

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 097-2011/3127

O ceně pozemku p.č. 2000/13 - orná půda v obci a katastrálním území Kolín, okres Kolín

### Vlastník:

*Na listu vlastnictví číslo 12680 pro k.ú. Kolín je/bylo v části "A" k datu ocenění zapsáno:*

**SJM Petr Vošlajer, nar. 27.11.1966 a Monika Vošlajerová, nar. 8.10.1971**

### Objednavatel posudku:

**Ing. David Jánošík**  
Insolvenční správce dlužníka Petra Vošlajera  
Gočárova 1105,500 02 Hradec Králové

**Posudek vypracoval dne 20. října 2011:**

**Petr Brodský, Třebřichy 5, 537 01 Chrudim, tel.: 469687221**

Posudek obsahuje 6 listů včetně obálky a byl vypracován ve čtyřech vyhotoveních.  
Vyhotovení číslo 1 - 3 obdrží objednavatel, vyhotovení číslo 4 je přílohou znaleckého deníku.

## 1.0 ÚVODNÍ ČÁST POSUDKU

- 1.1 **Účel** posudku: Posudek byl vypracován jako podklad pro zpeněžení majetku v rámci insolvenčního řízení **dlužníka Petra Vošlajera, spisová značka KSPH 41 INS 13038/2010 vedená u Krajského soudu v Praze**
- 1.2 **Podkladem** pro vypracování posudku byly tyto doklady:  
- údaje z katastru nemovitostí  
- údaje zjištěné z veřejně dostupných realitních serverů  
- územní plán obce  
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- 1.3 **Prohlídka** a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 14.10.2011. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění.
- 1.4 **Stručný popis:** Předmětem ocenění je pozemek v obci a katastrálním území Kolín, okres Kolín, určený územním plánem z zástavbě rodinným domem.
- 1.5 **Ocenění** je provedeno obvyklou cenou ke dni ocenění, to jest

**ke dni 20. října 2011**

## 2.0 NÁLEZ, VÝMĚRY A OCENĚNÍ

### 2.1 P.p.č. 2000/13

**Nález:** Pozemek evidovaný v KN jako orná půda je podle územního plánu města Kolín určen k zástavbě rodinným domem. Pozemek je oplocen, oplocení je provedeno z části na opěrné zdi s vyrovnáním terénu navážkou. Provedeno je kompletní zasilování, postaven rozvaděč a HUP, přivedena podtlaková kanalizace. Pozemek nesousedí s veřejným statkem, od obecního pozemku je oddělen úzkým pozemkem jiného vlastníka. Od zjištěné ceny pozemku je tedy třeba odečíst částku, která by odpovídala hodnotě případného věcného břemene práva chůze a jízdy. Dotčená část pozemku p.č. 2000/1 má výměru cca 10 m<sup>2</sup>. Ocenění je provedeno porovnáním s jinými obdobnými pozemky v nabídce. Ceny porovnávacích pozemků jsou upraveny procentní srážkou, která vyjadřuje relaci kvality porovnávacích pozemků vůči oceňovanému pozemku. Při stanovení této relace vycházel znalec ze srovnání zasilování pozemku, dostupnosti pozemku a lokality, v níž je pozemek umístěn. Hodnotící škála je zvolena od 0 do 0,99 = horší parametry porovnávacího pozemku, 1 = shodné parametry, od více než 1 do 2 = porovnávací pozemek je v hodnoceném parametru lepší než pozemek oceňovaný). Následně je proveden přepočít na % (1/ix100%). Ceny jsou uváděny v Kč za 1 m<sup>2</sup> pozemku.

### Ocenění:

Tabulka porovnávacích pozemků								
<b>Stručný popis</b>	stavební parcela v centru města, klidná část		stavební pozemek Sendražice		stavební parcely Polepy, u silnice		stavební pozemek Kolín - Štáralka	
<b>Lokalita</b>	v místě		v místě		sousedství		v místě	
<b>Cena</b>	2 590 000,00 Kč		-		-		401 000,00 Kč	
<b>Výměra (m<sup>2</sup>)</b>	1158		-		-		422	
<b>Cena za 1 m<sup>2</sup> PP</b>	2 240,00 Kč		1 300,00 Kč		1 490,00 Kč		950,00 Kč	
<b>Zdroj ceny</b>	0,8		0,8		0,8		0,8	
<b>Opravná hodnota</b> 1/(1+i <sup>2</sup> x3)x100% (0-0,99=horší 1=shodný, od 1 do 2=lepší)	48,48 %		94,06 %		70,18 %		88,89 %	
	zasíťování	1,00	zasíťování	0,90	zasíťování	0,95	zasíťování	1,00
	dostupnost	1,10	dostupnost	1,05	dostupnost	1,20	dostupnost	1,00
	lokalita	1,50	lokalita	0,90	lokalita	1,00	lokalita	0,90
<b>Upravená cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	1 086,00 Kč		1 223,00 Kč		1 046,00 Kč		844,00 Kč	
<b>Průměr hodnot (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 050,00 Kč</b>							
<b>Oceňovaný pozemek</b>	901,00		946 050,00 Kč					
<b>Zaokrouhleno</b>	946 000,00 Kč							

## 2.2 Závada

Dotčená výměra pozemku p.č. 2000/1 činí cca 10 m<sup>2</sup>. Obvyklá cena pozemku činí 1050.00 Kč/m<sup>2</sup>, obvyklé nájemné činí obvykle 5% z obvyklé ceny. Hodnota závady budiž stanovena jako tzv. "věčná renta", roční užitek tedy bude diskontován (odúročen) průměrnou úrokovou mírou z vkladů a úvěrů (podle dostupných pramenů cca 7.5 %). Hodnota závady budiž od zjištěné ceny pozemku odečtena.

$$(-1) \times 1050 \times 0,05 \times 10 / 0,075 = -7.000,00 \text{ Kč}$$

---


$$\text{Zjištěná cena - závada} = -7.000,00 \text{ Kč}$$

## 2.4 Celková rekapitulace

2.1 P.p.č. 2000/13	946.000,00 Kč
2.2 Závada	-7.000,00 Kč
Zaokrouhlení	1.000,00 Kč
<hr/>	
<b>Zjištěná cena celkem</b>	<b>940.000,00 Kč</b>

Výsledná zjištěná cena **940.000,00 Kč**  
Slovy: =Devětsetčtyřicettisíc korun českých=

### 3.0 ZÁVĚREČNÁ ČÁST POSUDKU

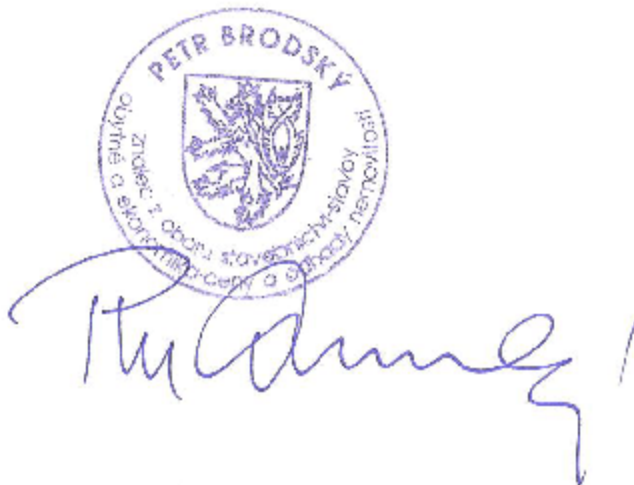
- 3.1 Obvyklá cena pozemku p.č. 2000/13 - orná půda v obci a katastrálním území Kolín, okres Kolín v obci a katastrálním území Kolín, okres Kolín činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 20. října 2011

940.000,00 Kč

Slovy: =Devětsetčtyřicettisíkorunčeských=

V Třebíříchách, dne 20. října 2011



## Dokumentace



Pozemek p.č. 2000/13



Letecký snímek s katastrální mapou



Kolín

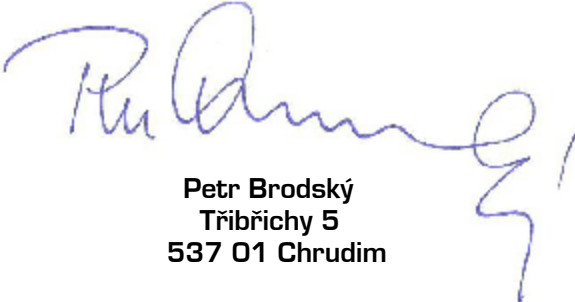
#### 4.0 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 097-2011/3127

Znalečné a náhradu výdajů účtuji v příloze, číslo dokladu 2011097

V Třebřichách, dne 20. října 2011



**Petr Brodský**  
Třebřichy 5  
537 01 Chrudim