


MIROSLAV HAVLÍK
tržní oceňování nemovitostí
516 01 Rychnov nad Kněžnou
Javornická 1501
IČO 145 23 621

Miroslav Havlík – znalecká kancelář

Javornická 1501, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

494 534 135, 602 845 045

E-mail: miroslav.havlik@wo.cz

Mgr. EVA ŠIMONOVÁ, notářka v Rychnově n. Kn.
Došlo dne: 24 -06- 2015
Počet stejnopisů:
Počet příloh:
Převzala: 

Paní
Mgr. Eva Šimonová
notářka v Rychnově n. Kn.
Staré náměstí 58
516 01 Rychnov nad Kněžnou

V Rychnově nad Kněžnou dne 19. června 2015

Věc: Posouzení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu (5/8) na zemědělském pozemku p.č. 1205/5 v k.ú. Rybná nad Zdobnicí, okres Rychnov nad Kněžnou, spoluvlastnického podílu (5/8) na zemědělských pozemcích p.č. 420 a dalších v k.ú. Záchlumí, okres Ústí nad Orlicí a obvyklé ceny skútru zn. MOTO ZETA

Toto posouzení obvyklé ceny je vypracováno na základě Usnesení Okresního soudu v Rychnově nad Kněžnou č.j. 14D 43/2011-296 ze dne 20.5.2015. Účelem je stanovení obvyklé ceny nemovitostí ve věci projednání dědictví po panu Janu Slezákovi, zemř. dne 6.1.2011. Místní šetření spojené s prohlídkou jsem provedl osobně dne 20.4.2012 za přítomnosti paní M. Hájkové. Obvyklá cena předmětných nemovitostí a věci movité je stanovena ke dni vydání Usnesení o ustanovení znalce, tj. 20.5.2015

1) Obvyklá cena spoluvlastnického podílu (5/8) na zemědělském pozemku parcel. č. 1205/5 v k.ú. Rybná n. Zd.

Obec Rybná nad Zdobnicí se nachází na JV okraji okresu Rychnov nad Kněžnou, při státní silnici I. tř. č. 11, cca 4 km od Vamberka ve směru na Žamberk. Okresní město je vzdáleno cca 12 km. Občanská vybavenost v místě sestává z obecního úřadu, základní školy I. stupně, pošty, obchodu se smíšeným zbožím a pohostinství. Úplná občanská vybavenost je ve Vamberku resp. v Rychnově nad Kněžnou. Spojení s okolím po silniční síti. Nejbližší železniční stanice na frekventované trati Doudleby n. Orl. - Rokytnice v Orl. h.. Příznivé životní prostředí, dostatek zeleně. V regionu není nadměrná nezaměstnanost.

Oceňovaný pozemek je lokalizován mimo zastavěné území obce, je začleněn do velkého půdního celku a užíván místním zemědělským podnikem k zemědělské prvovýrobě.

Obecně lze konstatovat, že zemědělské pozemky mají velmi nízkou tržní hodnotu vzhledem k malým výnosům dosažitelným pronájmem pozemků místním zemědělským podnikům, které se vesměs potýkají s existenčními problémy. V dané lokalitě není dostatečné množství zájemců o pronájem, takže zde nejsou podmínky pro konkurenční prostředí a tím dosažení optimální ceny za pronájem. Pokud se takovéto pozemky vůbec obchodují, tak se

jejich obvyklá cena zpravidla sjednává ve výši dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Tato cena se mi jeví jako přiměřená i pro posuzovaný pozemek.

Předmětem ocenění je následující pozemek:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
PK	1205/5	72514	1 778,00	4,15		4,15	7 378,70
Celkem:			1 778,00 m²				7 378,70

Obvyklá cena = **7 378,70 Kč**

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 5/8 z celku na zemědělském pozemku parcel. č. 1205/5 v k. ú. a obci Rybná nad Zdobnicí, okres Rychnov nad Kněžnou odhaduji na:

4.600,- Kč

2) Obvyklá cena spoluvlastnického podílu (5/8) na zemědělských pozemcích v k. ú. Záchlumí

Oceňované pozemky jsou lokalizovány mimo zastavěné území obce, jsou začleněny do velkých půdních celků a užívány místním zemědělským podnikem k zemědělské prvovýrobě.

Obecně lze konstatovat, že zemědělské pozemky mají velmi nízkou tržní hodnotu vzhledem k malým výnosům dosažitelným pronájmem pozemků místním zemědělským podnikům, které se vesměs potýkají s existenčními problémy. V dané lokalitě není dostatečné množství zájemců o pronájem, takže zde nejsou podmínky pro konkurenční prostředí a tím dosažení optimální ceny za pronájem. Pokud se takovéto pozemky vůbec obchodují, tak se jejich obvyklá cena zpravidla sjednává ve výši dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Tato cena se mi jeví jako přiměřená i pro posuzované pozemky.

Předmětem ocenění jsou následující pozemky:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	část 420	72021	10,00	4,28		4,28	42,80
trvalý travní porost	část 420	72041	1,00	3,32		3,32	3,32
trvalý travní porost	část 420	72051	877,00	2,83		2,83	2 481,91
trvalý travní porost	421/1	72051	7 132,00	2,83		2,83	20 183,56
orná půda	část 912	72504	30,00	5,21		5,21	156,30
orná půda	část 912	72514	3 603,00	4,15		4,15	14 952,45
orná půda	část 915	72504	1,00	5,21		5,21	5,21
orná půda	část 915	72514	3 905,00	4,15		4,15	16 205,75
Celkem:			15 559,00 m²				54 031,30

Obvyklá cena = **54 031,30 Kč**

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 5/8 z celku na shora uvedených zemědělských pozemcích v k. ú. a obci Záchlumí, okres Ústí nad Orlicí odhaduji na:

33.800,- Kč

3) Obvyklá cena skútru

Jedná se o malý motocykl tovární zn. MOTO ZETA typ SC50, obchodní označení YUKI RALLY 50 o zdvihovém objemu 49 cm³, červené barvy, v provedení skútr. Dle sdělení paní M. Hájkové je motocykl delší dobu nepojízdný, po havárii. Při vizuální prohlídce bylo zjištěno, že jsou ulomena obě zrcátka, karoserie je poškrábaná a místně deformovaná.

- 1 ks skútr YUKI RALLY 50, poř. 2006,
KC 28.000,- Kč, nepojízdný, poškozená
karoserie, dle prohl.

5.000,- Kč

Rekapitulace:

1) Zemědělský pozemek v k.ú. Rybná n. Zd.	4.600,- Kč
2) Zemědělské pozemky v k.ú. Záchlumí	33.800,- Kč
3) Obvyklá cena skútru	5.000,- Kč

Celkem

43.400,- Kč

MIROSLAV HAVLÍK
tržní oceňování nemovitostí
Javornická 1501
516 01 Rychnov nad K. žnou
IČO 14528801 DIČ CZ501030154

Miroslav Havlík
znalec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2015 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 14D 43/2011 pro JUDr. Eva Šimonová

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 581208 Záchlumí

Kat.území: 790303 Záchlumí

List vlastnictví: 128

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dernerová Gabriela, Suchá Rybná 18, 51741 Svídnice	755501/3378	1/8
Faltýnek Miroslav, Pod Morávií 1167/8, 74221 Kopřivnice	620826/1004	1/8
Hájková Milada, č.p. 306, 51711 Javornice	636025/1799	1/8
Slezák Jan, č.p. 64, 51755 Rybná nad Zdobnicí	430713/112	5/8

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
420	888	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
421/1	7132	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
912	3633	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
915	3906	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
-----------------------------	-------------

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- spoluvlastnického podílu povinného ve výši id. 5/8

Slezák Jan, č.p. 64, 51755 Rybná nad Zdobnicí,
RČ/IČO: 430713/112

Parcela: 420	Z-10206/2011-611
Parcela: 421/1	Z-10206/2011-611
Parcela: 912	Z-10206/2011-611
Parcela: 915	Z-10206/2011-611

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy sp.zn.111-EX 5110/2010 -9 (18 EXE 2101/2010-8) ze dne 11.09.2010. Právní moc ke dni 16.09.2010.

Z-11610/2010-611

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Svitavy, JUDr. Igor Olma, soudní exekutor

Slezák Jan, č.p. 64, 51755 Rybná nad Zdobnicí,
RČ/IČO: 430713/112

Z-7449/2010-607

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Rychnově nad Kněžnou 18-EXE 2101/2010 -8 ze dne 10.09.2010. Právní moc ke dni 30.09.2010; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-7449/2010-607

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2015 15:35:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 581208 Záchlumí
Kat.území: 790303 Záchlumí List vlastnictví: 128
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Jiné zápisy

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Změna číslování parcel utvořena z pp. PK 420	Parcela: 420 Z-10206/2011-611
o Změna číslování parcel utvořena z pp. PK 421/1	Parcela: 421/1 Z-10206/2011-611
o Změna číslování parcel utvořena z pp. PK 912	Parcela: 912 Z-10206/2011-611
o Změna číslování parcel utvořena z pp. PK 915	Parcela: 915 Z-10206/2011-611
o Údaje o vlastníkovi předány soudu s žádostí o projed. dědictví	Slezák Jan, č.p. 64, 51755 Rybná nad Zdobnicí, RČ/IČO: 430713/112 Z-8972/2014-211

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody OS v Rychnově nad Kněžnou č.j.-D 639/2006 -69 ze dne 11.09.2008. Právní moc ke dni 22.10.2008.
- Pro: Dernerová Gabriela, Suchá Rybná 18, 51741 Svídnice Z-18707/2008-611
Hájková Milada, č.p. 306, 51711 Javornice RČ/IČO: 755501/3378
Faltýnek Miroslav, Pod Morávií 1167/8, 74221 Kopřivnice 636025/1799
Slezák Jan, č.p. 64, 51755 Rybná nad Zdobnicí 620826/1004
430713/112

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
420	72021	10
	72041	1
	72051	877
421/1	72051	7132
912	72504	30
	72514	3603
915	72504	1
	72514	3905

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

241

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2015 15:35:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 581208 Záchlumí

Kat.území: 790303 Záchlumí

List vlastnictví: 128

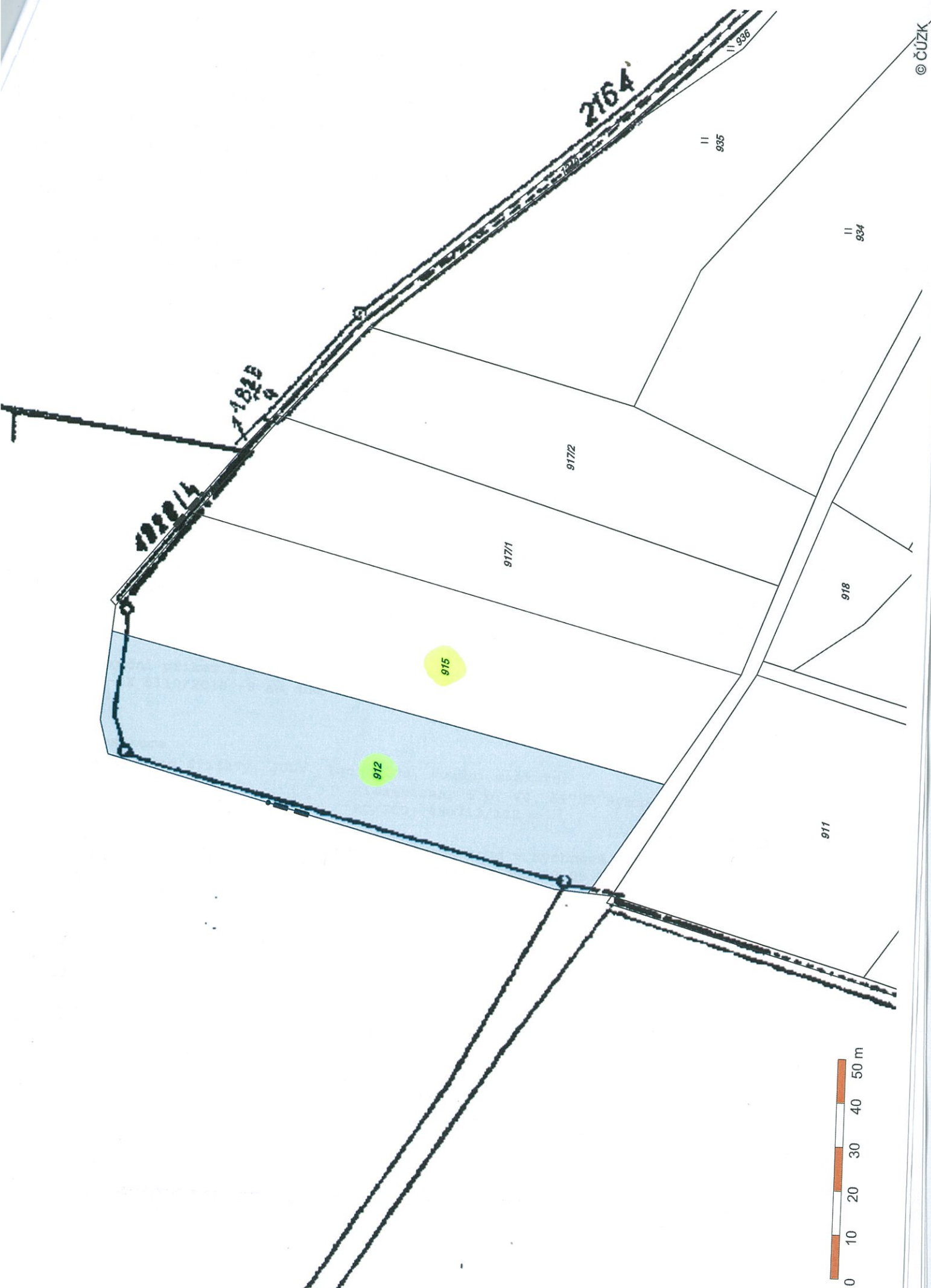
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.04.2015 15:41:55





244-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2015 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 14D 43/2011 pro JUDr. Eva Šimonová

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576727 Rybná nad Zdobnicí

Kat.území: 743879 Rybná nad Zdobnicí

List vlastnictví: 126

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

A Vlastník, jiný oprávněný

	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dernerová Gabriela, Suchá Rybná 18, 51741 Svídnice	755501/3378	1/8
Faltýnek Miroslav, Pod Morávií 1167/8, 74221 Kopřivnice	620826/1004	1/8
Hájková Milada, č.p. 306, 51711 Javornice	636025/1799	1/8
Slezák Jan, č.p. 64, 51755 Rybná nad Zdobnicí	430713/112	5/8

Nemovitosti

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
1205/5			1778	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

yp vztahu právnění pro

Povinnost k

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti týká se spoluvlastn. podílu povinného ve výši 5/8

Slezák Jan, č.p. 64, 51755 Rybná nad Zdobnicí, RČ/IČO: 430713/112

Parcela: PK 1205/5

Z-7501/2010-607

stina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy, JUDr. Igor Olma 111-EX 5110/2010 -8 ze dne 11.09.2010. Právní moc ke dni 16.09.2010.

Z-7501/2010-607

nařízení exekuce

Exekutorský úřad Svitavy, JUDr. Igor Olma, soudní exekutor

Slezák Jan, č.p. 64, 51755 Rybná nad Zdobnicí, RČ/IČO: 430713/112

Z-7449/2010-607

stina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Rychnově nad Kněžnou 18-EXE 2101/2010 -8 ze dne 10.09.2010. Právní moc ke dni 30.09.2010; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-7449/2010-607

iné zápisy

vztahu právnění pro

Povinnost k

e o vlastníkovi předány soudu s žádostí o projed. dědictví

Slezák Jan, č.p. 64, 51755 Rybná nad Zdobnicí, RČ/IČO: 430713/112

Z-8972/2014-211

a upozornění - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2015 15:35:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576727 Rybná nad Zdobnicí

Kat.území: 743879 Rybná nad Zdobnicí

List vlastnictví: 126

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

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 376/1974 Kupní smlouva ze 17.5.1974.

POLVZ:18/1975

Z-11100018/1975-607

Pro: Slezák Jan, č.p. 64, 51755 Rybná nad Zdobnicí

RČ/IČO: 430713/112

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud Rychnov nad Kněžnou -D 639/2006 - 69 ze dne 11.09.2008. Právní moc ke dni 22.10.2008.

Z-10429/2008-607

Pro: Dernerová Gabriela, Suchá Rybná 18, 51741 Svídnice

RČ/IČO: 755501/3378

Slezák Jan, č.p. 64, 51755 Rybná nad Zdobnicí

430713/112

Hájková Milada, č.p. 306, 51711 Javornice

636025/1799

Faltýnek Miroslav, Pod Morávií 1167/8, 74221 Kopřivnice

620826/1004

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

	Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
PK	1205/5	72514	1778

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 Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.04.2015 15:41:29

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

