

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 761/231/2011

o ceně obvyklé

- pozemků č. parc. 163/1, č. parc. 163/2, č. parc. 164/1, č. parc. 164/2, č. parc. 165, č. parc. 168, č. parc. 169/1, č. parc. 169/2, č. parc. 170, č. parc. 317, č. parc. 374, č. parc. 401, č. parc. 432, č. parc. 433, č. parc. 434, č. parc. 1002, k.ú. Číčov, obec Spálené Poříčí, zapsáno na LV č. 72 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-jih.
- pozemků PK č. St. 23, PK č. 31, k.ú. Horní Lukavice, obec Horní Lukavice, zapsáno na LV č. 388 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Přeštice.



**Objednatel posudku:**

JUDr. Jan Fendrych  
Exekuční úřad Praha 2  
Ve Studeném 117/5a  
14700 Praha 4

**Účel posudku:**

Usnesení č. j. 132 EX 12369/10-22/Ku

**Podle stavu ke dni 10.10.2011 posudek vypracovala:**

Ing. Marcela Řebíková  
Pod Lesem 1023  
252 10 Mníšek pod Brdy  
tel.: 739 147 476  
e-mail: marcela@rebikova.cz

Posudek obsahuje včetně příloh 22 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Mníšku pod Brdy 14.10.2011

### Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

1)

#### Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemky

Adresa nemovitosti: Číčov

335 61 Spálené Poříčí

Kraj: Plzeňský

Okres: Plzeň-jih

Obec: Spálené Poříčí

Katastrální území: Číčov

2)

#### Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemky

Adresa nemovitosti: Horní Lukavice

334 01 Horní Lukavice

Kraj: Plzeňský

Okres: Plzeň-jih

Obec: Horní Lukavice

Katastrální území: Horní Lukavice

### Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 10.10.2011.

### Podklady pro vypracování posudku

1) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 72 ze dne 16.9.2011, k.ú. Číčov

2) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 388 ze dne 16.9.2011, k.ú. Horní Lukavice

3) Snímek katastrální mapy, stav ke dni 10.10.2011, Nahlížení do KN, k.ú. Číčov

4) Snímek katastrální mapy, stav ke dni 10.10.2011, Nahlížení do KN, k.ú. Horní Lukavice

5) Usnesení č. j. 132 EX 12369/10-22/Ku

6) Informace získané při místním šetření dne 10.10.2011

7) Informace získané na Katastrálním úřadu pro Plzeňský kraj, pracoviště Přeštice dne 10.10.2011

### Obsah posudku

1)

## Určení obvyklé ceny

pozemků č. parc. 163/1, č. parc. 163/2, č. parc. 164/1, č. parc. 164/2, č. parc. 165, č. parc. 168, č. parc. 169/1, č. parc. 169/2, č. parc. 170, č. parc. 317, č. parc. 374, č. parc. 401, č. parc. 432, č. parc. 433, č. parc. 434, č. parc. 1002, k.ú. Číčov, obec Spálené Poříčí, zapsáno na LV č. 72 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-jih.

<b>Vlastník pozemků:</b>	Podíl ¾: Mosinger Jan Ing., alej Svobody 882/60, Plzeň 1, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň 23		
	Podíl ¼: Mosingerová Eva, Slovanská 1975/111, Plzeň 2-Slovany - Východní Předměstí, 326 00 Plzeň 26		
<b>katastrální úřad:</b>	pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-jih	<b>LV č.</b>	72
<b>katastrální území:</b>	Číčov	<b>kraj:</b>	Plzeňský

<b>obec:</b>	Spálené Poříčí		<b>část obce:</b>	Číčov
<b>ulice:</b>	-		<b>počet obyvatel:</b>	2 715
<b>pozemky:</b>	č. parc. 163/1, č. parc. 163/2, č. parc. 164/1, č. parc. 164/2, č. parc. 165, č. parc. 168, č. parc. 169/1, č. parc. 169/2, č. parc. 170, č. parc. 317, č. parc. 374, č. parc. 401, č. parc. 432, č. parc. 433, č. parc. 434, č. parc. 1002	výměra 2 961 m <sup>2</sup> výměra 6 669 m <sup>2</sup> výměra 7 788 m <sup>2</sup> výměra 2 283 m <sup>2</sup> výměra 248 m <sup>2</sup> výměra 81 m <sup>2</sup> výměra 2 867 m <sup>2</sup> výměra 7 031 m <sup>2</sup> výměra 3 799 m <sup>2</sup> výměra 4 260 m <sup>2</sup> výměra 7 141 m <sup>2</sup> výměra 3 876 m <sup>2</sup> výměra 5 276 m <sup>2</sup> výměra 1 012 m <sup>2</sup> výměra 6 362 m <sup>2</sup> výměra 7 m <sup>2</sup>	<b>druh pozemku:</b>	trv. travní porost orná půda orná půda orná půda orná půda orná půda orná půda orná půda orná půda orná půda orná půda orná půda orná půda orná půda ostatní plocha
<b>Všeobecný popis</b>				
Poloha a okolí Popis pozemku	<p>Oceňované nemovitosti se nacházejí v okolí Číčova. Číčov je místní část města Spálené Poříčí. Spálené Poříčí leží na silnici č. 19 mezi Plzní a Rožmitálem pod Třemšínem. Ve městě Spálené Poříčí je základní občanská vybavenost – základní škola, zdravotnické středisko, pošta. Kompletní občanská vybavenost je v Plzni, dobře dostupné po silnici č. 19 - cca 25 km. Místní část Číčov se nachází asi 6 km severovýchodně od Spáleného poříčí. V místní části Číčov není občanská vybavenost – pouze zastávka autobusů.</p> <p><u>Pozemky č. parc. 163/1, č. parc. 163/2, č. parc. 164/1, č. parc. 164/2, č. parc. 165, č. parc. 168, č. parc. 169/1, č. parc. 169/2, č. parc. 170 a č. parc. 1002</u> se nacházejí východně od místní části Číčová, v její bezprostřední blízkosti, podél místní komunikace směrem na obec Vísky. Kromě pozemků č. parc. 163/1 a parc. 163/2, jde o ornou půdu obdělávanou v lánu. Pozemek č. parc. 163/1 je trvalý travní porost, pozemek č. parc. 163/2 je zhruba z jedné poloviny užíván jako zemědělská půda obdělávaná v lánu, druhá zhruba polovina, na západní straně pozemku, je trvalý travní porost.</p> <p>Všechny pozemky na sebe navazují, jejich hranice není v terénu vyznačena. Dohromady mají nepravidelný tvar protáhlý ve směru jihozápad – severovýchod, leží v mírném jihovýchodním svahu. Pozemky jsou dobře přístupné pro zemědělskou techniku ze severní strany, ze zpevněné komunikace.</p> <p><u>Pozemky č. parc. 401, č. parc. 432, č. parc. 433 a č. parc. 434</u> se nacházejí asi 1 km severozápadně od místní části Číčová. Jedná se o ornou půdu obdělávanou v lánu. Pozemky na sebe navazují, jejich hranice není v terénu vyznačena. Dohromady mají nepravidelný tvar podobný písmenu T ležícímu ve směru jihozápad – severovýchod. Pozemky leží v jihozápadním svahu, jsou dobře přístupné pro zemědělskou techniku z jihozápadní strany - ze zpevněné komunikace.</p> <p><u>Pozemek č. parc. 317</u> se nachází cca 1 km severně od místní části Číčová. Jedná se o ornou půdu obdělávanou v lánu. Hranice pozemku není v terénu vyznačena. Pozemek má nepravidelný tvar protáhlý ve směru západ – východ. Leží v mírném jižním svahu. Pozemek je součástí velkého lánu, který je přístupný pro</p>			

	zemědělskou techniku z polní cesty. Pozemek č. parc 374 se nachází cca 0,5 km severně od místní části Číčová. Jedná se o ornou půdu obdělávanou v lánu. Hranice pozemku není v terénu vyznačena. Pozemek má nepravidelný tvar protáhlý ve směru západ – východ. Leží v mírném jižním svahu. Pozemek je součástí velkého lánu, který je přístupný pro zemědělskou techniku z polní cesty.
--	---

<b>Vlastnická práva</b>	
Omezení vlastnických práv	1) <b>Zástavní právo exekutorské</b> zapsané v části C LV č. 72, k.ú. Číčov 2) <b>Exekuční tituly</b> zapsané v části C LV č. 72, k.ú. Číčov  1), 2) - <b>nejsou zohledněna v ceně obvyklé.</b>

Zdůvodnění ceny obvyklé	Cena obvyklá je stanovena na základě porovnání s obdobnými pozemky v dané lokalitě s přihlédnutím ke kvalitě půdy podle BPEJ, umístění, velikosti a charakteru užívání pozemku ke dni ocenění.
-------------------------	--

2)

## Určení obvyklé ceny



**pozemků PK č. St. 23, PK č. 31, k.ú. Horní Lukavice**, obec Horní Lukavice, zapsáno na LV č. 388 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Přeštice.

<b>Vlastník pozemků:</b>	Podíl ¼: Havlová Hana, Zdemyslice 153, 336 01 Blovice Podíl ¼: Mosinger Jan Ing., alej Svobody 882/60, Plzeň 1, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň 23 Podíl ½: Zusková Marcela, Sokolovská 1115/112, Plzeň 1, Bolevec, 323 00 Plzeň 23		
<b>katastrální úřad:</b>	pro Plzeňský kraj, KP Přeštice	<b>LV č.</b>	388
<b>katastrální území:</b>	Horní Lukavice	<b>kraj:</b>	Plzeňský
<b>obec:</b>	Horní Lukavice	<b>část obce:</b>	-
<b>ulice:</b>	-	<b>počet obyvatel:</b>	394
<b>pozemky:</b>	PK č. St. 23 PK č. 31	výměra 277 m <sup>2</sup> výměra 378 m <sup>2</sup>	<b>druh pozemku:</b> - -
<b>Všeobecný popis</b>			
Poloha a okolí Popis pozemku	Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Horní Lukavice. Horní Lukavice je malá obec ležící na silnici č. 27 mezi Plzní a Přešticemi. V obci není občanská vybavenost, pouze zastávka autobusů.. Základní občanská vybavenost je v obci Dolní Lukavice, dobře dostupné po místní komunikaci, cca 2 km - mateřská a základní škola, pošta, matrika. Kompletní občanská vybavenost je v Plzni, dobře dostupné po silnici č. 27, cca 15 km. Oceňované pozemky se nachází v severovýchodní okrajové části obce Horní Lukavice. Pozemek PK č. St. 23 má nepravidelný tvar, je částečně zastavěn asfaltovou		

	<p>místní komunikací, zbytek je travní plocha. Leží v mírném jihozápadním svahu, není oplocen.</p> <p><u>Pozemek PK č. 31</u> má nepravidelný tvar, je částečně zastavěn stavbou bez č.p./č.e. – garáží, částečně je zastavěn asfaltovou místní komunikací, zbytek je travní plocha. Leží v mírném jihozápadním svahu, není oplocen.</p> <p>Oba pozemky na sebe navazují, dohromady mají nepravidelný tvar, hranice pozemků nejsou v terénu vyznačeny.</p>
--	--

<b>Vlastnická práva</b>	
Omezení vlastnických práv	<p><b>2) Zástavní právo exekutorské</b> zapsané v části C LV č. 388, k.ú. Horní Lukavice</p> <p><b>2) Exekuční tituly</b> zapsané v části C LV č. 388, k.ú. Horní Lukavice</p> <p><b>1), 2) – nejsou zahrnuta v ceně obvyklé.</b></p>
Zdůvodnění ceny obvyklé	<p>Cena obvyklá je stanovena na základě porovnání s obdobnými pozemky v dané lokalitě s přihlédnutím ke kvalitě půdy podle BPEJ, umístění, velikosti a charakteru užívání pozemku ke dni ocenění.</p>

## POROVNÁVACÍ HODNOTA

<p><b>Porovnatelný pozemek č. 1:</b></p> 	<p>Srby, zemědělská půda 14 167 m<sup>2</sup> cena za 1 m<sup>2</sup>: 6 Kč</p> <p><b>Nabídková cena: 85 002 Kč, 2/2011</b></p> <p>podobná lokalita</p>
<p><b>Porovnatelný pozemek č. 2:</b></p> 	<p>Losiná, zemědělská půda 27 058 m<sup>2</sup> cena za 1 m<sup>2</sup>: 14 Kč</p> <p><b>Nabídková cena: 378 812 Kč, 9/2011</b></p> <p>podobná lokalita</p>

## Rekapitulace

<b>pozemek</b>	<b>výměra m<sup>2</sup></b>	<b>BPEJ</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>celkem Kč</b>
č. parc. 163/1	2 961	72601	9,0	<b>26 649</b>
č. parc. 163/2	6 669	72601	9,0	<b>60 021</b>
č. parc. 164/1	7 788	72601	9,0	<b>70 092</b>
č. parc. 164/2	2 283	72601	9,0	<b>20 547</b>
č. parc. 165	248	72601	9,0	<b>2 232</b>
č. parc. 168	81	72601	9,0	<b>729</b>
č. parc. 169/1	2 867	72601	9,0	<b>25 803</b>
č. parc. 169/2	7 031	72601	9,0	<b>63 279</b>
č. parc. 170	3 799	72601	9,0	<b>34 191</b>
č. parc. 317	4 260	74602	7,0	<b>29 820</b>
č. parc. 374	7 141	72614	5,0	<b>35 705</b>
č. parc. 401	3 876	73816	3,0	<b>11 628</b>
č. parc. 432	1 500	72614	5,0	<b>7 500</b>
	3 776	73816	3,0	<b>11 328</b>
č. parc. 433	1 012	72614	5,0	<b>5 060</b>
č. parc. 434	2 323	72614	5,0	<b>11 615</b>
	4 039	73816	3,0	<b>12 117</b>
č. parc. 1002	7	73816	3,0	<b>21</b>
PK č. St. 23	277	-	150,0	<b>41 550</b>
PK č. 31	378	-	150,0	<b>56 700</b>
<b>Celkem</b>	<b>62 316 m<sup>2</sup></b>			<b>526 587 Kč</b>

## Cena obvyklá

- pozemků č. parc. 163/1, č. parc. 163/2, č. parc. 164/1, č. parc. 164/2, č. parc. 165, č. parc. 168, č. parc. 169/1, č. parc. 169/2, č. parc. 170, č. parc. 317, č. parc. 374, č. parc. 401, č. parc. 432, č. parc. 433, č. parc. 434, č. parc. 1002, k.ú. Číčov, obec Spálené Poříčí, zapsáno na LV č. 72 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-jih.  
- pozemků PK č. St. 23, PK č. 31, k.ú. Horní Lukavice, obec Horní Lukavice, zapsáno na LV č. 388 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Přeštice.

**525 000 Kč**

<b>LV č. 72</b>	<b>425 000 Kč</b>
<b>Podíl <math>\frac{3}{4}</math> Ing. Jan Mosinger</b>	<b>318 750 Kč</b>

<b>LV č. 388</b> Cena je stanovena s ohledem na skutečnost, že pozemky jsou částečně zastavěny zpevněnou veřejnou komunikací.	<b>100 000 Kč</b>
<b>Podíl <math>\frac{1}{4}</math> Ing. Jan Mosinger</b>	<b>25 000 Kč</b>

V Mníšku pod Brdy, 14.10.2011

Ing. Marcela Řebíková  
Pod Lesem 1023  
252 10 Mníšek pod Brdy  
tel.: 739 147 476  
e-mail: marcela@rebikova.cz

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 6.12.2006 č.j. Spr. 4010/2006 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 761/231/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z/231/2011.

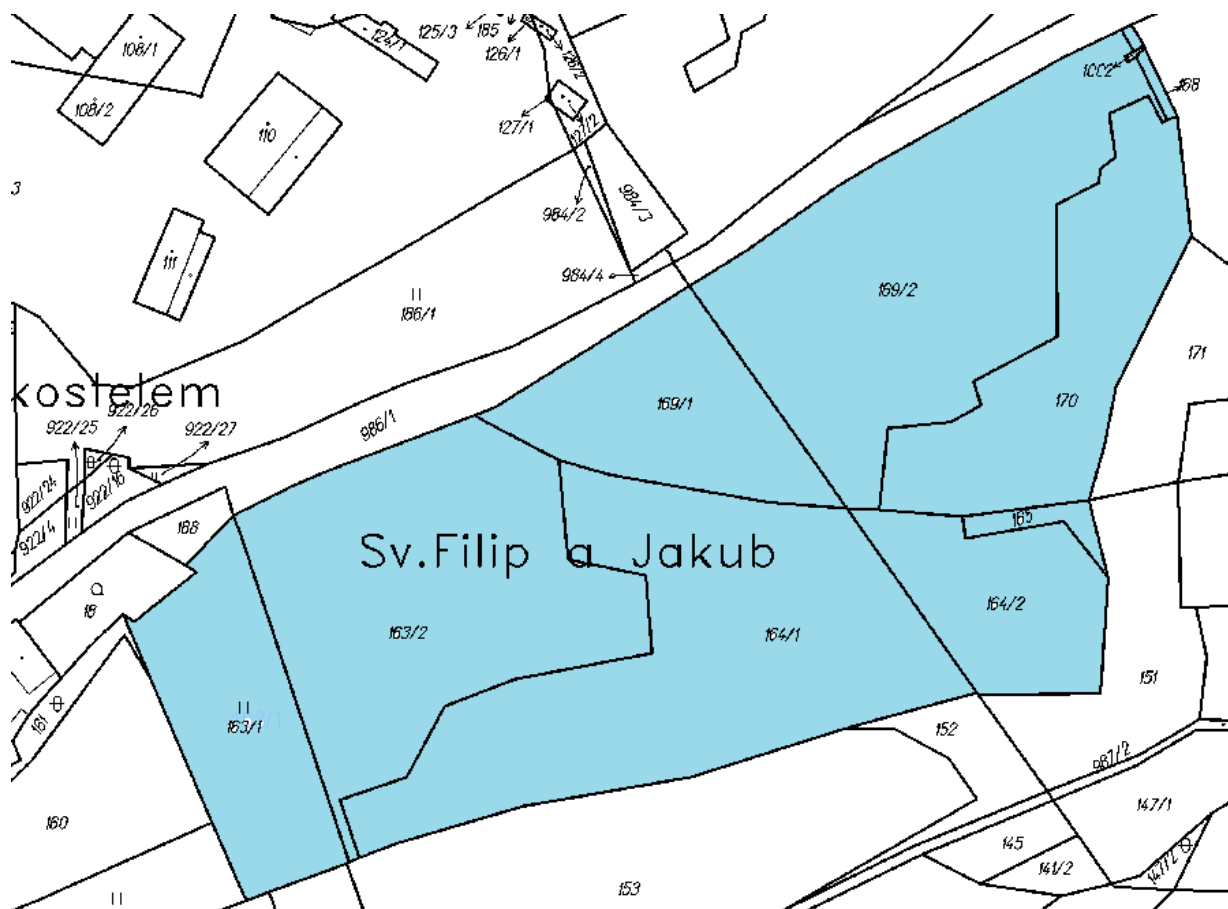
### Přílohy:

- 1) Snímek katastrální mapy, stav ke dni 10.10.2011, Nahlížení do KN, k.ú. Číčov
- 2) Situace, fotodokumentace ze dne 10.10.2011, k.ú. Číčov
- 3) Snímek katastrální mapy, stav ke dni 10.10.2011, Nahlížení do KN, k.ú. Horní Lukavice
- 4) Situace, fotodokumentace ze dne 10.10.2011, k.ú. Horní Lukavice
- 5) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 72 ze dne 16.9.2011, k.ú. Číčov
- 6) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 388 ze dne 16.9.2011, k.ú. Horní Lukavice

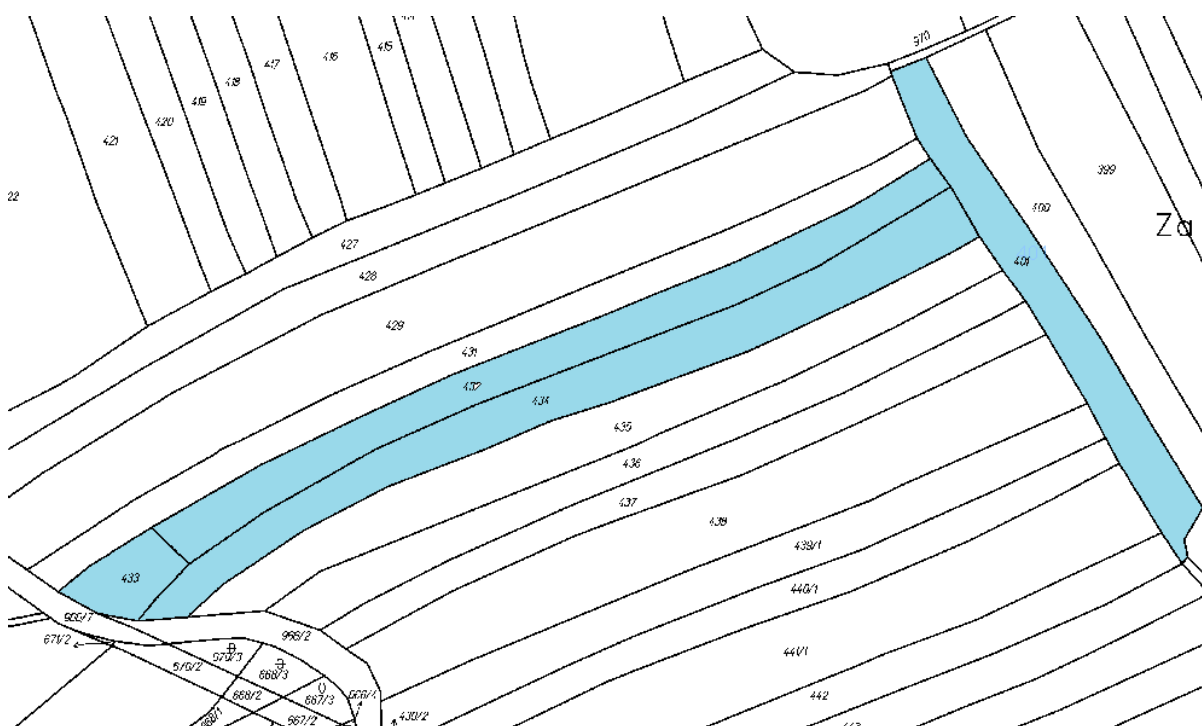


1) Snímek katastrální mapy, stav ke dni 10.10.2011, Nahlížení do KN, k.ú. Číčov

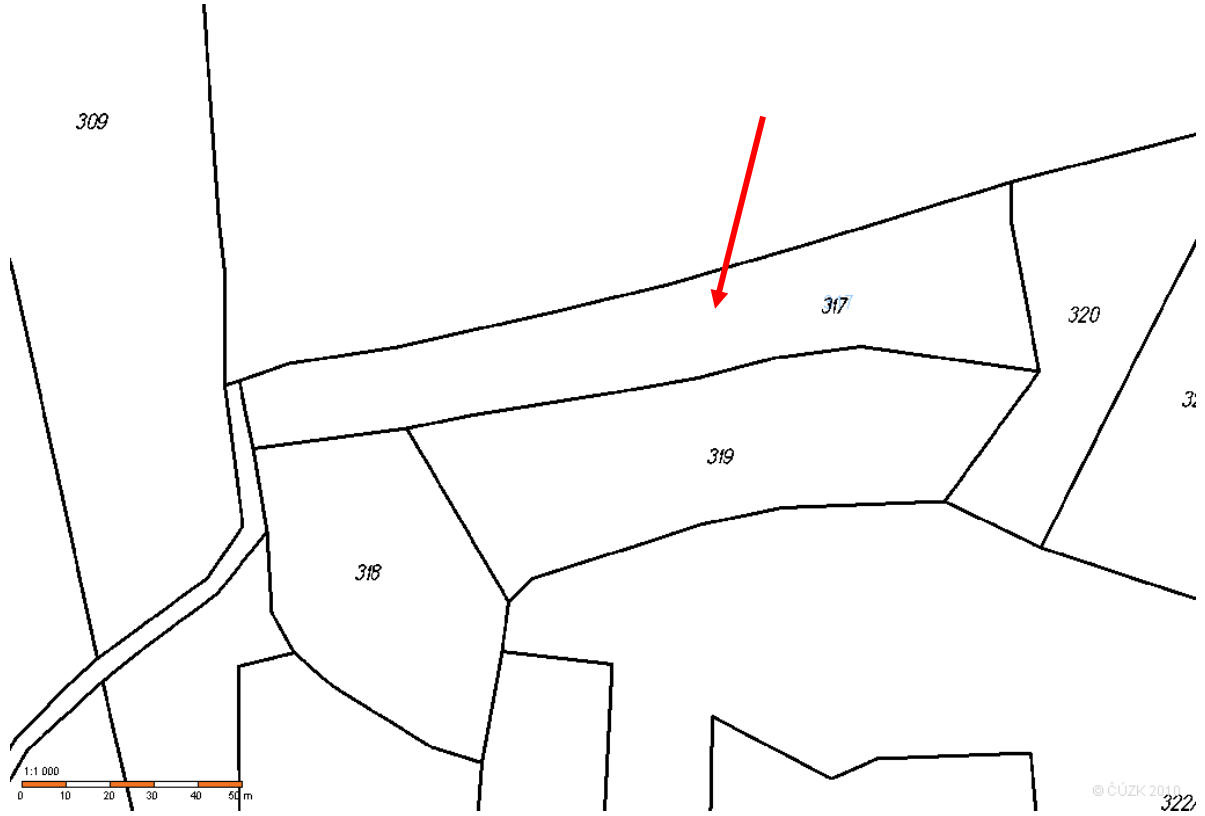
Pozemky č. parc. 163/1, č. parc. 163/2, č. parc. 164/1, č. parc. 164/2, č. parc. 165, č. parc. 168, č. parc. 169/1, č. parc. 169/2, č. parc. 170, č. parc. 1002:



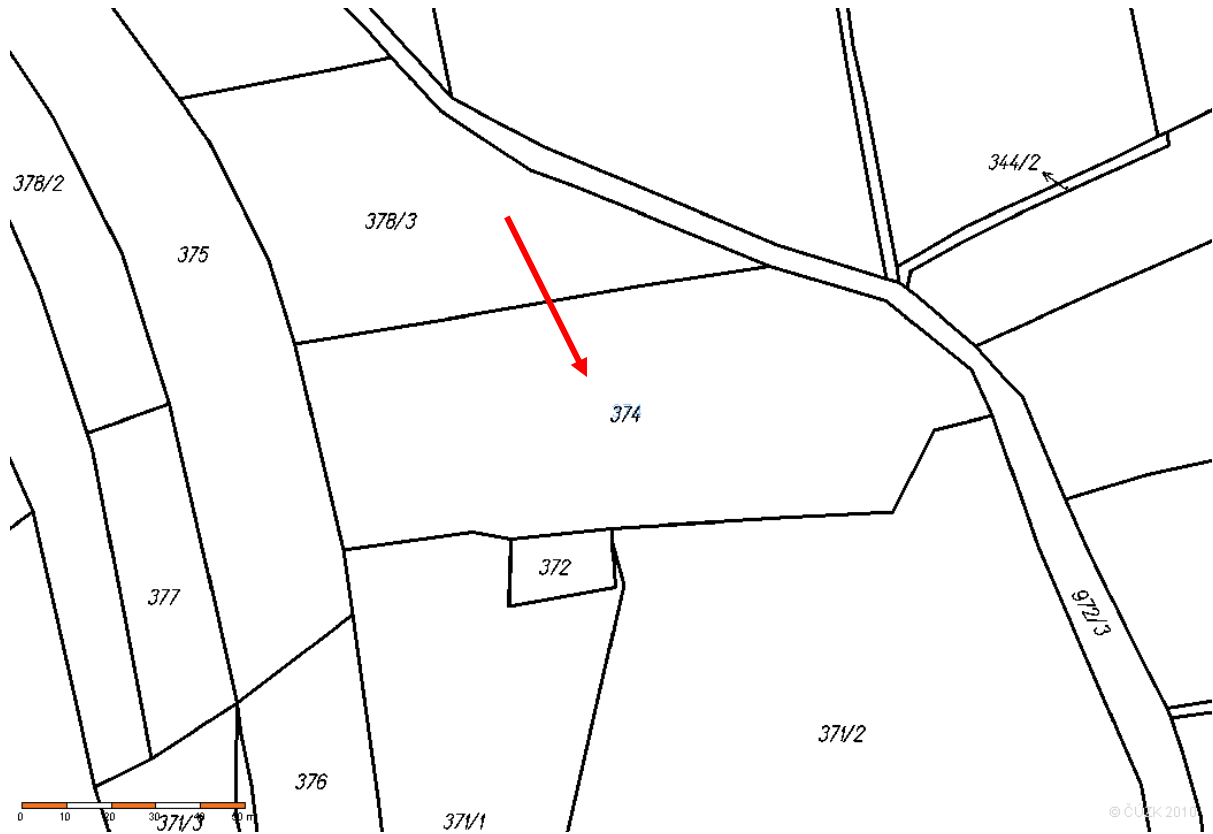
Pozemky č. parc. 401, č. parc. 432, č. parc. 433, č. parc. 434:



Pozemek č. parc. 317:



Pozemek č. parc. 374:



2) Situace, fotodokumentace ze dne 10.10.2011, k.ú. Číčov



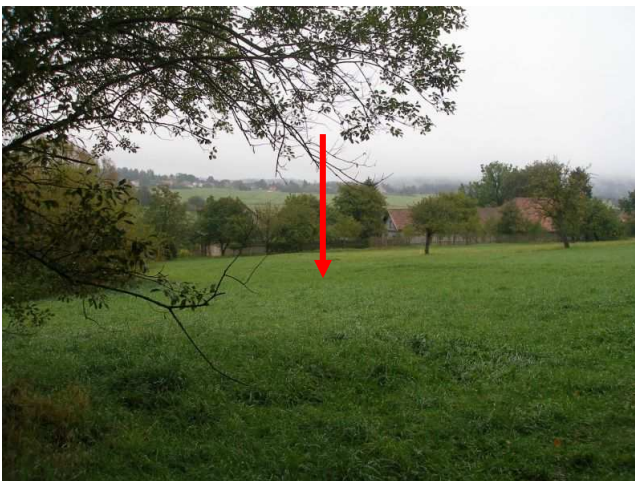
Pozemky č. parc. 169/2, č. parc. 170



Pozemky č. parc. 163/2, č. parc. 164/1



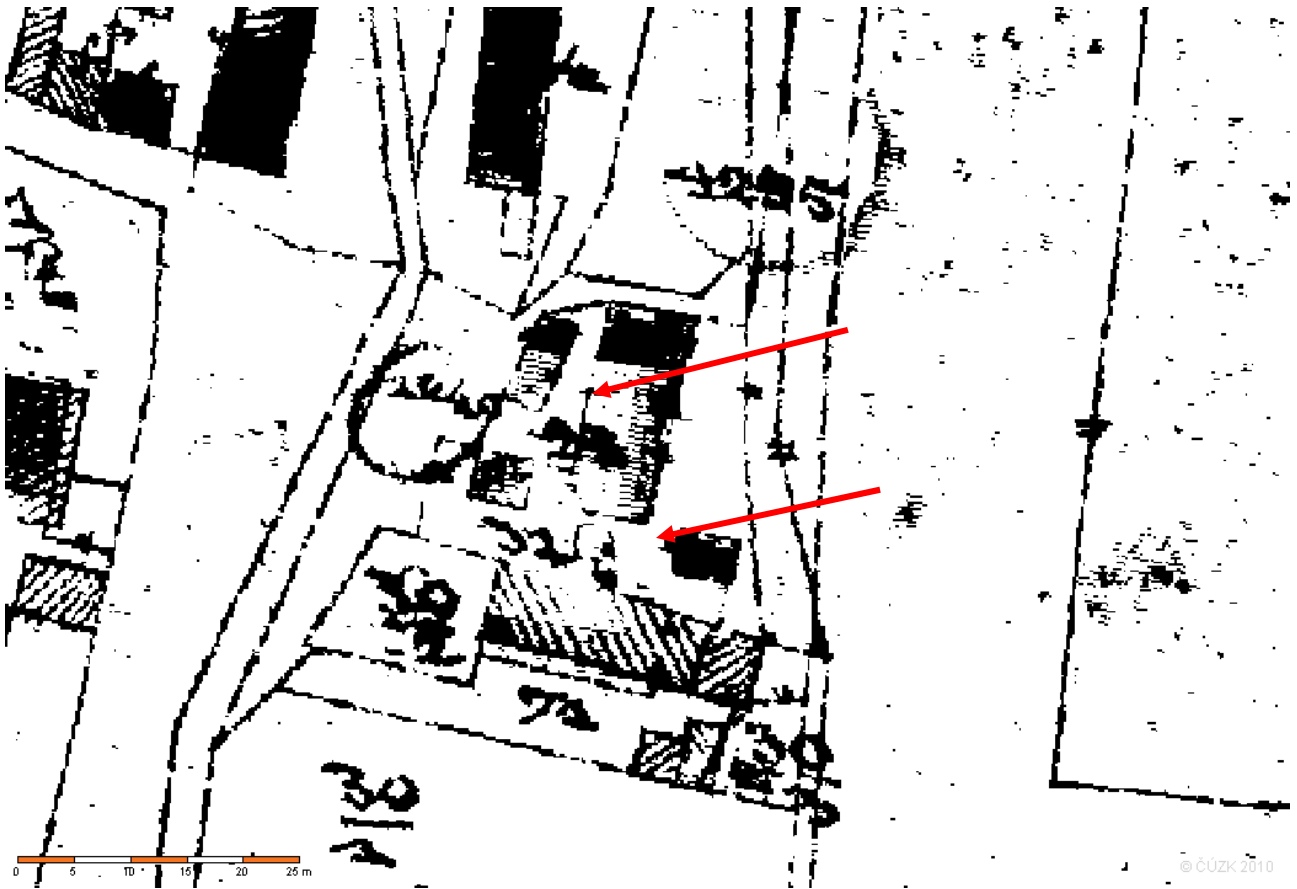
Pozemek č. parc. 163/1



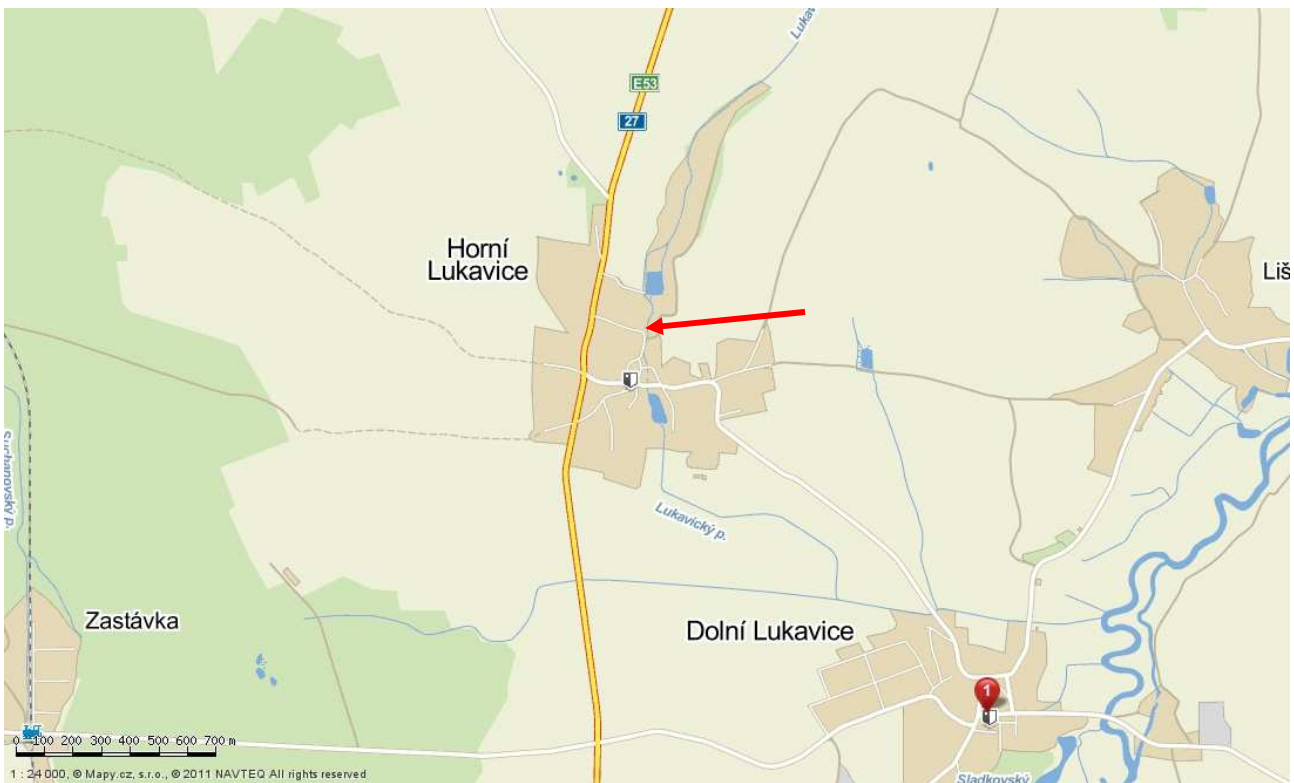
Pozemky č. parc. 433, č. parc. 434



3) Snímek katastrální mapy, stav ke dni 10.10.2011, Nahlížení do KN, k.ú. Horní Lukavice



4) Situace, fotodokumentace ze dne 10.10.2011, k.ú. Horní Lukavice



Jihozápadní pohled



Jihovýchodní pohled

