

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2128-59/14

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky parc.č. 288/5, 298/5, k.ú. Holkovice

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Klatovy, obec Chanovice, k.ú. Holkovice
Adresa nemovité věci: Chanovice, 341 01

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 ²	12 660,-Kč
Pozemek parc.č. 298/5, orná půda	21 m ²	630,-Kč
Obvyklá cena celkem		13 290,-Kč

Datum místního šetření: 16.10.2014

Stav ke dni :

20.10.2014

Počet stran: 6 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 25.10.2014

Anna Schejbalová

NÁLEZ

Znalecký úkol

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

parc.č. 288/5 ostatní plocha - dobývací prostor o výměře 422 m²,

parc.č. 298/5 orná půda o výměře 21 m²,

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

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. Oceňované pozemky leží vedle sebe. Dle územního plánu 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 14 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 m². 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 m².

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 prepisem 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.

Parcela parc.č. 288/5 je nepravidelného tvaru zarostlá vysokou trávou a náletovými křovinami a leží v těsné blízkosti prudké hluboké strže.

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.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
<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
Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
<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	
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika: nejsou	

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 přikládána 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 okolí obce Chanovice, Holkovice) a prodeje pozemků souvisejících s dobývacím prostorem v okr. Klatovy a dále v Plzeňském a Středočeském kraji.

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pro porovnání byly vybrány níže uvedené pozemky: 1. Pozemky u dobývacího prostoru ve Velkých Hydčicích. 2. Pozemky vedené v KN jako dobývací prostor v Nučicích u Rudné. 3. Soubor různých druhů pozemků s porosty v Kolinci okr. Klatovy. 4. a 5. Pozemky ve stejné lokalitě jako oceňované pozemky. Ceny jsou upraveny koef. podle odlišnosti s oceňovanými pozemky.

Přehled srovnatelných pozemků:						
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)						
	Výměra	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená	
	[m²]	/kupní cena	cena	celkový	cena	
		[Kč]	[Kč/m²]	[K_C]	[Kč/m²]	
1. Lokalita: Velké Hydčice, okr. Klatovy						
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 0,97	KVP: 1,00 KUV: 1,00
Parcela č.: 239,269,330/2,330/3	1 355	27 000	19,93	0,97	19,33	
Popis pozemku: Pozemky v okr. Klatovy, k.ú. Velké Hydčice, nacházející se v obvodu dobývacího prostoru , nabízené jako celek s náletovým porostem, přístup přes okolní zemědělské pozemky. Nabízí jako min. nabídkovou cenu ÚZSVM. Datum zveřejnění nabídky 25.9.2014. Požadovaná cena 27 000,-Kč Výměra 1355 m ²						
2.Lokalita: Nučice u Rudné, okr. PZ						

KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 0,97 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 157/49,54,106 22 897 300 000 13,10 0,87 **11,44**

Popis pozemku: Pozemky **ostatní plocha - dobývací prostor**, k.ú. Nučice u Rudné s náletovým porostem, nevytýčené, původně sloužily jako dobývací prostor v současné době mimo ložiskové území. Nabídka ÚZSVM ze dne 23.9.2014.

Požadovaná cena 300 000,-Kč

Výměra 22 897 m²

3.Lokalita: Kolinec, okr. Klatovy

KRC: 0,85 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 0,97 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 1 47 007 658 098 14,00 0,82 **11,54**

Popis pozemku: Prodej souboru pozemků v **okr. Klatovy**, Kolinec - Lukoviště, různé druhy ostatní pozemky, lesní pozemky, orná půda, všechny za cenu

658 098,-Kč

Výměra 47 007 m²

Aktuálně nabízeno fa SORENT s.r.o., Sokolovská 161, Praha

4.Lokalita: Pačejov, okr. Klatovy

KRC: 0,85 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 0,85 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 1 20 502 1 004 598 49,00 0,72 **35,40**

Popis pozemku: Prodej pozemků plnicí funkci lesa v **okr. Klatovy**, pačejov - Týřovice. Aktuálně nabízí realitní kancelář M+M reality holding, Krakovská 2, Praha.

Požadovaná cena 1 004 598,-Kč

Výměra 20 502 m²

5.Lokalita: Svěradice, okr. Klatovy

KRC: 0,85 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 0,80 KMZ: 1,00 KIV: 0,85 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 1 1 540 190 000 123,38 0,58 **71,31**

Popis pozemku: Pozemky v k.ú. Svěradice (nedaleko oceňovaných pozemků) - orná půda a lesní pozemek. Nachází se jihovýchodně od obce, **okr. Klatovy**. K pozemkům vede polní cesta a obecní komunikace.

Požadovaná cena 190 000,-Kč

Výměra 1540 m²

Aktuálně nabízí M+M reality holding, Krakovská 2, Praha

Průměrná jednotková cena **29,80 Kč/m²**

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

REKAPITULACE OCENĚNÍ

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

Obvyklá cena

13 290,- Kč

slovy: třinácttisícdvěšestědevadesát Kč

V Plzni 20.10.2014

Anna Schejbalová
Máchova 606
332 02 Starý Plzenec

Znalecká doložka:	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. 2128-59/14 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

KM s vyznačením vlastnických vztahů
Foto
Informace o pozemcích
Snímky z mapy
Územní plán, letecký snímek