

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6386-114/2020

o ceně obvyklé pozemku p.č.992 v k.ú. Seletice

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>pozemek na LV 821 v k.ú. Seletice</b>
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Seletice, k.ú. Seletice
Adresa:	Seletice, 289 34 Seletice

<b>VLASTNICKÉ ÚDAJE:</b>
8112131005, Karel Hlaváč, Mcely 34, 289 36 Mcely, LV: 821, podíl: 1 / 2
SJM Hlaváč Karel a Hlaváčová Jitka, Seletice 60, 289 34 Seletice, LV: 821, podíl: 1 / 2

<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>Insolvenční kancelář Kaplan Mlnářik a spol.</b>
Adresa:	Politických vězňů 1597/19, 110 00 Praha 1

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Jaroslav Fojtů</b>
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
IČ: 11499559	telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
DIČ: CZ5704152201	

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	---



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>id.1/2: 65 000 Kč</b>
---------------------	--------------------------

Stav ke dni: 1.11.2020  
Za přítomnosti: znalec  
Počet stran: 14 stran

Datum místního šetření: 1.11.2020  
Počet příloh: 5  
Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 6.11.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

ocenit pozemek zapsaný na LV 821 v k.ú. Seletice okres Nymburk jako podklad pro dražbu

### Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) výpis z LV 821
- 3) posudek č.89/2019 ze dne 9.12.2019 znalce Ing.Hukalové

### Místopis

Obec Seletice na trase silnice III/275 Mladá Boleslav - Poděbrady asi 20 km JV od Mladé Boleslavi - viz. situace v příloze. V obci základní infrastruktura a minimální občanská vybavenost.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda	
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný	
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:	okrajová část - samota			
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

### Přístup přes pozemky:

### Celkový popis

Pozemek p.č.992 - popis viz. výše uvedený posudek.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace  
Komentář: pozemek v obhospodařovaných lánech

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek  
Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici, předpokládá se pronájem zemědělských pozemků v obvyklých cenách - do 10 000,- Kč ročně za 1 ha.

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### **Pozemek na LV 821**

#### **Porovnávací metoda**

Obvyklou cenu pozemku p.č.992 odhaduji vzhledem k jeho situování v rámci katastru obce na částku 45,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### **Přehled srovnatelných pozemků:**

<b>Název:</b> pozemek Žitovlice				
<b>Popis:</b> Prodej pole 1 618 m <sup>2</sup> Žitovlice - Pojedy, okres Nymburk 45 385 Kč (28,5 Kč za m <sup>2</sup> ) Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Pojedy, v okrese Nymburk, LV 62, podíl 1/2 o výměře 1618 m <sup>2</sup> Parcela č.412/1 - o výměře 3235 m <sup>2</sup> (orná půda)				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku - oceňovaný pozemek lépe situovaný	1,30			
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
45 385	1 618	28,05	1,17	<b>32,82</b>



<b>Název:</b> pozemek Jíkev				
<b>Popis:</b> Prodej pole 2 706 m <sup>2</sup> Jíkev, okres Nymburk 99 230 Kč (36,67 Kč za m <sup>2</sup> ) Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Jíkev, v okrese Nymburk Pozemek zapsaný na LV 132, podíl 1/4 o výměře 1026 m <sup>2</sup> Parcela č.971 - o výměře 4104 m <sup>2</sup> (orná půda) Pozemek zapsaný na LV 260, podíl 1/2 o výměře 1680 m <sup>2</sup> Parcela č.244 - o výměře 3359 m <sup>2</sup> (orná půda), bonita 15,65				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku - oceňovaný pozemek lépe situovaný	1,30			
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - podobné pozemky		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
99 230	2 706	36,67	1,17	<b>42,90</b>



<b>Název:</b> pozemek Křinec				
<b>Popis:</b> Prodej pole 4 350 m <sup>2</sup> Křinec, okres Nymburk 231 000 Kč (53 Kč za m <sup>2</sup> ) Prodej orné půdy o celkové výměře 4350 m <sup>2</sup> . Pozemky se nachází v katastrálním				

území Sovenice v okrese Nymburk. BPEJ 31010, 30210, 31911. K pozemkům je sjednána Pachtovní smlouva. Jedná se o kvalitní půdu - úrodná Polabská nížina.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - oceňovaný pozemek lépe situovaný	1,30
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný pozemek v podílovém spoluvlastnictví	0,80



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
231 000	4 350	53,10	0,94	<b>49,91</b>

**Název:** pozemek Žitovlice

**Popis:** Prodej pole 2 883 m<sup>2</sup> Žitovlice, okres Nymburk 153 000 Kč (53 Kč za m<sup>2</sup>)  
Prodej orné půdy o celkové výměře 2.883 m<sup>2</sup>. Pozemky se nachází v katastrálním území Pojedy v okrese Nymburk. BPEJ 30300. K pozemkům je sjednána Pachtovní smlouva. Jedná se o kvalitní půdu - úrodná Polabská nížina.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - pozemek lépe situovaný	1,30
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek v podílovém spoluvlastnictví	0,80



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
153 000	2 883	53,07	0,94	<b>49,89</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**43,88 Kč/m<sup>2</sup>**

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku</b> [ Kč ]
orná půda	992	2 792	45,00	1 / 2	62 820



**Celková výměra pozemků**

**2 792**

**Hodnota pozemků celkem**

**62 820**



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**62 820 Kč**

**Silné stránky**

- nejsou

**Slabé stránky**

- nejsou

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklou cenu id.1/2 pozemku p.č.992 v k.ú. Seletice odhaduji na částku 65 000,- Kč

**Obvyklá cena**

**65 000 Kč**

slovy: Šedesátpět tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

V Bystřici pod Hostýnem 6.11.2020

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

### **Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6386-114/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6386.



## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
výpis z LV	1
situování	3
snímek z PM	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.11.2020 08:15:03

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 534757 Seletice

Kat.území: 670855 Seletice

List vlastnictví: 821

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
* Vlastnické právo		
SJM Hlaváč Karel a Hlaváčová Jitka, č.p. 60, 28934 Seletice	530619/062 565527/2601	1/2
Hlaváč Karel, č.p. 34, 28936 Mcely	811213/1005	1/2

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	992	2792	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě SPU-604810/2015 ze dne 07.04.2016. Právní moc ke dni 26.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2016 12:44:36.

Pro: Hlaváč Karel, č.p. 34, 28936 Mcely  
Hlaváč Karel a Hlaváčová Jitka, č.p. 60, 28934 Seletice

Z-2394/2016-208  
RČ/IČO: 811213/1005  
530619/062  
565527/2601

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
992	32212	2792

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.11.2020 08:28:55

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....







