

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2253-60/16

**NEMOVITÉ VĚCI: Pozemky parc.č. 288/5, 298/5, k.ú. Holkovice**

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Klatovy, obec Chanovice, k.ú. Holkovice, LV 217  
Adresa nemovité věci: Chanovice, část Holkovice

**OBJEDNATEL : Silnice, státní podnik Plzeň - v likvidaci**

Adresa objednatele: Klatovská 410/73, 320 64 Plzeň

**ZHOTOVITEL : Anna Schejbalová**

Adresa zhotovitele: Máchova 606, 332 02 Starý Plzenec  
IČ: 73379484      telefon: 604949850      e-mail:  
schejbalova.anna@seznam.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ: Dobrovolná dražba (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA**

Pozemek parc.č. 288/5, ostatní plocha	422 m <sup>2</sup>	12 660,-Kč
Pozemek parc.č. 298/5, orná půda	21 m <sup>2</sup>	630,-Kč
Obvyklá cena celkem		13 290,-Kč

Datum místního šetření: 5.10.2016

Stav ke dni : 5.10.2016

Počet stran: 6 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

**V Plzni, dne 6.10.2016**

**Anna Schejbalová**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Aktualizace znaleckého posudku č. 2128-59/14 ze dne 20.10.2014

o ceně v místě a čase obvyklé nemovitých věcí - pozemků:

**parc.č. 288/5** ostatní plocha - dobývací prostor o výměře 422 m<sup>2</sup>,

**parc.č. 298/5** orná půda o výměře 21 m<sup>2</sup>,

vše v **k.ú. Holkovice**, obec Chanovice, okr. Klatovy, kraj Plzeňský (LV 217).

Posudek si vyžádala Top Credit, a.s., Poděbradova 751, 440 01 Louny.

### Přehled podkladů

Informace o nemovitostech z nahlížení do KN

Snímky z mapy, KM, letecký snímek

Fotodokumentace

Znalecký posudek č. 1745-119/10 ze dne 21.10.2010 a 2128-59/14 ze dne 20.10.2014

Územní plán

Vyjádření Obvodního báňského úřadu v Plzni

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě

Zjišťování cen obdobných pozemků v předmětné lokalitě z nabídek realitních kanceláří, na internetu, z uzavřených kupních smluv z vlastní databáze.

### Místopis

Oceňované nemovité věci se nachází cca 600 m jižně od vsi Holkovice v okrese Klatovy.

#### *Lokalita*

Ves Holkovice je částí obce Chanovice od které leží cca 2,5 km jižním směrem (6 km severně od Horažďovic). Pod obec Chanovice náleží 6 částí (Chanovice, Holkovice, Černice, Defurovy Lažany, Dobronice, Újezd u Chanovic) s celkovým počtem obyvatel 745. V obci je možnost připojení na všechny inženýrské sítě a je zde omezená občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, muzeum, obchod..). Oceňované pozemky leží na okraji pole a na okraji lokality s trvalým náletovým porostem. Pozemky tvoří jeden celek. Dle územního plánu leží na rozhraní území NT - těžba nerostů a zemědělsky využívanou půdou. Dle informace starosty Chanovic byl v minulosti v předmětné lokalitě kamenolom. Jeho provoz byl před mnoha lety ukončen. Na části území vznikla během let nepovolená menší skládka odpadků, která byla před cca 16 lety zavezena a osázena porosty. V současné době je celá lokalita se zbytky plotu (bet. kuny) a je zde zákaz skládky.

#### *Dopravní dostupnost*

K oceňovaným pozemkům nevede cesta. Přístup je přes pozemky jiných vlastníků.

### Celkový popis

*Jedná se o 2 pozemky v k.ú. Holkovice, které tvoří jeden celek.*

Pozemek **parc.č. 298/5**, je veden v katastru nemovitostí jako orná půda o výměře 21 m<sup>2</sup>. Hranice parcely není v terénu vyznačena, ale podle snímku z katastrální mapy je parcela nepravidelného tvaru, a tvoří velmi úzký pruh mezi níže uvedeným pozemkem parc.č. 288/5 (dobývací prostor) a pozemkem parc.č. 298/3 orná půda.

Pozemek **parc.č. 288/5**, je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako dobývací prostor o výměře 422 m<sup>2</sup>. Parcela je nepravidelného tvaru zarostlá vysokou trávou a náletovými křovinami a leží v těsné blízkosti prudké hluboké strže.

Dle vyjádření Obvodního báňského úřadu v Plzni na tomto pozemku **neleží žádný dobývací prostor a tedy jeho užívání** z titulu zák. č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) **není nijak omezeno**. Jedná se o pravděpodobně chybný zápis v katastru nemovitostí. (*Horní zákon určuje, co jsou vyhrazené nerosty, jejichž vlastnictví si vyhradil stát. Právo na využívání ložiska vzniká stanovením dobývacího prostoru*). Chybný zápis mohl vzniknout automatizovaným přepisem v jeho části „způsob využití“, kdy byl nahrazován dříve používaný výraz pro jakoukoliv těžební aktivitu „těžba surovin“ výrazem „dobývací prostor“. Tento pojem nemá ale totožný význam. V případě dobývacího prostoru se jedná, podle výše citovaného zákona, o právní institut, zajišťující ochranu výhradních ložisek a opravňuje k jejich těžbě.

Nevyhrazené nerosty jsou součástí vlastnictví pozemku a nejsou zákonem nijak chráněné. Způsob využívání pozemků, na kterých jsou nevýhradní ložiska situována, je věcí jejich vlastníka a příslušného orgánu územního plánování.

Sousední pozemek (z východní strany) je veden v katastru nemovitostí jako dobývací prostor a je ve vlastnictví ČR ÚZSVM (v současné době je v místech zavezená skládka odpadků). Sousední pozemek z jižní strany je veden v katastru nemovitostí jako neplodná půda a je ve vlastnictví fyzické osoby. Ze západní strany navazuje na předmětné pozemky parc.č. 288/6 dobývací prostor ve vl. fyz. osoby. Ze severní strany sousedí pozemky s ornou půdou a lesem ve vl. fyz. osob. I když neslouží pozemek k těžbě kamene, územní rozhodnutí ke změně využití nebylo vydáno. Podle platného územního plánu je předmětný pozemek zahrnut v plochách NT - těžba nerostů.

Jiné faktory mající vliv na cenu pozemku nejsou známy.

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

## OBSAH

### 1. Ocenění pozemků

1.1 parc.č. 288/5, 298/5

## OCENĚNÍ

*Definice obvyklé ceny dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku, v platném znění*

„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. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**“

### Porovnávací metoda

#### Průzkum trhu (Analýza trhu)

Průzkum trhu byl zaměřen na prodeje pozemků v předmětné lokalitě, v okr. Klatovy a v obdobných lokalitách Plzeňského kraje.

Případy uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, účelem užití, vybaveností, velikostí, lokalitou se nepodařilo zjistit.

Na realitním trhu bylo zjištěno, že v předmětné lokalitě je v současné době široká nabídka různých pozemků, s různým využitím a v širokém cenovém rozpětí.

Pro porovnání byly vybrány níže uvedené pozemky: 1. pozemky bývalého lomu, 2. dva obdobné pozemky tvořící celek v blízkosti Klatov, 3. dva sousedící pozemky v blízkosti Sušice, 4. dva sousedící pozemky ostatní plocha u Horažďovic, 5. obdobné pozemky v okr. PS.

Ceny jsou upraveny koef. Kp na transakční náklady RK.

### Základní popis oceňovaných pozemků

<b>Přehled srovnatelných pozemků:</b>							
<b>Koeficienty:</b> (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	<b>Výměra</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Požadovaná</b> /kupní cena [ Kč ]	<b>Jednotková</b> cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> celkový [ K <sub>C</sub> ]	<b>Upravená</b> cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]		
<b>Lokalita:</b> 1. Semněvice, okr. Domažlice							
KRC: 0,85    KMP: 1,00    KPP: 1,00    KDD: 1,00    KMZ: 1,00    KIV: 1,00    KVP: 1,00    KUV: 1,00							
<b>Parcela č.:</b>	76 000	1 750 000	23,03	0,85	<b>19,58</b>		
<b>Popis pozemku:</b> 1. Pozemky - bývalý lom na těžbu štěrku 8 km od Horšovského Týna.							
Požadovaná cena 1 750 000,-Kč (23 Kč)							
Výměra 76 000 m <sup>2</sup>							
Nabízí od 22.9.2016 S reality - DK-Immo Reality							

<b>Lokalita:</b> 2. Dehtín, okr. Klatovy							
KRC: 0,85	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	2 216	66 500	30,01	0,85	<b>25,51</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Dva pozemky, jeden je vedený jako trvalý travní porost a druhý jako ostatní plocha v obci Dehtín.							
Požadovaná cena 66 500,-Kč (30 Kč/m <sup>2</sup> )							
Výměra 2 216 m <sup>2</sup>							
Aktuálně nabízí S reality - fondreality cz., s.r.o.							
<b>Lokalita:</b> 3. Petrovice u Sušice, okr. Klatovy							
KRC: 0,85	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	7 703	385 150	50,00	0,85	<b>42,50</b>		
<b>Popis pozemku:</b> 3. Prodej dvou pozemků na samotě nedaleko Sušice.							
Požadovaná cena 360 000,-Kč (47 Kč/m <sup>2</sup> )							
Výměra 7 703 m <sup>2</sup>							
Nabízeno 23.9.2016 na S reality - Realitní společnost České Spořitelny, Karafiátová 847, Klatovy							
<b>Lokalita:</b> 4. Horažďovice - Komušín, okr. Klatovy							
KRC: 0,85	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	1 030	55 000	53,40	0,85	<b>45,39</b>		
<b>Popis pozemku:</b> 4. Prodej dvou spolu sousedících pozemků vedených jako ostatní plocha.							
Požadovaná cena 55 000,-Kč (53 Kč/m <sup>2</sup> )							
Výměra 1 030 m <sup>2</sup>							
Aktuálně nabízí M+M reality holding, Krakovská 9, Praha							
<b>Lokalita:</b> 5. Žihle, okr. PS							
KRC: 0,85	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	1 537	29 990	19,51	0,85	<b>16,58</b>		
<b>Popis pozemku:</b> Pozemek (zarostlý) vedený jako trvalý travní porost v blízkosti obce Žihle.							
Požadovaná cena 29 990,-Kč (20 Kč/m <sup>2</sup> )							
Výměra 1 537 m <sup>2</sup>							
Aktuálně nabízí fondreality czu, s.r.o., Rybná 4, Praha							
<b>Průměrná jednotková cena</b>							<b>29,91 Kč/m<sup>2</sup></b>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
dobývací prostor	288/5	422	30,00	12 660
orná půda	298/5	21	30,00	630
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>443</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>13 290</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Parcely	Výměra	Obvyklá cena
parc.č. 288/5, k.ú. Holkovice	422 m <sup>2</sup>	12 660,-Kč
parc.č. 298/5, k.ú. Holkovice	21 m <sup>2</sup>	630,-Kč
Celkem	443 m <sup>2</sup>	13 290,-Kč

### Obvyklá cena

nemovitých věcí, pozemků: **parc.č. 288/5** o výměře 422 m<sup>2</sup>, **parc.č. 298/5** o výměře 21 m<sup>2</sup>, vše v **k.ú. Holkovice**, obec Chanovice, okr. Klatovy, kraj Plzeňský (LV 217) byla odhadnuta na

**13 290,- Kč**

*slovy: třinácttisícdvěstědevadesát Kč*

V Plzni 6.10.2016

Anna Schejbalová  
Máchova 606  
332 02 Starý Plzenec

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, ze dne 9.11.1999 č.j. Spr. 1570/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí a oceňování stavebně-montážních prací.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2253-60/16 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

KM s vyznačením vlastnických vztahů

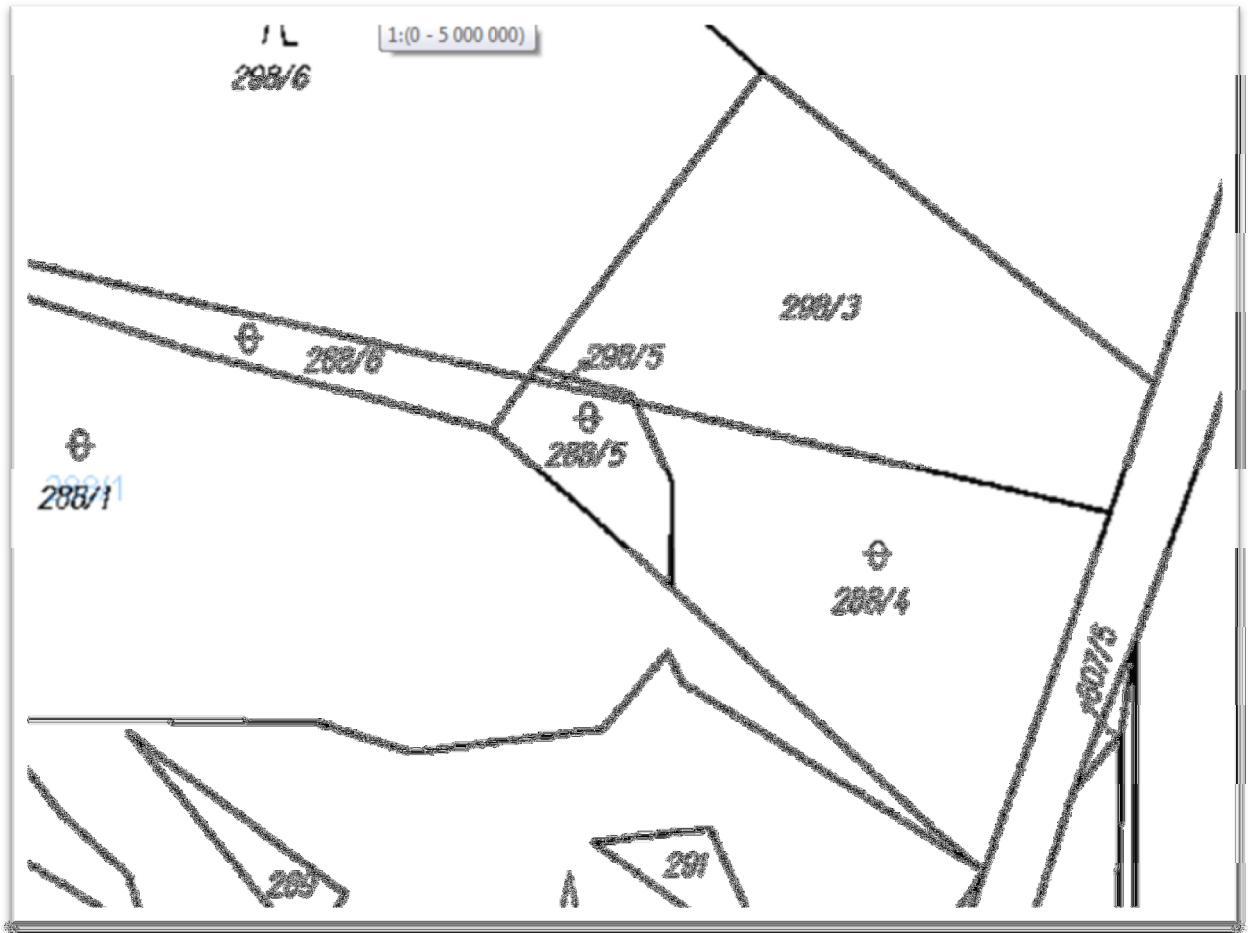
Foto

Informace o pozemcích

Snímky z mapy

Územní plán, letecký snímek



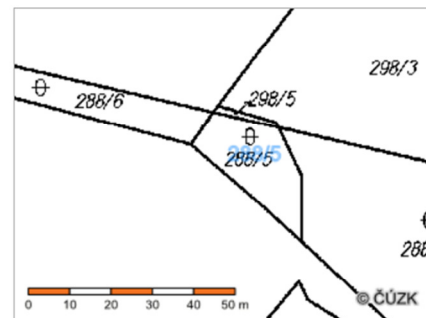






## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">288/5</a>
Obec:	<a href="#">Chanovice [556335]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Holkovice [650625]</a>
Číslo LV:	<a href="#">217</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	422
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KM-D
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	dobývací prostor
Druh pozemku:	ostatní plocha



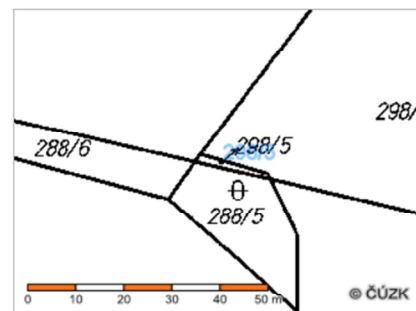
Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

<b>Vlastnické právo</b>	<b>Podíl</b>
Česká republika,	
<b>Právo hospodaření s majetkem státu</b>	<b>Podíl</b>
Silnice, státní podnik Plzeň - v likvidaci, Klatovská 410/73, Litice, 32064 Plzeň	

## Informace o pozemku

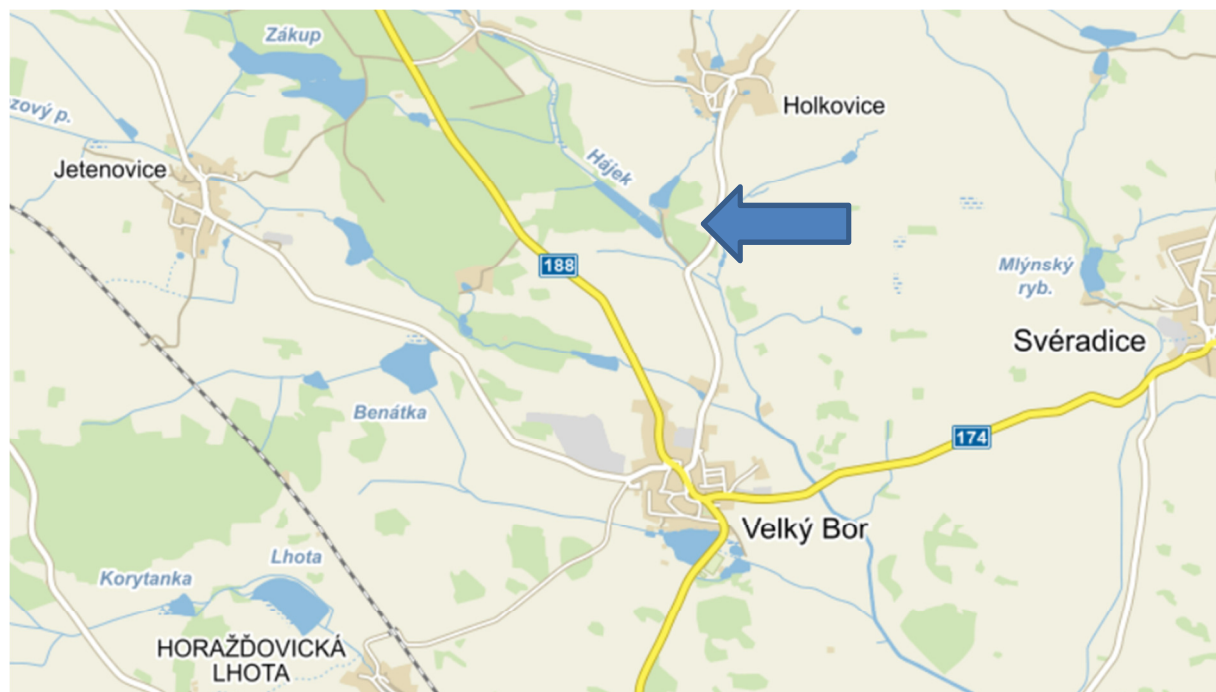
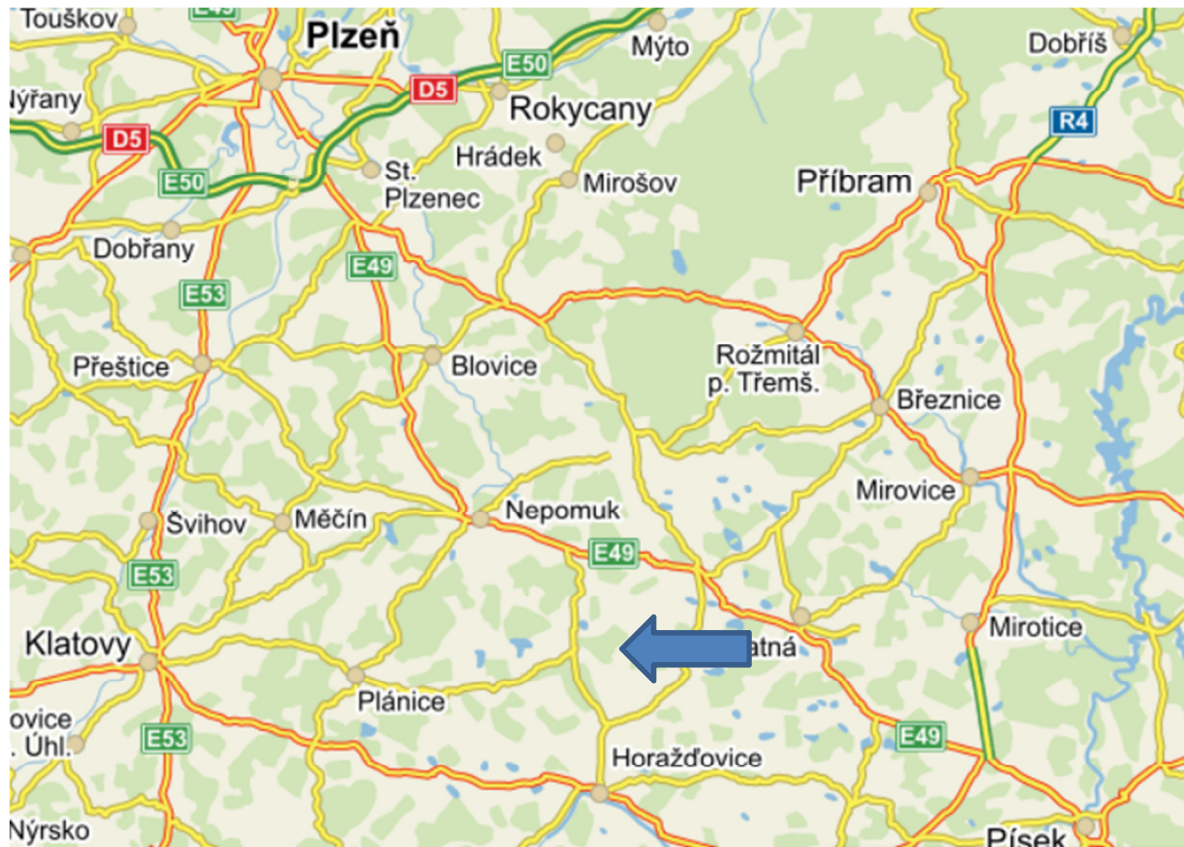
Parcelní číslo:	<a href="#">298/5</a>
Obec:	<a href="#">Chanovice [556335]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Holkovice [650625]</a>
Číslo LV:	<a href="#">217</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KM-D
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

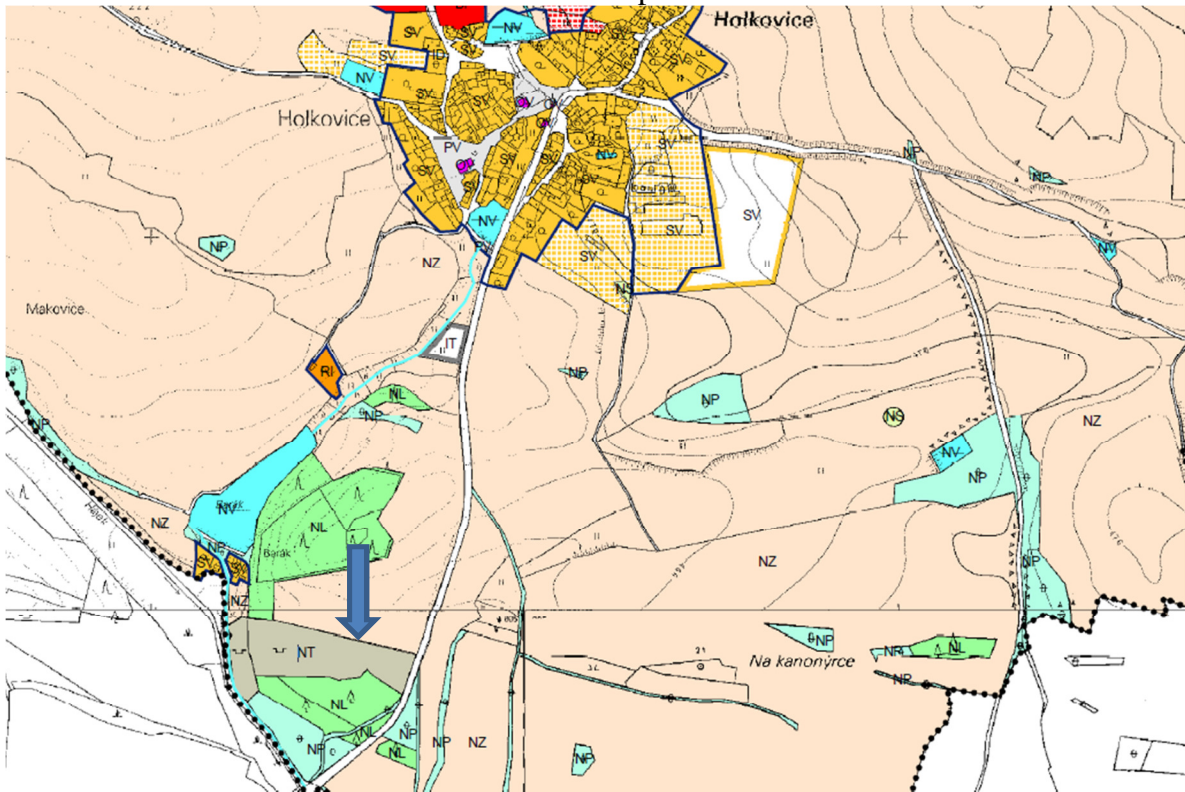
## Vlastníci, jiní oprávnění

<b>Vlastnické právo</b>	<b>Podíl</b>
Česká republika,	
<b>Právo hospodaření s majetkem státu</b>	<b>Podíl</b>
Silnice, státní podnik Plzeň - v likvidaci, Klatovská 410/73, Litice, 32064 Plzeň	





## Územní plán



## Letecký snímek

