kč

LV č. 212 v k.ú. Heřmanův Městec

1. Pozemek

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky						
§ 9 odst. 5	10,53	0,25			40 %	3,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	985/16	32,00	3,69		118,08
Jiný pozemek - celkem			32,00		118,08	

Pozemek - zjištěná cena = **118,08 Kč**

LV č. 213 v k.ú. Heřmanův Městec

1. Pozemek

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	993/37	31000	2 378,00	17,92	40,00	25,09	59 664,02
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			2 378,00 m ²				59 664,02

Pozemek - zjištěná cena = **59 664,02 Kč**

LV č. 628 v k.ú. Heřmanův Městec

1. Pozemek

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	953/9	31110	166,00	13,31	40,00	18,63	3 092,58
orná půda	953/9	31100	736,00	14,74	40,00	20,64	15 191,04
trvalý travní porost	954/14	31100	821,00	14,74	40,00	20,64	16 945,44
orná půda	965/12	31100	3 081,00	14,74	40,00	20,64	63 591,84
orná půda	965/13	31100	3 712,00	14,74	40,00	20,64	76 615,68
orná půda	970/63	31000	12 484,00	17,92	40,00	25,09	313 223,56
orná půda	985/2	31000	18 380,00	17,92	40,00	25,09	461 154,20
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			39 380,00 m ²				949 814,34

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužitá pozemky						
§ 9 odst. 5	10,53	0,25			40 %	3,69

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	985/20	589,00	3,69		2 173,41
Jiný pozemek - celkem			589,00			2 173,41

Pozemek - zjištěná cena = 951 987,75 Kč

LV č. 3148 v k.ú. Heřmanův Městec

1. Pozemek

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	985/29	31000	1 101,00	17,92	40,00	25,09	27 624,09
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 101,00 m ²				27 624,09

Pozemek - zjištěná cena = 27 624,09 Kč

LV č. 628 v k.ú. Chotěnice

1. Pozemek

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	158	31100	3 750,00	14,74	40,00	20,64	77 400,00
orná půda	158	34210	318,00	12,80	40,00	17,92	5 698,56
orná půda	158	52601	208,00	8,28	40,00	11,59	2 410,72
orná půda	233/3	32611	2 837,00	8,68	40,00	12,15	34 469,55
orná půda	233/3	54700	2 791,00	7,04	40,00	9,86	27 519,26
orná půda	280/2	32611	2 543,00	8,68	40,00	12,15	30 897,45
orná půda	280/2	52601	3 135,00	8,28	40,00	11,59	36 334,65

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 15 582,00 m² **214 730,19**

Pozemek - zjištěná cena = 214 730,19 Kč

LV č. 486 v k.ú. Morašice u Chrudimi

1. Pozemek

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	517/6	31100	4 228,00	14,74	20,00	17,69	74 793,32

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 4 228,00 m² **74 793,32**

Pozemek - zjištěná cena = 74 793,32 Kč

C. REKAPITULACE

LV č. 193 v k.ú. Heřmanův Městec

1. Pozemek

40 762,40 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 114

LV č. 193 v k.ú. Heřmanův Městec - celkem:

358,- Kč

LV č. 212 v k.ú. Heřmanův Městec

1. Pozemek

118,10 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 120

LV č. 212 v k.ú. Heřmanův Městec - celkem:

1,- Kč

LV č. 213 v k.ú. Heřmanův Městec

1. Pozemek

59 664,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 96

LV č. 213 v k.ú. Heřmanův Městec - celkem:

622,- Kč

LV č. 628 v k.ú. Heřmanův Městec

1. Pozemek

951 987,80 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 6

LV č. 628 v k.ú. Heřmanův Městec - celkem:

158 665,- Kč

LV č. 3148 v k.ú. Heřmanův Městec

1. Pozemek

27 624,10 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 120

LV č. 3148 v k.ú. Heřmanův Městec - celkem:

230,- Kč

LV č. 628 v k.ú. Chotěnice

1. Pozemek

214 730,20 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 6

LV č. 628 v k.ú. Chotěnice - celkem:

35 788,- Kč

LV č. 486 v k.ú. Morašice u Chrudimi

1. Pozemek

74 793,30 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 6

LV č. 486 v k.ú. Morašice u Chrudimi - celkem:

12 466,- Kč

Výsledná cena - celkem:

208 130,- Kč

slovy: Dvěstěosmtisícjedenotřicet Kč

Hodnota oceňovaných pozemků se odvíjí podle kvality, tedy podle bonity. Jak vyplývá z výše uvedeného výpočtu, ceny zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí cca 10 Kč/m² až 26 Kč/m². (vyjma dvou pozemků vedených v katastru nemovitosti jako neplodná půda, ty byly ohodnoceny cenou 3,69 Kč/m² - jejich celková výměra není velká, a to 32 m² + 589 m²).

POSOUZENÍ CENY OBVYKLÉ

V příloze tohoto posudku jsou dvě aktuální nabídky na prodej zemědělských pozemků v dané lokalitě. Inzerované ceny jsou 28 Kč/m², resp. 31 Kč/m². Vzhledem k tomu, že inzerované ceny nelze považovat za ceny kupní a i vzhledem k tomu, že tyto inzertní nabídky obsahují i provizi realitní kanceláře, je inzerovaná cena ponížena o 15 %

Předpokládané kupní ceny pak vycházejí ve výši cca 24 Kč/m² - 26 Kč/m².

Dáje je v příloze tohoto posudku přiloženo jedenáct kupních smluv (poznámka: vždy první stránky s uvedením předmětu prodeje a kupní částky) na prodej pozemků v dané lokalitě. Jedná se o prodej zemědělských pozemků zejména v k.ú. Heřmanův Městec a sousedních obcí (např. Morašice u Chrudimi, Lány u Bylan, Chotěnice, Úherčice.

Níže je pak uveden přehled těchto kupních smluv s uvedením parcelních čísel, výměr pozemků a výpočtu ceny za 1m² pozemku:

1.

Kupující Družstvo Agricola Bylany

Kupní smlouva z roku 2017

Předmětem prodeje 12 pozemků v k.ú. Heřmanův Městec, Morašice u Chrudimi a Chotěnice, a to

id. 2/35 z výměry 1.388 m² + 2.255 m² (208 m²)

výlučné vlastnictví k výměře 8.192 m² + 8.062 m² + 3.547 m² + 8.230 m² + 1.223 m² + 179 m² + 10.318 m² + 2.742 m² (42.493 m²)

id. 2/24 z výměry 779 m² (65 m²)

id 1/19 z výměry 1.277 m² (67 m²)

Celková „výměra“ pozemků: 42.833 m²

Kupní cena: 1.021.591 Kč

Cena za 1m² pozemku: 23.85 Kč/m²

2.

Kupující Družstvo Agricola Bylany

Kupní smlouva z roku 2016

Předmětem prodeje jsou pozemky v k.ú. Morašice u Chrudimi, Heřmanův Městec a Chotěnice:

Podíl 2 * 1/6 z celkové výměry 5.386 m² + 2.622 m² + 3.108 m² + 71 m² + 31.181 m² + 8.768 m² + 566 m² + 878 m² + 51 m² + 1.815 m²

Celková výměra: 54.446 m², při přepočtu dle spoluvlastnického podílu (1/3): 18.149 m²

Kupní cena za id. 1/6 činí: 122.023 Kč, při přepočtu na id. 2/6 pak kupní cena vychází: 244.046 Kč

Cena za 1m² pozemku: 13.45 Kč/m²

3.

Kupující Agricola Bylany
Kupní smlouva z roku 2016

Předmětem prodeje pozemky:

Výlučné vlastnictví parc.č. 514/9, 520/3, 524/7 v k.ú. Morašice u Chrudimi o výměře 1.260 m² + 2.233 m² + 2.703 m², celková výměra: 6.196 m²

Podíl id. 5/6 z pozemku parc.č. 1002/58 v k.ú. Heřmanův Městec (výměra 2.848) + parc.č. 261/39 v k.ú. Chotěnice (výměra 2.862 m²), přepočtená výměra: 2.385 m²

Podíl id. 1/20 k pozemku v k.ú. Morašice u Chrudimi, a to parc.č. 514/10 o výměře 1.354 m², přepočtená výměra: 68 m²

Podíl id. 1/22 k pozemku v k.ú. Morašice u Chrudimi, a to parc.č. 522 o výměře 1.347 m², přepočtená výměra: 61 m²

Celková (přepočtená) výměra: 8.710 m²

Kupní cena: 170.000 Kč

Cena za 1m² pozemku: 19.52 Kč/m²

4.

Kupující Martin Forman
Kupní smlouva z roku 2017

Předmětem prodeje id. 1/6 z pozemků v k.ú. Úherčice, a to parc.č. 115/1 o výměře 17.989 m² + parc.č. 115/4 o výměře 1.752 m² + parc.č. 115/5 o výměře 683 m² + parc.č. 115/7 o výměře 479 m² + parc.č. 192/2 o výměře 11.509 m² + parc.č. 192/7 o výměře 8.549 m² + parc.č. 196/2 o výměře 4.568 m² + parc.č. 362 o výměře 5.755 m²

Celková plocha pozemků: 51.284 m²

Výměra pozemku přepočtena dle spoluvlastnického podílu id. 1/6: 8.547 m²

Předmětem prodeje dále id. 1/12 pozemků v k.ú. Chotěnice, a to parc.č. 461 o výměře 2.881 m² + parc.č. 477/2 o výměře 11.394 m²

Celková výměra pozemků: 14.275 m²

Výměra pozemků přepočtena dle spoluvlastnického podílu id. 1/12 činí: 1.190 m²

Celková „přepočtená“ výměra pozemků: 9.737 m²

Kupní cena: 120.276 Kč

Cena za 1m² pozemku: 12.35 Kč/m²

5.

Předmětem prodeje pozemky v k.ú. Morašice u Chrudimy
Kupní smlouva z roku 2017

Výměra pozemků: 2.974 m² + 1.873 m² + 4.192 m² + 2.839 m² + 2.826 m² + 5.340 m² + id. 1/43 z 1.505 m² + id. 1/18 z 1.118 m²

Celková „přepočtená“ výměra pozemků: 20.141 m²

Kupní cena: 560.000 Kč

Cena za 1m² pozemku: 27.80 Kč/m²

6.

Kupující Družstvo Agricola Bylany

Kupní smlouva z roku 2016

Předmětem prodeje jsou pozemky, či podíly v k.ú. Lány u Bylan, Heřmanův Městec, Morašice u Chrudimi:

- I. Výlučné vlastnictví k pozemku o výměře 4.121 m² + 5.759 m² + 2.143 m² + 2.706 m² + 2.911 m² (celková výměra: 17.640 m²)
- II. Podílové vlastnictví ve výši id. 1/35 k pozemkům o výměře 177 m² + 1.388 m² + 2.255 m² (celková „přepočtená“ výměra: 109 m²)
- III. Podílové vlastnictví ve výši id. 1/24 k pozemku o výměře 779 m² („přepočtená“ výměra: 32 m²)
- IV. Podílové vlastnictví ve výši id. 1/19 k pozemku o výměře 1.277 m² („přepočtená“ výměra: 67 m²)
- V. Celková „přepočtená“ výměra pozemků: 17.848 m²
- VI. Kupní cena: 264.990 Kč

Cena za 1m² pozemku: 14.68 Kč/m²

7.

Kupující Agro Načešice a.s.

Kupní smlouva z roku 2017

Předmětem prodeje jsou pozemky v k.ú. Heřmanův Městec:

- VII. Id. 1/15 z pozemku parc.č. 965/32 o výměře 391 m² + parc.č. 2118/10 o výměře 18 m² („přepočtená“ výměra pozemku: 27 m²)
 - VIII. Výlučné vlastnictví k pozemku parc.č. 965/36 o výměře 2.893 m²
- Celková „přepočtená“ výměra pozemků: 2.920 m²
Kupní cena: 73.168 m²

Cena za 1m² pozemku: 25.06 Kč/m²

8.

Kupující Družstvo Agricola Bylany

Kupní smlouva z roku 2017

Předmětem prodeje byly pozemky v k.ú. Morašice u Chrudimi, Heřmanův Městec

- IX. Id. " z výměry pozemku 4.582 m² + 2.653 m² + 15.253 m² + 1.337 m² („přepočtená“ celková výměra pozemku: 11.913 m²)
 - X. Id 1/48 z výměry pozemku 779 m² („přepočtená“ výměra pozemku: 16 m²)
 - XI. Id. 1/35 z výměry pozemku 1.388 m² + 2.255 m² („přepočtená“ výměra pozemků: 104 m²)
 - XII. Id. 1/6 z výměry pozemku 15.206 m² („přepočtená“ výměra pozemku: 2.534 m²)
- Celková „přepočtená“ výměra pozemků: 14.567 m²
Kupní cena: 290.938 Kč

Cena za 1m² pozemku: 19.97 Kč/m²

9.

Kupující OJGAR, s.r.o.

Kupní smlouva z roku 2016

Předmětem prodeje pozemky v k.ú. Heřmanův Městec, Morašice u Chrudimi

XIII. Výlučné vlastnictví k pozemkům o celkové výměře 14.115 m²

XIV. Id. 1/20 z výměry pozemku: 32 m² („přepočtená“ výměra pozemku: 2 m²)

XV. Id. 1/16 z výměry pozemku: 2.378 m² („přepočtená“ výměra pozemku: 149 m²)

XVI. Id. 1/20 z výměry pozemku: 1.101 m² („přepočtená“ výměra pozemku: 55 m²)

XVII. Id. 1/48 z výměry pozemku: 779 m² („přepočtená“ výměra pozemku: 16 m²)

XVIII. Id. " z výměry pozemku: 4.059 m² („přepočtená“ výměra pozemku: 2.030 m²)

XIX. Id. 1/38 z výměry pozemku: 1.277 m² („přepočtená“ výměra pozemku: 34 m²)

Celková „přepočtená“ výměra pozemků: 16.401 m²

Kupní cena 255.000 Kč

Cena za 1m² pozemku: 15.55 Kč/m²

10.

Kupující FP majetková a.s.

Kupní smlouva z roku 2017

Předmětem prodeje jsou pozemky v k.ú. Heřmanův Městec o celkové výměře 38.204 m²

Kupní cena: 692.000 Kč

Cena za 1m² pozemku: 18.11 Kč/m²

11.

Kupující Družstvo Agricola Bylany

Kupní smlouva z roku 2016

Předmětem prodeje jsou dva pozemky v k.ú. Heřmanův Městec

XX. Výlučné vlastnictví k pozemku o výměře 3.056 m²

XXI. Id. 1/37 i pozemku o výměře 1.694 m² („přepočtená“ výměra pozemku: 46 m²)

Celková „přepočtená“ výměra pozemků: 3.102 m²

Kupní cena: 77.550 Kč

Cena za 1m² pozemku: 25 Kč/m²

Prodejní ceny se pohybují v rozmezí cca 12 Kč/m² - 28 Kč/m². Je tak jednoznačně prokázáno, že ceny dle cenového předpisu odpovídají aktuálním kupním cenám, tak jak byly znalcem zjištěny dle kupních smluv.

D. CELKOVÉ ZHODNOCENÍ

Celková cena obvyklá oceňovaných nemovitostí, resp. celková cena vlastnických podílů na oceňovaných nemovitostech, které jsou ve vlastnictví povinného, je stanovena na základě výše uvedeného výpočtu, odborného posouzení a zkušeností znalce z realitního trhu ve výši **210.000,--Kč** (slovy: dvěšedesettisíc Kč)

E. ZÁVĚR:

- 1) Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů
- 2) Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z nabídky prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě a z kupních smluv získaných v archivu katastrálního úřadu. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.
- 3) Z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že u oceňované nemovitosti došlo k omezení vlastnického práva, na nemovitosti vážne zástavní právo exekutorské a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na nemovitost byla nařízená exekuce. Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je stanovena tak, jako by žádné takové omezení neexistovalo, jako by nemovitost byla „právně čistá“.
- 4) Znalec dále odkazuje na ust. § 337h, odst. 1 o.s.ř. „*dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva vážnoucí na nemovitosti*“ Na podrobnější informace v této věci znalec odkazuje na dražební vyhlášku.
- 5) Znalci není známo, že by předmětná nemovitost byla pronajmuta třetí osobě. Povinný se i přes výzvu místního šetření nezúčastnil. Obecně, dle zkušeností znalce, lze předpokládat, že předmětné zemědělské pozemky budou pronajmuty

V Praze 23.10.2017

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.5.

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4096 202/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji vyúčtováním č. 155/2017.