

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č.783/4/2013**

*o obvyklé ceně nemovitosti*

**– pozemků parc.č. 278/2, 278/3, 278/13, 278/14, 278/15, 284/90, 284/91, 284/106,  
284/117, 284/119, 284/120, 284/124 a 284/125;**

**to vše v k.ú. Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník.**



**Objednatel:**

**Exekutorský úřad Praha 10**  
soudní exekutor **JUDr. IGOR IVANKO**  
Na Zátorce 590/12  
PSČ 160 00, Praha 6  
IČ: 66216877  
DIČ: CZ5904226394

**Účel posudku:**

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení č.j.: 167 EX 6732/12-34 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Igorem Ivanko, dne 29.11.2012.

**Zhotovitel:**

**Ing. DAGMAR VYHNALÍKOVÁ**  
Trojská 163/28  
182 00 Praha 8  
IČ: 75707349  
Mob: +420 604 555 649  
Email: dagmar.vyhnalikova@seznam.cz

**Znalecký posudek je vypracován dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 podle stavu k rozhodnému dni 20.1.2013.**

Posudek obsahuje včetně titulního listu 33 stran textu, a je vyhotoven ve 4 vyhotoveních. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních a jedno vyhotovení je uloženo v archivu Zhotovitel.

V Praze dne 21.1.2013

# OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

A. Úvod.....	4
1. Znalecký úkol .....	4
2. Identifikace nemovitosti a vlastníka dle KN .....	4
3. Vymezení pojmů obvyklá cena, tržní hodnota a administrativní cena nemovitosti .....	5
3.1. Obvyklá cena .....	5
3.2. Tržní hodnota dle Standardu 1 IVS 2005 .....	5
3.3. Administrativní cena .....	5
4. Hlavní používané zkratky.....	5
B. Nález .....	7
5. PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....	7
5.1. Prohlídka nemovitosti .....	7
5.2. Podklady pro vypracování posudku.....	7
5.3. Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku .....	8
5.4. Práva a závady spojené s předmětem ocenění .....	9
5.5. Dokumentace a skutečnosti.....	10
6. METODY OCENĚNÍ .....	10
6.1. Nákladový způsob ocenění.....	10
6.2. Výnosový způsob ocenění.....	10
6.3. Srovnávací způsob ocenění .....	10
6.4. Metody aplikované v ocenění .....	11
7. CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI .....	11
7.1. Poloha a vnější vlivy .....	11
7.2. Pozemky .....	12
7.3. Využití ploch - ÚZEMNÍ PLÁN .....	18
7.4. Záplavové mapy pro danou lokalitu – Prohlížečka záplavových území .....	18
7.5. Shrnutí .....	19
C. Posudek .....	20
8. VÝPOČET OBVYKLÉ A ADMINISTRATIVNÍ CENY .....	20
8.1. Výpočet obvyklé ceny nemovitosti s příslušenstvím srovnávacím způsobem vč.vyhodnocení .....	20
8.1.1. Stavební pozemky .....	20
8.1.2. Zpevněné komunikace vč. inženýrských sítí .....	24
8.1.3. Ostatní pozemky .....	24
8.1.4. Rekapitulace ocenění .....	25
8.2. Vliv závad na obvyklou cenu nemovitého majetku .....	25
8.3. Ocenění dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování .....	25

D. Závěrečný výrok.....	32
E. Znalecká doložka .....	32
F. Seznam příloh.....	33

## A. Úvod

### 1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je:

I. stanovit obvyklou cenu nemovitostí uvedených v exekučním příkazu č.j. 167 EX 6732/12-11, tedy pozemků parc.č. 278/2, 278/3, 278/13, 278/14, 278/15, 284/90, 284/91, 284/106, 284/117, 284/119, 284/120, 284/124 a 284/125; to vše v k.ú. Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník; zapsané na listu vlastnictví č. 3639 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Rakovník.

II. stanovit cenu jednotlivých práv a závad s uvedenými nemovitostmi spojených

Znalec ocení nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (§ 66 odst. 5 zák.č. 120/2001 Sb., exekuční řád).

### 2. Identifikace nemovitosti a vlastníka dle KN

Z výpisu z evidence katastru nemovitostí vyplývá, že se jedná o **nemovitost**:

**\* LV č. 3639 pro k.ú. Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník, kraj Středočeský**

ALV: Křivoklátská vyhlídka s.r.o., Křivoklátská 968, 271 01 Nové Strašecí; identifikátor: 28235843

BLV:	Pozemky:	Druh pozemku:	Způsob využití:	Výměra:
	parc.č. 278/2	orná půda		546 m <sup>2</sup>
	parc.č. 278/3	trvalý travní porost		105 m <sup>2</sup>
	parc.č. 278/13	orná půda		818 m <sup>2</sup>
	parc.č. 278/14	orná půda		57 m <sup>2</sup>
	parc.č. 278/15	orná půda		516 m <sup>2</sup>
	parc.č. 284/90	orná půda		584 m <sup>2</sup>
	parc.č. 284/91	orná půda		32 m <sup>2</sup>
	parc.č. 284/106	orná půda		2119 m <sup>2</sup>
	parc.č. 284/117	orná půda		426 m <sup>2</sup>
	parc.č. 284/119	orná půda		62 m <sup>2</sup>
	parc.č. 284/120	orná půda		1313 m <sup>2</sup>
	parc.č. 284/124	orná půda		293 m <sup>2</sup>
	parc.č. 284/125	orná půda		43 m <sup>2</sup>

FLV: *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela:	BPEJ:	Výměra:
parc.č. 278/2	53041	546 m <sup>2</sup>
parc.č. 278/3	52514	69 m <sup>2</sup>
	53041	36 m <sup>2</sup>
parc.č. 278/13	53041	818 m <sup>2</sup>
parc.č. 278/14	53041	57 m <sup>2</sup>
parc.č. 278/15	53041	516 m <sup>2</sup>
parc.č. 284/90	52504	485 m <sup>2</sup>
	52514	99 m <sup>2</sup>
parc.č. 284/91	52514	32 m <sup>2</sup>
parc.č. 284/106	52514	2119 m <sup>2</sup>

parc.č. 284/117	52514	426 m <sup>2</sup>
parc.č. 284/119	52514	62 m <sup>2</sup>
parc.č. 284/120	53041	404 m <sup>2</sup>
	52514	909 m <sup>2</sup>
parc.č. 284/124	52514	293 m <sup>2</sup>
parc.č. 284/125	52504	43 m <sup>2</sup>

### 3. Vymezení pojmů obvyklá cena, tržní hodnota a administrativní cena nemovitosti

#### 3.1. Obvyklá cena

**Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst.1:**

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 či 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.“

#### 3.2. Tržní hodnota dle Standardu 1 IVS 2005

**Dle International Valuation Standards 2005, str. 82-83:**

„Tržní hodnota odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

#### 3.3. Administrativní cena

„Administrativní cena nemovitosti je cena zjištěná podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a 387/2011 Sb. a 450/2012 Sb.,“

### 4. Hlavní používané zkratky

KN – katastr nemovitostí

LV – list vlastnictví

ALV – vlastnické právo

BLV – nemovitosti

FLV – nabývací tituly a jiné podklady v zápisu

BPEJ - bonitované půdně ekologické jednotky

k.ú. – katastrální úřad  
KP – katastrální pracoviště  
č.j. – číslo jednací  
č. - číslo  
parc.č. – parcelní číslo  
č.p. – číslo popisné  
GP – geometrický plán

## B. Nález

---

### 5. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

#### 5.1. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena při místním šetření konaném dne 20.1.2013 bez přítomnosti zástupce povinného. Místní šetření tak mohlo být provedeno pouze z veřejně přístupných míst.

Znalci i přes písemnou výzvu zaslou povinnému nebyly poskytnuty podklady o oceňovaných nemovitostech ani nebyla ze strany povinného žádná reakce k účasti na místním šetření. V možnostech zástupce povinného bylo se ohledání nemovitosti účastnit a zpřístupnit oceňované pozemky.

Doporučený dopis s kontaktováním povinného byl vrácen prostřednictvím České pošty z důvodu, že je adresát na uvedené adrese neznámý dne 4.12.2012. Žádnou další adresu jsem pro kontaktování povinného neobdržela.

Tento znalecký posudek je proveden na základě požadavku objednatele (zastoupeného panem JUDr. Václavem Kvapilem) pouze na základě informací zjištěných při místním šetření, z veřejně dostupných míst a dále z veřejně dostupných zdrojů. Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

#### 5.2. Podklady pro vypracování posudku

**Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:**

- ✚ Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 3639 ze dne 29.11.2012, k.ú. **Nové Strašecí**, obec **Nové Strašecí**, **okres Rakovník**; – vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce pro Soudní exekutor Ivanko Igor JUDr. – **viz.příloha**
- ✚ **Usnesení** soudního exekutora JUDr. Igora Ivanko, č.j.: 167 EX 6732/12-34 ze dne 29.11.2012

**Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:**

- ✚ Informace zjištěné z katastru nemovitostí - [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- ✚ Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 3639 – dálkový náhled
- ✚ Kopie katastrální mapy, katastrální území **Nové Strašecí** – dálkový náhled **viz.příloha**
- ✚ **Územní plán obce Nové Strašecí**
- ✚ Informace získané při místním šetření
- ✚ Kupní smlouva ze dne 27.2.2008 (právní účinky vkladu práva ke dni 10.3.2008), V-973/2008-212
- ✚ Kupní smlouva ze dne 11.3.2008 (právní účinky vkladu práva ke dni 13.3.2008), V-1021/2008-212
- ✚ Kupní smlouva ze dne 24.10.2008 (právní účinky vkladu práva ke dni 14.11.2008), V-4121/2008-212
- ✚ Mapa oblasti – **viz.příloha**
- ✚ Barevná fotodokumentace pořízená při místním šetření – **viz.příloha**
- ✚ Záznam z prohlídky nemovitosti
- ✚ Databáze realizovaných obchodů s nemovitostmi

- www.reality.cz, www.sreality.cz, www.realtymix.centrum.cz a další webové stránky realitních kanceláří, realitní noviny, informace z realitních kanceláří, konzultace s realitními makléři

### **Zákony a vyhlášky:**

- Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb.
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb. a 450/2012 Sb.
- Zákon č. 513/1991 Sb. (obchodní zákoník) ve znění pozdějších předpisů
- Zákon o znalcích a tlumočnících č.36/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

### **Použitá literatura:**

- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VII. Vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008
- Ing. David Dušek Ph.D - Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2008. 134 s.ISBN 978-80-245-0728-6.
- Ing. Petr Ort, Ph.D – Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd 2006. 76 s. ISBN 80-7265085-8.
- Ing. Petr Ort, Ph.D – Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd. 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101.
- Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
- Ing. Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno, ročníky 1996 až 2013
- Odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydaný Českou komorou odhadů majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1, ročníky 2003 až 2013
- Časopis „Znalec“ vydávaný Komorou soudních znalců ČR, o.s., ročníky 2010 až 2013
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) – Financování developerských projektů (2009)
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) – Trend Report 2006, 2008, 2010

## **5.3. Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku**

### *Prohlášení:*

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.



**Předpoklady:**

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalec neprováděla žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Při zpracování tohoto posudku nebyly prováděny žádné sondy do stavebních konstrukcí, a proto nemůže být hodnocen stavebně technický stav zakrytých konstrukcí. Je předpokládáno, že zakryté a nedostupné konstrukce a prvky jsou v dobrém stavu.

Při zpracování tohoto posudku nebyl proveden statický průzkum, a proto není hodnoceno statické zajištění objektů.

**Věcná omezení:**

S výslednou obvyklou cenou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné obvyklé ceny pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné obvyklé ceny zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

**Časové omezení:**

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

## 5.4. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

**Věcná břemena - oprávnění**

Ve prospěch oceňované nemovitosti nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí (sekce B1 – LV) zřízena žádná věcná břemena, která by zvyšovala obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí.

**Věcná břemena - povinnosti**

K tíži oceňovaných nemovitostí nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí (sekce C – LV) zřízena žádná věcná břemena, která by snižovala obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí.

**Zástavní práva**

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3639 ze dne 29.11.2012 vázne na oceňované nemovitosti zástavní právo – viz.přiložené LV část „C Omezení vlastnických práv“.

Toto zástavní právo není ve znaleckém posudku zohledněno.

**Předkupní práva**

K oceňovaným nemovitostem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná předkupní práva.

**Nájemní vztahy**

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

### **Jiné závady**

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3639 dále vyplývá, že byly na majetek **vlastníka oceňované nemovitosti** nařízeny exekuce a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - **viz.příložené LV část „C Omezení vlastnických práv“**.

To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závadu a není s ní v tomto posudku uvažováno.

### **Jiné závady – plomba „P“**

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3639 je dále u nemovitostí uvedena plomba „P“ – údaje výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů č.j.: Z-8076/2012-212, Z-8241/2012-212, Z-8243/2012-212. Tato řízení se týkají Vlastnictví, Poznámky a Upozornění. Všechny tyto řízení byly již ukončeny.

Tato skutečnost není ve znaleckém posudku zohledněna.

## **5.5. Dokumentace a skutečnosti**

Pro vyhotovení tohoto posudku jsem měla k dispozici podklady, které uvádím v bodě č. 1.4. tohoto posudku, popř. při nesouladu skutečného stavu s doloženými dokumenty se vychází ze skutečného užití pozemků. Výměry pozemků byly převzaty z podkladů z evidence katastru nemovitostí a nebyly podrobně ověřovány.

## **6. METODY OCENĚNÍ**

### **6.1. Nákladový způsob ocenění**

Nákladový způsob ocenění zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitosti. Domnívám se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitosti, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

### **6.2. Výnosový způsob ocenění**

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora, jehož cílem je maximalizace užítku ze svého majetku a bude proto pronajatelne pozemky pronajímat. To se však u podobných pozemků nepředpokládá, odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikuji.

### **6.3. Srovnávací způsob ocenění**

Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

## 6.4. Metody aplikované v ocenění

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Z této definice vyplývá, že obecně nejsprávnějším způsobem, jak stanovit výši obvyklé ceny nemovitosti, je použití tzv. srovnávacího způsobu ocenění - srovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenou porovnatelných nemovitostí, které byly v nedávné době prodány.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsem nejprve analyzovala teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění jsou **stavební pozemky**, u kterých je většinou možné nalézt statisticky významný soubor obdobných nemovitostí na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domnívám se, že je vhodné pro ocenění použít **metodu srovnávací**.

V tomto znaleckém posudku je pro srovnání vypočtena taktéž administrativní cena pomocí aktuální oceňovací vyhlášky.

Předmětem ocenění jsou však také **pozemky užívané jako zpevněná komunikace a pozemky zeleně** (dlouhodobě neobhospodařované pozemky), u kterých není možné nalézt staticky významný soubor obdobných pozemků na místním (regionálním) realitním trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domnívám se, že není vhodné pro ocenění použít klasickou metodu komparativní. Domnívám se, že v takovém případě je vhodné pro ocenění použít metodu vycházející ze státem shromažďovaných informací, tedy metodou předepsanou Zákonem o oceňování a jeho prováděcí vyhláškou.

Ocenění je proto v tomto znaleckém posudku provedeno postupem definovaným Zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění, resp. Jeho prováděcí vyhláškou č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb. a 450/212 Sb. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

## 7. CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

### 7.1. Poloha a vnější vlivy

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrese Rakovník ve městě Nové Strašecí ve vzdálenosti cca. 40 km západně (vzdušnou čarou) od centra Prahy v k.ú. Nové Strašecí. Jedná se o tradiční město ležící v členité převážně zalesněné krajině v nadmořské výšce okolo 470 m.n.m. při severním okraji CHKO Křivoklátsko. Pro město je tradiční zpracovatelský průmysl dřeva a lupku, který se těží na jeho jihovýchodním okraji v části města Pecínov. Západ, sever a jih města obklopují lesy, východním směrem převažují pole.

Nemovitost se nalézá v jižní části města při ulici Křivoklátská, konkrétně se jedná o ulice „Vackova“, „Nad Obírkou“ a okolní pozemky.

Město je dobře dostupné především osobní dopravou, leží při rychlostní komunikaci R6 (Praha – Karlovy Vary) u exitu 32, dále městem prochází silnice č. II/237 vedoucí do Rakovníka a méně významná silnice č. II/606.

Z veřejné dopravy jsou v obci zastávky autobusů, které zajišťují spojení s okolními obcemi a významnými městy jako jsou Rakovník, Kladno, Praha. Na jižním okraji města je také železniční zastávka. Ve městě je k dispozici potřebná občanská vybavenost, veškerá je k dispozici v nedalekém Rakovníku (15 km), na Kladně

(22 km) či v Praze (45 km). Jedná se o poměrně klidné městečko s krásnou přírodou v okolí a menším shonem než je běžné ve větších městech.

Inženýrské sítě jsou ve městě kompletní (elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, telefon).

## 7.2. Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 278/2, 278/3, 278/13, 278/14, 278/15, 284/90, 284/91, 284/106, 284/117, 284/119, 284/120, 284/124 a 284/125, které jsou zapsané na LV č. 3639 ze dne 29.11.2012 pro k.ú. Nové Strašecí, okres Rakovník. Hodnota trvalých porostů je podle názoru zpracovatele ocenění zanedbatelná. Výměry pozemků byly převzaty z podkladů z evidence katastru nemovitostí a nebyly podrobně ověřovány. Pozemky jsou přístupné po zpevněné veřejné komunikaci z východu přes parc.č. 284/118 a následně parc.č.2129/1 z ulice Křivoklátská (silnice, vlastník Česká republika), přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Pozemky se nachází v zastavěném území obce v nové zástavbě rodinných domů, která se nachází mezi původní zástavbou rodinných domů. V místě je možné napojení na veškeré inženýrské sítě.

### *Sousední parcely:*

*parc.č. 278/2: 277, 278/3, 278/10, 278/15, 278/120*

*parc.č. 278/3: 277, 278/2, 278/15, 284/119, 284/120*

*parc.č. 278/13: 277, 278/12, 278/14, 278/15, 279/1*

*parc.č. 278/14: 277, 278/13, 278/15, 278/16, 279/1*

*parc.č. 278/15: 278/2, 278/3, 278/10, 278/11, 278/12, 278/13, 278/13, 278/14, 278/16, 284/120, 284/121*

*parc.č. 284/90: 284/32, 284/33, 284/91, 284/92, 284/93, 284/118, 284/125, 2129/1*

*parc.č. 284/91: 284/90, 284/92, 284/93, 284/106, 284/118*

*parc.č. 284/106: 284/91, 284/93, 284/95, 284/97, 284/99, 284/101, 284/103, 284/105, 284/107, 284/108, 284/109, 284/110, 284/111, 284/112, 284/116, 284/117, 284/118, 284/119, 284/120, 284/122, 284/123, 284/124*

*parc.č. 284/117: 277, 284/106, 284/118, 284/119, 284/120*

*parc.č. 284/119: 277, 278/3, 284/106, 284/117, 284/118, 284/120*

*parc.č. 284/120: 278/2, 278/3, 278/15, 278/16, 284/106, 284/107, 284/111, 284/112, 284/113, 284/114, 284/115, 284/116, 284/117, 284/119, 284/121, 284/122, 284/123*

*parc.č. 284/124: 284/1, 284/105, 284/106, 284/123, 284/141, 284/142*

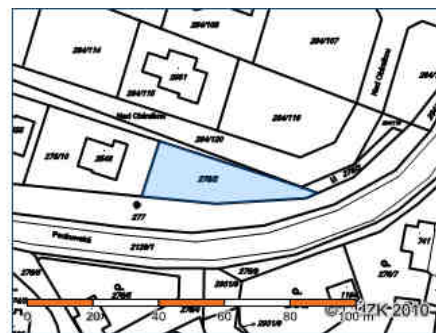
*parc.č. 284/122: 284/2, 284/5, 284/18, 284/33, 284/90, 284/118, 2129/1*

### *Pozemek parc.č. 278/2*

Pozemek s výměrou 546 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí zapsaný jako orná půda, je mírně až středně svažité (orientace k jihovýchodu), má přibližně trojúhelníkový tvar (strany rozměry cca.: dlouhá strana 50 m, kratší kolmá strana 17,5 m, přepona 54 m), není v současnosti nijak užíván - je zatravněný, neudržovaný. Pozemek severním okrajem sousedí se zpevněnou komunikací parc.č. 278/15 a parc.č. 284/120, podél nichž vedou inženýrské sítě (elektřina, kanalizace, vodovod, plyn). Dle územního plánu se jedná převážně o stavební pozemek – západní část pozemku (cca. 366 m<sup>2</sup>), východní část pozemku není stavební – dle územního plánu se jedná o pole (cca. 180 m<sup>2</sup>). Pozemek je vzhledem ke svému tvaru a velikosti dosti obtížně využitelný jako stavební. Další možností využití je jako zahrada společně s vedlejší nemovitostí – pozemkem parc.č. 278/10. Jižním okrajem pozemek sousedí s veřejnou zelení. Ke dni místního šetření se na pozemku nachází stavební buňka.

U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí částečně v souladu se skutečným stavem, druhem pozemku se jedná spíše o ostatní plochu.

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>278/2</b>
Obec:	<a href="#">Nové Strašecí [542164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nové Strašecí [706744]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3639</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	546
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



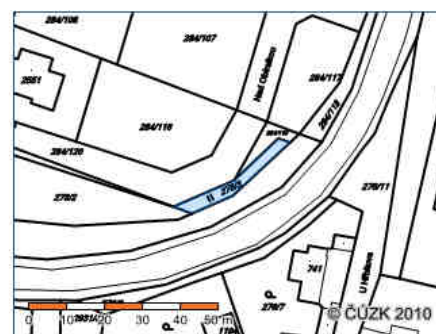
Zobrazení v grafickém prohlížeči

**Pozemek parc.č. 278/3**

Pozemek s výměrou 105 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí zapsaný jako trvalý travní porost, je mírně svažité, má protáhlý tvar, není v současnosti nijak užíván. Dle územního plánu se jedná o pozemek doprovodné zeleně. Povrch pozemku je travnatý, neudržovaný.

U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>278/3</b>
Obec:	<a href="#">Nové Strašecí [542164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nové Strašecí [706744]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3639</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	105
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Zobrazení v grafickém prohlížeči

**Pozemek parc.č. 278/13**

Pozemek s výměrou 818 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí zapsaný jako orná půda, je mírně až středně svažité (orientace k jihovýchodu), má pravidelný obdélníkový tvar, není v současnosti nijak užíván. Dle územního plánu se jedná o stavební pozemek, který svým severním okrajem sousedí se zpevněnou komunikací (parc.č. 278/15), podél které vedou inženýrské sítě (elektřina, kanalizace, vodovod, plyn). Na severovýchodním okraji je dokonce postavena kaplička s přípojkou plynu a elektřiny. Jedná se o samostatný stavební pozemek, ke kterému je vzhledem k předmětu ocenění možné připojit také sousedící oceňovaný pozemek parc.č. 278/14 o výměře 57 m<sup>2</sup>. Tyto pozemky jsou od sebe však odděleny dřevěným oplocením.

U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>278/13</b>
Obec:	<a href="#">Nové Strašecí [542164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nové Strašecí [706744]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3639</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	818
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Zobrazení v grafickém prohlížeči

**Pozemek parc.č. 278/14**

Pozemek s výměrou 57 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí zapsaný jako orná půda, je mírně až středně svažité, má protáhlý úzký tvar, svým východním okrajem sousedí s pozemkem parc.č. 278/13. Pozemek je zatravněný, neudržovaný s trvalými porosty, oddělený od parc.č. 278/13 zchátralým dřevěným plotem. Vzhledem ke svému tvaru a umístění v terénu je využitelný společně s parc.č. 279/1 či 278/13 jako stavební pozemek. U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>278/14</b>
Obec:	<a href="#">Nové Strašecí [542164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nové Strašecí [706744]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3639</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	57
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



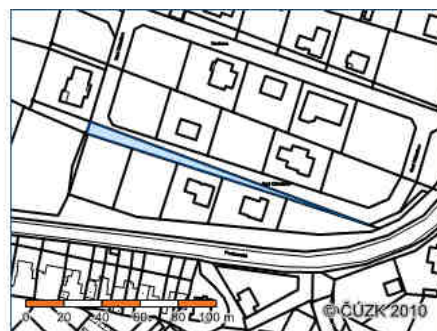
Zobrazení v grafickém prohlížeči

**Pozemek parc.č. 278/15**

Pozemek s výměrou 516 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí zapsaný jako orná půda, je mírně svažité (orientace k jihovýchodu), má pravidelný trojúhelníkový tvar, slouží jako místní zpevněná komunikace. Pozemek je zpevněný, vyasfaltovaný, dle územního plánu leží v čistě obytném území. V pozemku vedou inženýrské sítě (elektřina, kanalizace, vodovod, plyn) a osvětlení, které jsou součástí pozemku.

U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí částečně v souladu se skutečným stavem.

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>278/15</b>
Obec:	<a href="#">Nové Strašecí [542164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nové Strašecí [706744]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3639</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	516
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



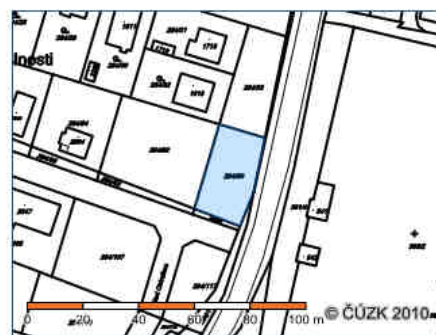
Zobrazení v grafickém prohlížeči

**Pozemek parc.č. 284/90**

Pozemek s výměrou 584 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí zapsaný jako orná půda, je rovinatý, má přibližně obdélníkový tvar (32 m x 18 m), v jihovýchodní části pozemku se nachází trafostanice TSRA 0016 22/0,4 kV společnosti ČEZ. Dle územního plánu se jedná o stavební pozemek, jeho zastavění je však limitováno touto trafostanicí. Trafostanice se nachází cca. 3 m od východní hranice pozemku a asi 8 m od jižní hranice pozemku, má rozměry cca. 1,6 m x 2,6 m. Pozemek není v současnosti nijak užíván, podél jeho severního okraje vede vzdušné vedení elektřiny, východním okrajem sousedí se zpevněnou veřejnou komunikací (ulice Křivoklátská), podél které vedou inženýrské sítě (elektřina, kanalizace, vodovod, plyn). K tomuto pozemku je vhodné připojit také oceňovaný pozemek parc.č. 284/91 a využít jej jako stavební – možné i společně s pozemky parc.č. 284/92 a 284/93, které však nejsou předmětem ocenění.

U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>284/90</b>
Obec:	<a href="#">Nové Strašecí [542164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nové Strašecí [706744]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3639</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	584
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Zobrazení v grafickém prohlížeči

#### Pozemek parc.č. 284/91

Pozemek s výměrou 32 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí zapsaný jako orná půda, je rovinatý, má protáhlý obdélníkový tvar (cca. 18 m x 1,8 m), není v současnosti nijak užíván. Dle územního plánu se jedná o stavební pozemek, který je nejlépe využitelný společně se sousedícím pozemkem parc.č. 284/90, se kterým sousedí svým severním okrajem. Jižním okrajem pozemek sousedí se zpevněnou příjezdovou komunikací.

U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>284/91</b>
Obec:	<a href="#">Nové Strašecí [542164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nové Strašecí [706744]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3639</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	32
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



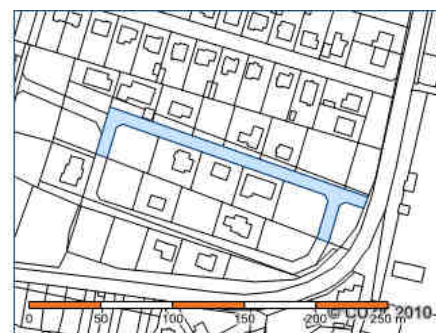
Zobrazení v grafickém prohlížeči

#### Pozemek parc.č. 284/106

Pozemek s výměrou 2119 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí zapsaný jako orná půda, je mírně svažité (orientace k jihovýchodu), má pravidelný trojúhelníkový tvar, slouží jako místní zpevněná komunikace. Pozemek je zpevněný, vyasfaltovaný, po okraji vede chodník ze zámkové dlažby, dle územního plánu leží v čistě obytném území. Pod pozemkem vedou inženýrské sítě (elektřina, kanalizace, vodovod, plyn) a osvětlení, které jsou součástí pozemku.

U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí částečně v souladu se skutečným stavem.

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>284/106</b>
Obec:	<a href="#">Nové Strašecí [542164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nové Strašecí [706744]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3639</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2119
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Zobrazení v grafickém prohlížeči

**Pozemek parc.č. 284/117**

Pozemek s výměrou 426 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí zapsaný jako orná půda, je rovinatý, má přibližně obdélníkový postupně zužující se tvar (30 m x 14 m), je neudržovaný, s travnatým povrchem. V západní části pozemku stojí stavební buňka. Pozemek svým severním a západním okrajem sousedí se zpevněnou komunikací, podél které vedou inženýrské sítě (elektřina, kanalizace, vodovod, plyn). Dle územního plánu se jedná o stavební pozemek využitelný nejlépe s částí pozemku parc.č. 284/118 jako stavební parcela, který je však ve vlastnictví obce. Celková výměra parcely by pak byla cca. 520 m<sup>2</sup>. Samostatně je poměrně obtížně zastavitelný vzhledem k nutným odstupovým vzdálenostem od komunikace a okolních pozemků.

U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí částečně v souladu se skutečným stavem.

Parcelní číslo:	284/117
Obec:	<a href="#">Nové Strašecí [542164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nové Strašecí [706744]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3639</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	426
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



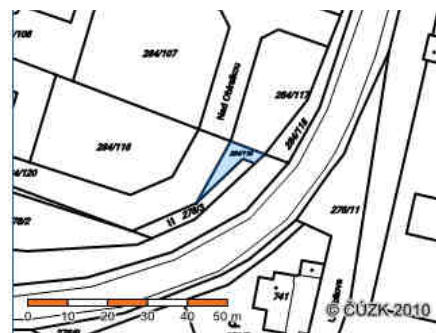
Zobrazení v grafickém prohlížeči

**Pozemek parc.č. 284/119**

Pozemek s výměrou 62 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí zapsaný jako orná půda, je rovinatý, má nepravidelný tvar zrcadlově otočeného písmene „L“, je neudržovaný, s travnatým povrchem. Pozemek západním okrajem sousedí se zpevněnou komunikací s inženýrskými sítěmi. Dle územního plánu se však nejedná o stavební pozemek, jedná se o ornou půdu a částečně doprovodnou zeleň. Využitelnost pozemku je dosti obtížná.

U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí v souladu se skutečným stavem.

Parcelní číslo:	284/119
Obec:	<a href="#">Nové Strašecí [542164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nové Strašecí [706744]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3639</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	62
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Zobrazení v grafickém prohlížeči

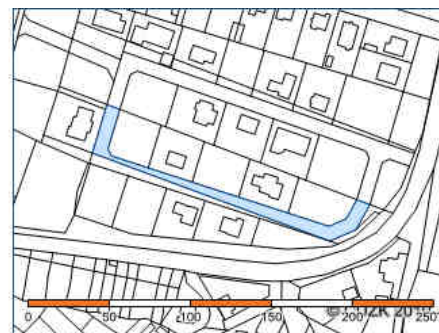
**Pozemek parc.č. 284/120**

Pozemek s výměrou 1313 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí zapsaný jako orná půda, je převážně mírně svažité (orientace k jihovýchodu), má nepravidelný tvar, slouží jako místní zpevněná komunikace. Pozemek je zpevněný, vyasfaltovaný, po okraji vede chodník ze zámkové dlažby, dle územního plánu leží v čistě obytném území. Pod pozemkem vedou inženýrské sítě (elektřina, kanalizace, vodovod, plyn) a osvětlení, které jsou součástí pozemku.

U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí částečně v souladu se skutečným stavem, druhem pozemku se jedná spíše o ostatní plochu – ostatní komunikace.



<b>Parcelní číslo:</b>	<b>284/120</b>
Obec:	<a href="#">Nové Strašecí [542164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nové Strašecí [706744]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3639</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1313
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

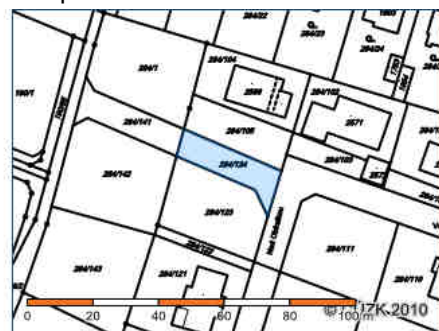


Zobrazení v grafickém prohlížeči

#### Pozemek parc.č. 284/124

Pozemek s výměrou 293 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí zapsaný jako orná půda, je převážně mírně svažité (orientace k jihovýchodu), má přibližně obdélníkový tvar ve východní části rozšířený, slouží jako místní nezpevněná komunikace. Pozemek má hliněný uježděný povrch, východním okrajem sousedí – navazuje na zpevněnou komunikaci. Podél (pod) pozemku vedou inženýrské sítě (elektřina, kanalizace, vodovod, plyn). U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí částečně v souladu se skutečným stavem, druhem pozemku se jedná spíše o ostatní plochu – ostatní komunikace.

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>284/124</b>
Obec:	<a href="#">Nové Strašecí [542164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nové Strašecí [706744]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3639</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	293
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

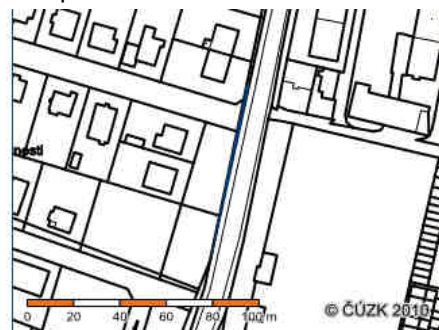


Zobrazení v grafickém prohlížeči

#### Pozemek parc.č. 284/125

Pozemek s výměrou 43 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí zapsaný jako orná půda, je převážně mírně svažité (orientace k jihovýchodu), má protáhlý velice úzký trojúhelníkový tvar, slouží jako místní zpevněná komunikace. Pozemek je zpevněný vyasfaltovaný, nachází se podél silnice Křivoklátská a okrajem parkoviště při této ulici. Podél (pod) pozemku vedou inženýrské sítě (elektřina, kanalizace, vodovod, plyn) a osvětlení. U tohoto pozemku je druh pozemku a zakreslení podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí částečně v souladu se skutečným stavem, druhem pozemku se jedná spíše o ostatní plochu – ostatní komunikace.

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>284/125</b>
Obec:	<a href="#">Nové Strašecí [542164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nové Strašecí [706744]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3639</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	43
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

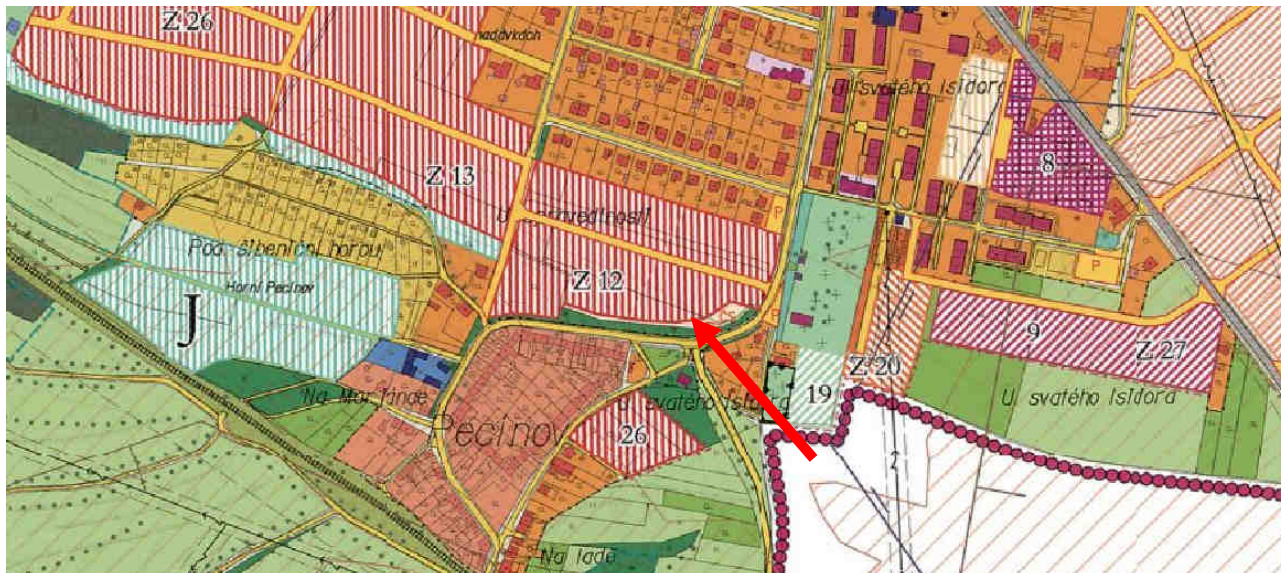


Zobrazení v grafickém prohlížeči

*Pozn. Při místním šetření a ze získaných dokumentů nebyl zjištěn přesný rozsah inženýrských sítí, tj. délka, hloubka uložení, dimenze (průměr vedení) apod., ocenění těchto součástí pozemků je tedy pouze orientační.*

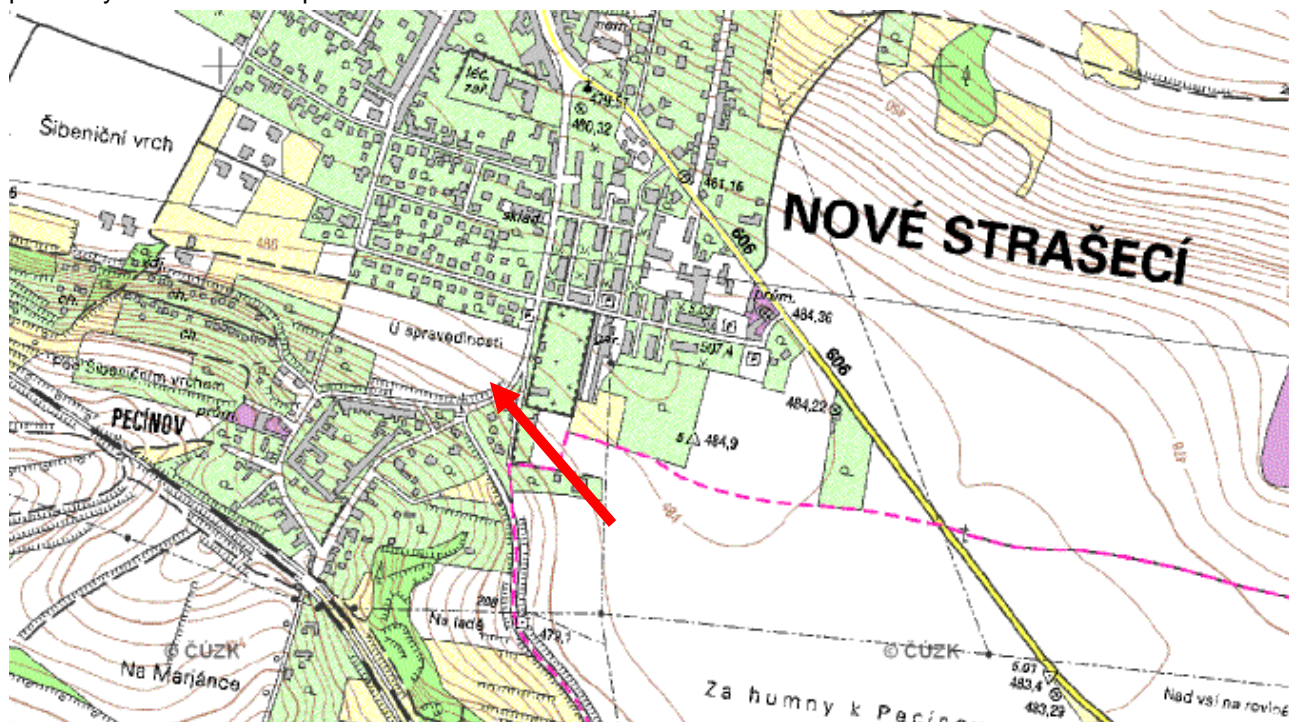
### 7.3. Využití ploch - ÚZEMNÍ PLÁN

Podle územního plánu obce Nové Strašecí se oceňované pozemky nachází v území vymezeném jako Z12 – území změny na „čistě obytné území“, pozemek parc.č. 284/106 je převážně vyznačen jako komunikace, pozemky parc.č. 278/2, 278/3 a 284/119 jako orná půda a doprovodná zeleň, parc.č. 284/125 jako komunikace.



### 7.4. Záplavové mapy pro danou lokalitu – Prohlížečka záplavových území

Dle prohlížečky záplavových oblastí (<http://www.dibavod.cz/>) tj. Digitální BÁze VOdohospodářských Dat) se pozemky nenachází v záplavové oblasti.



## 7.5. Shrnutí

### Rekapitulace oceňovaných pozemků

Parcela	Druh pozemku	Nejlepší možné využití	Výměry
278/2	orná půda	stavební pozemek či zahrada	546 m <sup>2</sup>
278/3	trvalý travní porost	doprovodná zeleň	105 m <sup>2</sup>
278/13	orná půda	stavební pozemek k zastavění	818 m <sup>2</sup>
278/14	orná půda	stavební pozemek - možno připojit k p.č. 278/13	57 m <sup>2</sup>
278/15	orná půda	zpevněná komunikace	516 m <sup>2</sup>
284/90	orná půda	stavební pozemek s trafostanicí	584 m <sup>2</sup>
284/91	orná půda	stavební pozemek - možno připojit k p.č. 284/90	32 m <sup>2</sup>
284/106	orná půda	zpevněná komunikace	2 119 m <sup>2</sup>
284/117	orná půda	stavební pozemek	426 m <sup>2</sup>
284/119	orná půda	obtížně využitelný pozemek, doprovodná zeleň	62 m <sup>2</sup>
284/120	orná půda	zpevněná komunikace	1 313 m <sup>2</sup>
284/124	orná půda	nezpevněná komunikace	293 m <sup>2</sup>
284/125	orná půda	zpevněná komunikace	43 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemků celkem</b>			<b>6 914 m<sup>2</sup></b>
Výměra stavebních pozemků - 278/13, 278/14, 284/90, 284/91, 284/117			1 917 m <sup>2</sup>
Výměra pozemků komunikace - 278/15, 284/106, 284/120, 284/124, 284/125			4 284 m <sup>2</sup>
Výměra pozemků využitelných jako zahrada - 278/2			546 m <sup>2</sup>
Výměra pozemků doprovodné zeleně a orné půdy - 278/3, 284/119			167 m <sup>2</sup>

### Ovlivňující kritéria pro stanovení obvyklé ceny:

#### Povyšující faktory:

- o ve městě je k dispozici základní potřebná občanská vybavenost
- o oblíbená rezidenční lokalita s kompletní občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti
- o kompletní inženýrské sítě v místě
- o pozemek parc.č. 278/13 – stavební s výhledem do krajiny

#### Ponižující faktory

- o na LV jsou zapsaná několikerá omezení vlastnického práva, dle metodiky nejsou exekuční příkazy považované za závady, jiné nebyly nezjištěny

## C. Posudek

### 8. VÝPOČET OBVYKLÉ A ADMINISTRATIVNÍ CENY

#### 8.1. Výpočet obvyklé ceny nemovitosti s příslušenstvím srovnávacím způsobem vč.vyhodnocení

##### 8.1.1. Stavební pozemky

Srovnávací metoda je provedena pro pozemek parc.č. 278/13. Obvyklá cena ostatních stavebních pozemků bude od této srovnávací hodnoty následně odvozena s ohledem na odlišnosti.

##### **Srovnávací kritéria**

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitostí byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

**$K_1$**  - Koeficient polohy v sobě odráží rozdíl v umístění nemovitostí především z hlediska občanské vybavenosti, dopravní dostupnosti, možnosti dalšího rozvoje a atraktivitě okolí.

**$K_2$**  - Koeficient pozemku zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry, orientaci, stavu a využitelnosti porovnávaných a oceňovaných pozemků.

**$K_3$**  - Koeficient stavu v sobě odráží porostů, pastvy.

**$K_4$**  - Koeficient vybavení v sobě odráží standard další možné vybavení nacházející se na pozemcích; vybavení IS a stavbami.

**$K_5$**  - Koeficient zdroje vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu, úpravu dle kvality informace o reprezentantech. U nabídkových cen se bude cena redukovat koeficientem 0,8 až 0,9, kterým by měla být vyjádřena skutečnost, že realizační ceny u nemovitostí tohoto typu bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.



**$K_6$**  – Koeficient ostatní v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem, rozvojové možnosti.

##### *Stanovení hodnoty koeficientů*



Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňovaná nemovitost (např. má lepší polohu, lepší tvar pozemku, menší výměru, lepší stav či vybavení atp.), odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňovaná nemovitost, odpovídá koeficient > 1.

##### **Reprezentanti – srovnávané nemovitosti**



Reprezentant č. 1			
<i>Adresa:</i>	obec Nové Strašecí, ul. Dvořákova		
<i>Popis:</i>	Stavební pozemek o výměře 826 m <sup>2</sup> - lokalita Na Spravedlnosti, kompletní IS, ihned lze začít stavět. Přístup zpevněný, obdélníkový tvar, rovinatý až mírně svažité.		
<i>Tvar:</i>	obdélníkový	<i>Příjezd:</i>	zpevněný



<b>Svažitost:</b> <b>IS:</b>	rovinatý - mírná E, K, P, V	<b>Poloha v obci:</b> <b>Příslušenství:</b>	okraj zástavby -
<b>Fotodokumentace:</b>			
<b>Pozemek:</b>	826 m <sup>2</sup>		
<b>Nabídková cena:</b>	<b>1 395 940 Kč</b>	<b>zdroj:</b> www.sreality.cz	
<b>Cena Kč/m<sup>2</sup> poz.:</b>	<b>1 690 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>datum:</b> 21.1.2013	



**Reprezentant č. 2**

<b>Adresa:</b>	obec Nové Strašecí, ul. Příkrá		
<b>Popis:</b>	Stavební pozemek 758 m <sup>2</sup> na okraji obce v ulici Příkrá. K pozemku je vydáno územní rozhodnutí na stavbu RD. Pozemek je rohový, orientovaný na JZ. IS: voda, plyn, el. a kanalizace na hranici pozemku. Komunikace asfaltová - obecní.		
<b>Tvar:</b> <b>Svažitost:</b> <b>IS:</b>	obdélníkový mírná E, K, P, V	<b>Příjezd:</b> <b>Poloha v obci:</b> <b>Příslušenství:</b>	zpevněný okraj obce -
<b>Fotodokumentace:</b>			
<b>Pozemek:</b>	758 m <sup>2</sup>		
<b>Nabídková cena:</b>	<b>1 061 200 Kč</b>	<b>zdroj:</b> www.sreality.cz	
<b>Cena Kč/m<sup>2</sup> poz.:</b>	<b>1 400 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>datum:</b> 19.12.2012	

**Reprezentant č. 3**

<b>Adresa:</b>	obec Nové Strašecí		
<b>Popis:</b>	Pozemek určený pro výstavbu RD je mírně svažité s výhledem na Křivoklátské lesy. Na pozemku je zavedena elektřina 230/400V a vodovodní řad. Plyn je v dosahu 100 m, do konce roku 2014 bude vybudována kanalizace.		
<b>Tvar:</b> <b>Svažitost:</b> <b>IS:</b>	obdélníkový mírná E, V, P - 100 m; K v r.2014	<b>Příjezd:</b> <b>Poloha v obci:</b> <b>Příslušenství:</b>	zpevněný okraj obce -
<b>Fotodokumentace:</b>			
<b>Pozemek:</b>	751 m <sup>2</sup>		
<b>Nabídková cena:</b>	<b>980 000 Kč</b>	<b>zdroj:</b> stredo.ceskereality.cz	
<b>Cena Kč/m<sup>2</sup> poz.:</b>	<b>1 305 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>datum:</b> 3.1.2013	

<b>Reprezentant č. 4</b>			
<i>Adresa:</i>	obec Rynholec		
<i>Popis:</i>	Stavební pozemek o výměře 1076 m <sup>2</sup> v Rynholci u Nového Strašecí. Pozemek je zasítovaný, el., voda, kabelová televize, možnost připojení na plyn.		
<i>Tvar:</i> <i>Svažitost:</i> <i>IS:</i>	obdélníkový mírná E, V, P	<i>Příjezd:</i> <i>Poloha v obci:</i> <i>Příslušenství:</i>	zpevněný okraj obce -
<i>Fotodokumentace:</i>			
<i>Pozemek:</i>	1 076 m <sup>2</sup>		
<b><i>Nabídková cena:</i></b>	<b>1 280 440 Kč</b>	<i>zdroj:</i> www.sreality.cz	
<i>Cena Kč/m<sup>2</sup> poz.:</i>	<b>1 190 Kč/m<sup>2</sup></b>	<i>datum:</i> 21.1.2013	

<b>Reprezentant č. 5</b>			
<i>Adresa:</i>	obec Nové Strašecí, ul. Sukova		
<i>Popis:</i>	Pozemek o výměře 2293 m <sup>2</sup> , kompletní IS, lze ihned stavět. Příjezd je zpevněný, svažitost pozemku mírná k jihu, tvar obdélníkový.		
<i>Tvar:</i> <i>Svažitost:</i> <i>IS:</i>	obdélníkový mírná E, K, P, V	<i>Příjezd:</i> <i>Poloha v obci:</i> <i>Příslušenství:</i>	zpevněný okraj obce -
<i>Fotodokumentace:</i>			
<i>Pozemek:</i>	2 293 m <sup>2</sup>		
<b><i>Nabídková cena:</i></b>	<b>2 935 040 Kč</b>	<i>zdroj:</i> stredo.ceskereality.cz	
<i>Cena Kč/m<sup>2</sup> poz.:</i>	<b>1 280 Kč/m<sup>2</sup></b>	<i>datum:</i> 15.1.2013	

Ve městě a blízkém okolí je nabídka obdobných stavebních pozemků přibližně v rovnováze s poptávkou. Město je atraktivní především díky dobré dostupnosti osobní dopravou po rychlostní komunikaci R6, přírodě v okolí (CHKO Křivoklátsko) a základní potřebné občanské vybavenosti v obci. Výhodou jsou také kompletní inženýrské sítě – možnost ihned stavět. Nevýhodou je vysoce konkurenční prostředí mezi stavebními pozemky v okolí Prahy. Obchodovatelnost pozemku je v případě pozemku parc.č. 278/13 (818 m<sup>2</sup>) normální.

#### Tabulka srovnání reprezentantů

R.	Nabídková cena v Kč/m <sup>2</sup>	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená NC v Kč/m <sup>2</sup>
		Poloha	Pozemek	Stav	Vybavení	Zdroj	Ostatní	
1.	1 690	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1 352
2.	1 400	1,05	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1 250

3.	1 305	1,05	1,00	1,00	1,05	0,85	1,00	1 223
4.	1 190	1,10	1,00	1,00	1,05	0,85	1,00	1 168
5.	1 280	1,00	1,15	1,00	1,00	0,85	1,00	1 251
Průměrná přepočtená nabídková cena Kč/m <sup>2</sup> pozemku								1 249
Měrná jednotka - m <sup>2</sup> pozemku parc.č. 278/13								818
Předběžná srovnávací hodnota								1 021 496
<b>Srovnávací hodnota – obvyklá cena pozemku p.č. 278/13</b>								<b>1 000 000</b>

**Statistické údaje**

Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]:	59,68
Minimální upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]:	1 168,28
Průměr - směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]:	1 189,09
Aritmetický průměr [Kč/m <sup>2</sup> ]:	1 248,77
Průměr + směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]:	1 308,46
Maximální upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]:	1 352,00

**Pozemek parc.č. 278/14**

Pozemek parc.č. 278/14 je svými hodnototvornými faktory obdobný jako parc.č. 278/13, nejedná se však o samostatný stavební pozemek, využitelný je společně s pozemkem parc.č. 278/13 či s cizím pozemkem parc.č. 279/1. Srovnávací hodnotu pro tento pozemek odhaduji ve výši průměrné přepočtené nabídkové ceně viz. výše, tj. 1.249 Kč/m<sup>2</sup>. Předběžná srovnávací hodnota pozemku je tedy:

Výpočet:  $1.249 \text{ Kč/m}^2 \times 57 \text{ m}^2 = 71.180 \text{ Kč}$ , po zaokrouhlení 71.000,- Kč

Obvyklou cenu pro pozemek parc.č. 278/14 odhaduji ve výši **71.000,- Kč**.

**Pozemek parc.č. 284/90**

Pozemek parc.č. 284/90 je svými hodnototvornými faktory odlišný od pozemku parc.č. 278/13 pouze negativními faktory – nachází se ve více frekventovaném místě, je prakticky ze 3 stran obklopen komunikací, využití je ztíženo existencí trafostanice, z pozemku není takový výhled do krajiny jako u výše uvedeného pozemku. Vzhledem k těmto negativním faktorům odhaduji koeficient odlišnosti od pozemku parc.č. 278/13 ve výši 0,80.

Srovnávací hodnotu pro tento pozemek odhaduji tedy ve výši průměrné přepočtené nabídkové ceny viz. výše vynásobené koeficientem 0,8, tj.  $1.249 \text{ Kč/m}^2 \times 0,8 = 999 \text{ Kč/m}^2$ .

Předběžná srovnávací hodnota pozemku je tedy:

Výpočet:  $999 \text{ Kč/m}^2 \times 584 \text{ m}^2 = 583.426 \text{ Kč}$ , po zaokrouhlení 580.000,- Kč

Obvyklou cenu pro pozemek parc.č. 284/90 odhaduji ve výši **580.000,- Kč**.

**Pozemek parc.č. 284/91**

Nejlepší možné využití tohoto pozemku je společně s pozemkem parc.č. 284/90, hodnota pozemku je proto i vzhledem k obdobným hodnototvorným faktorům stanovena ve výši 999 Kč/m<sup>2</sup>.

Předběžná srovnávací hodnota pozemku je tedy:

Výpočet:  $999 \text{ Kč/m}^2 \times 32 \text{ m}^2 = 31.969 \text{ Kč}$ , po zaokrouhlení 31.000,- Kč

Obvyklou cenu pro pozemek parc.č. 284/91 odhaduji ve výši **31.000,- Kč**.

**Pozemek parc.č. 284/117**

Pozemek parc.č. 284/117 je svými hodnototvornými faktory odlišný od pozemku parc.č. 278/13 pouze negativními faktory – nachází se ve více frekventovaném místě, je prakticky ze 3 stran obklopen komunikací, využití je ztíženo velikostí a tvarem pozemku, potřebě vykoupení části obecního pozemku parc.č. 284/118. Vzhledem k těmto negativním faktorům odhaduji koeficient odlišnosti od pozemku parc.č. 278/13 ve výši 0,80. Srovnávací hodnotu pro tento pozemek odhaduji tedy ve výši průměrné přepočtené nabídkové ceny viz. výše vynásobené koeficientem 0,8, tj.  $1.249 \text{ Kč/m}^2 \times 0,8 = 999 \text{ Kč/m}^2$ .

Předběžná srovnávací hodnota pozemku je tedy:

Výpočet:  $999 \text{ Kč/m}^2 \times 426 \text{ m}^2 = 425.582 \text{ Kč}$ , po zaokrouhlení 420.000,- Kč

Obvyklou cenu pro pozemek parc.č. 284/117 odhaduji ve výši **420.000,- Kč**.

**Pozemek parc.č. 278/2**

Pozemek parc.č. 278/2 je svými hodnototvornými faktory odlišný od pozemku parc.č. 278/13 pouze negativními faktory – má méně výhodný tvar (obtížná zastavitelnost) a částečně se dle územního plánu nejedná o stavební pozemek. Vzhledem k těmto negativním faktorům odhaduji koeficient odlišnosti od pozemku parc.č. 278/13 ve výši 0,70.

Srovnávací hodnotu pro tento pozemek odhaduji tedy ve výši průměrné přepočtené nabídkové ceny viz. výše vynásobené koeficientem 0,7, tj.  $1.249 \text{ Kč/m}^2 \times 0,7 = 874 \text{ Kč/m}^2$ .

Předběžná srovnávací hodnota pozemku je tedy:

Výpočet:  $874 \text{ Kč/m}^2 \times 546 \text{ m}^2 = 681.830 \text{ Kč}$ , po zaokrouhlení 680.000,- Kč

Obvyklou cenu pro pozemek parc.č. 278/2 odhaduji ve výši **680.000,- Kč**.

**8.1.2. Zpevněné komunikace vč. inženýrských sítí**

Ceny pozemků komunikace parc.č. 278/15, 284/106, 284/120, 284/124 a 284/125 jsou svými hodnototvornými faktory výrazně odlišné od cen stavebních pozemků. Obvyklá výše ceny těchto zpevněných komunikací je ve výši 20-30 % z ceny stavebního pozemku. Často bývají tyto pozemky převedeny i bezúplatným převodem na obec.

Vzhledem k těmto negativním faktorům odhaduji koeficient odlišnosti od stavebního pozemku na dolní hranici obvyklého rozmezí tj. ve výši 20 %.

Srovnávací hodnotu pro tyto pozemky odhaduji tedy ve výši průměrné přepočtené nabídkové ceny viz. výše vynásobené koeficientem 0,2, tj.  $1.249 \text{ Kč/m}^2 \times 0,2 = 250 \text{ Kč/m}^2$ .

Předběžná srovnávací hodnota pozemku je tedy:

Výpočet:  $250 \text{ Kč/m}^2 \times 4287 \text{ m}^2 = 1\,070\,143 \text{ Kč}$ , po zaokrouhlení 1 070.000,- Kč

Obvyklou cenu pro pozemků parc.č. 278/15, 284/106, 284/120, 284/124 a 284/125 odhaduji ve výši **1.070.000,- Kč**.

**8.1.3. Ostatní pozemky**

Ocenění je vzhledem k nedostatku validních informací o obchodech s obdobnými nemovitostmi (není možné nalézt staticky významný soubor obdobných pozemků na místním realitním trhu nabízených k prodeji popř. již uskutečněných prodeji) provedeno metodou vycházející ze státem shromažďovaných informací, tedy metodou předepsanou Zákonem o oceňování a jeho prováděcí vyhláškou – viz. bod. 8.2. tohoto posudku.



Jedná se o pozemky parc.č. 278/3 a 284/119. Jedná se o hospodářsky neobdělávané – nevyužitelné pozemky, které dle územního plánu mají sloužit jako zeleň či orná půda.

Pozemky	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
parc.č. 278/3	105	2,58	270,90
parc.č. 284/119	62	2,41	149,42
Předběžná obvyklá cena pozemků před zaokrouhlením			420,32
<b>Obvyklá cena pozemků po zaokrouhlení</b>			<b>420 Kč</b>

#### 8.1.4. Rekapitulace ocenění

##### **Rekapitulace ocenění založeného na tržních principech**

Obvyklá cena - pozemek parc.č. 278/13	1 000 000 Kč
Obvyklá cena - pozemek parc.č. 278/14	71 000 Kč
Obvyklá cena - pozemek parc.č. 284/90	580 000 Kč
Obvyklá cena - pozemek parc.č. 284/91	31 000 Kč
Obvyklá cena - pozemek parc.č. 284/117	420 000 Kč
Obvyklá cena - pozemek parc.č. 278/2	680 000 Kč
Obvyklá cena - pozemky parc.č. 278/15, 284/106, 284/120, 284/124, 284/125 (zpevněné komunikace vč. inženýrských sítí a komunikací)	1 070 000 Kč
Obvyklá cena - pozemky parc.č. 278/3 a 284/119	420 Kč
<b>Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí celkem</b>	<b>3 852 420 Kč</b>

Ve stanovené srovnávací hodnotě nemovitosti je také zohledněn fakt, že je posudek vypracován pro účely exekučního řízení. Tím se rozumí skutečnost, že oceňovaná nemovitost by měla být rychle obchodovatelná za stanovenou cenu, při exekuční dražbě nemovitosti daň z převodu odvádí kupující, samotný způsob prodeje nemovitosti v dražbě a také omezené možnosti financování omezují množství potenciálních kupujících.

Dle kupních smluv (nabývací tituly) se kupní cena za pozemky před zasítováním a rozdělením na jednotlivé stavební pozemky pohybovala v roce 2008 v rozmezí od 430 Kč/m<sup>2</sup> do 460 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky byly pořízeny na základě 3 kupních smluv v celcích o velikosti 5.585 m<sup>2</sup>, 6.209 m<sup>2</sup> a 4.573 m<sup>2</sup>.

## 8.2. Vliv závad na obvyklou cenu nemovitého majetku

Znalcem nebyly zjištěny žádné závady, které by mohly mít výrazný vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitosti.

## 8.3. Ocenění dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování

### **A. Nález**

**1. Informace o nemovitosti** – viz.výše

**2. Prohlídka nemovitosti** – viz.výše

**3. Obsah posudku**

**1. Ocenění staveb****1.1. Hlavní stavby**

- 1.1.1. Komunikace - asfaltová
- 1.1.2. Chodníky - zámková dlažba
- 1.1.3. Vodovod
- 1.1.4. Kanalizace
- 1.1.5. Plynovod
- 1.1.6. Osvětlení

**2. Ocenění pozemků**

- 2.1. Pozemky

**B. Znalecký posudek****Popisy objektů, výměra, hodnocení**

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. a 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**1. Ocenění staveb****1.1. Hlavní stavby****1.1.1. Komunikace - asfaltová****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Inženýrské a speciální pozemní stavby § 4

Typ stavby:

5. Komunikace pozemní

Objekt

Plochy charakteru pozemních komunikací z kameniva prolévaný živící

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

211

Množství:

3 201,00 m<sup>2</sup> plochy komunikace

**Ocenění:**

Základní cena dle přílohy č. 5:	3 201,00 m <sup>2</sup> * 796,- Kč/m <sup>2</sup>	=	2 547 996,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,2740
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,1080
<b>Plná cena:</b>		<b>=</b>	<b>6 419 925,60 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 3 / 50 = 6,000 %

- 385 195,54 Kč

**Komunikace - asfaltová - zjištěná cena**

**= 6 034 730,06 Kč**

**1.1.2. Chodníky - zámková dlažba****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Inženýrské a speciální pozemní stavby § 4

Typ stavby:

5. Komunikace pozemní

Objekt

Plochy charakteru pozemních komunikací dlážděný

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211  
 Množství: 790,00 m<sup>2</sup> plochy komunikace

**Ocenění:**

Základní cena dle přílohy č. 5:	790,00 m <sup>2</sup> * 1 075,- Kč/m <sup>2</sup>	=	849 250,-
Polohový koeficient K <sub>s</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,2740
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,1080
<b>Plná cena:</b>		=	<b>2 139 762,40 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 3 roky  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 3 / 40 = 7,500 % - 160 482,18 Kč

**Chodníky - zámková dlažba - zjištěná cena = 1 979 280,22 Kč**

**1.1.3. Vodovod****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Inženýrské a speciální pozemní stavby § 4  
 Typ stavby: 12. Vodovody trubní  
 Profil potrubí DN v mm 100 mm  
 Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot  
 Hloubka uložení: 0,80 m  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212  
 Množství: 460,00 m

**Ocenění:**

Základní cena dle přílohy č. 5:	460,00 m * 2 063,- Kč/m	=	948 980,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>s</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3550
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,1080
<b>Plná cena:</b>		=	<b>2 476 212,20 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 3 roky  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 3 / 50 = 6,000 % - 148 572,73 Kč

**Vodovod - zjištěná cena = 2 327 639,47 Kč**

**1.1.4. Kanalizace****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Inženýrské a speciální pozemní stavby § 4  
 Typ stavby: 13. Kanalizace trubní  
 Profil potrubí DN v mm 300 mm  
 Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot  
 Hloubka uložení: 1,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223  
Množství: 460,00 m

**Ocenění:**

Základní cena dle přílohy č. 5:	460,00 m * 2 163,- Kč/m	=	994 980,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:		*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3270
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,1080
<b>Plná cena:</b>		=	<b>2 565 374,- Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 3 roky  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 80 = 3,750 \%$  - 96 201,53 Kč

**Kanalizace - zjištěná cena** = **2 469 172,48 Kč**

**1.1.5. Plynovod****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Inženýrské a speciální pozemní stavby § 4  
Typ stavby: 21. Plynovody nízkotlaké a středotlaké  
Profil potrubí DN v mm: 50 mm  
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2221  
Množství: 460,00 m délky

**Ocenění:**

Základní cena dle přílohy č. 5:	460,00 m * 1 215,- Kč/m	=	558 900,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3030
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,1080
<b>Plná cena:</b>		=	<b>1 426 156,40 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 3 roky  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 60 = 5,000 \%$  - 71 307,82 Kč

**Plynovod - zjištěná cena** = **1 354 848,58 Kč**

**1.1.6. Osvětlení****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Inženýrské a speciální pozemní stavby § 4  
Typ stavby: 16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí  
Sítě kabelové se sloupy parkovými do 4 m  
Konstrukční charakteristika: za 1 m délky vedení (vč. podílu ceny sloupů)

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224  
Množství: 460,00 m (nebo ks)

**Ocenění:**

Základní cena dle přílohy č. 5:	460,00 m * 380,- Kč/m	=	174 800,-
Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,2410
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,1080
<b>Plná cena:</b>		=	<b>434 033,- Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 3 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 50 = 6,000 \%$	-	26 041,98 Kč
<b>Osvětlení - zjištěná cena</b>	=	<b>407 991,02 Kč</b>

**2. Ocenění pozemků****2.1. Pozemky****Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	100 %	
Úprava cen:	100 %	
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %	
Úprava cen:	10 %	
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	$100\% + 10\% * (100\% + 100\%)$	120,00 %
Zdůvodnění použití přírážek a srážek:		
umístění pozemků v zastavěném území obce nedaleko centra		
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		1,1080
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,2740

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 32 odst. 1 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 28 odst. 2)</b>						
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	66,24	0,30	2,2740	1,1080	120,00	110,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 o.orná půda 2)		278/2 - část	366,00	110,15	40 314,90
§ 32 odst. 1 (§28 o.orná půda 2)		278/13	818,00	110,15	90 102,70
§ 32 odst. 1 (§28 o.orná půda 2)		278/14	57,00	110,15	6 278,55
§ 32 odst. 1 (§28 o.orná půda 2)		284/90	584,00	110,15	64 327,60
§ 32 odst. 1 (§28 o.orná půda 2)		284/91	32,00	110,15	3 524,80

2)					
§ 32 odst. 1 (§28 o.orná půda	284/117	426,00	110,15	46 923,90	
2)					
<b>Stavební pozemky - celkem</b>				<b>251 472,45</b>	

**Ostatní stavební pozemky:**

Úprava ceny - příloha č. 21:

3.5. pozemek oceňovaný podle § 28 odst. 6 s nezpevněným, prašným povrchem	-55 %
Úprava cen:	-55 %
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,1080
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,2740

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 6 a) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace, veřejná zpevněná neprašná</b>						
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	66,24	1,00	2,2740	1,1080	-55	75,10
<b>§ 28 odst. 6 a) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace, veřejná nezpevněná nebo prašná</b>						
§ 28 odst. 6 a) nezp. pr.	66,24	1,00	2,2740	1,1080	-55	75,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	orná půda	278/12	516,00	75,10	38 751,60
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	orná půda	284/106	2 119,00	75,10	159 136,90
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	orná půda	284/120	1 313,00	75,10	98 606,30
§ 28 odst. 6 a) zp. nepr.	orná půda	284/124	293,00	75,10	22 004,30
§ 28 odst. 6 a) nezp. pr.	orná půda	284/125	43,00	75,10	3 229,30
<b>Ostatní stavební pozemky - celkem</b>					<b>321 728,40</b>

**Zemědělské, dlouhodobě neobhospodařované pozemky dle § 29. :**

Přehled použitých jednotkových cen pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef 1	Koef 2	$K_p$	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 29 odst. 4 (zast. pl.)	66,24	0,06	0,65	1,000	2,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 29 odst. 4 (zast. pl.)	orná půda	278/2 - část	180,00		2,58	464,40
§ 29 odst. 4 (zast. pl.)	trvalý travní porost	278/3	105,00		2,58	270,90
<b>Neobhospodařované zemědělské pozemky - celkem</b>						<b>735,30</b>

**Jiný pozemek:**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	Přirážka	$K_p$	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 32 odstavec 3	5,35	0,25	80 %	1,000	2,41

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 32 odstavec 3	orná půda	284/119	62,00		2,41	149,42
Jiný pozemek - celkem						149,42

**Pozemky - zjištěná cena** = **574 085,57 Kč**

## **C. Rekapitulace**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Komunikace - asfaltová	6 034 730,10 Kč
1.1.2. Chodníky - zámková dlažba	1 979 280,20 Kč
1.1.3. Vodovod	2 327 639,50 Kč
1.1.4. Kanalizace	2 469 172,50 Kč
1.1.5. Plynovod	1 354 848,60 Kč
1.1.6. Osvětlení	407 991,- Kč

**1. Ocenění staveb celkem** **14 573 661,90 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky 574 085,60 Kč

**2. Ocenění pozemků celkem** **574 085,60 Kč**

**Celkem** **15 147 747,50 Kč**

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **15 147 747,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:** **15 147 750,- Kč**

slovy: Patnáctmilionůjednostočtyřicetsedmtisícšedmsetpadesát Kč

## D. Závěrečný výrok

---

### Výsledné ceny

Srovnávací hodnota - obvyklá cena	3 852 420 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	15 147 750 Kč

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím srovnávací metody a aktuální oceňovací vyhlášky, se zohledněním rizikových faktorů **stanovují obvyklou cenu** nemovitosti – **pozemků** parc.č. 278/2, 278/3, 278/13, 278/14, 278/15, 284/90, 284/91, 284/106, 284/117, 284/119, 284/120, 284/124 a 284/125; to vše v k.ú. Nové Strašecí, obec Nové Strašecí, okres Rakovník;

podle stavu **ke dni 20.1.2013, ve výši:**

**3 852 420,- Kč**

*slovy: Třimilionyosmsetpadesátdvatisícčtyřistadvacet českých korun*

Znalcem nebyly zjištěny žádné práva a závady spojené s nemovitostí, které by mohly mít výrazný vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitosti.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č.121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jako obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být redukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro použití v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitele.

V Praze dne 21.1.2013

Ing. Dagmar Vyhnalíková  
Trojská 163/28  
182 00 Praha 8

## E. Znalecká doložka

---

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 23.10.2009, č.j. Spr. 2428/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 783/4/2013 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4 - 2013.



## F. Seznam příloh

---

- ✚ Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3639 ze dne 29.11.2013
- ✚ Příloha č. 2: Katastrální mapa – dálkový náhled
- ✚ Příloha č. 3: Mapa oblasti
- ✚ Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitosti ze dne 20.1.2013

Příloha č. 1: **Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3639**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2012 10:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 167 ex pro Soudní exekutor Ivanko Igor, JUDr.

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 542164 Nové Strašecí  
 Kat.území: 706744 Nové Strašecí List vlastnictví: 3639  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Křivoklátská vyhlídka s.r.o., Křivoklátská 968, 271 01 Nové Strašecí	28235843	

B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	278/2	546	orná půda		zemědělský půdní fond
P	278/3	105	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	278/13	818	orná půda		zemědělský půdní fond
P	278/14	57	orná půda		zemědělský půdní fond
P	278/15	516	orná půda		zemědělský půdní fond
P	284/90	584	orná půda		zemědělský půdní fond
P	284/91	32	orná půda		zemědělský půdní fond
P	284/106	2119	orná půda		zemědělský půdní fond
P	284/117	426	orná půda		zemědělský půdní fond
P	284/119	62	orná půda		zemědělský půdní fond
P	284/120	1313	orná půda		zemědělský půdní fond
P	284/124	293	orná půda		zemědělský půdní fond
P	284/125	43	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

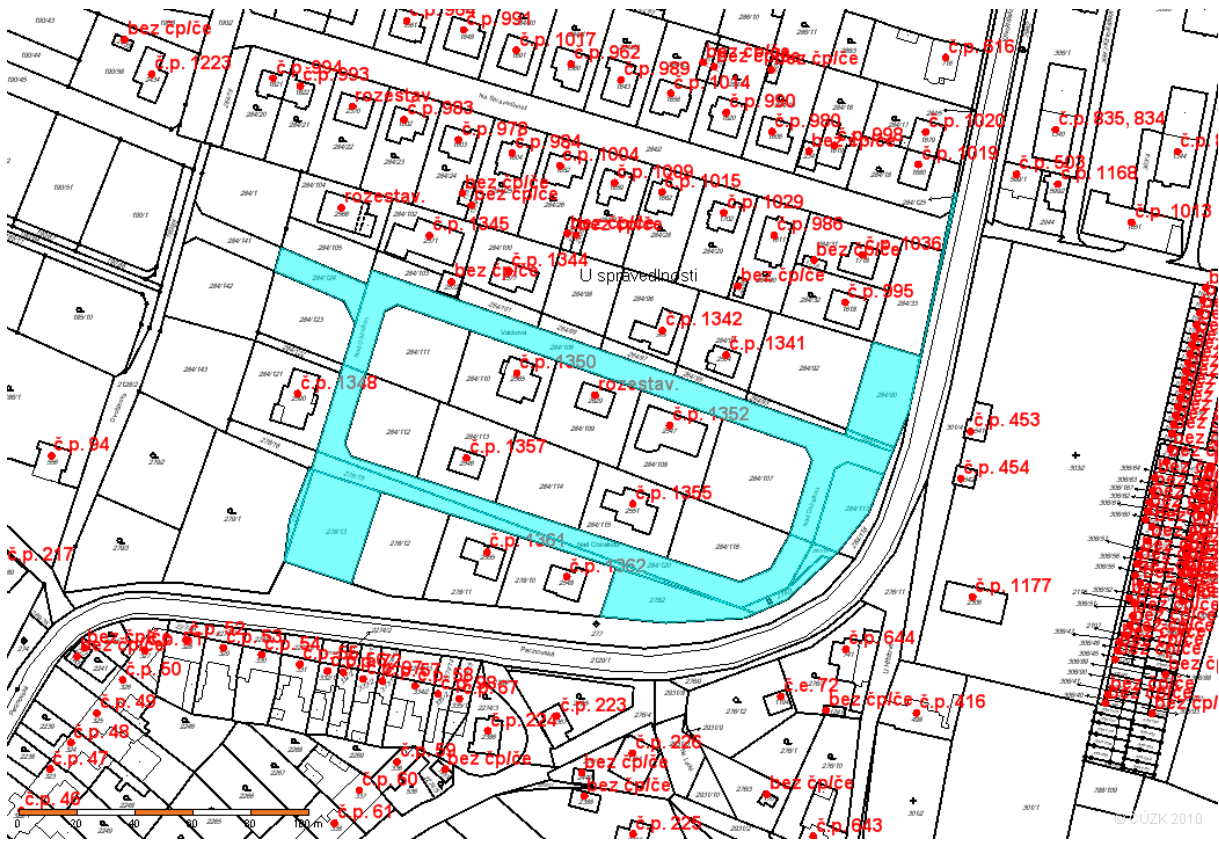
Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
	k zajištění pohledávky ve výši 7.000.000,-Kč dle smlouvy o půjčce ze dne 3.února 2009	
	Čermák Petr Ing., Sadová 393,	Parcela: 278/13 V-350/2009-212
	273 61 Velká Dobrá, RČ/IČO:	Parcela: 278/2 V-350/2009-212
	751226/0679	Parcela: 278/14 V-350/2009-212
Listina	Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.02.2009.	



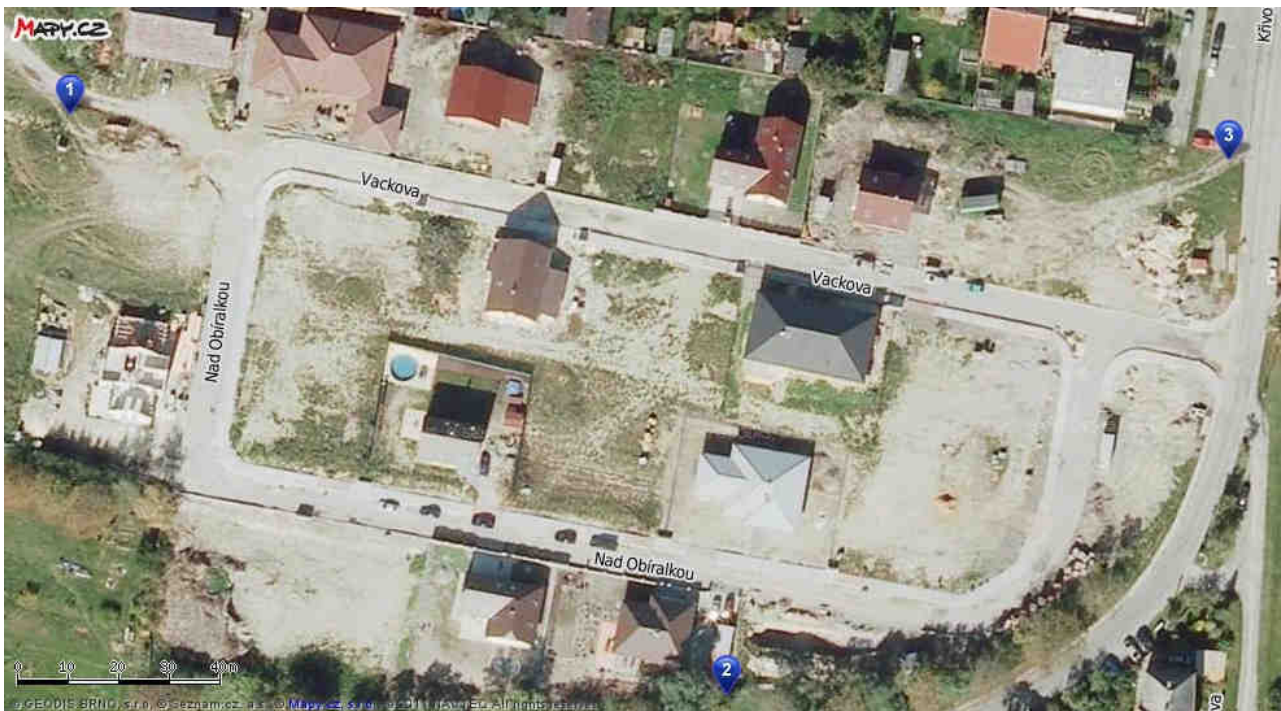




Příloha č. 2: **Katastrální mapa – dálkový náhled**

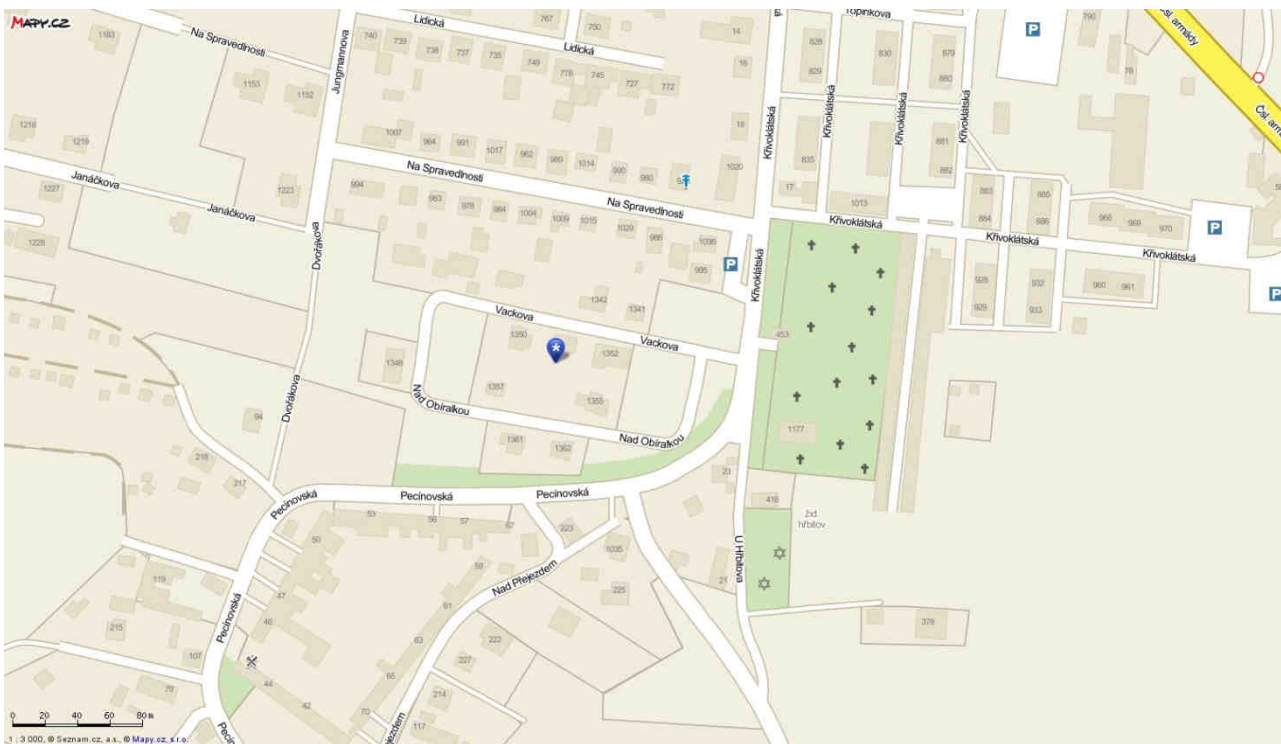


Příloha č. 3: **Mapa oblasti**

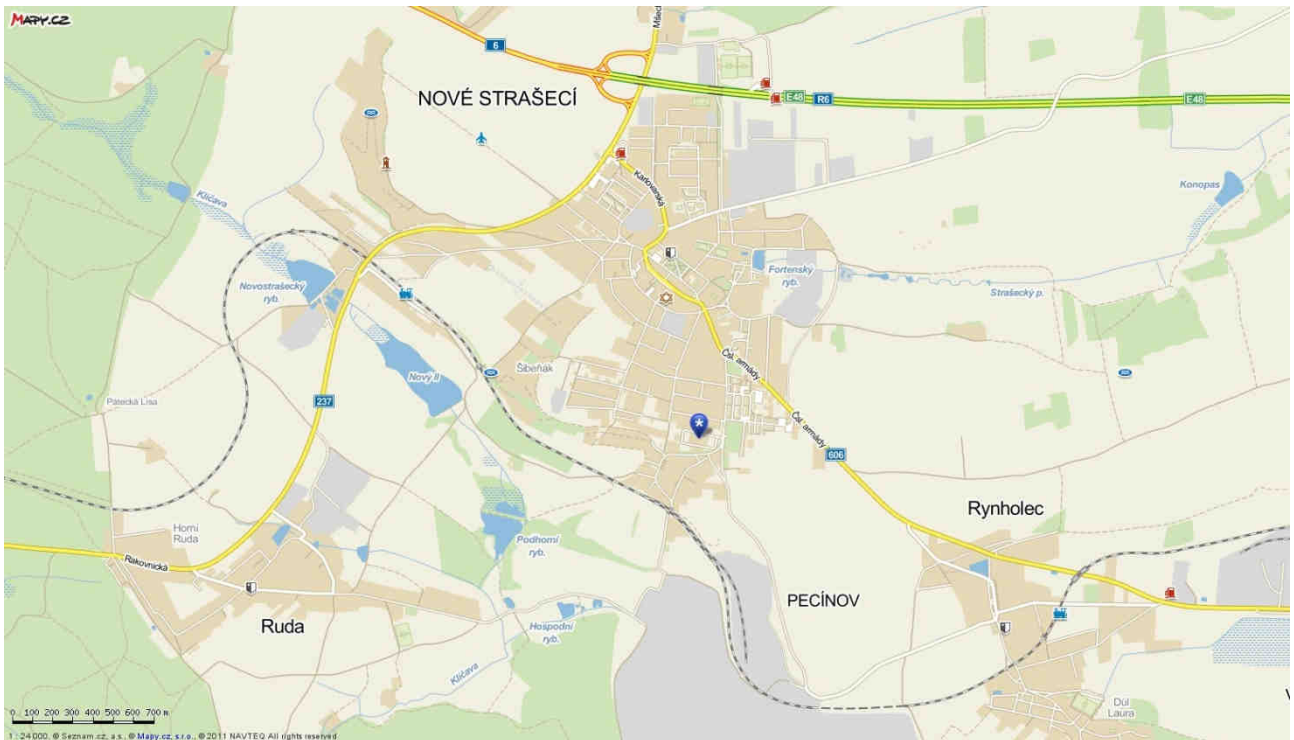


Letecká fotomapa – pozemky LV č. 3639

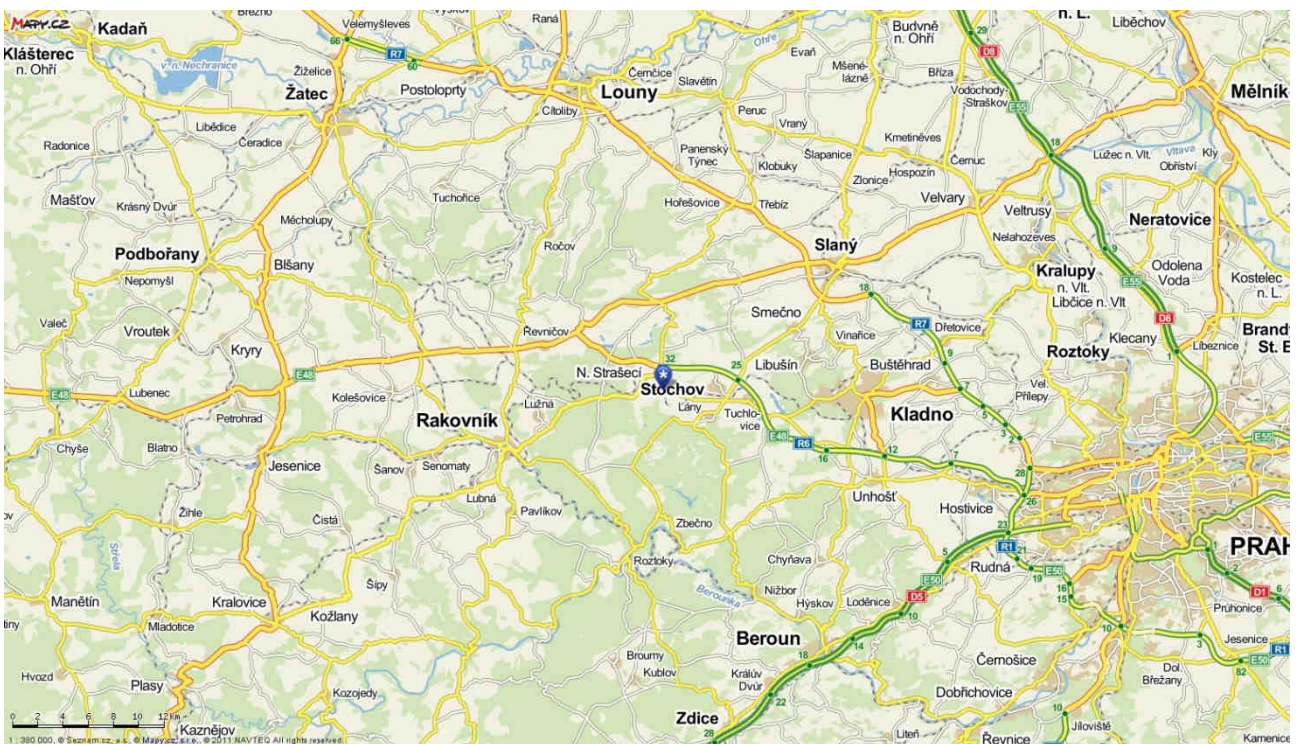
GPS: 3) 50°8'46.280"N 13°54'11.930"E



Umístění nemovitosti v rámci ulic „Nad Obíralkou“ a „Vackova“



Umístění nemovitosti v rámci města „Nové Strašecí“



Umístění nemovitosti v rámci regionu



Příloha č. 4: **Fotodokumentace nemovitosti**



Pozemky parc.č. 284/90 a 284/91



Pozemek parc.č. 284/106



Pozemek parc.č. 284/124



Pozemky parc.č. 278/15 a 284/120



Pozemky parc.č. 278/13 a 278/14





Pozemky parc.č. 278/3, 284/119 a 284/117



Pozemek parc.č. 278/2