

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 2811 216/2012 - dodatek č. 1**

o ceně pozemku parc.č. 222/7 v k.ú. Vonoklasy, okr. Praha - západ

**Objednatel znaleckého posudku:**

Exekutorský úřad Beroun  
Palackého 31/2  
266 01 Beroun

**Účel znaleckého posudku:**

podklad pro exekuční řízení

**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 14.3.2013 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 6 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze 14.3.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Znaleckým úkolem původního znaleckého posudku bylo zjištění ceny nemovitosti, a to

1. stanovit cenu nemovitosti a jejich příslušenství (ust. § 336 a odst. 1 písm a) o.s.ř.) - podíl o velikosti 1/2 na pozemku parc.č. 222/7, o výměře 2562m<sup>2</sup>, druh lesní pozemek, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, pro obec Vonoklasy, katastrální území Vonoklasy, na listu vlastnictví č. 106
2. označit jednotlivá práva a závady spojená s nemovitostí, které zvyšují či snižují cenu nemovitostí (ust. § 336 a odst. 1 písm b) o.s.ř.)
3. Stanovit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou (ust. § 336 odst. 1 písm c) o.s.ř.)
4. Stanovit výslednou tržní cenu nemovitostí a jejich příslušenství (ust. § 336 a odst. 1 písm d) o.s.ř.)

**Znaleckým úkolem tohoto dodatku č. 1 je ocenit nemovitost, tedy pozemek parc.č. 222/7 o výměře 2562, druh lesní pozemek, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, pro obec Vonoklasy, katastrální území Vonoklasy, na listu vlastnictví č. 106, a to včetně příslušenství, a označit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené.**

### **2. Základní informace**

|                          |                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Pozemek parc.č. 222/7                       |
| Adresa předmětu ocenění: | k.ú. Vonoklasy<br>252 28 okr. Praha - západ |
| Kraj:                    | Středočeský                                 |
| Okres:                   | Praha-západ                                 |
| Obec:                    | Vonoklasy                                   |
| Katastrální území:       | Vonoklasy                                   |
| Počet obyvatel:          | 504                                         |

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.10.2012.

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

- aktuální informační výpis z webových stránek katastrálního úřadu
- usnesení o ustanovení znalce vydané Exekutorským úřadem Beroun, č.j. 015 EX 269/2010-94 ze dne 12.3.2013
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- výpis z lesního hospodářského plánu

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

Dle informačního výpisu z KN, který je v příloze tohoto posudku.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je lesní pozemek parc.č 222/7 v k.ú. Vonoklasy, situovaný na západ od obce Vonoklasy (cca 300m od poslední zástavby). Pozemek je svažitý západní směrem, neoplocený, přístupová cesta nezpevněná.

Ocenění lesního pozemku s porosty je provedeno dle cenového předpisu za použití údajů z lesního hospodářského plánu.

Tato metoda dává uspokojivé výsledky. V současné době však díky realitní a finanční krizi bývají v mnohých méně atraktivních lokalitách skutečné prodejní ceny nižší (zpravidla o 1/3). Vzhledem k tomu, že oceňovaný pozemek se nachází v dobré lokalitě, v relativní blízkosti Prahy, v okrese Praha - západ, lze vyslovit předpoklad, že cena zjištěná dle cenového předpisu bude odpovídat i ceně obvyklé.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění pozemků**

#### 1.1. Pozemek

### **2. Ocenění trvalých porostů**

#### 2.1. Porosty

## **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**

#### **Lesní pozemek oceněný dle § 30:**

| Název                                    | Parcelní číslo | SLT | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | JC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Úprava<br>[%] | UC<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]        |
|------------------------------------------|----------------|-----|-----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------------|
| lesní pozemek                            | 222/7          | 2W3 | 2 562,00                    | 5,49                       |               | 5,49                       | 14 065,38           |
| Mezisoučet                               |                |     |                             |                            |               |                            | 14 065,38           |
| Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39): |                |     |                             |                            |               | *                          | 1,0000              |
| Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem  |                |     |                             |                            |               |                            | 14 065,38           |
| =                                        |                |     |                             |                            |               |                            | <b>14 065,38 Kč</b> |

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 1

Pozemek - zjištěná cena

= 14 065,38 Kč

## 2. Ocenění trvalých porostů

### 2.1. Porosty

Lesní porosty: § 35 - § 38 .

|                                                           |                       |        |         |                |                |       |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|--------|---------|----------------|----------------|-------|
| Název                                                     | Stáří                 | Bonita | Zakmen. | Obmýtlí        | Výměra         | Zast. |
|                                                           | [roků]                |        | Ba      | [roků]         | V [m2]         | Z [%] |
| Cena mýtní výtěže                                         | Náklady na zajištěnou |        |         | Věkový hodnot. | Opravný faktor |       |
| Au [Kč/m2]                                                | kulturu c [Kč/m2]     |        |         | faktor fa      | fuv            |       |
| Jednotková cena: Ha= [(Au-c)*fa(eventuelně*1/fuv)+c]*Ba*Z |                       |        |         |                |                | Cena  |

habr obecný 76 8 0,900 70 2 562 70

39,03 23,39 1,000

$Ha = [(39,03 - 23,39) * 1,000 + 23,39] * 0,90 * 70 \% = 24,5889 \text{ Kč/m}^2$  62 996,76

Koeficient prodejnosti:  $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,000]$  \* 1,000

habr obecný - celkem = 62 996,76

| Název                                                    | Stáří<br>[roků]                            | Bonita<br>Ba | Zakmen.<br>[roků]           | Obmýtlí<br>V [m2] | Výměra<br>Z [%]       | Zast.<br>Z [%] |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| Cena mýtní výtěže<br>Au [Kč/m2]                          | Náklady na zajištěnou<br>kulturu c [Kč/m2] |              | Věkový hodnot.<br>faktor fa |                   | Opravný faktor<br>fuv |                |
| Jednotková cena: $H_a = [(A_u - c) * f_a + c] * B_a * Z$ |                                            |              |                             |                   |                       | Cena           |

dub letní 76 6 0,900 70 2 562 30

51,54 26,76 1,000

$Ha = [(51,54 - 26,76) * 1,000 + 26,76] * 0,90 * 30 \% = 13,9158 \text{ Kč/m}^2$  35 652,28

Koeficient prodejnosti:  $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,000]$  \* 1,000

dub letní - celkem = 35 652,28

Celkem - lesní porosty = 98 649,04 Kč

Porosty - celkem:

98 649,04 Kč

= 98 649,04 Kč

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 1

Porosty - zjištěná cena

98 649,04 Kč

## **C. Rekapitulace**

### **Rekapitulace výsledných cen**

**1. Ocenění pozemků**

1.1. Pozemek

14 065,40 Kč

**1. Ocenění pozemků celkem**

**14 065,40 Kč**

**2. Ocenění trvalých porostů**

2.1. Porosty

98 649,- Kč

**2. Ocenění trvalých porostů celkem**

**98 649,- Kč**

**Celkem**

---

**112 714,40 Kč**

**Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**112 714,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení (na tisíce Kč):**

**113 000,- Kč**

## **D. Odpovědi na znalecký úkol**

1. Cena pozemku parc.č..222/7 v k.ú. Vonoklasy činí po zaokrouhlení 113.000Kč.
2. Přístup k pozemku z obecní cesty. Určitým negativem je podílové spoluvlastnictví.
3. Znalci nejsou známy další závady, které by měly na nemovitosti váznout. Není mu známo, zda pozemek není např. pronajmut třetí osobě. K nemovitosti se vážou exekuční příkazy k prodeji či zástavní právo exekutorské zapsaná v katastru, tyto neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 58, odst.1 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách v platném znění s přechodem vlastnictví k předmětu dražby zanikají.

4. Vzhledem k tomu, že neexistuje jiný objektivní výpočetní postup pro stanovení ceny pozemku (a porostů), než postup uvedený v tomto znaleckém posudku, je možno cenu zjištěnou dle tohoto znaleckého posudku považovat v daném místě a čase za cenu tržní.  
Výsledná tržní cena tedy činí 113.000 Kč (slovy stotřinácttisíc Kč)

V Praze 14.3.2013

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

### **E. 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. 2811 216/2012 - dodatek č. 1 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji vyúčtováním č. 49/2013.