

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 3114b/27/2014

<b>NEMOVITOST:</b>	<b>Pozemky 16,24/1a2,155/1a3</b>
Katastrální údaje :	Kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Chocenice, k.ú. Chocenická Lhota
Adresa nemovitosti:	336 01 Chocenice
Vlastník pozemků:	Šlajsová Radka, Kotousov 8, 33601 Chocenice, vlastnictví: výhradní

<b>OBJEDNATEL :</b>	<b>REXIM REALITY s.r.o.,</b>
Adresa objednatele:	Murmannská 1475/4, 100 00 Praha 10

<b>ZHOTOVITEL :</b>	<b>Zdeněk Myslík</b>
Adresa zhotovitele:	Kovářova 141/1a, 155 00 Praha 5

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	--



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>95 000 Kč</b>
---------------------	------------------

Datum místního šetření: 30.4.2014

Stav ke dni :

30.4.2014

Počet stran: 9 stran

Počet vyhotovení: 2

**V Praze dne, 10.5.2014**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny pozemků v katastru nemovitostí evidované jako ostatní plochy se způsobem využití manipulační plocha a neplodná půda a trvalé travní porosty se způsobem ochrany zemědělský půdní fond č. 16, 24/1, 24/2, 155/1 a 155/3 katastrální území Chocenická Lhota, obec Chocenice, okr. Plzeň-jih.

Obvyklou cenou pro účely zákona č. 403/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 např. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázející obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují obvyklou cenu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Chocenická Lhota, obec Chocenice, okr. Plzeň-jih je obvyklá cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

### Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné hodnoty pozemků je v tomto případě použita porovnávací metoda. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečňovaných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 441/2013 Sb.) tak i porovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

**Přehled podkladů**

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 73 Katastrálního úřadu Plzeň jih

Spisová dokumentace pořízena na MÚ Blovice

Snímek katastrální mapy

Obec Chocenická Lhota nemá Územní plán

Informace získané při prohlídce nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitostí

SOUČASNÝ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" 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"/> silnice I. tř <input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace

**Celkový popis****N á l e z****Technický popis oceňovaných nemovitostí**

Předmětem ocenění jsou pozemky v katastru nemovitostí evidované jako ostatní plochy se způsobem využití manipulační plocha a neplodná půda, dále trvalé travní porosty se způsobem ochrany zemědělský půdní fond č. 16, 24/1, 24/2, 155/1 a 155/3 katastrální území Chocenická Lhota, obec Chocenice, okr. Plzeň-jih. Obec Chocenická Lhota nemá platný územní plán, pozemky ostatní plochy a zemědělské pozemky jsou oceněny ve smyslu §§ 6, 9 vyhlášky MFČR č. 441/2013Sb.

**Pozemky**

ostatní plocha-manipulační plocha	č.	16	.....	217 m <sup>2</sup>
trvalý travní porost	č.	24/1	.....	4190 m <sup>2</sup>
trvalý travní porost	č.	24/2	.....	15 m <sup>2</sup>
ostatní plocha-neplodná půda	č.	155/1	.....	115 m <sup>2</sup>
trvalý travní porost	č.	155/3	.....	505 m <sup>2</sup>

Průzkumem trhu jsem dále zjistil, že ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v cenovém intervalu 10,- Kč až 25,- Kč pro komerční využití pak kolem 75,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>RIZIKA</b>	
<b>Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
<b>Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území
<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
<b>Ostatní rizika: nejsou</b>	

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků
  - 1.1 Pozemky
2. Ocenění trvalých porostů
  - 2.1 Trvalé porosty

### Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků
  - 1.1 Pozemky

## OCENĚNÍ

### *Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Chocenická Lhota:*

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **960,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	IV	0,80
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{112,02 \text{ Kč/m}^2}$$

## Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění pozemků

#### 1.1 Pozemky

##### Ocenění

##### Zemědělské pozemky oceněné 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 <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	24/1	51 510	4 190,00	10,24	20,00	12,29	51 495,10
trvalý travní porost	24/2	51 510	15,00	10,24	20,00	12,29	184,35
trvalý travní porost	155/3	51 510	505,00	10,24	20,00	12,29	6 206,45
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			<b>4 710,00 m<sup>2</sup></b>				<b>57 885,90</b>

##### Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2a - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, odstavné, rekreační plochy</b>				
§ 9 odst. 2a	112,02	0,70		78,41
<b>§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky</b>				
§ 9 odst. 4	6,28	0,25	20 %	1,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2a	ostatní plocha-manipulační plocha	16	217,00	78,41		17 014,97
§ 9 odst. 4	ostatní plocha-neplodná půda	155/1	115,00	1,		216,20
Jiné pozemky - celkem						<b>17 231,17</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 75 117,07 Kč**

## 2. Ocenění trvalých porostů

### 2.1 Trvalé porosty

#### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ] Zastoupení	Stáří [let] Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Bonita	Zakmenění Uprav. jedn. c.	Cena [Kč]
smrký	2 800,00 70 %	8 6,65	3	0,90 4,19	11 732,00
borovice	2 800,00 10 %	8 4,47	3	0,90 0,40	1 120,00
ostatní jehličnaté	2 800,00 5 %	8 6,65	3	0,90 0,30	840,00
listnaté	2 800,00 15 %	8 0,11	3	0,90 0,02	56,00

Cena lesního porostu celkem: 13 748,00

**Trvalé porosty - zjištěná cena** 13 748,- Kč

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### Rekapitulace výsledných cen

##### a) Ocenění pozemků

a<sub>1</sub>) Pozemky

75 117,10 Kč

##### a) Ocenění pozemků celkem

**75 117,10 Kč**

##### b) Ocenění trvalých porostů

b<sub>1</sub>) Trvalé porosty

13 748,- Kč

##### b) Ocenění trvalých porostů celkem

**13 748,- Kč**

**Celkem**

**88 865,10 Kč**

#### Rekapitulace výsledných cen, celkem

**88 865,10 Kč**

## Ocenění majetku obecnou metodikou

### 1. Ocenění pozemků 1.1 Pozemky

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

<b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>							
<b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	<b>Výměra</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Požadovaná</b> /kupní cena [ Kč ]	<b>Jednotková</b> cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> celkový [ K <sub>C</sub> ]	<b>Upravená</b> cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]		
<b>Lokalita:</b> Chocenice							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 0,98	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b> 1	5 449	95 000	17,43	0,98	<b>17,08</b>		
<b>Popis pozemku:</b> 1							
<b>Lokalita:</b> Srby							
KRC: 0,95	KMP: 0,90	KPP: 0,95	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,99
<b>Parcela č.:</b> 2	12 739	270 000	21,19	0,80	<b>17,04</b>		
<b>Popis pozemku:</b> 2							
<b>Lokalita:</b> Nepomuk							
KRC: 0,80	KMP: 0,90	KPP: 0,95	KDD: 1,00	KMZ: 0,98	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b> 3	4 915	550 000	111,90	0,67	<b>75,01</b>		
<b>Popis pozemku:</b> 3							
<b>Lokalita:</b> Bílovice							
KRC: 1,05	KMP: 3,00	KPP: 1,10	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b> 4	96 647	2 100 000	21,73	3,47	<b>75,29</b>		
<b>Popis pozemku:</b> 4							
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>46,11 Kč/m<sup>2</sup></b>		

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

1) Prodej, pozemek zemědělská půda, 5 449 m<sup>2</sup> **Celková cena:** 95 000 Kč

Cena za m<sup>2</sup>: 17 Kč za m<sup>2</sup> Adresa: Chocenice (okres Plzeň-jih) Datum aktualizace: 07.05.2014 ID zakázky:

019807 Vlastnictví: Osobní Plocha pozemku: 5 449 m<sup>2</sup> Doprava: Vlak, Silnice **Popis:**

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek o ploše 5449 m<sup>2</sup> v obci Zhůř nedaleko Chocenic. Pozemek se nachází na okraji obce a je přístupný z veřejné komunikace. Lze jej využívat jako zemědělskou půdu s možností postavení například reklamního billboardu nebo například pro postavení panelů pro sluneční elektrárnu. Pozemek je rovinatý je možnost o zažádání vyjmutí z půdního fondu a dle územního plánu jeho využití změnit. Vzhledem k velikosti pozemku a jeho poloze doporučujeme Vaší pozornosti.

2) Prodej, pozemek zemědělská půda, 12 739 m<sup>2</sup> **Celková cena:** 270 000 Kč

Cena za m<sup>2</sup>: 21 Kč za m<sup>2</sup> Adresa: Srby (okres Plzeň-jih) Datum aktualizace: 24.03.2014 ID zakázky: 52321

Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Okraj obce Plocha užitná: 12 739 m<sup>2</sup> Plocha

pozemku: 12 739 m<sup>2</sup> Nabízíme prodej zemědělských pozemků (orná půda) v katastrálním území Srby nad

Úslavou, obec Srby, okres Plzeň-jih. Jedná se o pozemky o výměře 12739 m<sup>2</sup>. Pozemek je s nájemní

smlouvou na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou na 1 rok. Při koupi možno zařídit nájem u místních

zemědělských společností. Více informací u makléře, při rychlém jednání se dá o ceně jednat.

**3) Prodej, pozemek pro komerční výstavbu, 4 915 m<sup>2</sup> Celková cena: 550 000 Kč za nemovitost**Cena za m<sup>2</sup>: 112 Kč za m<sup>2</sup>

Adresa: Nepomuk (okres Plzeň-jih) Datum aktualizace: 29.04.2014 ID zakázky: N59282 Umístění objektu:

Okraj obce Zástavba: Komerční Typ domu: Přizemní Plocha pozemku: 4 915 m<sup>2</sup> **Popis:**

Pozemek ke komerčním účelům v Nepomuku, 4915m<sup>2</sup>. Nabízíme k prodeji pozemek v Nepomuku okres Plzeň – jih, přímo u sjezdu na silnici E49 Cheb- České Budějovice. Pozemek je umístěn v části obce určené územním plánem ke komerčním účelům. Výměra celkem je 4915 m<sup>2</sup> a lze jej využít pro účely malovýroby, řemeslné výroby a služeb. Nepomuk leží ve vzdálenosti 36 km od Plzně. Veškeré IS na hranici pozemku. Pro více informací kontaktujte realitního poradce.

**4) Prodej, pozemek pro komerční výstavbu, 96 647 m<sup>2</sup> Celková cena: 2 100 000 Kč**Cena za m<sup>2</sup>: 22 Kč za m<sup>2</sup> Adresa: Blovice (okres Plzeň-jih) Datum aktualizace: 07.04.2014 ID zakázky:MV5383 Vlastnictví: Osobní Umístění objektu: Okraj obce Plocha pozemku: 96 647 m<sup>2</sup> Datum nastěhování:**23.05.2013** Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 400V **Popis:**

Po výrazné slevě ! Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji téměř cca 8,2 Ha pozemku s možností částečné zástavby komerční budovou v rozsahu nynějších staveb obci Blovice 17 Km za Plzní. Pozemek se nachází v blízkosti trati s částí tratě cca 65m vlastní vlečky. Na pozemku nyní stavba cihelny ( k demolici, nebo v rámci povolení její přestavbě na rozsahu nynější stavby ), na vlastním pozemku trafostanice k objektu ve vlastnictví Energetik. ostatní pozemek dle nového územního plánu má omezené možnosti využití a má přístup po obecní komunikaci, využití pro sport zábavu a rekreaci. Pozemek v sousedství z části s komerčním areálem a částečně s nekomerční zástavbou. Kontaktujte nás pro více informací.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	16	217	75	16 275
trvalý travní porost	24/1	4 190	17	71 230
trvalý travní porost	24/2	15	17	255
ostatní plocha- neplodná půda	155/1	115	17	1 955
trvalý travní porost	155/3	505	17	8 585
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>5 042</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>98 300</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>				

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:****1. Ocenění pozemků**

1.1 Pozemky 75 117,00 Kč

**2. Ocenění trvalých porostů**

2.1 Trvalé porosty 13 748,00 Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku****1. Ocenění pozemků**

1.1 Pozemky 98 300,00 Kč

<b>Současný stav</b>	
Porovnávací hodnota	98 300 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	88 865 Kč



---

**Obvyklá cena**

**95 000 Kč**

slovy: Devadesátpět tisíc Kč

Posudek vypracován dne 10.5.2014

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3114b/27/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Zdeněk M y s l í k  
Kovářova 141/1a  
155 00 P r a h a 5  
tel/fax 2516 20 518  
nebo 602 35 21 86