

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2545-88/2017

spoluvlastnického podílu 1/10 na pozemcích p.č.1263/17, p.č.1264/17, p.č.1317/116, p.č.1317/118, p.č.1321/5, p.č.1322/2, p.č.1323/6, p.č.1324/15, p.č.1641/9, p.č.1641/12, p.č.1642/2, p.č.1644/28 v kat.území a obci: Lochovice, okres: Beroun.

**Objednavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Beroun - č.j. 015 EX 484/2007  
ul.Palackého 31/2  
266 01 Beroun

**Účel znaleckého posudku:** nařízení exekuce

**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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 22.11.2017 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Josef Kalous  
Alžběty Noskové 336  
273 61 Velká Dobrá  
telefon: 603146448  
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

Počet stran: 8 včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Velké Dobré 30.11.2017

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Stanovit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu: 1/10 na pozemcích p.č.1263/17, p.č.1264/17, p.č.1317/116, p.č.1317/118, p.č.1321/5, p.č.1322/2, p.č.1323/6, p.č.1324/15, p.č.1641/9, p.č.1641/12, 1642/2, p.č.1644/28 v kat.území a obci : Lochovice, okres: Beroun; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: 12 pozemků - spoluvlastnický podíl:1/10  
Adresa předmětu ocenění: k.ú.Lochovice  
267 23 Lochovice  
LV: 749  
Kraj: Středočeský  
Okres: Beroun  
Obec: Lochovice  
Katastrální území: Lochovice  
Počet obyvatel: 1 154

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 150,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

##### **Název koeficientu**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{673,00 \text{ Kč/m}^2}$

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 22.11.2017.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- prohlídka nemovitosti dne 22.11.2017
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 22.11.2017 při prohlídce
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 18.10.2017 (č.j.015 EX 484/2007)
- vyznění o termínu ohledání nemovité věci ze dne 18.10.2017
- výpis z KN ze dne 17.1.2017
- snímky katastrálních map ze dne 21.11.2017
- údaje z územního plánu obce Lochovice
- údaje z LHO zaslané MěÚ Hořovice (Ing.Nový Josef) dne 29.11.2017
- současné porovnatelné nabídky zemědělských pozemků k prodeji

v této lokalitě

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

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl:1/10 na 12 pozemcích v kat.území: Lochovice; z toho je 7 pozemků zemědělských (orná půda, trvalý travní porost), 3 pozemky ostatní (ost.plocha), 1 pozemek je vodní plocha, 1 pozemek je lesní. Pozemky p.č.1641/9, p.č.1641/12, p.č.1642/2, p.č.1644/28 se nacházejí severně od zastavěné části obce Lochovice; a ostatních 8 pozemků se nachází jihozápadně od zastavěné části obce Lochovice.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

1. Pozemky p.č.1263/7, p.č.1264/17, p.č.1317/116, p.č.1317/118, p.č.1321/5, p.č.1322/2, p.č.1322/2, p.č.1323/6, p.č.1324/15 - spol.podíl:1/10
2. Pozemky p.č.1641/9, p.č.1641/12, p.č.1642/2, p.č.1644/28 - spol.podíl:1/10

# **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., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Pozemky p.č.1263/7, p.č.1264/17, p.č.1317/116, p.č.1317/118, p.č.1321/5, p.č.1322/2, p.č.1322/2, p.č.1323/6, p.č.1324/15 - spol.podíl:1/10**

Jedná se o 8 pozemků jihozápadně od zastavěné části obce Lochovice; jsou to zemědělské pozemky a ostatní plochy.

## **Ocenění**

### **Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

### **Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V nezastavěném území	-0,30

P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,126}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>				
§ 4 odst. 3	673,-	0,126	1,000	84,80

  

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1264/17	137,00	84,80	11 617,60
Ostatní stavební pozemek - celkem			137,00		<b>11 617,60</b>

### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
orná půda	1317/116	53816	631,00	1,76	20,00	2,11	1 331,00	
orná půda	1317/116	54811	11,00	5,44	20,00	6,53	72,00	
orná půda	1317/118	53816	31,00	1,76	20,00	2,11	65,00	
orná půda	1317/118	54811	111,00	5,44	20,00	6,53	725,00	
orná půda	1324/15	51500	4 666,00	11,76	20,00	14,11	65 837,00	
orná půda	1324/15	53816	1 746,00	1,76	20,00	2,11	3 684,00	
trvalý travní porost	1323/6		10,00	7,23	20,00	8,68	87,00	
orná půda	1263/17		7,00	7,23	20,00	8,68	61,00	
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6								
Celkem:							7 213,00 m <sup>2</sup>	<b>71 862,-</b>

### Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky</b>						
§ 9 odst. 5	7,23	0,25			20 %	2,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1321/5	26,00	2,17		56,42
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1322/2	51,00	2,17		110,67
Jiné pozemky - celkem			77,00			<b>167,09</b>
<b>Pozemky p.č.1263/7, p.č.1264/17, p.č.1317/116, p.č.1317/118, p.č.1321/5, p.č.1322/2, p.č.1322/2, p.č.1323/6, p.č.1324/15 - spol.podíl:1/10 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>					=	<b>83 646,69 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>					*	1 / 10
<b>Pozemky p.č.1263/7, p.č.1264/17, p.č.1317/116, p.č.1317/118, p.č.1321/5, p.č.1322/2, p.č.1322/2, p.č.1323/6, p.č.1324/15 - spol.podíl:1/10 - zjištěná cena</b>					=	<b>8 365,- Kč</b>

## **2. Pozemky p.č.1641/9, p.č.1641/12, p.č.1642/2, p.č.1644/28 - spol.podíl:1/10**

Jedná se o 4 pozemky jenž se nacházejí severně od zastavěné části obce Lochovice; 2 pozemky jsou zemědělské (p.č.1641/9, p.č.1641/12 - jsou bonitovány...); jeden pozemek je vodní plocha (koryto vodního toku) p.č.1642/2 a jeden pozemek p.č.1644/28 je lesní pozemek (o výměře pouhých 21m<sup>2</sup>- soubor lesních typů : 2S2), na němž jsou pouze křoviny.

### **Ocenění**

#### **Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	1641/9	52611	3 446,00	7,26	20,00	8,71	30 015,00
orná půda	1641/9	55600	520,00	10,70	20,00	12,84	6 677,00
orná půda	1641/12	52611	1 073,00	7,26	20,00	8,71	9 346,00
orná půda	1641/12	55600	590,00	10,70	20,00	12,84	7 576,00

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 5 629,00 m<sup>2</sup> **53 614,-**

#### **Lesní pozemek oceněný dle § 7**

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1644/28	2S2	21,00	3,42		3,42	72,00
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem			21,00 m <sup>2</sup>				<b>72,-</b>

#### **Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8**

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

**§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4		673,-	0,06	1,00		40,38
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	1642/2	68,00		40,38	2 745,84
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 68,00 m <sup>2</sup>						<b>2 745,84</b>
<b>Pozemky p.č.1641/9, p.č.1641/12, p.č.1642/2, p.č.1644/28 - spol.podíl:1/10 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>						= <b>56 431,84 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>						* 1 / 10
<b>Pozemky p.č.1641/9, p.č.1641/12, p.č.1642/2, p.č.1644/28 - spol.podíl:1/10 - zjištěná cena</b>						= <b>5 643,- Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Pozemky p.č.1263/7, p.č.1264/17, p.č.1317/116,<br>p.č.1317/118, p.č.1321/5, p.č.1322/2, p.č.1322/2, p.č.1323/6,<br>p.č.1324/15 - spol.podíl:1/10 | 8 365,- Kč |
| 2. Pozemky p.č.1641/9, p.č.1641/12, p.č.1642/2, p.č.1644/28<br>- spol.podíl:1/10  | 5 643,- Kč |

**Výsledná cena - celkem:** **14 008,- Kč**

**Výsledná cena zjištěná po zaokrouhlení dle  
§ 50:** **14 010,- Kč**

### **Závěr - stanovení obvyklé ceny(tržní hodnoty):**

Protože nemám k dispozici uskutečněné prodeje porovnatelných nemovitostí v této lokalitě, nemohu stanovit cenu obvyklou, ale pouze odhaduji tržní hodnotu nemovitých věcí.

Na základě všech výše uvedených údajů a skutečností, po porovnání s nabízenými prodeji zemědělských pozemků v této lokalitě (viz Příloha č.5 - jsou to nabídkové ceny, dosažené ceny uvažuji cca 80-85% z nabídkové ceny), mohu konstatovat, že dle mého názoru:

Výsledná cena zjištěná cca odpovídá tržní hodnotě nemovitosti, a odhaduji:

### **Tržní hodnota nemovitosti**

**- spol.podíl:1/10.....15 000,-Kč**

(slovy:patnácttisícKč)

Jednotlivá práva a závady (např.věcná břemena, nájemní smlouvy) nebyla zjištěna...!

Ve Velké Dobré 30.11.2017

Ing. Josef Kalous  
Alžběty Noskové 336  
273 61 Velká Dobrá  
telefon: 603146448  
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 6. 1991 č.j. Spr. 310/91 pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Dne 7. 7. 1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2545-88/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2545-88/2017.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 22.11.2017	2
Situace - poloha pozemků v obci	1
Snímky katastrálních map ze dne 21.11.2017	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.749 ze dne 17.1.2017	4
Porovnatelné současné nabídky zemědělských v této lokalitě	3