

ZNALECKÝ POSUDEK



číslo položky v evidenci posudků
24-729/2022

Znalec: Appraising Alpha – znalecký ústav, s.r.o.
znalecká kancelář
Trojanova 2022/12
120 00 Praha 2
IČO: 274 17 905

Zadavatel: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci
Třanovského 622/11
16300 Praha 6, Řepy
IČO 00016918

Předmět:
Znalecký posudek o ceně nemovité věci - pozemku parc.č. 1067 (ostatní plocha, zeleň) dle LV 89 v katastrálním území Březí u Tachova, obec Ctiboř, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov.

Obor a odvětví: ekonomika, ceny a odhady věci nemovitých

Znalecký posudek je vyhotoven ve **třech** číslovaných exemplářích a obsahuje včetně titulní strany 11 stran textu a přílohy dle seznamu.

Datum zpracování: 20.4.2022

Vyhotovení č.: 0

Zadání

Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odděleně stanovit cenu zjištěnou nemovitosti podle platného cenového předpisu a cenu obvyklou nemovitosti - pozemku parc.č. 1067 (ostatní plocha, zeleň, o výměře 1602 m²) dle LV 89 v katastrálním území Březí u Tachova, obec Ctiboř, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov a to dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb. podle stavu a dle situace na trhu s nemovitostmi ke dni 15.4.2022.

Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné nemovité věci podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé za účelem prodeje.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost a závěry posudku.

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.4.2022, bez přítomnosti zástupce vlastníka nemovitostí.

Výčet podkladů

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka č. 222000026 Státního statku Jeneč, s.p. v likvidaci ze dne 25.1.2022
- výpis z KN LV 89 v katastrálním území Březí u Tachova, obec Ctiboř, Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov vyhotovený k datu 26.1.2022
- informace z územního plánu a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti zjištěné na místě samém dne 15.4.2022
- snímek pozemkové mapy předmětného území
- kupní smlouvy v evidenci Katastrálního úřadu a vlastní databáze cen nemovitostí
- fotodokumentace

Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost dat byla prověřena dálkovým přístupem do katastru nemovitostí příslušného katastrálního úřadu a zjištěním při místním šetření.

Dokumentace a skutečnost

Předložené dokumenty odpovídají skutečnostem zjištěným při místním šetření.

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněné nemovitosti je dle výpisu z KN LV 89 v katastrálním území Březí u Tachova, obec Ctiboř zapsáno pro:

Česká republika	ident. 00000001-001
právo hospodařit s majetkem státu pro: Státní statek Jeneč, s.p. v likvidaci, Řepy, P6	ident. 00016918

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek Březí
Adresa předmětu ocenění: Březí u Tachova
347 01 Ctiboř
LV: 89
Kraj: Plzeňský
Okres: Tachov
Obec: Ctiboř
Katastrální území: Březí u Tachova
Počet obyvatel: 315
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC_v = **884,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 209,00$
Kč/m²

Nález

Celkový popis nemovité věci

Oceněný pozemek ostatní plocha, zeleň, se nachází na levé straně komunikace ve směru Tachov – Chodský Újezd, za rybníky, ještě před osadou Březí. Podle územního plánu se jedná o nezastavěný pozemek v plochách přírodních. Na pozemku jsou neošetřované náletové dřeviny a jsou převážně v polozápoji.

Napojení na inženýrské sítě v zastavěné části obce Ctiboř je možné na rozvody zemního plynu, na elektrickou síť a na vodovodní a kanalizační řad. Je zde zastávka autobusu. Občanská vybavenost na podstandardní úrovni. V obci je pouze obchod, kostel a fotbalové hřiště. Občanská vybavenost na velmi dobré úrovni je dostupná v nedalekém Tachově. Školní výuka 1.stupně základní školy a mateřská školka jsou zajišťovány v blízké Halži, 2.stupeň základní školy navštěvují děti v Tachově.

Obsah

1. Pozemek Březí u Tachova pč. 1067
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Porosty na ppč. 1067

Rozdělení na pozemky a porosty pouze v oddílu B. Cena zjištěná podle předpisu.

Znalecký posudek

Ocenění je provedeno ve dvou samostatných oddílech:

A. Ocenění cenou obvyklou je provedeno na základě porovnání cen pozemků v dané obci či pozemků v dané oblasti podle uskutečněných prodejů.

B. Cena zjištěná podle předpisu je stanovena dle vyhlášek Ministerstva financí č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku.

ODDÍL „A. CENA OBVYKLÁ“

Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona 237/2020 Sb., § 2:

Odst. (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Odst. (2) 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Odst. (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Odst. (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Odst. (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Definice dle vyhlášky č. 488/2020 Sb.:

§ 1a vyhlášky č. 488/2020 Sb.: Určení obvyklé ceny

Odst.(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Odst.(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění

§ 1b vyhlášky č. 488/2020 Sb.: Určení tržní hodnoty

Odst. (1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Věcná hodnota nemovitosti:

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu. Věcná hodnota není u pozemku samostatně stanovena.

Výnosová hodnota nemovitosti (pro nedostupnost objektivních podkladů neprovedena):

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (t.zv. věcné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

Zhotovitel ocenění neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokladů a podkladů.

Souhrn obchodovaných pozemků 1 – 5 v oblasti oceněných pozemků s uvedením detailů dle kupních smluv (KS) podaných jako vklad do katastru nemovitostí a vybraných z cenové mapy katastru nemovitostí jako podklad pro porovnávací způsob oceňování nemovitostí nebo z vlastní databáze:

1 3647 / 5 106,- 540 - 560 ost.neplodná Tachov 7.7.202 u zahrádkářské kolonie Mohyla



2 2699 / 2 29,- 8 350 - 8 400 TTP Tachov 9.1.2022 dřeviny u Hejčáku, mokřina



3 1092/2 35,- TTP, 66200 - 66500 Rozvadov KS ze dne 19.9.2021



4 1455/3 26,- Horšovský Týn ostatní plocha, z části manipulační, KS ze dne 19.10.2020



5 61/8-99/92 Dolní Bělá ost.plocha (TTP, les a vodní pl.) 6600-7000 KS ze dne 29.3.2021



1. Pozemek parc.č. 1067 k.ú. Březí u Tachova

Tabulka porovnávacího přístupu:

Porovnávací přístup ocenění :

Ppč. 1067 ostatní plocha Březí u Tachova

Jednotka: m² plochy pozemku
Množství jednotek
oceňované plochy: 1 602,0

Dle úp nezastavěná zeleň přírodní.

Popis porovnávaných objektů:

V příložených nabídkách realitních kanceláří.

Pro porovnání nabízených nemovitostí jsou použity koeficienty:

K_m - koeficient místa K₁ - koeficient výměr
K_c - koeficient druhu K₂ - koeficient výměr vlastních pozemků
K_v - koeficient vybavenosti K₃ - koeficient transakce, inflace

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Kupní cena	K _m	K _c	K _v	K ₁	K ₂	K ₃	Množství [Jedn.]	Jedn. cena [Kč/jedn.]
1 Pozemek ostatní, neplodná, u zahrád.kolonie Mohyla 558 m ² , Tachov, KS k 7.7.2021	59 148,- Kč	0,75	0,90	0,70	0,85	1,00	1,15	558	49,-
2 Pozemek TTP dřeviny u Hejčáku Tachov, 8383 m ² , část.podmáčený, vklad KS k 9.1.2022	243 107,- Kč	0,85	0,90	0,90	1,20	1,00	1,10	8 383	26,-
3 Pozemek TTP u Rozvadova, 66306 m ² , KS ze dne 19.9.2021	2 320 710,- Kč	1,00	0,90	0,90	1,30	1,00	1,15	66 306	42,-
4 Pozemek ost.plocha, zčásti manipulační, Horšovský Týn 2611 m ² , KS z 19.10.2020	69 006,- Kč	1,00	0,90	0,85	1,05	1,00	1,20	2 611	25,-
5 Pozemky TTP, les,ost.a vodní pl. Dolní Bělá, 6934 m ² , KS ze dne 29.3.2021	138 680,- Kč	1,00	1,00	0,90	1,20	1,00	1,15	6 934	25,-

Součet: 168,01 Kč/jedn.
/ 5

Průměrná jednotková cena: 34,- Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 25,- Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 49,- Kč/jedn.

Základní cena: 33,60 Kč/jedn. á 1 602,0 jedn. = 53 831,04 Kč

Ppč. 1067 ostatní plocha Březí u Tachova

= 53 830,- Kč

Pozitiva a negativa oceněných nemovitostí

Pozitiva: Pozemek je lokalizován u komunikace nedaleko města Tachova – obce s velmi dobrou technickou infrastrukturou i občanskou vybaveností.

Negativa: Na pozemku jsou neošetřované náletové dřeviny. Podle územního plánu jde o pozemek nezastavěný v plochách přírodní zeleně.

Závěr k tabulce porovnávacího přístupu ocenění:

Podle výsledku porovnávacího přístupu, kde jsou zhodnocena pozitiva a negativa oceněného pozemku parc.č. 1067 druhu ostatní plocha, zeleň ve veřejném prostranství, vychází obvyklá cena za 1 m² pozemku po úpravě porovnávacími faktory v intervalu od 25,- do 49- Kč. Doporučujeme obvyklou cenu v úrovni 33,- Kč/m².

Cena obvyklá oceněného pozemku parc.č. 1067 v katastrálním území Březí u Tachova je stanovena celkem na **53.000,- Kč**.

REKAPITULACE ZA ODDÍL „A.CENA OBVYKLÁ“

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc.č. 1067 k.ú. Březí u Tachova	53 000,- Kč
Cena obvyklá dle závěru k tabulce celkem	53 000,- Kč
Cena obvyklá činí:	53 000,- Kč

ODDÍL „B. CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE PŘEDPISU“

Oceňovací předpis

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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek Březí u Tachova pč. 1067

1.1. pozemky

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	209,-	0,04				8,36
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha, zeleň	1067	1 602	8,36		16 020,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-

Jiný pozemek - celkem	1 602	16 020,-
-----------------------	-------	----------

1.2. Porosty na ppč. 1067

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 1067			15 roků	8,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 50 %	5 040,-	40 320,-
na pozemku p.č.: 1067			25 roků	6,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	58 950,-
Součet:				99 270,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,150
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny				= 11 912,40 Kč

Porosty na ppč. 1067 - zjištěná cena celkem = **11 912,40 Kč**

Pozemek Březí u Tachova pč. 1067 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **16 020,- Kč**

Pozemek Březí u Tachova pč. 1067 - zjištěná cena celkem = **27 932,40 Kč**

REKAPITULACE ZA ODDÍL „B. CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE PŘEDPISU“

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek Březí u Tachova pč. 1067	27 932,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	16 020,- Kč
1.2. Porosty na ppč. 1067	11 912,- Kč
	= 27 932,- Kč

Výsledná cena - celkem: 27 932,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 27 930,- Kč

Odůvodnění

Podle zadání jsou v závěrečném hodnocení uvedeny výsledky **oddílu A**. Cena obvyklá stanovená odhadem znalce na základě indexové porovnávací metody dle § 1a oceňovacího předpisu vyhlášky č. 488/2020 Sb. *Odst.(1)* Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti a **oddílu B**. Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb.

Odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost znaleckého posudku obsahující interpretaci výsledků analýzy dat a kontrolu postupu znalce je obsaženo v části Posudek.

Závěr

Citace zadané odborné otázky

Odděleně stanovit cenu zjištěnou nemovitosti podle platného cenového předpisu a cenu obvyklou nemovitosti - pozemku parc.č. 1067 (ostatní plocha, zeleň, o výměře 1602 m²) dle LV 89 v katastrálním území Březí u Tachova, obec Ctiboř, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov a to dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb. podle stavu a dle situace na trhu s nemovitostmi ke dni 15.4.2022.

ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE ZA ODDÍLY A a B

Celkem za oddíl „A. Cena obvyklá“ **53 000,- Kč**
slovy padesáttřítisíce Kč

Celkem za oddíl „B. Cena zjištěná podle předpisu“ **27 930,- Kč**
slovy dvacetsedmtisícdevěttřicet Kč

V Praze dne 20.4.2022

L.S.

Appraising Alpha – znalecký ústav, s.r.o.
Ing. Pavel Sedláček
Znalec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců spravovaného Ministerstvem spravedlnosti, a to pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí, nehmotného majetku a oceňování nároků ve stavebnictví. Za posudek byla sjednána smluvní odměna.

Zápis znalecké kanceláře do seznamu znalců byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 12.3.2008 pod čj. 20/2008-OD-ZN/3 ve znění rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 2.4.2014 pod čj. MSP-18/2014-OSD-SZN/6, resp. na základě zákona č. 254/2019 Sb.

Znalecký úkon je zapsán pod položkou číslo **24-729/2022** v evidenci posudků.

Znalečné účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu.

Doložka znalce podle § 127a OSŘ

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Seznam příloh

- výpis z KN LV č. 89 k.ú. Březí u Tachova vyhotovený k datu 26.1.2022
- fotodokumentace, infomapa
- snímek pozemkové mapy předmětného území