



---

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 513/083/2013**

o ceně nově vzniklého pozemku p.č. 2377/11 v k.ú. Sušice

**Objednatel znaleckého posudku:**

**CLANROY a.s.  
nám.14. října 642/17  
15000 PRAHA 5**

**Účel znaleckého posudku:**

Ocenění nemovitosti se provádí z důvodu zjištění ceny nemovitostí pro prodej opakovanou dražbou dobrovolnou

**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 1.6.2013 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Tomáš Uher  
Roháčova 853  
391 81 Veselí nad Lužnicí

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí, 16.6.2013

## **1. Znalecký úkol**

Úkolem znalce je vytvoření znaleckého posudku :

- **cenou dle oceňovacího předpisu** platného pro rok 2013, tedy dle vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky 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., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel na nemovitosti

- *nově vzniklý pozemek p.č. 2377/11 oddělený GPL č.2850-2043-2011 ze dne 3.6.2011 na rozdělení pozemku v k.ú. Sušice nad Otavou*

- **cenou v čase a místě obvyklou**

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 2377/11 v k.ú. Sušice

Adresa předmětu ocenění: Sušice

342 01 Sušice

Kraj: Plzeňský

Okres: Klatovy

Obec: Sušice

Katastrální území: Sušice nad Otavou

Počet obyvatel: 11 338

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 111,6459 \text{ Kč/m}^2$

*kde a je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )*

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k):  $111,65 \text{ Kč/m}^2$

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 1.6.2013 za přítomnosti znalce.

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

Znalci byly předloženy následující podklady:

- snímky katastrálních map a ortofotomap
- kopie LV č. 5407 ze dne 28.5.2012
- GPL č.2850-2043-2011 ze dne 3.6.2011

a dále bylo použito pro vytvoření znaleckého posudku

- místní šetření
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměřování, digitální fotoaparát, digitální laser,

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

Vlastník pozemku: ČD,a.s., GŘ, 0321 Odbor prodeje zbytného majetku, Nábř.L.Svobody  
1222/12, 11015 PRAHA 1-Nové Město, vlastnictví: výhradní

Vlastnické údaje vztahující se k převáděné nemovitosti jsou zřejmé z výše uvedených informací o nemovitostech uvedených na LV č. 5407, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Znalec při místním šetření vyšel ze stavu oceňovaného pozemku, tj. že pozemek po oddělení již nebude v druhu využití dráha, ale ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. V územním plánu města Sušice je pozemek stále veden jako dráha.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňován je nově vzniklý pozemek p.č. 2377/11 (dále jen „pozemek“) oddělený GPL č.2850-2043-2011 ze dne 3.6.2011, na rozdělení pozemku v k.ú. Sušice nad Otavou, z pozemku p.p.č. 2377/10. Pozemek je rovinatý a v současné době je pronajat. Pozemek má obdélníkový tvar a jeho severní hranice přiléhá ke kolejovému svršku. Pozemek je částečně v ochranném pásmu dráhy a v současném stavu na něm nelze realizovat žádnou stavbu. Ve skutečnosti pozemek slouží jako manipulační prostor a skládka dřevní hmoty nájemce.

GPL č.2850-2043-2011 na rozdělení pozemku p.č. 2377/10 tento pozemek rozdělil a nově vzniklý pozemek p.č. 2377/11 má výměru 5963 m<sup>2</sup>. Povrch pozemku je prašný a je tvořen udusanou hlínou, která však v zimním období a po deštích změkne. Jedná se tedy o prašnou plochu a jako takovou jí znalec oceňuje dle § 26 a) jako nezpevněnou nebo prašnou.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek p.č. 2377/11

### **2. Ocenění věcných břemen neváznoucích na oceňovaných nemovitostech**

2.1. Věcné břemeno - právo vjezdu a vstupu k pozemku

## II. CENA DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

### B. Znalecký posudek

#### Popisy objektů, výměra, hodnocení

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 p.č. 2377/11

##### Ocenění:

##### Ostatní stavební pozemek

Úprava ceny - příloha č. 21:

3.5. pozemek oceňovaný podle § 28 odst. 6 s nezpevněným, prašným povrchem	-45 %
Úprava cen:	-45 %
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,9860
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1400

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 6 a) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace, veřejná nezpevněná nebo prašná</b>						
§ 28 odst. 6 a) nezp. pr.	111,65	1,00	2,1400	0,9860	-45	129,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 6 a) nezp. pr.	<i>ostatní plocha</i>	<i>2377/11</i>	5 963,00	129,57	772 625,91

Ostatní stavební pozemek - celkem	772 625,91
Pozemek p.č. 2377/11 - zjištěná cena	= <u>772 625,91 Kč</u>

## 2. Ocenění věcných břemen neváznoucích na oceňovaných nemovitostech

### 2.1. Věcné břemeno - právo vjezdu a vstupu k pozemku

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.**

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

**Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 18 odstavce 5 zákona**

č. 151/1997 Sb. na jednotnou částku:: 10 000,- Kč

**Ocenění věcného břemene činí** = 10 000,- Kč

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 2377/11	772 625,90 Kč
---------------------------	---------------

**1. Ocenění pozemků celkem** **772 625,90 Kč**

#### 2. Ocenění věcných břemen neváznoucích na oceňovaných nemovitostech

2.1. Věcné břemeno - právo vjezdu a vstupu k pozemku	10 000,- Kč
--	-------------

**2. Ocenění věcných břemen neváznoucích na oceňovaných nemovitostech celkem** **10 000,- Kč**

**Celkem** **782 625,90 Kč**

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **782 625,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:** **782 630,- Kč**

## II. CENA V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÁ

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2, odst. 1 popsán „Způsob oceňování majetku a služeb“ takto :

- (1) Majetek a služba se oceňují 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 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Stanovení obvyklé – tržní ceny pozemků evidovaných v územním plánu města Sušice jako dráha a je přitom situován částečně v ochranném pásmu dráhy POROVNÁNÍM nebylo možné. Nebyly nalezeny žádné obdobné pozemky ani pozemky přibližně obdobného charakteru. Nalezeny byly pozemky, na nichž není možné realizovat výstavbu, pouze v extravilánu města, svažité, porostlé trvalým travním porostem a nepronajaté.

Proběhla dobrovolná dražba, která byla ale neúspěšná. Odhadovaný pozemek je značně omezen ve svém využití. Nedá se na něm realizovat stavba, provoz na pozemku je omezen provozem dráhy, povrch pozemku není zpevněn pro provoz těžké dopravní a manipulační techniky, je prašný, což s sebou přináší zvýšenou zátěž pro okolí, pro bezpečnost a hygienu práce. Na základě této skutečnosti a dále z důvodu nenalezení obdobného pozemku do srovnání se znalec rozhodl pro procentní snížení původně uvedené ceny v čase a místě obvyklé (690 000,- Kč) o 40%.

### E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitosti – nově vzniklého pozemku p.č. 2377/11 a s ohledem k výše uvedenému a s přihlédnutím k realizaci nemovitosti opakovanou dražbou dobrovolnou se přiklání k názoru, že by cena v čase a místě obvyklá (cena tržní), s odvoláním na zákon č. 151/1997 Sb., mohla oscilovat u předmětné nemovitosti, po zaokrouhlení, okolo částky

**390 000,- Kč**



Ve Veselí nad Lužnicí 16.6.2013

Ing. Tomáš Uher  
Roháčova 853  
391 81 Veselí nad Lužnicí

<b>D. Znalecká doložka</b>
----------------------------

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2009 pod č.j. Spr 1158/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 513/083/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 083/2013.

## **E. Seznam příloh**

- kopie LV č. 5407 ze dne 28.5.2012
- GPL č.2850-2043-2011 ze dne 3.6.2011