

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6298-55/2020

O ceně pozemku p.č. 495/5 v k.ú. Soseň, obec Jesenice, okres Rakovník

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Pozemek p.č. 495/5 v k.ú. Soseň, obec Jesenice, okres Rakovník</b>
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Jesenice, k.ú. Soseň
Adresa:	Jesenice, 270 33 Jesenice

<b>VLASTNÍK:</b>	<b>Libuše Jastrzebská</b>
Adresa:	Příkrá 1603, 438 01 Zatec

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>Insolvenční správce, Ing. Lukáš Nožička</b>
Adresa:	Šilingrovo nám. 3, 60200 Brno

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Vladimír Konvalina</b>
Adresa:	B. Němcové 1110, 675 51 Jaroměřice n. Rokyt.

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Insolvenční řízení, č.j. KSUL 43INS 29082/2019</b>
----------------------	---



**OBVYKLÁ CENA**

**106 000 Kč**

Stav ke dni: 18.4.2020  
Počet stran: 11 stran

Datum místního šetření: 18.4.2020  
Počet příloh: 3 Počet vyhotovení: 2

**V Jaroměřicích n. Rok., dne 18.04.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Ocenění pozemku p.č. 495/5 v k.ú. Soseň, obec Jesenice, okres Rakovník

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

### Přehled podkladů

- Výpis z KN č. LV 995 pro k.ú. Soseň, vyhotovený dálkovým přístupem dne 13.1.2020
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- kopie katastrální mapy
- mapa oblasti
- platný územní plán obce
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- Teorie oceňování nemovitostí, autor Prof.Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
- Oceňování nemovitostí a cenové mapy autora Ing. Petra Orta, Ph.D. a kol.
- Odhad hodnoty pozemků autora Zbyňka Zazvonila
- údaje z realitní inzerce Sreality.cz

### Místopis

Pozemek se nachází na severním okraji osady Soseň, stavebně nesrostlé části města Jesenice. Vzdálenost je asi 4km východním směrem. Jižním směrem od pozemku je rodinný dům, ze západní strany pozemek lemuje komunikace. V ostatních směrech je okolí bez zástavby. V dosahu je pouze rozvod nn.

### Přístup přes pozemky:

495/4- ostatní Středočeský kraj  
plocha, silnice

### Celkový popis

Jedná se o rovinatý pozemek. Je již umístěn mimo zastavěnou část. Podél komunikace jsou ocelové sloupky. Na pozemku se nachází několik trvalých porostů. Ve střední části třešeň, v jižní a severní části mohutné listnaté stromy. Z hlediska tržní ceny nemají význam. Dále se na pozemku nachází mobilní dům a plechový montovaný sklad. Tyto objekty nejsou předmětem ocenění.

Přístup je ze zpevněné komunikace, v místě je v dosahu pouze rozvod a nn.

Pozemek je veden v KN jako ostatní plocha, jiná plocha.



Podle platného územního plánu v ploše NP - plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu - meze remízky, podmíněně sady.

## RIZIKA

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
- Komentář: Rozhodnutí o úpadku (§136 odst. 1 insolvenčního zákona)

## OBSAH

### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek 495/5 v k.ú. Soseň

## OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek 495/5 v k.ú. Soseň

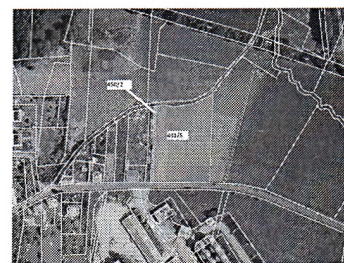
#### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Prodej pole 5 115 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Oráčov, okres Rakovník  
**Popis:** Prodám podíl 5/6 na pozemcích k.ú. Oráčov, okres Rakovník.  
 Parcely 431/5, 450/2 mají charakter orné půdy a trvalého travního porostu.  
 Výměra podílu 5/6 činí 5115m<sup>2</sup>.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,95
velikost pozemku - výrazně větší pozemek	1,10
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - menší	1,10
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - využití jako orná půda, prodává se id. 5/6	1,03



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
613 800	5 115	120,00	1,18	141,60

**Název:** Prodej pozemku 3 804 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Všesulov, okres Rakovník

**Popis:** Nabízíme k prodeji dobře přístupné pozemky o výměře 3 804 m<sup>2</sup> v obci Všesulov. Obec Všesulov se nachází v okrese Rakovník, v kraji Středočeském, zhruba 11 km jihozápadně od Rakovníka. Pozemky nejsou zatíženy nájemním vztahem. Všesulov je také názvem katastrálního území.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,95
velikost pozemku - větší pozemek	1,07
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - horší	1,20
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - není přístu z veřejné komunikace, okraj obce	1,20



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
190 200	3 804	50,00	1,46	73,00



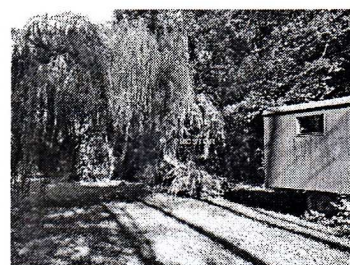
**Název:** Prodej zahrady 2 320 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Zbečno, okres Rakovník

**Popis:** Prodej pěkného pozemku 2320m<sup>2</sup> k rekreaci na břehu Berounky v obci Zbečno. Pozemek se nachází v těsné blízkosti Berounky v obci Zbečno. Je rovinný a částečně svažité se vrostlými stromy, od Berounky chráněn vysokou betonovou zdí. Bezproblémová příjezdová cesta, parkování na pozemku. Na pozemku je maringotka ve které se dá přespávat a plechová skříň s náradím na údržbu zahrady. Do centra Zbečna je to 3 min. pěšky, najdete tam obchody, služby a autobusovou zastávku, poštu. Nádražní je vzdáleno 15 min pěšky. Na pozemku nelze stavět rodinný dům. Pozemek je vhodný na rekreaci, velmi klidné místo s dostatkem soukromí pro odpočinek. V okolí křivoklátské lesy s velkým výběrem turistiky, křivoklátské cyklookruhy, rybaření a další možnosti rekreace v chráněné rezervaci.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - údaj z inzerce	0,95
velikost pozemku - větší pozemek	1,04
poloha pozemku - výrazně lepší	0,60
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - podobná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - výrazně lepší využití	0,60



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
928 000	2 320	400,00	0,36	144,00

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**119,53 Kč/m<sup>2</sup>**

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Při výběru pozemků pro porovnání bylo postupováno v souladu s možným využitím. Podle územního plánu je značně omezené. Jako **nejvyšší využití** se jeví sad na okraji obce. Není možnost jakékoli stavby. První případ je orná půda na okraji obce, druhý ostatní plocha na okraji zemědělského areálu, třetí případ ostatní plocha na břehu Berounky. Koeficienty pak upravují rozdílnosti, což je v daném případě hlavně umístění, velikost a možnost využití.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha - jiná plocha	495/5	882	120,00		105 840
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>882</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>105 840</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 495/5 v k.ú. Soseň

105 840,- Kč

**Hodnota pozemku**

**105 840 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce bylo stanovit obvyklou cenu pozemku p.č. 495/5 v k.ú. Soseň, obec Jesenice, okres Rakovník

### Závěrečná analýza:

#### Nabídka a Poptávka

S obdobnými pozemky se obchoduje omezeně, pozemek nelze samostatně zastavět.

#### Volba oceňovacích metod ke stanovení obvyklé ceny:

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita porovnávací metoda. Porovnávané pozemky jsou převzaty z realitní inzerce a cena je upravena koeficienty. Největší odlišnost je v umístění, velikosti a možnosti využití pozemků.

Po zvážení těchto skutečností určuji obvyklou cenu v uvedené výši.

**Obvyklá cena**

**106 000 Kč**

slovy: Jednostašesttisíc Kč

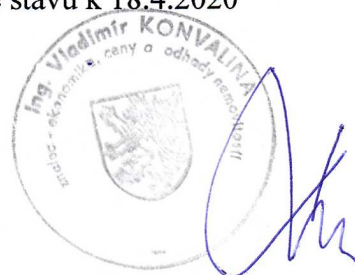
zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.8.1

### Závěr

Tento znalecký posudek vyjadřuje názor znalce na obvyklou cenu předmětného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení je provedeno podle stavu k 18.4.2020

V Jaroměřicích n. Rok. 18.04.2020

Ing. Vladimír Konvalina  
B. Němcové 1110  
675 51 Jaroměřice n. Rokyt.



### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.6.1986 pod č.j.Spr. 2407/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6298-55/2020 znaleckého deníku.

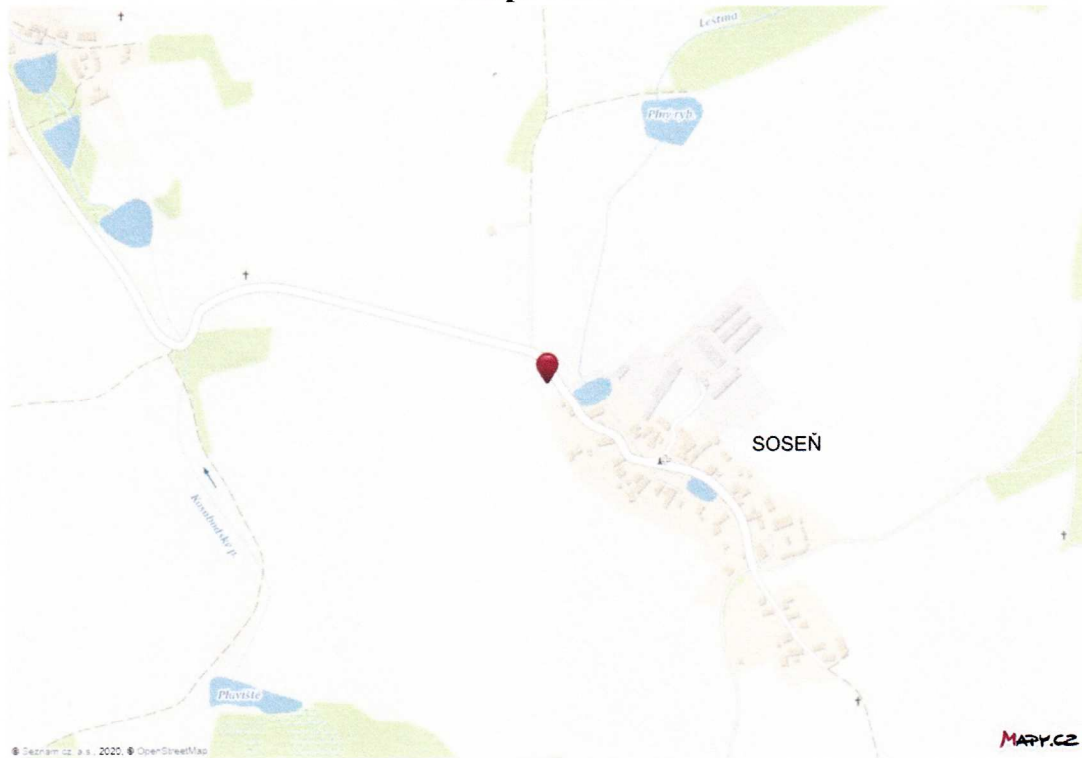
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6298552020.

## SEZNAM PŘÍLOH

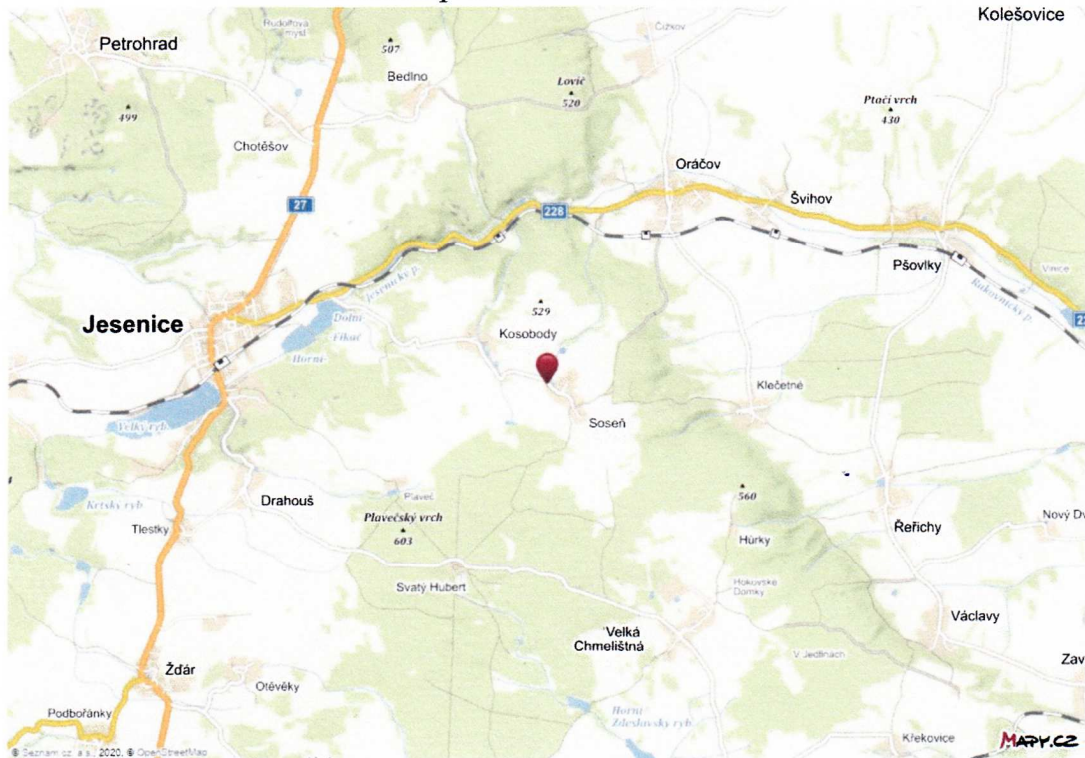
<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Mapa oblasti	1
Katastrální mapa	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 995	1



## Mapa oblasti

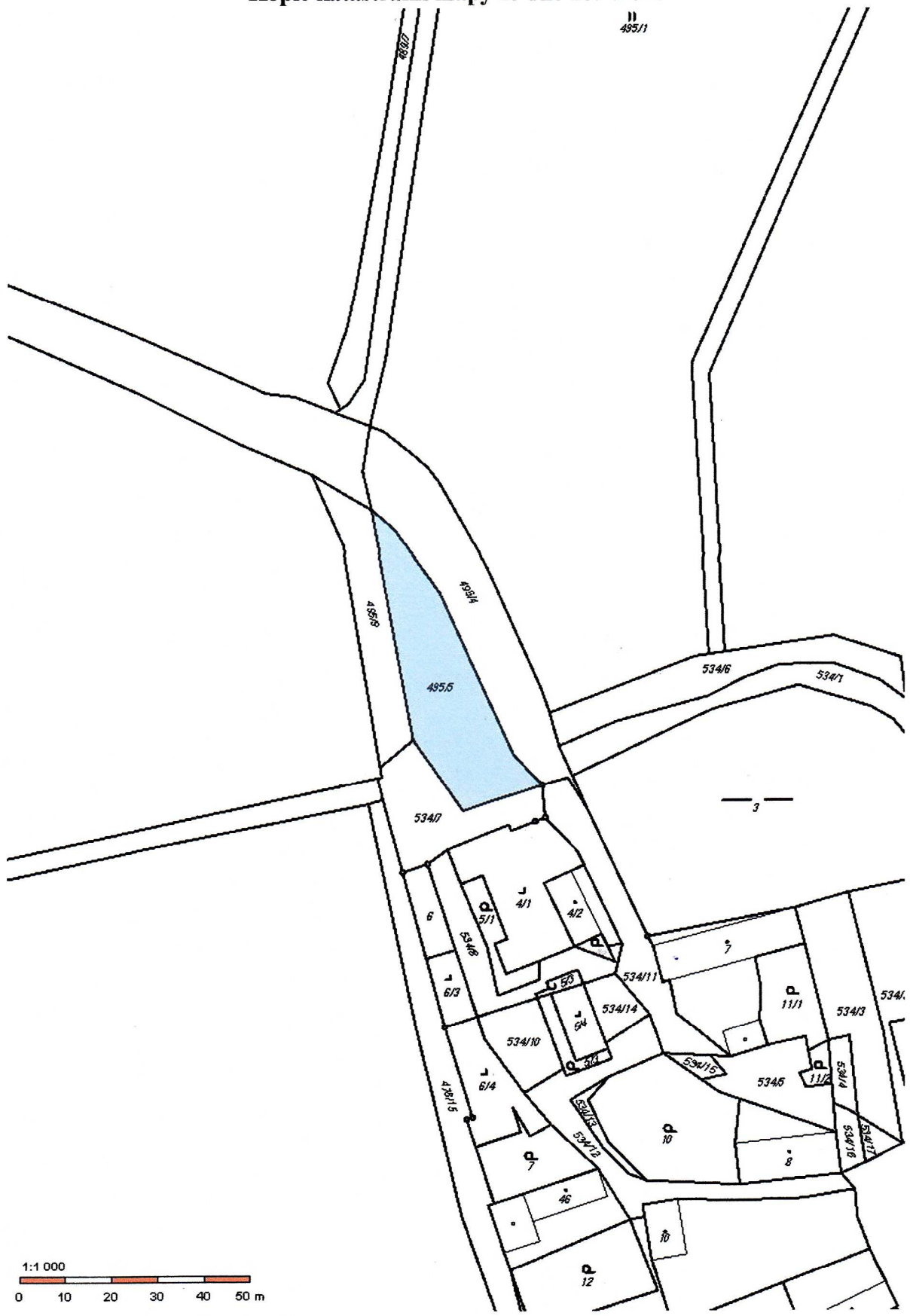


Pozemek p.č. 495/5 v k.ú. č. 658715



Pozemek p.č. 495/5 v k.ú. č. 658715

Kopie katastrální mapy ze dne 18.4.2020



Pozemek p.č. 495/5 v k.ú. č. 658715

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 13:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 43 INS 29082 / 2019 pro Lukáš Nožička, Ing.

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 541834 Jesenice

Kat.území: 658715 Soseň

List vlastnictví: 995

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Jastrzebská Libuše, Příkrá 1603, 43801 Žatec	776222/2743	

## B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
495/5	882	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o Smlouva darovací ze dne 25.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2019 13:23:49. Zápis proveden dne 22.03.2019.

Pro: Jastrzebská Libuše, Příkrá 1603, 43801 Žatec

V-923/2019-212

RČ/IČO: 776222/2743

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.01.2020 14:04:06