

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2988 142/2013

o ceně pozemku parc.č. 332/6 v k.ú. Hostomice nad Bílinou, okr. Teplice

**Objednatel znaleckého posudku:**

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BEROUN

Mgr. Pavel Dolanský - exekutor  
Palackého 31/2  
266 01 Beroun

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení ceny

Dle 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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR 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 Sb., podle stavu ke dni 15.6.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Moláček  
Kamýcká 685/87  
165 00 Praha 6 - Suchdol  
telefon: 777 196 035  
e-mail: molacektom@seznam.cz\_

Znalecký posudek obsahuje 4 stran textu včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 28.7.2013

# **A. Nález**

## **1. Znalecký úkol**

Znaleckým úkolem je zjištění ceny nemovitosti, a to pozemku parc.č. 332/6 v k.ú. Hostomice nad Bílinou, okr. Teplice

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 332/6  
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Hostomice nad Bílinou  
417 52 Hostomice  
Kraj: Ústecký  
Okres: Teplice  
Obec: Hostomice  
Katastrální území: Hostomice nad Bílinou  
Počet obyvatel: 1 223  
Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 36,6533 \text{ Kč/m}^2$   
*kde a je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )*  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k):  $36,65 \text{ Kč/m}^2$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.6.2013.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Teplice, list vlastnictví č. 109 pro k.ú. Hostomice nad Bílinou, ze dne 17.5.2013
- Usnesení Exekutorského úřadu Beroun, ze dne 10.6.2013, č.j. 36 D 822/2010 o ustanovení znalce pro ocenění dané nemovitosti
- informace sdělené starostou obce Hostomice
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu z KN, který je v příloze tohoto posudku

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

Pozn. V usnesení o ustanovení znalce není přesně specifikován datum, ke kterému má být ocenění provedeno. Ocenění je tedy provedeno ke dni prohlídky nemovitosti znalcem

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 332/6 - orná půda o výměře 1724 v k.ú. Hostomice nad Bílinou, okr. Teplice. Pozemek má obdélníkový tvar (šíře pozemku výrazně menší než jeho délka). Pozemek se nachází nedaleko hlavní komunikace (rychlostní komunikace č. 13) ve vzdálenosti cca 500m). Vlastní pozemek je přístupný z neuzpevněné cesty Pozemek se nachází v lokalitě, která dle vyjádření starosty Hostomic, není v územním plánu určen k zástavbě, ačkoliv jižně od dané lokality je objekt elektrorozvodny, severně pak bývalý objekt skláren Kavaliér, které jsou v současné době demolovány.

Pozemek je dle KN veden jako orná půda, v územním plánu se změnou nepočítá.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění pozemků**

#### **1.1. Pozemek**

## **B. Znalecký posudek**

### **Oceňovací předpis**

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR 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 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění pozemků**

#### **1.1. Pozemek**

#### **Ocenění**

#### **Zemědělský pozemek oceněný dle § 29**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 23:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - okolí do 3 km:	50 %
Celková úprava ceny:	50,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	332/6	10 600	1 726,00	10,11	50,00	15,17	26 183,42
Mezisoučet			1 726,00				26 183,42
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							26 183,42

**Pozemek - zjištěná cena** = **26 183,42 Kč**

## **C. Rekapitulace**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek

26 183,40 Kč

#### **1. Ocenění pozemků celkem**

**26 183,40 Kč**

---

#### **Celkem**

**26 183,40 Kč**

---

#### **Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**26 183,40 Kč**

---

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**

**26 180,- Kč**

slovy: Dvacetšesttisícjednostoosmdesát Kč

Cena pozemku oceněného jako orná půda činní cca 15Kč/m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek nelze prakticky díky jeho tvaru a přístupu samostatně využívat, což cenu pozemku snižuje. Nevhodný je zejména samotný tvar pozemku.

Stavební pozemky (např. sousední bývalý areál skláren Kavaliér) se pohybují cenově kolem 200Kč/m<sup>2</sup>. V územním plánu obce není oceňovaný pozemek veden jako stavební, je otázkou, zda předmětný pozemek (resp. i pozemky sousední v daném celku) nemohou být v budoucnu zařazeny do územního plánu jako stavební. Dle vyjádření starosty obce se žádná taková změna územního plánu v současné době nechystá.

Vzhledem k výše uvedenému lze proto cenu zjištěnou v daném místě a čase považovat za cenu obvyklou.

Ing. Tomáš Moláček  
Kamýčká 685/87  
165 00 Praha 6 - Suchdol  
telefon: 777 196 035  
e-mail: molacektom@seznam.cz\_

V Praze 28.7.2013

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2988 142/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji vyúčtováním č. 156/2013.