

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 17285-36/2018

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 167/7 - orná půda, v k.ú. Krašovice u Plzně, obec Krašovice, okres Plzeň-sever.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 149 Ex 6734/17-13

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18.12.2017 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 14 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 8.1.2018

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 30.11.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 Ex 6734/17-13**, byl přiřazen znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 167/7** - orná půda, v k.ú. Krašovice u Plzně, obec Krašovice, okres Plzeň-sever.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

#### **Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv.„administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 18.12.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18.12.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 363, pro k.ú. Krašovice u Plzně, obec Krašovice, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 30.11.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Krašovice u Plzně, obec Krašovice, okres Plzeň-sever, vyhotovený znaleckým ústavem dne 18.12.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Krašovice.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Plzeňský  
**Okres:** Plzeň-sever  
**Obec:** Krašovice  
**Katastrální území:** Krašovice u Plzně (674117)

**List vlastnictví číslo:** 363

**Vlastník:**

Henžlík Karel  
Velké Kunratické 1314/2, Kunratice, 14800 Praha 4

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 167/7** - orná půda, v k.ú. Krašovice u Plzně, obec Krašovice, okres Plzeň-sever., který je situován v okrajové zastavěné části obce Krašovice. Pozemek je situovaný v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci na pozemku p.č. 478/13 - ostní plocha, přes pozemek p.č. p.č. 252/1 - ostatní plocha, p.č. 252/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Krašovice, č. p. 49, 33013 Krašovice. Zpevněná komunikace se nachází cca 8 m od předmětu ocenění.

Dle účastníka místního šetření a informací ČSÚ v obci Krašovice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu města, obce Krašovice je pozemek zahrnut v plochách zastavitelného území - návrh „plochy individuálního bydlení“.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

#### 6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Pozemky
  - a) Pozemek
- 2) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

| Popis znaku  | Hodnocení znaku   | P <sub>i</sub> |
|--|---|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi   | II. Nabídka odpovídá poptávce   | 0,00           |
| 2 Vlastnické vztahy  | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00           |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci   | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území  | 0,00           |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)                     | II. Bez vlivu   | 0,00           |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | II. Bez dalších vlivů   | 0,00           |
| 6 Povodňové riziko   | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav   | 1,00           |
| 7 Hospodářsko-správní význam obce  | znak se neposuzuje  | 1,00           |
| 8 Poloha obce  | znak se neposuzuje  | 1,00           |
| 9 Občanská vybavenost obce   | znak se neposuzuje  | 1,00           |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

| Popis znaku  | Hodnocení znaku  | P <sub>i</sub> |
|--|--|----------------|
| 1 Druh a účel užití stavby                                       | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                 | 1,01           |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí       | I. Rezidenční zástavba   | 0,03           |
| 3 Poloha pozemku v obci  | III. Okrajové části obce   | -0,01          |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00           |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku                            | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce    | 0,00           |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku                                  | IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti   | -0,03          |

|    |  |  |       |
|----|--|--|-------|
| 7  | Osobní hromadná doprava                                      | II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | -0,01 |
| 8  | Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti | II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku            | 0,00  |
| 9  | Obyvatelstvo   | II. Bezproblémové okolí  | 0,00  |
| 10 | Nezaměstnanost   | II. Průměrná nezaměstnanost                                      | 0,00  |
| 11 | Vlivy ostatní neuvedené                                      | II. Bez dalších vlivů  | 0,00  |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

## Ocenění

### 1) Pozemky

#### 1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### 1.1.a) Pozemek – § 9

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Krašovice  
Název okresu: Plzeň-sever

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

| Popis znaku                       | Hodnocení znaku  | O <sub>i</sub> |
|-----------------------------------|--|----------------|
| 1 Velikost obce                   | V. Do 500 obyvatel   | 0,50           |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | IV. Ostatní obce   | 0,60           |
| 3 Poloha obce                     | VI. Ostatní případy  | 0,80           |
| 4 Technická infrastruktura v obci | II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | 0,85           |
| 5 Dopravní obslužnost obce        | IV. Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)                | 0,70           |
| 6 Občanská vybavenost v obci      | VI. Žádná vybavenost   | 0,80           |

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 850,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 97,-$  Kč/m<sup>2</sup>**

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 1,000$

#### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

| Popis znaku                                   | Hodnocení znaku   | P <sub>i</sub> |
|---|---|----------------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití                                 | 0,00           |
| 2 Svažítost pozemku a expozice                | IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 0,00           |
| 3 Ztížené základové podmínky                  | III. Neztížené základové podmínky                             | 0,00           |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma             | I. Mimo chráněné území a ochranné pásma                       | 0,00           |

|                           |                        |      |
|---------------------------|------------------------|------|
| 5 Omezení užívání pozemku | I. Bez omezení užívání | 0,00 |
| 6 Ostatní neuvedené       | II. Bez dalších vlivů  | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index polohy:**  $I_P = 0,990$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,990$

### § 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 28,8090 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název     | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč] |
|----------|-----------|--------------------------|-----------|
| 167/7    | Orná půda | 944                      | 27 195,70 |

**Pozemek – zjištěná cena: 27 195,70 Kč**

## 2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### **1) Pozemek Dolní Bělá, okres Plzeň-sever**

Stavební pozemek o rozloze 1 184 m<sup>2</sup> na okraji obce Dolní Bělá, Plzeň - sever. Rovinatý pozemek je na klidném místě s rozhledem do krajiny. V této lokalitě jsou na prodej 3 volné stavební pozemky, viz. geometrický plán. Elektřina, městský vodovod a plyn jsou dostupné v komunikaci na hranici pozemku. Kanalizace řešena inspaniduálně. V obci se nachází základní občanská vybavenost včetně mateřské školky a základní školy. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy. Plzeň vzdálena 20 km.

Nabídková CENA: 805 120,- Kč

### **2) Pozemek Trnová, okres Plzeň-sever**

Rovinatý pozemek situovaný na netradičním místě v lokalitě obklopené lesními porosty, sousedící s kaolinovými doly v obci Trnová, v části obce Vísky. V okolí se nachází několik rodinných domů a menší hala. Část pozemku se 166 m<sup>2</sup> se dle platného územního plánu nachází v území smíšeném venkovském, kde lze postavit RD nebo hospodářské usedlosti s max. 2 nadzemními podlažími bez podkroví nebo 1 nadzemním podlažím s podkrovím.

Nabídková CENA: 430 000,- Kč

### **3) Pozemek Nekmíř, okres Plzeň-sever**

Pozemek pro výstavbu rodinného domu má výměru 1530 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v zastavěné části obce, zástavbě rodinných domů. Příjezdová cesta k pozemku je ve vlastnictví cizího vlastníka (zemědělského družstva). Pozemek lze napojit na elektřinu, plynovod a kanalizaci. Dle informace místního OÚ obec dokončuje rozvod vodovodu po celé obci, nyní je pouze v části obce. Lze zbudovat vlastní studnu. Dostupnost občanské vybavenosti: nejbližší škola a školka v Chotíkově, Všerubech a Horní Bříže, spojení BUS, vzdálenost od Plzně 17 km.

Nabídková CENA: 1 150 000,- Kč

### **4) Pozemek Bdeněves, okres Plzeň-sever**

Pozemek určený k výstavbě rodinných domů. Na tento pozemek je již vydané pravomocné územní rozhodnutí. Je rovinatý a nachází se v klidné části obce v lokalitě 9 pro bydlení čisté. Veškeré inženýrské sítě jsou v dosahu. Úroveň pozemku je v nadmořské výšce 323,700 m, což odpovídá Q100 úrovni stoleté vody.

Nabídková CENA: 4 772 510,- Kč

### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.



## Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dle platného územního plánu obce jsou oceňované pozemky vedeny v plochách - „OB - čistě obytné“
- optimální výměra stavebního pozemku
- optimální plošné uspořádání pozemku (poměr délka x šířka)
- přístup po veřejné zpevněné komunikaci

### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 560,- do 720,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **630,- Kč/m<sup>2</sup>**.

### Seznam porovnávaných objektů:

| Název  |                      |  | Výchozí cena (VC)    | Množství (M)            |
|--|----------------------|--|----------------------|-------------------------|
| $K_{polohy}$                                 | $K_{objektivizační}$ | $K_{stavební}$<br><i>připravenosti</i> | Jednotková cena (JC) | Váha (V)                |
| <b>Pozemek Dolní Bělá, okres Plzeň-sever</b> |                      |  | 805 120,- Kč         | 1 184,00 m <sup>2</sup> |
| 1,00   | 1,05                 | 1,00                                   | 647,62 Kč            | 1,0                     |
| <b>Pozemek Trnová, okres Plzeň-sever</b>     |                      |  | 430 000,- Kč         | 685,00 m <sup>2</sup>   |
| 1,00   | 1,05                 | 1,00                                   | 597,84 Kč            | 1,0                     |
| <b>Pozemek Nekmír, okres Plzeň-sever</b>     |                      |  | 1 150 000,- Kč       | 1 530,00 m <sup>2</sup> |
| 1,00   | 1,05                 | 1,00                                   | 715,84 Kč            | 1,0                     |

|  |      |      |                |                         |
|--|------|------|----------------|-------------------------|
| <b>Pozemek Bdeněves, okres Plzeň-sever</b> |      |      | 4 772 510,- Kč | 8 089,00 m <sup>2</sup> |
| 1,00                                       | 1,05 | 1,00 | 561,90 Kč      | 1,0                     |

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ připravenosti})$

|   |           |
|---|-----------|
| Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :                                 | 561,90 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): | 630,80 Kč |
| Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :                                 | 715,84 Kč |

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

|   |   |                       |
|---|---|-----------------------|
| Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> : |   | 630,- Kč              |
| Jednotkové množství:                          | × | 944,00 m <sup>2</sup> |
| Porovnávací hodnota:                          | = | 594 720,- Kč          |

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **595 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### REKAPITULACE

|   |              |
|---|--------------|
| Cena pozemků podle cenového předpisu  | 27 196,- Kč  |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem   | 595 000,- Kč |
| Movité věci   | 0,- Kč       |
| Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou<br>K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč       |
| Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou  | 0,- Kč       |

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**595 000,– Kč**

**Cena slovy: pětsetdevadesátpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 8.1.2018

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 17285-36/2018 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy

