

ZNALECKÝ POSUDEK



číslo položky v evidenci posudků
35-740/2022

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 nemovitých věcí - pozemků ostatní plocha, zeleň parc.č. 858 a 861 dle LV 60 katastrálního území Kydliny, obec Klatovy, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Klatovy.

Obor a odvětví: ekonomika, ceny a odhady věci nemovitých

Znalecký posudek je vyhotoven ve **třech** číslovaných exemplářích a obsahuje včetně titulní strany 10 stran textu a přílohy dle seznamu.

Datum zpracování: 6.6.2022

Vyhotovení č.: 0

Zadání

Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odděleně stanovit cenu zjištěnou nemovitosti podle platného cenového předpisu a cenu obvyklou nemovitosti - pozemků ostatní plocha, zeleň, parc.č. 858 o výměře 1051 m² a parc.č. 861 o výměře 313 m² dle LV 60 katastrálního území Kydliny, obec Klatovy, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Klatovy 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 30.5.2022.

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 další skutečnosti, které by měly vliv na přesnost a závěry posudku.

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.5.2022, bez přítomnosti zástupce vlastníka nemovitostí.

Výčet podkladů

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka č. 222000039 Státního statku Jeneč, s.p. v likvidaci ze dne 31.1.2022
- výpis z KN LV 60 katastrálního území Kydliny, obec Klatovy, Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Klatovy vyhotovený k datu 31.1.2022
- informace z územního plánu a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti zjištěné na místě samém dne 30.5.2022
- 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 60 katastrálního území Kydliny, obec Klatovy, 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: Pozemky Kydliny
Adresa předmětu ocenění: Klatovy
339 01 Klatovy
Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Klatovy
Katastrální území: Kydliny
Počet obyvatel: 22 140
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 087,00 Kč/m²**

Nález

Celkový popis nemovité věci

Klatovy leží v šumavském podhůří poblíž jihozápadní hranice České republiky s Německou spolkovou republikou, 40 km jižně od Plzně při mezinárodní silnici E53. Bývalé královské město Klatovy je moderním městem s bohatou historickou tradicí. Počtem obyvatel přes 20000 je po Plzni druhým největším městem Plzeňského kraje. Je zde veškerá občanská vybavenost i technická infrastruktura. V osadách je většinou možnost připojení jen na elektrickou síť a občanskou vybavenost hledají obyvatelé osad v blízkém městě Klatovech, do kterého mají zajištěnu autobusovou dopravu.

Oceněné pozemky p.č. 858 a 861 se nacházejí jižně od Kydlín v místě propustku Točnického potoka 800 m od stanice autobusu na pravé straně komunikace ve směru na Hoštice. Jedná se o pozemky na severním břehu potoka, v území dle územního plánu nezastavěném a určeném pro stabilizovaný les nebo pole. Pozemky se oceňují podle skutečného využívání jako ostatní plocha, jiná plocha. Na pozemcích jsou stromy z náletu, převážně s poškozeným kmenem či habitem. Pozemky jsou umístěné na levé straně toku před propustkem a nedá se vyloučit situace, že budou sloužit jako poldr.

Obsah

1. Pozemky p.č. 858 a 861
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Porosty na p.č. 858
 - 1.3. Porosty na p.č. 861

Rozdělení na pozemky a porosty pouze v oddíle B. Ocenění cenou zjištěnou 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 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 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 tísní. 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), snižená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu. Věcná hodnota není u pozemku samostatně stanovena.

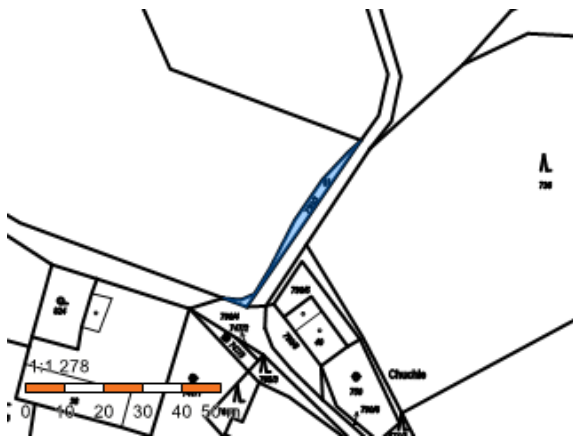
Výnosová hodnota nemovitosti (pro nedostupnost objektivních podkladů neprovedena):

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. věčné 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.

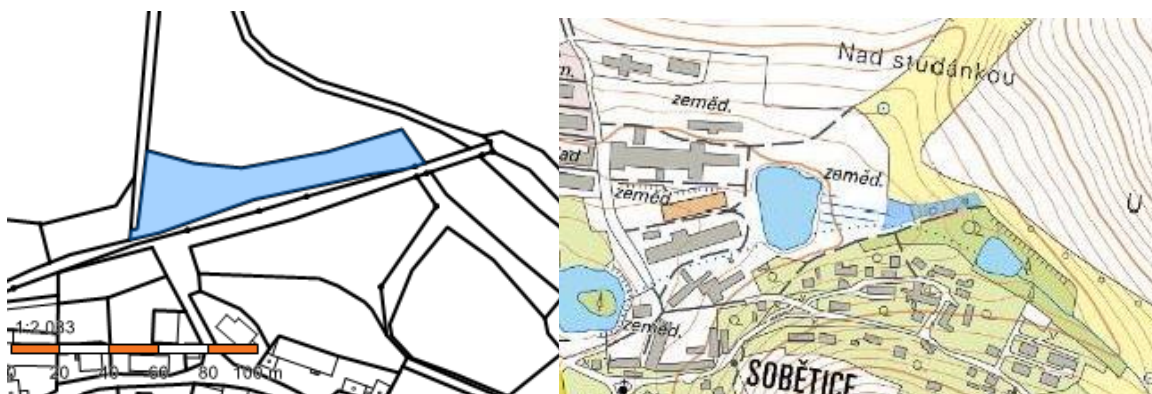
Zhotovitel ocenění neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokladů a podkladů.

Souhrn obchodovaných pozemků 1 – 4 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:

1 730 / 3 50,- 80 - 85 Klatovy Habartice u Obytců vklad KS 21.4.2021 TTP



2 347 54,- 1 950 - 2 000 Klatovy, Sobětice u Klatov vklad KS 30.9.2020 neplodná, nálet.stromy



3 3089 / 15 59,- 200 - 210 Klatovy vklad KS 16.3.2022 Čínov ost.komunikace



4 3104 / 19 150,- 20 - 25 Klatovy (Čínov) vklad KS 2.7.2021 zahrada



1. Pozemky p.č. 858 a 861 k.ú. Kydliny

Pozitiva a negativa oceněných nemovitostí

Pozitiva: Pozemky jsou v území spravovaném městem Klatovy v blízkosti veřejné komunikace.

Negativa: Podstandardní občanská vybavenost i technická infrastruktura osady. Pozemky jsou rozděleny pozemky jiného vlastníka. Pozemky jsou zčásti podmáčené. Dle územního plánu nejsou zastavěné.

Tabulka porovnávacího přístupu:

Porovnávací přístup ocenění :

Jednotka: m² výměry pozemku
Množství jednotek
oceňovaného pozemku: 1 364,0

Pozemky zeleně pč. 858 a 861 k.ú. Kydlíny

Stabilizované území lesa a polí.

Pozemky částečně podmáčené.

Popis porovnávaných objektů:

V příložených nabídkách realitních kanceláří.

Výměra pč.858 1051m², 861 3137m², = 1364

Pro porovnání nabízených nemovitostí jsou použity koeficienty:

K_m - koeficient místa K₁ - koeficient výměr
K_c - koeficient druhu K₂ - koef.právního stavu, celistvosti
K_v - využitelnosti, vybavenosti K₃ - koeficient transakce

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 Klatovy 82 m ² Habartice u Obytců, TTP u osady vklad KS. 21.4.2021	4 100,- Kč	1,00	0,90	0,90	0,80	0,95	1,10	82	34,-
2 Pozemek Klatovy 1976 m ² , Soběticea,neplodná s náletem, vkladKS 30.9.2020	106 704,- Kč	1,00	0,90	0,90	1,10	0,95	1,15	1 976	53,-
3 Pozemek Klatovy 203 m ² , ost.komunikace Čínov, vklad KS 16.3.2022	11 977,- Kč	1,00	0,90	0,85	0,85	0,95	1,00	203	36,-
4 Pozemek Klatovy 21 m ² zahradka obec, KS 2.7.2021	3 150,- Kč	0,70	0,90	0,80	0,70	0,95	1,10	21	55,-

Součet: 178,17 Kč/jedn.
/ 4

Průměrná jednotková cena: 45,- Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 34,- Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 55,- Kč/jedn.

Základní cena: 44,54 Kč/jedn. á 1 364,0 jedn. = 60 756,13 Kč

Pozemky zeleně pč. 858 a 861 k.ú. Kydlíny = 60 760,- Kč

Závěr k tabulce porovnávacího přístupu ocenění:

Podle výsledku porovnávacího přístupu, kde jsou zhodnocena pozitiva a negativa oceněných pozemků druhu ostatní plocha, jiná plocha mimo zastavěné území, vychází obvyklá cena za 1 m² pozemku po úpravě porovnávacími faktory v intervalu od 34,- do 55,- Kč. Doporučujeme obvyklou cenu v úrovni 45,- Kč/m².

Cena obvyklá pozemků ostatní plocha, zeleň, parc.č. 858 a 861 katastrálního území Kydlíny je stanovena celkem na **61.000,- Kč**.

REKAPITULACE ZA ODDÍL „A.CENA OBVYKLÁ“

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky parc.č. 858 a 861 k.ú. Kydliny	61 000,- Kč
Cena obvyklá dle závěru k tabulce celkem	61 000,- Kč
Cena obvyklá činí:	61 000,- 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. Pozemky p.č. 858 a 861 k.ú. Kydliny

1.1. pozemky

Jiné pozemky oceněné 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	1 087,-	0,04				43,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha, zeleň	858	1 051	43,48		45 697,48
§ 9 odst. 6	ostatní plocha, zeleň	861	313	43,48		13 609,24
Jiné pozemky - celkem			1 364		59 306,72	

1.2. Porosty na p.č. 858

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 858			20 roků	9,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 50 %	5 040,-	45 360,-

Součet:			45 360,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*		0,150
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*		1,050
Celkem - okrasné rostliny	=		7 144,20 Kč
Porosty na p.č. 858 - zjištěná cena celkem	=		7 144,20 Kč

1.3. Porosty na p.č. 861

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.: 861			20 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 50 %	5 040,-	15 120,-
Součet:				15 120,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,150
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,050
Celkem - okrasné rostliny			=	2 381,40 Kč
Porosty na p.č. 861 - zjištěná cena celkem			=	2 381,40 Kč

Pozemky p.č. 858 a 861 - rekapitulace

1.1. Pozemky:		59 306,72 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Porosty na p.č. 858		7 144,20 Kč
1.3. Porosty na p.č. 861		2 381,40 Kč
Porosty na pozemku - celkem	+	9 525,60 Kč
Pozemky p.č. 858 a 861 - zjištěná cena celkem	=	68 832,32 Kč

REKAPITULACE ZA ODDÍL „B. CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE PŘEDPISU“

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky parc.č. 858 a 861 k.ú. Kydliny	68 832,30 Kč
Výsledná zjištěná cena - celkem:	68 832,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	68 830,- 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 obliby 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 obou oddílech znaleckého posudku.

Závěr

Citace zadané odborné otázky

Odděleně stanovit cenu zjištěnou nemovitosti podle platného cenového předpisu a cenu obvyklou nemovitosti - pozemků ostatní plocha, využití zeleň parc.č. 858 o výměře 1051 m² a parc.č. 861 o výměře 313 m² dle LV 60 katastrálního území Kydliny, obec Klatovy, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Klatovy 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 30.5.2022.

ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE ZA ODDÍLY A a B

Celkem za oddíl „A. Cena obvyklá“ **61 000,- Kč**
slovy šedesátjedentisíc Kč

Celkem za oddíl „B. Cena zjištěná podle předpisu“ **68 830,- Kč**
slovy šedesátosmtisícsmsetřicet Kč

V Praze dne 6.6.2022

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 **35-740/2022** 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. 60 k.ú. Kydliny vyhotovený k datu 31.1.2022
- fotodokumentace, infomapa
- snímek pozemkové mapy předmětného území