

Znalecký posudek č. 5347

O ceně obvyklé jedné třetiny pozemku č. 1896/4 v kat. území Jesenice u Rakovníka, obec Jesenice a jedné třetiny pozemku č. 490/1 v kat. území Tlestky, obec Drahouš, vše okres Rakovník.



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno - město
JUDr. Karel Urban - soudní exekutor
Minská ul. 3193/54
616 00 Brno
IČ: 662 08 238
DIČ: CZ5910140192

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny pozemků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů) a dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 10. 8. 2020 posudek vypracovala:

Hana Vorlová
B. Smetany č. 455
331 41 Kralovice
tel. 721615253
vorlova.posudky@seznam.cz

Posudek obsahuje 11 stran a 7 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Kralovicích, 19. 8. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění je stanovení ceny obvyklé jedné třetiny pozemku č. 1896/4 v kat. území Jesenice u Rakovníka a obci Jesenice a jedné třetiny pozemku č. 4902/1 v kat. území Tlestky, obec Drahouš včetně všech součástí a příslušenství.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10. 8. 2020 za přítomnosti znalkyně.

3. Podklady pro vypracování posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník ze dne 3.7.2020
2. Snímek z katastrální mapy k.ú. Jesenice u Rakovníka a Tlestky
3. Místní šetření provedené dne 10. 8. 2020
4. Informace a údaje sdělené objednavatelem posudku
5. Platný územní plán obce Drahouš a města Jesenice
6. Lesní hospodářské osnovy pro pozemek č. 1896/4 v k.ú. Jesenice u Rakovníka

4. Vlastnické a evidenční údaje

LV 650 k.ú. Jesenice u Rakovníka, obec Jesenice:

1. Bajer Jiří, Wintrova 371, 27033 Jesenice, vl. podíl: 1 / 3
2. Bajer Josef, Krtská 193, 27033 Jesenice, vl. podíl: 1 / 3
3. Bajer Václav, Plzeňská 36, 27033 Jesenice, vl. podíl: 1 / 3

LV 60 k.ú. Tlestky, obec Drahouš:

1. Bajer Jiří, Wintrova 371, 27033 Jesenice, vl. podíl: 1 / 3
2. Bajer Josef, Krtská 193, 27033 Jesenice, vl. podíl: 1 / 3
3. Bajer Václav, Plzeňská 36, 27033 Jesenice, vl. podíl: 1 / 3

5. Dokumentace a skutečnost

Předložené podklady se shodují se skutečností.

6. Celkový popis nemovitosti

Situování:

1) Lesní pozemek č. 1896/4 v kat. území Jesenice u Rakovníka je situován mimo zastavěné území města v blízkosti rekreační lokality a nedaleko Velkého rybníka. Dle platného územního plánu se nejedná o zastavitelnou plochu. Součástí pozemku jsou trvalé lesní pozemky, příslušenství není.

2) Ostatní plocha č. 490/1 v kat. území Tlestky, obec Drahouš je situován mimo zastavěné území obce mezi zemědělskými pozemky. Dle platného územního plánu se nejedná o zastavitelnou plochu. Součástí pozemku jsou bezcenné náletové porosty, příslušenství není.

Město Jesenice je situováno ve vzdálenosti 13 km severně od Kralovic a 20 km západně od okresního města Rakovník na okraji Přírodního parku Jesenicko. Městem prochází silnice I/27 Plzeň - Most, která se ve vzdálenosti 5 km severně od města napojuje na komunikaci E48 Praha - Karlovy Vary. Ve městě je veškerá základní vybavenost - prodejny, restaurace, částečné služby, základní a mateřská škola, učiliště, zákl. integrovaná škola, lékařské ordinace a pod. Dopravní spojení je autobusové i vlakové. Ve městě jsou veřejné rozvody elektřiny, vody a kanalizace ukončená městskou ČOV. Rozvod zemního plynu není.

Obec Drahouš je situována ve vzdálenosti 10 km severně od malého města Kralovice a 8 km od silnice Praha - Karlovy Vary. Část obce Tlestky se nachází 1 km jihozápadně od obce a touto částí obce prochází silnice I. třídy Plzeň - Most, která zajišťuje přijatelnou dopravní dostupnost. V místě není prakticky žádná vybavenost a z veřejných sítí pouze rozvod elektřiny. Dopravní spojení je pouze autobusové s omezenou frekvencí linek. Jedná se o venkovskou lokalitu s omezenou nabídkou pracovních příležitostí.

Rizika: Na pozemcích nevážnou žádná věcná břemena ani služebnosti, ale na obou LV je evidováno zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Cena v místě a čase obvyklá je stanovena bez ohledu na tyto finanční závazky.

Dle platného ÚP města Jesenice zasahuje na převážnou část lesního pozemku č. 1896/4 regionální biokoridor Krtské skály - Oráčov, který je zahrnut i mezi veřejně prospěšné stavby. Jeho realizace v nejbližších 10 letech se však nedá předpokládat a na obvyklou cenu nemá toto určení významný vliv.

Pro pozemek č. 490/1 v kat. území Tlestky není známa žádná pachtovní ani nájemní smlouva. Klient byl doporučeným dopisem vyzván k součinnosti a předložení případných dokladů, ale dopis se vrátil s poznámkou, že adresát se odstěhoval.

7. Obsah posudku

Oddíl 1

- a) Objekty
 - 1) Trvalé porosty
- b) Pozemky
 - 1) Pozemek č. 1896/4 kat. území Jesenice u Rakovníka
- c) Ocenění porovnávací metodou

Oddíl 2

- a) Pozemky
 - 1) Pozemek č. 490/1 kat. území Tlestky
- b) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Oddíl 1

Popisy objektů

a) Objekty

1) Trvalé porosty

Dle lesních hospodářských osnov se jedná o porosty v oddělení 342, dílec D, por. skupina 6a, stáří porostu 62 let, STL 3k.

b) Pozemky

1) Pozemek č. 1896/4 kat. území Jesenice u Rakovníka

Jedná se o lesní pozemek s lesními porosty, situovaný v rekreační oblasti Jesenicka v blízkosti Velkého rybníka. Pozemek má obdélníkový tvar, přístup po nezpevněné cestě a jeho součástí jsou vzrostlé lesní stromy. Pozemek se nachází v Přírodním parku Jesenicko a dle platného ÚP je přes značnou část pozemku veden regionální biokoridor Krtské skály - Oráčov.

Oddíl 2

Popisy objektů

a) Pozemky

1) Pozemek č. 490/1 kat. území Tlešťky

Jedná se o neobdělávaný, úzký pruh pozemku mimo zast. území - mez s bezcennými náletovými porosty. Dle platného územního plánu je pozemek určen jako lokalita NS - ostatní plochy travních porostů.

Ocenění

Oddíl 1

a) Objekty

a.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 188/2019 Sb.

a.1.1) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Lesní porosty – § 40 - § 43

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Nákladová cena
5 370 m ²	dub – dub červený	1896/4	62 r.	4	30,70 Kč
Zakmenění lesního porostu: 1,000					
Obmýtí: 130 roků					
[(77,87 – 30,70) × 0,387 × 1 / 0,858 + 30,70] × 1,000					51,98 Kč/m ²
Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 87 %					
51,98 Kč/m ² × 5 370 m ² × 87 %					= 242 826,67 Kč

Úprava ceny – příloha č. 33

Ostatní vlivy – rekreační lokalita	–	15,00 %	
Úprava ceny celkem:	–	15,00 %	–36 424,– Kč
Upravená cena:			= 206 402,67 Kč
Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtlí} - \text{stáří})$:			× 0,660
Mezisoučet			= 136 225,76 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Nákladová cena
5 370 m ²	dub – dub letní	1896/4	62 r.	4	30,70 Kč

Zakmenění lesního porostu: 1,000

Obmýtlí: 130 roků

$[(77,87 - 30,70) \times 0,387 \times 1 / 0,858 + 30,70] \times 1,000$ 51,98 Kč/m²

Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 10 %

$51,98 \text{ Kč/m}^2 \times 5\,370 \text{ m}^2 \times 10\%$ = 27 911,11 Kč

Úprava ceny – příloha č. 33

Ostatní vlivy – rekreační lokalita	–	15,00 %	
Úprava ceny celkem:	–	15,00 %	–4 186,67 Kč
Upravená cena:			= 23 724,45 Kč
Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtlí} - \text{stáří})$:			× 0,660
Mezisoučet			= 15 658,14 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Nákladová cena
5 370 m ²	borovice – borovice lesní	1896/4	62 r.	3	19,43 Kč

Zakmenění lesního porostu: 1,000

Obmýtlí: 120 roků

$[(38,88 - 19,43) \times 0,862 + 19,43] \times 1,000$ 36,20 Kč/m²

Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 3 %

$36,20 \text{ Kč/m}^2 \times 5\,370 \text{ m}^2 \times 3\%$ = 5 831,16 Kč

Úprava ceny – příloha č. 33

Ostatní vlivy – rekreační lokalita	–	15,00 %	
Úprava ceny celkem:	–	15,00 %	–874,67 Kč
Upravená cena:			= 4 956,49 Kč
Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtlí} - \text{stáří})$:			× 0,710
Mezisoučet			= 3 519,11 Kč

Lesní porosty § 40 - § 43 – celkem: = 155 403,01 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 3
Cena po úpravě:	=	51 801,– Kč
Trvalé porosty – zjištěná cena:		51 801,– Kč

a) Pozemky

a.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 188/2019 Sb.

a.1.1) Pozemek č. 1896/4 kat. území Jesenice u Rakovníka – § 7

§ 7 – Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		SLT	Cena [Kč]
			základní	upravená		
1896/4	lesní pozemek	5 370	2,66	2,6600	3k	14 284,20

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{rcl} & \times & 1 / 3 \\ & = & 4\,761,40 \text{ Kč} \end{array}$$

Pozemek č. 1896/4 kat. území Jesenice u Rakovníka – zjištěná cena:

4 761,40 Kč

b) Ocenění porovnávací metodou

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly využity převody pozemků z databáze znalkyně a současná realitní nabídka. V porovnání byly zohledněny rozdíly v situování, přístupu, kvalitě lesních porostů a velikost půdních celků.

Seznam porovnávacích pozemků:

Jesenice – 20,17 Kč/m² – Převod pozemků kupní smlouvou, pozemky menších výměr (převážně lesní porosty) o celkové ploše 2,6280 ha. Převod uskutečněn v 08/2019 za celkovou cenu 530.000 Kč.

Podbořánky – 25,077 Kč/m² – Převod pozemků kupní smlouvou, 4 pozemky menších a středních výměr o celkové ploše 1,2766 ha, lesní pozemky. Převod uskutečněn v 03/2020 za celkovou cenu 320.000 Kč.

Podbořánky RN – Realitní nabídka prodeje lesního pozemku o výměře 0,9531 ha. Jeden pozemek - úzký pás s menšími lesními porosty s průměrným přístupem. Vzhledem k tomu, že se jedná o realitní nabídku bude požadovaná cena 350.000 Kč, t.j. 36,72 Kč/m² krácena koeficientem 0,85.

Krupá RN – Realitní nabídka prodeje lesních pozemků v kat. území Krupá a Lužná o celkové výměře 3,8195 ha. Několik pozemků menších výměr převážně s vzstlými smrkovými porosty. Vzhledem k tomu, že se jedná o realitní nabídku bude požadovaná cena 954.875 Kč, t.j. 25,- Kč/m² krácena koeficientem 0,95.

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časový}$	$K_{přístup}$	$K_{celková}$ kvalita	K_{porost}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Jesenice					530 000,– Kč	26 280,00 m ²
1,00	1,15	1,03	1,00	1,10	26,28 Kč	1,1
Podbořánky					320 000,– Kč	12 766,00 m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	26,32 Kč	1,2
Podbořánky - RN					350 000,– Kč	9 531,00 m ²
1,00	0,85	1,00	1,00	1,05	32,77 Kč	1,0
Krupá - RN					954 875,– Kč	38 195,00 m ²
1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	27,49 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{přístup} \times K_{celková\text{ kvalita}} \times K_{porost})$$

Minimální jednotková cena za m²:

26,28 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

28,08 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 32,77 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		28,08 Kč
Jednotkové množství:	×	5 370,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	150 789,60 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 150 790,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 3
Cena po úpravě:	=	50 263,33 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 50 263,33 Kč

Oddíl 2

a) Pozemky

b.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 188/2019 Sb.

b.1.1) Pozemek č. 490/1 kat. území Tlestry – § 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Drahouš
Název okresu: Rakovník

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	IV. Elektřina	0,55
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,295,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 151,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlена na celé koruny.)

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) \div 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
490/1	ostatní plocha - jiná plocha	505	0 %	10,0000*	5 050,–

*) základní cena upravená byla omezena dle § 9 odst. 6 na 10 Kč/m²

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

Pozemek č. 490/1 kat. území Tlestky – zjištěná cena:

×	1 / 3
=	1 683,33 Kč
	1 683,33 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly využity převody pozemků z databáze znalkyně a současná realitní nabídka. V porovnání byly zohledněny rozdíly v situování, přístupu a velikost půdních celků.

Seznam porovnávacích pozemků:

Kožlany – 25,- Kč/m² – Převod pozemků kupní smlouvou, pozemky menších výměr několik menších pozemků nedaleko lomu, orná, louky, ost. plochy, vodní plochy) o celkové ploše 0,6262 ha. Převod uskutečněn v 07/2019 za celkovou cenu 157.000 Kč.

Trojany – 20,00 Kč/m² – 03/2020 – Převod pozemků kupní smlouvou, pozemky menších a středních výměr o celkové ploše 3,0609 ha, (převážně zemědělské pozemky – č. 85/3 a 85/4, z části menší ost. plochy č. 95 a 162/2), situované nedaleko zastavěného území části obce Trojany, obec Kralovice. Převod uskutečněn v 03/2020 za celkovou cenu 607.994 Kč.

Petrovice RN – Realitní nabídka prodeje pozemku o výměře 0,1378 ha. Jeden pozemek - zčásti orná půda, zčásti náletový porost, bez vlastního přístupu, situovaný mimo zast. území obce. Vzhledem k tomu, že se jedná o realitní nabídku bude požadovaná cena 21.500 Kč, t.j. 16,- Kč/m² krácena koeficientem 0,95.

Pastuchovice RN – Realitní nabídka prodeje pozemku o výměře 0,3750 ha. Jeden pozemek - zčásti louka, zčásti náletový porost, situovaný mimo zast. území. Vzhledem k tomu, že se jedná o realitní nabídku bude požadovaná cena 109.000 Kč, t.j. 26,10 Kč/m² krácena koeficientem 0,80.

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časový}$	$K_{velikost}$	$K_{využití}$	$K_{celkový}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemky Kožlany					157 000,- Kč	6 262,00 m ²
1,00	1,00	0,95	0,80	0,90	17,15 Kč	1,0
Pozemky Trojany					607 994,- Kč	30 609,00 m ²
0,95	1,00	0,80	0,80	0,90	10,87 Kč	1,0
Petrovice - RN					21 502,20 Kč	1 378,00 m ²
1,00	0,95	0,97	0,90	0,90	11,65 Kč	1,0
Pastuchovice - RN					109 000,- Kč	4 176,00 m ²
1,00	0,80	0,94	0,90	0,90	15,90 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{velikost} \times K_{využití} \times K_{celkový})$

Minimální jednotková cena za m²:

10,87 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

13,89 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

17,15 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

$$\begin{array}{r} 13,89 \text{ Kč} \\ \times \quad 505,00 \text{ m}^2 \\ \hline = \quad 7\,014,45 \text{ Kč} \end{array}$$

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:

7 010,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{r} \times \quad 1 / 3 \\ \hline = \quad 2\,336,67 \text{ Kč} \end{array}$$

Výsledná porovnávací hodnota:

2 336,67 Kč

C. Rekapitulace

Věcná hodnota objektů podle vyhlášky	51 800,- Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	6 440,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	58 240,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	52 600,- Kč

D: Stanovení obvyklé ceny:

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby.

Pro tento případ ocenění byl použit porovnávací způsob ocenění v souladu s § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Porovnání bylo provedeno podle realizovaných prodejních cen nemovitostí z databáze znalkyně se zohledněním rozdílů lokalit, přístupu, kvality a velikosti pozemků a dle současné realitní nabídky, krácené koeficienty.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se obvyklá cena stanoví takto:

1) **Pozemek č. 1896/4 v kat. území Jesenice u Rakovníka:** Cena zjištěná porovnávací metodou činí 27,78 Kč/m². Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění a případného prodeje je pouze podíl pozemku ve výši 1/3, krátí se tato cena koeficientem 0,90 a činí tedy 25,- Kč/m². Cena pozemku včetně lesních porostů celkem: 134.250 Kč, podíl 1/3 činí 44.750 Kč.

2) **Pozemek č. 490/1 v kat. území Tlestky:** Cena zjištěná porovnávací metodou činí 13,89 Kč/m². Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění a případného prodeje je pouze podíl pozemku ve výši 1/3, krátí se tato cena koeficientem 0,90 a činí tedy 12,50,- Kč/m². Cena pozemku včetně náletových porostů celkem: 6.312,50 Kč Kč, podíl 1/3 činí 2.104,17 Kč.

Cena v místě a čase obvyklá jedné třetiny oceňovaných pozemků včetně porostů, které jsou součástí pozemků, činí tedy po zaokrouhlení

46.850,- Kč

Slovy: Čtyřicetšesttisícsmsetpadesát Kč

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.1.1991 pod č.j.Spr. 3953/90 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5347 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5347 podle připojené likvidace.

F. Seznam příloh

1. Situace širších vztahů
2. Snímek z katastrální mapy + orto
3. Výpisy z LV
4. Lesní hospodářské osnovy
5. Fotodokumentace



Pozemek č. 1896/4 k.ú. Jesenice u Rakovníka



Lesní porosty



Pozemek č. 490/1 k.ú. Tlستky



Pozemek č. 490/1 k.ú. Tlستky

