

13

OKRESNÍ SOUD PRAHA - VÝCHOD
 112 97 Praha 1, Na Poříčí 20/1044
 Došlo dne: 13 -02- 2013
 Hod.:
krátpřil.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3819-09/2013

Úkolem znalce je dle usnesení Okresního soudu Praha-východ v právní věci 17 E 127/2011:

stanovit obvyklou cenu pozemku parc.č. 1392/1 – trvalý travní porost o výměře 2555 m², zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ na listu vlastnictví č. 2514 pro katastrální území Božkov u Mnichovic, obec Mnichovice, okres Praha-východ



Pohled na část pozemku parc.č. 1392/1 v katastrálním území Božkov u Mnichovic – jedná se o pozemek vpravo od místní komunikace

Objednatel znaleckého posudku: **Okresní soud Praha-východ**
 Na Poříčí 1044/20
 112 97 Praha 1

Účel znaleckého posudku: právní věc 17 E 127/2011

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. a č. 188/2011 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 29.1.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Ladislav Kubík
 Panenské Břežany 163
 250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Panenské Břežany 29.1.2013

Obsah znaleckého posudku č. 3819-09/2013:

Titulní stránka	str. 1
Obsah znaleckého posudku	str. 2
A. Nález	
1. Znalecký úkol a použitá metodika	str. 2
2. Informace o nemovitosti	str. 4
3. Prohlídka a zaměření	str. 4
4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku	str. 4
5. Vlastnické a evidenční údaje	str. 5
6. Dokumentace a skutečnost	str. 5
7. Celkový popis a rozbor podkladů	str. 5
8. Obsah posudku	str. 6
B. Posudek	
B.1 Posudek – metoda č. 1	str. 6
B.2 Posudek – metoda č. 2	str. 7
C. Rekapitulace výsledných cen	str. 12
D. Závěrečná rekapitulace obvyklé ceny	str. 13
Přílohy	

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracovat znalecký posudek o ceně „obvyklé“ pozemku parc.č. 1392/1, vedeného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ na listu vlastnictví č. 2514 pro katastrální území Božkov u Mnichovic, obec Mnichovice, okres Praha-východ.

Použitá metodika

Definice ceny „obvyklé“ vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde je v § 2 „Způsoby oceňování majetku a služeb“ zapsáno:

„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 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.“

V úvahu při stanovení obvyklé ceny přicházejí dva základní oceňovací postupy:

- metoda dle platné oceňovací vyhlášky s přírůžkou za polohu,
- porovnání s obdobnými pozemky v místě a v čase.

Právní problematikou daného případu může být legislativní opora jednotlivých použitých oceňovacích postupů. *První z uvedených metodik má legislativní oporu ve vyhlášce Ministerstva*

- 15 -

financí České republiky č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

Uvedená vyhláška č. 450/2012 Sb. byla platná k datu posledního místního šetření a k datu zpracování znaleckého posudku a ve svých částech velmi podrobně popisuje mechanismy a postup při stanovení ceny pozemků. Výhodou metodiky je její systematická, ucelená a logická posloupnost při ocenění pozemků. Základní jednotkové ceny a celkové velmi propracované postupy jsou dány právní úpravou a nejsou závislé na subjektivním hodnocení znalce.

STANOVENÍ „OBVYKLÉ“ (TRŽNÍ) CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

Problematika porovnání s cenami obdobných pozemků v místě a v čase

U metody porovnání s cenami obdobných pozemků v místě a v čase znalec zákonitě vychází z výsledků trhu s nemovitostmi a vyjadřuje tak pomocí metodik, které respektují případné odlišnosti pozemků a časový odstup, názor na výši hodnoty porovnávaných pozemků. V konkrétním případě katastrálního území Božkov u Mnichovic se jako problém vyskytl stávající nepřilíš široký segment trhu obdobných zemědělských pozemků (trvalý travní porost) přímo v dané poloze, druhu pozemku, nezařazení do stavebních zón dle územního plánu tak, aby mohl sloužit pro objektivní posouzení hodnoty pozemků s realizovanými a obchodovanými převody pozemků v dané poloze a v dané lokalizaci a tvaru pozemku. Znalec vyhledal - v dostupných podkladech realitních kanceláří - obdobné pozemky, kdy takto stanovená cena se stala základem pro porovnání obvyklé ceny oceňovaného pozemku.

Stanovení jednotlivých kritérií

Obvyklá (tržní) cena zemědělských pozemků se odvíjí zejména od plochy prodávaného majetku. Čím větší plocha, tím nižší cena. Je to dáno skutečností, že malé pozemky se prodávají především za účelem vytvoření stavebního pozemku a velké výměry pozemků se prodávají za účelem hospodaření.

Pro obvyklou (tržní) cenu zemědělských pozemků jsou důležité zejména následující skutečnosti:

1. kvalita pozemků pro zemědělské účely (vyjádřená kódy BPEJ),
2. druh pozemků (orná půda, trvalé travní porosty, jiné),
3. poloha pozemků v krajině a atraktivnost lokality,
4. celková výměra a počet samostatných pozemků, tvar pozemků,
5. přístup k pozemku,
6. průběh pozemkových úprav v lokalitě,
7. evidence pozemků (zjednodušená evidence nebo evidence katastru nemovitostí),
8. konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě.

Základní zásady při stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků

Ze své zkušenosti z dlouholeté oceňovací praxe - a dále v souladu s obvyklými cenami zemědělských pozemků, realizovanými při převodech - konstatuji, že nejobektivnějším vodítkem pro obvyklou (tržní) cenu zemědělské půdy je její „zjištěná“ cena dle BPEJ.

Obvyklá cena se potom nejčastěji pohybuje u pozemků lokalizovaných v okrese Praha-východ v rozmezí od 100-300% této zjištěné ceny.

- **Toto platí u pozemků určených dlouhodobě pouze pro zemědělské účely.**

Poznámka:

Jiná je situace v případě výhledového použití pozemku pro stavbu pro bydlení, resp. pro komerční účely. Potom požadované, a dle zkušenosti znalce i realizované, ceny jsou ve vyšší cenové hladině.

Závěr k použité metodice:

Znalec se s ohledem na výše uvedené a s ohledem na účel znaleckého posudku přiklonil k použití metodiky, která by měla zákonnou oporu jak v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění, tak v prováděcí vyhlášce č. 450/2012 Sb. Znalec ve výpočtu ceny „obvyklé“ použil hlavních principů uvedených legislativních podkladů a výpočet ceny „obvyklé“ provedl následujícími metodami:

- metoda dle BPEJ s přírážkou za polohu dle vyhlášky č. 450/2012 Sb.,
- porovnávací metoda s cenami obdobných pozemků v místě a v čase.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 1392/1
Adresa předmětu ocenění: Na Okrouhlíku
251 64 Mnichovice
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Mnichovice
Katastrální území: Božkov u Mnichovic
Počet obyvatel: 3 118

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne naposledy 29.1.2013 za přítomnosti znalce. Místní šetření z veřejné části bylo znalcem provedeno opakovaně v měsíci prosinci 2012 a lednu 2013. Místní šetření s ohledem na díkci územního plánu města Mnichovice proběhlo na MÚ Mnichovice u paní Mgr. Jitky Václavíčkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ ze dne 10.8.2011, list vlastnictví č. 2514 pro katastrální území Božkov u Mnichovic, obec Mnichovice, okres Praha-východ
- informace z katastru nemovitostí o parcele č. 1392/1, získáno dálkovým přístupem na adrese <http://cuzk.cz> z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, list vlastnictví č. 2514 pro katastrální území Božkov u Mnichovic, obec Mnichovice, okres Praha-východ
- kopie katastrální mapy příslušné části katastrálního území Božkov u Mnichovice, získáno dálkovým přístupem na adrese <http://cuzk.cz> z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ
- územní plán města Mnichovice včetně změny č. 2 územního plánu města Mnichovice, schválené usnesením Zastupitelstva města Mnichovice č. 13-2002 ze dne 20.6.2002, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Mnichovice č. 13/2002 ze dne 22.6.2002
- opatření obecné povahy Zastupitelstva města Mnichovice č. 1/2011- změna č. 3 územního plánu města Mnichovice s datem nabytí účinnosti dne 16.4.2011
- fotografická dokumentace pořízená znalcem při místním šetření digitálním zrcadlovým fotoaparátém CANON EOS 400 D
- části spisového materiálu OS Praha-východ, resp. některé další podklady citované přímo ve znaleckém posudku
- informace a údaje sdělené při místních šetřeních
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Posouzení vlastnických a evidenčních údajů není předmětem tohoto znaleckého posudku.

Poznámka znalce:

Znalci byly předloženy podklady, uvedené v bodě 4. nálezu tohoto posudku, a z těchto podkladů vyplývají následující evidenční údaje:

V části „A - vlastník“ uvedeného výpisu je zapsáno:

Vlastnické právo

Hrdý Michal Ing., Hejtmánkovice 223, 550 01

V části „B“ výpisu je mimo jiné zapsáno:

Pozemky

<u>Parcela</u>	<u>výměra (m²)</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>způsob ochrany</u>
1392/1	2555	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond

6. Dokumentace a skutečnost

Zpracovateli znaleckého posudku byly předloženy podklady uvedené v bodě 4 nálezu tohoto znaleckého posudku a veškeré údaje a výměry použité ve znaleckém posudku vycházejí z těchto podkladů a z výsledků místního šetření.

7. Celkový popis nemovitosti

7.1 Identifikace a celkový popis

- Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1392/1, který se nachází v katastrálním území Božkov u Mnichovic.
- Při místním šetření bylo zjištěné, že pozemek v právním stavu vytváří druh pozemku „trvalý travní porost“ a je tedy pozemkem zemědělským se způsobem ochrany „zemědělský půdní fond“.
- Ve skutečnosti pozemek parc.č. 1392/1 vytváří trvalý porosty s náletovými porosty, které nemají vliv na výši obvyklé ceny.
- Ve schváleném územním plánu města Mnichovice (pod které spadá katastrální území Božkov u Mnichovic) je pozemek zahrnutý do zóny „trvalé travní porosty“.
- Z uvedeného rozboru vyplývá, že oceňovaný pozemek parc.č. 1392/1 není zařazený do schváleného územního plánu jako pozemek stavební a jedná se tedy jak skutečným druhem pozemku, tak právním stavem v katastru nemovitostí a tak dle dikce územního plánu o pozemek zemědělský.
- Z uvedeného důvodu - kdy pozemek parc.č. 1392/1 je v právním stavu vedený jako zemědělská půda a tento právní stav souhlasí se skutečností, zjištěnou při místním šetření - je pozemek v základní metodice oceněný dle bonitovaných půdně ekologických jednotek s přírážkou za lokalizaci v obci od 2000 do 5000 obyvatel.
- Ve druhé oceňovací metodě je ocenění provedené porovnávací metodou, a to pozemku v druhu „trvalý travní porost“ a nikoliv s výhledem na případnou možnou budoucí zástavbu, jak se tomu v případě na trhu s pozemky v daném okrese děje.
- Obec Mnichovice má dle Malého lexikonu měst a obcí ČR 3118 obyvatel a je tedy obcí kategorie od 2000 do 5000 obyvatel na okrese Praha-východ.

7.2 Popis polohy a základních parametrů oceňovaného pozemku

- Pozemek parc.č. 1392/1 se nachází západně od zastavěné části Božkova u Mnichovic

1. v údolí mezi zastavěnou částí města Mnichovice (část katastrálního území Božkov u Mnichovic) a mezi dálnicí D1, spojující hlavní město Prahu a Brno.
- Pozemek se rozkládá v mírně svažitém a svažitém terénu nad místní komunikací a je přístupný z této komunikace.
 - Pozemek se rozkládá částečně v sousedství místní komunikace Na Okrouhlíku nedaleko zástavby rekreačními chatami, domy pro bydlení a nedaleko místního lesního porostu.
 - Pozemek jak v právním stavu, tak ve skutečnosti vytváří druh pozemku „trvalý travní porost“.
 - Část pozemku je porostlá náletovými porosty, které nejsou vedené jako porosty na lesním pozemku. Cena trvalých porostů nemá na obvyklou cenu žádný vliv, právě naopak se dá konstatovat, že pozemek nelze bez odstranění porostů jako trvalý travní porost v celém rozsahu využívat.
 - Na jižní část pozemku parc.č. 1392/1 navazují rekreační objekty, na západní straně pozemek parc.č. 1392/1 sousedí s místní komunikací se zpevněným povrchem a na severovýchodní straně pozemek navazuje na okraj zastavěné části obce, kde jsou postavené domy pro bydlení.
 - Město Mnichovice má schválený územní plán, a to včetně změny č. 2 územního plánu, schválené usnesením Zastupitelstva města Mnichovice č. 13-2002 ze dne 20.6.2002 a včetně změny č. 3 územního plánu města Mnichovice s datem nabytí účinnosti dne 16.4.2011.
 - Při místním šetření na MÚ Mnichovice bylo zjištěné, že pozemek parc.č. 1392/1 se nachází za „hranici zastavitelného území“ a není a v současné době nemůže být zastavěn žádnými stavbami.
 - Hranice zastavitelného území obce Mnichovice vede částečně po severní hranici daného pozemku.
 - Pozemek parc.č. 1392/1 je zahrnutý dle skutečnosti do zóny „trvalé travní porosty“, kde nelze dle dikce územního plánu stavět stavby.
 - Ocenění pozemku je tady provedeno v druhu pozemku „trvalý travní porost“, kdy znalec zohledňuje polohu pozemku za okrajem zastavěného a ve stávající době zastavitelného území obce Mnichovice.
 - Není vyloučeno, že v budoucnu může obvyklá cena výrazně vzrůst v případě změny územního plánu a zařazení pozemku do zóny, která umožňuje výstavbu.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek parc.č. 1392/1

B. Znalecký posudek

B.1 Oceňovací metoda dle vyhlášky č. 450/2012 Sb.

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. a č. 188/2011 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 parc.č. 1392/1

Při místním šetření bylo zjištěné, že pozemek vytváří druh pozemku „trvalý travní porost“. Ve schváleném územním plánu je pozemek zahrnutý do zóny trvalé travní porosty. Pozemek tedy není pozemkem stavebním a není mezi stavební pozemky zahrnutý ani v územním plánu. Pozemek je nesporně pozemkem zemědělským a z uvedeného důvodu je pozemek parc.č. 1392/1 v této části oceněný dle konkrétních kódů bonitovaných půdně ekologických jednotek. Do ceny zemědělského pozemku je započtena přírážka za lokalizaci pozemku v obci s počtem 2 až 5 obyvatel.

Co se týká kódů BPEJ, je nutné konstatovat, že oba kódy BPEJ jsou na velmi nízké hodnotě a odpovídají poloze pozemku a odpovídají nevysoké ceně z pohledu hodnocení zemědělských pozemků.

Ocenění v této části je tedy provedené dle dikce platné oceňovací vyhlášky (č. 450/2012 Sb.), a to dle § 29 - Zemědělský pozemek, kde je mimo jiné zapsáno:

„(1) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitosti jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 22.

(2) Základní cena podle odstavce 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 se zdůvodněním a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.“

Ocenění: Zemědělské pozemky oceněné dle § 29:

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 23:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1392/1 - část 54 068		77,00	1,05	40,00	1,47	113,19
trvalý travní porost	1392/1 - část 56 811		2 478,00	1,20	40,00	1,68	4 163,04
Mezisoučet			2 555,00				4 276,23
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							4 276,23
Pozemek parc.č. 1392/1 - zjištěná cena							= 4 276,23 Kč

B.2 Porovnávací metoda

Ocenění pozemku - porovnávací metoda

Porovnání s prodeji obdobných pozemků

Použití porovnávací metody tak, aby bylo docíleno objektivního výsledku, je komplikovanou záležitostí. U porovnávací metody totiž znalec zákonitě vychází z výsledků trhu s pozemky a vyjadřuje tak pomocí metodik, které respektují případné odlišnosti pozemků a časový odstup, názor na výši hodnoty porovnávaných pozemků. V konkrétním případě katastrálního území Božkov u Mnichovic se jako problém ve stávající době vyskytl neširoký segment trhu zemědělských pozemků.

Přesto znalec z minule dosahovaných a z dostupných zdrojů vyhledal obdobné pozemky, které jsou nabízeny na trhu nemovitostí v místě a v blízkém srovnatelném okolí. Dané porovnání vyjadřuje základní srovnání, protože níže uvedené ceny vyjadřují představu prodávajícího a konečná kupní cena může být odlišná. Reálná skutečnost na trhu s nemovitostmi ukazuje, že ceny požadované v rámci nabídky (a tedy představy prodávajícího) jsou vyšší než následná realizovaná skutečnost. Z jednotlivých nabídek cca v počtu 50 nabízených pozemků v obci Mnichovice a okolí do 5 kilometrů na okrese Praha-východ bylo vybráno následujících dvacet pozemků, které jsou pozemky zemědělskými bez možnosti případné možné zástavby:

Srovnatelné pozemky

1. Prodej, pozemek zemědělská půda, 15 768 m²

Celková cena: 7 095 600 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 450 Kč za m² **Adresa:** Božkov **ID zakázky:** L38896 **Plocha pozemku:** 15 768 m² **Elektřina:** 400V

Popis:

Prodej zatím nestavebního pozemku v katastru obce Mirošovice u Říčan, polohou se ale jedná o Mnichovice - Božkov. Vhodné jako investice. Krásná klidná lokalita u lesa s výbornou dostupností na vlakovou zastávku a D1. Bezprostředně navazující na starou zástavbu.

2. Prodej, pozemek trvalý travní porost, 6 720 m²

Celková cena: 740 000 Kč za nemovitost (k jednání) **Cena za m²:** 111 Kč za m² **Adresa:** Mnichovice **ID zakázky:** 00076 **Umístění objektu:** Okraj obce **Plocha pozemku:** 6 720 m²

Popis:

Nabízíme k prodeji parcelu - trvalý travní porost, v k.ú. Mnichovice u Říčan. Jedná se o pozemek územním plánem určený jako louka, tedy vhodný např. jako pastvina pro koně apod.

3. Prodej, pozemek trvalý travní porost, 8 434 m²

Celková cena: 4 240 000 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 503 Kč za m² **Adresa:** Mnichovice **ID zakázky:** 00072 **Umístění objektu:** Okraj obce **Zástavba:** Rekreační **Plocha pozemku:** 8 434 m²

Popis:

Pozemek v Mnichovicích o celkové výměře 8434m², nacházející se v oblasti zvané Šibenička. Jedná se o tři parcelní čísla, vedená jako ostatní plocha, orná půda a trvalý travní porost, zarostlá náletovými dřevinami - zemědělsky nevyužívaná. Vhodné jako dlouhodobá investice.

4. Prodej, pozemek zemědělská půda, 5 000 m²

Celková cena: 1 000 000 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 200 Kč za m² **Adresa:** Mnichovice **ID zakázky:** 39392 **Zástavba:** Obytná **Plocha pozemku:** 5 000 m²

Popis:

Prodej pozemku cca 5.000 m² (p.č.1318/1) lokalita v přírodě, u potůčku, v sousedství residenční zástavby. Inženýrské sítě v dosahu. Na pozemek je možné umístit např. mobilní domek, využít k rekreaci apod. Vynikající dostupnost Prahy. Financování nemovitostí zajišťujeme vlastním partnerem bez poplatku.

5. Prodej, pozemek zemědělská půda, 12 682 m²

Celková cena: 8 370 120 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 660 Kč za m² **Adresa:** Mnichovice **ID zakázky:** MOPO103887:485483 **Plocha pozemku:** 12 682 m² **Komunikace:** Neupravená

Popis:

Pozemek o výměře 12.682 m² uprostřed stávající zástavby. Inženýrské sítě v dosahu. Mírný východní svah.

Výborná dostupnost do Prahy.

6. Prodej, pozemek zemědělská půda, 39 489 m²

Celková cena: 4 500 000 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 114 Kč za m² **Adresa:** Petřikov **ID zakázky:** N49742 **Umístění objektu:** Polosamota **Plocha pozemku:** 39 489 m²

Popis:

Prodej pozemku, 39 489 m², trvalý travní porost a orná půda, Petřikov u Velkých Popovic Nabízíme exkluzivně na prodej pozemek o rozloze 39 489 m² v katastrálním území obce Petřikov u Velkých Popovic, okres Praha - východ. Pozemek se nachází na polosamotě za obcí, tvoří ho většinou orná půda, částečně trvalý travní porost. Část pozemku je mírně svažité, porostlá trávou, na okrajích jsou keře. Přes pozemek vede neupravená komunikace ve spoluvlastnictví s možností koupě celé. Na pozemku prozatím není možné postavit žádnou stavbu. Je zde krásný výhled do okolí, klid, blízko jsou lesy a rybníky, nedaleko je zámek Štířín s anglickým parkem. Dobrá je dostupnost do Prahy po dálnici i menších komunikacích, vedou sem linky PID. Veškerá občanská vybavenost se nachází v blízkých Velkých Popovicích, Kamenici, Říčanech. Pozemek je možné využít k podnikání /např. farma/, popř. může být investicí do budoucnosti. Zájemci o koupi nabízíme výhodnou hypotéku a podnikatelský úvěr u České spořitelny.

7. Prodej, pozemek zemědělská půda, 12 500 m²

Celková cena: 3 737 500 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 299 Kč za m² **Adresa:** Černé Voděrady **ID zakázky:** 300835 **Umístění objektu:** Okraj obce **Plocha pozemku:** 12 500 m²

Popis:

Prodám pozemek v obci Černé Voděrady Praha-východ, asi 4 km od obce Jevany. Voda a kanalizace asi 60 m od hranice pozemku, elektrika je na hranici pozemku. Pozemek je z části vedený travní porost a z části jako orná půda. V obci je obchod, dvě restaurace, hřiště a je v dosahu PID

8. Prodej, pozemek trvalý travní porost, 8 026 m²

Celková cena: 802 600 Kč za nemovitost (k jednání) **Cena za m²:** 100 Kč za m² **Adresa:** Menčice **ID zakázky:** 6533 **Umístění objektu:** Klidná část obce **Zástavba:** Rekreační **Plocha pozemku:** 8 026 m²

Popis:

Exkluzivně Vám nabízíme zajímavý pozemek v obci Všešary - Menčice o celkové výměře 8062m² vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Pozemek se nachází na okraji obce v blízkosti chatové osady zvané „Údolí raků...“. Přístupný je ze samostatné místní komunikace. Pozemek se skládá ze tří parcel, kterými protéká potůček. Nedaleko se nachází malebná restaurace se spoustou příjemných akcí. Vřele doporučuji pro krásné prostředí, lesy, klidnou lokalitu, dobrou dopravní dostupnost: 25 min. autem do Prahy, MHD - přímý bus PID na metro Chodov a Háje, vlak. stanice: Mnichovice, Stránčice.

9. Prodej, pozemek trvalý travní porost, 29 000 m²

Celková cena: 4 350 000 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 150 Kč za m² **Adresa:** Říčany **ID zakázky:** 297052 **Umístění objektu:** Klidná část obce **Plocha pozemku:** 29 000 m²

Popis:

Prodej dvou pozemků - výhodná investice o celkové výměře 29.000m² v obci Jázlovice u Říčán, okres Praha - východ. Menší pozemek z části zalesněn a zatravněn, větší zatím veden jako pole. V současné době se čeká na schválení územního plánu a následnou parcelizaci pro výstavbu RD. Do té doby lze pozemky pronajmou místnímu hospodáři.

10. Prodej, pozemek ostatní, 2 134 m²

Celková cena: 682 880 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 320 Kč za m² **Adresa:** Třemblat **ID zakázky:** TR-03 **Plocha pozemku:** 2 134 m²

Popis:

Prodej pozemku v obci Ondřejov, katastrální území Třemblat, okr. Praha-východ. Pozemek o výměře 2134 m². Vhodné jako investice, žádaná lokalita s dobrým spojením do Prahy./TR-03/

11. Prodej, pozemek ostatní, 1 000 m²

Celková cena: 790 000 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 790 Kč za m² **Adresa:** Mirošovice **ID zakázky:** A417728 **Plocha pozemku:** 1 000 m²

Popis:

Nabízíme Vám prodej pozemku určeného k bydlení, pozemek není oplocený a nachází se v Mirošovicích, Praha-východ. K pozemku vede asfaltová cesta a veškeré sítě se nachází v komunikaci. Pozemek o výměře 1000 m², přičemž 75% zelené plochy a 25% max. plocha zastavěná. Mírně svažité terén.

12. Prodej, pozemek zemědělská půda, 6 500 m²

Celková cena: 1 809 000 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 279 Kč za m² **Adresa:** Vidovice **ID zakázky:** 26190 **Plocha pozemku:** 6 500 m²

Popis:

Pozemek o celkové výměře 6 500 m² není v současné době zahrnut v územním plánu mezi pozemky určené pro výstavbu RD. Pozemek se nachází na okraji obce Vidovice, nedaleko stávající i vznikající nové zástavby. Na pozemek není nyní přístup ze žádné udržované komunikace, pouze úvozovou cestou. Výhodná investice do budoucnosti. Číslo zakázky 26190.

13. Prodej, pozemek zemědělská půda, 3 733 m²

Celková cena: 1 058 000 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 284 Kč za m² **Adresa:** Velké Popovice **ID zakázky:** 26191 **Plocha pozemku:** 3 733 m²

Popis:

Pozemek 3 733 m² není v současné době zahrnut v územním plánu mezi pozemky určené pro výstavbu RD. Pozemek se nachází na okraji obce Velké Popovice v bezprostředním sousedství stávající nové zástavby. Na pozemek není nyní přístup ze žádné udržované komunikace, pouze úvozovou cestou. Obecní zpevněná, štěrková komunikace je vzdálena asi 10m od pozemku. Výhodná investice do budoucnosti. Číslo zakázky 26191.

14. Prodej, pozemek ostatní, 17 614 m²

Celková cena: 4 180 000 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 238 Kč za m² **Adresa:** Svojetice **ID zakázky:** A11SL212 **Plocha pozemku:** 17 614 m²

Popis:

Nabízím k prodeji parcely v obci Svojetice, Praha - východ. Pozemek rovinný, příjezdová komunikace obecní, na kraji pozemku vodovod a elektřina. V okolí pozemky stavební s již započatou výstavbou RD. Velmi slušná investice. Doporučuji.

15. Prodej, pozemek zemědělská půda, 5 929 m²

Celková cena: 711 480 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 120 Kč za m² **Adresa:** Petřikov **ID:** 2449883740 **Plocha pozemku:** 5 929 m²

Popis:

Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi zemědělský pozemek (ornou půdu) o výměře 5.929 m². Pozemek se nachází v blízkosti silnice vedoucí z Petřikova do Křížkového Újezdce. K tomuto pozemku lze ještě přikoupit trvalý travní porost (607 m²), který s touto ornou půdou sousedí.

16. Prodej, pozemek ostatní, 39 516 m²

Celková cena: 8 693 520 Kč za nemovitost (k jednání) **Cena za m²:** 220 Kč za m² **Adresa:** Pětihosty **ID zakázky:** 004432 **Plocha pozemku:** 39 516 m²

Popis:

Prodej pozemků- vedené v současné době jako ostatní plocha, celková výměra činí 39.817m². Možno dělit. Pozemky se nacházejí v katastru Pětihosty, Praha-východ. Nejméně možno odkoupit výměru 301m². Pozemek je mnohostranně využitelný.

17. Prodej, pozemek zemědělská půda, 21 311 m²

Celková cena: 4 263 000 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 201 Kč za m² **Adresa:** Sklenka **ID zakázky:** N26247 **Plocha pozemku:** 21 311 m²

Popis:

Nabídka nestavebního pozemku - orná půda o celkové výměře 21 311m² v lokalitě Skleňka, obec Stančice. Pozemek se skládá z několika parcel a přímo navazuje na zastavěnou část obce. Jedná se o mírný svah , ohraničený ze tří stran stromy, rybníkem a potůčkem. Elektřina 100metrů od pozemku. Kanalizace - budoucí

žumpa. Voda - budoucí studna. Územní plán zatím neproběhl.

18. Prodej, pozemek trvalý travní porost, 4 243 m²

Celková cena: 1 200 000 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 283 Kč za m² **Adresa:** Svojetice **ID zakázky:** 167633 **Umístění objektu:** Polosamota **Plocha pozemku:** 4 243 m² **Voda:** Dálkový vodovod **Odpad:** Veřejná kanalizace **Doprava:** MHD

Popis:

Rozlehlý pozemek o výměře 4243 m² leží na velmi pěkném místě na okraji rekreační zástavby. Pozemek sousedí s loukami, rančem s chovem koní a blízkými lesy. Přes pozemek teče potok, nerozvodňuje se. Elektřina na hranici pozemku, kanalizace a vodovod ve výstavbě. O případnou změnu na stavební pozemek je třeba požádat. Vhodné i jako investice do budoucna.

19. Prodej, pozemek ostatní, 4 773 m²

Celková cena: 1 193 250 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 250 Kč za m² **Adresa:** Ondřejov **ID zakázky:** L37174 **Plocha pozemku:** 4 773 m²

Popis:

Pozemek ve zjednodušené evidenci v obci Třemblat. Dle vyjádření obce je tento pozemek zahrnut do změny územního plánu, do cca 2 let bude stavební. Přimo u příjezdové cesty. Možno dokoupit dalších až 44.000 m² přes cestu. Nejbližší okolní zástavba cca 100 m. Krásné místo!

20. Prodej, pozemek ostatní, 1 887 m²

Celková cena: 566 100 Kč za nemovitost **Cena za m²:** 300 Kč za m² **Adresa:** Černé Voděrady **ID zakázky:** 2331308 **Plocha pozemku:** 1 887 m² **Voda:** Dálkový vodovod **Elektřina:** 230V

Popis:

Prodej pozemku v Černých Voděradech, okr. Kolín. Pozemek o celkové výměře 1.887 m² se nachází v jižní části Voděrad, v osadě Havírna. V současné době pozemek využívají děti jako hřiště. Elektřina u pozemku. Krásné slunné místo v chatové zástavbě.

Porovnávací hodnota byla vypočtena následujícím způsobem:

Číslo, lokalita	Cena (Kč)	Výměra (m ²)	Cena - Kč/m ²	Index	Cena - 1m ²
1. Mnichovice-Božkov	7 095 600	15768	450,00	1,10	495,00
2. Mnichovice	740 000	6720	110,12	1,60	176,19
3. Mnichovice	4 240 000	8434	502,73	1,00	502,73
4. Mnichovice	1 000 000	5000	200,00	1,25	250,00
5. Mnichovice	8 370 120	12682	660,00	0,90	594,00
6. Petřikov	4 500 000	39489	113,96	1,70	193,72
7. Černé Voděrady	3 737 500	12500	299,00	1,10	328,90
8. Všestary - Menčice	802 600	8026	100,00	1,90	190,00
9. Říčany-Jažlovice	4 350 000	29000	150,00	1,30	195,00
10. Třemblat	682 880	2134	320,00	1,00	320,00
11. Mirošovice	790 000	1000	790,00	0,80	632,00
12. Vidovice	1 809 000	6500	278,31	1,05	292,22
13. Velké Popovice	1 058 000	3733	283,42	1,00	283,42
14. Svojetice	4 180 000	17614	237,31	0,95	225,45
15. Petřikov	711 480	5929	120,00	1,60	192,00
16. Pětihosty	8 693 520	39516	220,00	1,05	231,00
17. Strančice-Sklenka	4 263 000	21311	200,04	1,25	250,05
18. Svojetice	1 200 000	4243	282,82	1,10	311,10
19. Ondřejov	1 193 250	4773	250,00	1,00	250,00
20. Černé Voděrady	566 100	1887	300,00	1,00	300,00
SJC - průměr			293,38	1 m ² =	310,64
JCO = SJC * Io	Io =	0,95	278,72	1 m ² =	295,11
Pozemek		1 m²			295,11

Závěr k porovnávací metodě

- Jednotková obvyklá cena obdobného pozemku v místě a v čase, který je pozemkem v druhu „trvalý travní porost“ a který je lokalizován za hranicí zastavitelného území obce může dle výpočtu znalce činit hodnotu cca **295,- Kč/m²**.
- Předmětem posudku je ocenění pozemku, který má sice jiná kritéria než ostatní porovnávané pozemky, ale v celkové ceně jsou kritéria v rámci porovnávací metody zprůměrována tak, aby cena pozemků vycházela pro blízké okolí v malém a nerozsáhlém intervalu, dá se tedy konstatovat - v diferenciálním kvocientu.

1. Pozemek parc.č. 1392/1 – porovnávací metoda

Ocenění – trvalý travní porost:

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
skutečnost	trvalý travní porost	1392/1	2 555,00	295,00	753 725,-
Zemědělský pozemek - celkem					753 725,-

Pozemek parc.č. 1392/1- celková cena = **753 725,- Kč**

Závěrem se dá konstatovat, že takto vypočtená cena odpovídá obvyklé ceně obdobných pozemků v místě a v čase.

C. Rekapitulace výsledných cen

C.1 Oceňovací metoda dle hlavních principů vyhlášky č. 450/2012 Sb.

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek parc.č. 1392/1	4 276,20 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	4 276,20 Kč
Oceňovací metoda dle vyhlášky celkem	4 280,00 Kč

C.2 Porovnávací metoda

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemek parc.č. 1392/1	753 725,- Kč
1. Ocenění pozemků celkem	753 725,- Kč
Porovnávací metoda celkem	753 730,- Kč

D. Závěrečná rekapitulace ceny obvyklé

Závěrečné porovnání výše obvyklé ceny pozemku parc.č. 1392/1 v katastrálním území Božkov u Mnichovic, Středočeský kraj			
Označení metody	Název metody	Pozemek v druhu „trvalý travní porost“ (v Kč)	
		Výše ceny (Kč)	Obvyklá cena rok 2013
B.1	Oceňovací způsob dle hlavních principů vyhlášky č. 450/2012 Sb.	4.280,-	Neodpovídá obvyklé hodnotě
B.2	Porovnávací metoda s obdobnými pozemky v místě a v čase	753.730,-	Odpovídá obvyklé hodnotě
3	Obvyklá cena podle odborného odhadu znalce	754.000,-	

Závěr:

- A. Obvyklá cena pozemku parc.č. 1392/1 v katastrálním území Božkov u Mnichovic na území Středočeského kraje byla stanovena dvěma různými způsoby, a to jednak metodou dle hlavních principů vyhlášky č. 450/2012 Sb. a jednak porovnávacím způsobem s obdobnými pozemky v místě a v čase.
- B. Znalec závěrem upřednostnil výši „obvyklé“ ceny pozemku parc.č. 1392/1 v katastrálním území Božkov u Mnichovic na území Středočeského kraje dle metody porovnání s obdobnými pozemky v místě a v čase bez přihlídnutí k metodice a výsledku ceny stanovené dle základních principů oceňovací vyhlášky č. 450/2012 Sb.
- C. Výsledná výše obvyklé ceny **pozemku parc.č. 1392/1 v katastrálním území Božkov u Mnichovic** na území Středočeského kraje činí dle výpočtů znalce částku **754.000,- Kč**, slovy: Sedmsetpadesátčtyřtisíce Kč, což odpovídá ceně obdobných pozemků v místě a v čase. Uvedená hodnota odpovídá lokalitě za „hranicí zastavitelného území obce“ a té skutečnosti, že se jedná o „trvalý travní porost“, který není v územním plánu pozemkem stavebním, resp. pozemkem, který by se stal pozemkem stavebním.
- D. Dá se konstatovat, že výše uvedený výsledek v částce 754.000,- Kč odpovídá danému místu katastrálního území Božkov u Mnichovic a odpovídá danému rozhodnému termínu pro zpracování posudku (01/2013) a dále odpovídá stávajícím ekonomickým podmínkám v ČR, dosahované míře kapitalizace a stagnaci na trhu s nemovitostmi.

- E. V daném konkrétním případě není vyloučeno, že v budoucnu může obvyklá cena výrazně vzrůst v případě změny územního plánu a zařazení pozemku do zóny, která umožňuje výstavbu.
- F. Závěrem se dá konstatovat, že vypočtenou obvyklou cenu lze podle názoru znalce považovat za hodnotu, která je v souladu s dobrými mravy.

Panenské Břežany 29.1.2013

Ing. Ladislav Kubík
Panenské Břežany 163
250 70 Odolena Voda



A handwritten signature in black ink, appearing to read "L. Kubík", written over the seal.

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, Spálená ul. 2 ze dne 1. prosince 1992 čj.Spr.404/92 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3819-09/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. FV 3819-09/2013.

PRÍLOHA 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2011 08:34:37

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Daňové účely, č.j.: 27249/11/244970301 pro Ministerstvo financí

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538493 Mnichovice

Kat.území: 697532 Božkov u Mnichovic

List vlastnictví: 2514

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hrdý Michal Ing., Hejtmánkovice 223, 550 01 Broumov 1	611021/0535	

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky	1392/1	2555	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu	Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
C Omezení vlastnického práva			

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
 pohledávka 1.437.332,- Kč
 Finanční úřad v Broumově, Parcela: 1392/1 Z-29995/2009-209
 Stanislava Opočenského 60, Broumov, 550 01 Broumov 1
 Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) č. 532/1996, č.j. 5170/MP/1996 ze dne 23.8.1996, nabytí právní moci dne 19.9.1996.
 POLVZ:757/1996-209
 Z-29995/2009-209

o Zástavní právo smluvní
 pohledávka ve výši Kč 300.000,- včetně příslušenství
 Krejjsa Miloš, Valentinská 20/10, Parcela: 1392/1 V-12836/2010-209
 Praha 1, Josefov, 110 00 Praha 1, RČ/IČO: 731106/3672
 Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2010.
 V-12836/2010-209

D Jiné zápisy	Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k
o Změna výměr obnovou operátu			
		Parcela: 1392/1	Z-13365/2004-209

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 837/1994
 POLVZ:37/1994 Z-2100037/1994-209
 Pro: Hrdý Michal Ing., Hejtmánkovice 223, 550 01 Broumov 1 RČ/IČO: 611021/0535

Informace o parcele

Parcelní číslo: 1392/1
Obec: Mnichovice [538493] [↗](#)
Katastrální území: Božkov u Mnichovic [697532]
Číslo LV: 2514
Výměra [m²]: 2555
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: trvalý travní porost



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Hrdý Michal Ing.	Hejtmánkovice 223, 550 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54068	77
56811	2478

Omezení vlastnického práva

Typ
Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitosti ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ](#) [↗](#)

Platnost k 17.12.2012 19:09:35

PRÍLOHA 3

PODLE KATASTRÁLNÍ MAPY
k.ú. BOŽKOV U MUDROVIC



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v návodě (PDF formát).

PRÍLOHA 4

ŠIRŠÍ KESTANY I RANCI OCE

POSUDEK

3.3.19-09/2013



Katastrální mapa · Katastrální mapa + ortofoto · Mapa poz. katastru · Mapa poz. katastru + ortofoto

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v návodě k PDF formátu.

1950. 1. 15. 6
1950. 1. 15. 6



1950. 1. 15. 6

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 55523153-49731-140106150936 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 19 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Ivo Erbert

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 06.01.2014



55523153-49731-140106150936