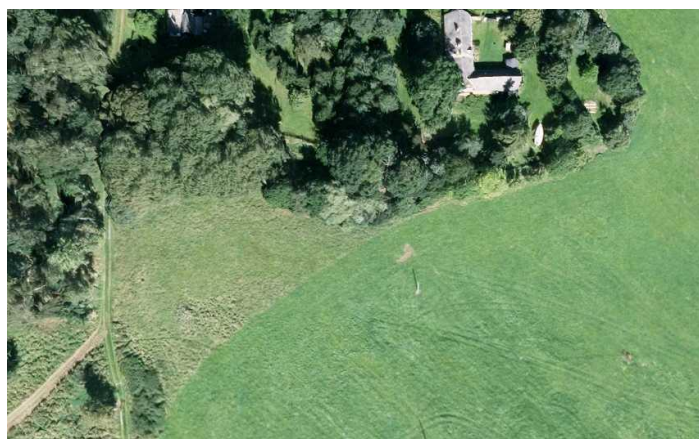


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1768-13-2022

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou pozemky dle L.V. č. 460, v katastrálním území Polžice u Bezdržic, obec Bezdržice, okres Tachov.

Znalec: J I Ř Í K O P E C K Ý, soudní znalec v oboru EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí

Adresa: Meinlinova 312
190 16 P r a h a 9 – Koloděje
Mobil: +420 737 256 762
E-mail: odhadynemo@volny.cz

Zadavatel: Státní statek Jeneč, státní statek v likvidaci
Třanovského 622/11
163 00 Praha 6

Číslo jednací: 1768-13-2022

| | |
|---------------------|------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 86 000 Kč |
|---------------------|------------------|

Počet stran: 14

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1,2,3

Podle stavu ke dni: 10.7. 2022

Vyhotoveno: V Praze dne 13.07.2022

Kopecký Jiří

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol.

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci, pozemky dle L.V. č. 460, které jsou vedeny u katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov. Pro zjištění Administrativní ceny je pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **424//2021 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

V daném případě pro nemovitost v katastrálním území Polžice u Bezdruzic je obvyklá cena zjištěná podle zákona č. **151/1997 Sb.** o oceňování majetku.

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrných orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Konzultinvestem Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **424//2021 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod vlastnického práva

Určení obvyklé ceny nemovité věci

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 10.7. 2022 bez přítomnosti majitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Zákonč.151/1997Sb. o oceňování majetku

Zákon 183/2006Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek)

Zákon 89/2012Sb. (občanský zákoník)

Zákon č. 256/2013Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 460, ze dne 30.6. 2022

Kopie katastrální mapy

Údaje a podklady zjištěné při fyzické prohlídce a zaměření nemovitosti.

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Objednávka znaleckého posudku, bytová jednotka č. 222000140, ze dne 1.7. 2022

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

Prohlídka a zaměření nemovitost dne 11.7. 2022

Situace předmětného území v měř. 1:8 000

Fotodokumentace

2.2. Věrohodnost zdroje dat

2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- objednávka na vyhotovení ocenění

2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, www.cuzk.cz

4. Letecké snímky, www.cuzk.cz, www.mapy.cz

Další zdroje:

1. www.sreality.cz

2. www.realitymix.centrum.cz

3. další realitní servery

2.2.3 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších

2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších

3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších

4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších

5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších

6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších

Vyhláška č.424 /2021 Sb.

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyla zjištěna žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zaměření při místním šetření, zajištění listinných podkladů

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury.
- Výpis z katastru nemovitostí
- Fotodokumentace
doplňující údaje a informace

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Pro výpočet byla použita vyhláška 424/2021 Sb.

Zákon č. 151/1997, Sb.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Bezručice, k.ú. Polžice u Bezručic
Adresa nemovité věci: Bezručice, Bezručice, Tachov

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, Právo hospodařit s majetkem státu, Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, ., Mariánské náměstí 1, 110 00 Praha 1, LV: 460, podíl 1 / 1

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 460, ze dne 30.7. 2022

Vlastník:

Česká republika, mariánské náměstí 1, 100 00 Praha 1

Právo hospodařit s majetkem státu:

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 163 00 Praha 6

Dokumentace a skutečnost

Původní dokumentace k objektu nemovitosti není vlastníku k dispozici a není uložena ani na příslušném stavebním úřadě. V archivu Mě Ú Benešov je pouze dokumentace na půdní vestavbu realizovanou v roce 1998-1999. Pro potřebu ocenění vycházím z podkladů Prohlášení vlastníka budov a a znaleckého posudku č. 2242-65/2005.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o dva pozemky, které slouží jako příjezdová nezpevněná komunikace k nemovitostem. Oba pozemky jsou vedeny na listu vlastnictví č. 460, u katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Tachov. Pozemky jsou vedeny pod čísly 536/1 o výměře 467 m² a číslo 536/2 o výměře 69 m².

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

| | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

| | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Ostatní rizika: nejsou

| | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 536/1, ostatní plocha, ostatní komunikace
2. Pozemek č. 536/2, ostatní plocha, ostatní komunikace

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky dle LV 460

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|--|--|
| Název předmětu ocenění: | Pozemky dle L.V. č. 460 |
| Adresa předmětu ocenění: | Bezručice, Tachov Bezručice, Tachov |
| LV: | 460 |
| Kraj: | Plzeňský |
| Okres: | Tachov |
| Obec: | Bezručice |
| Katastrální území: | Polžice u Bezručic |
| Počet obyvatel: | 928 |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | 884,00 Kč/m² |

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel | IV | 0,65 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka | II | 0,95 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 262,00 \text{ Kč/m}^2$

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 č. 536/1, ostatní plocha, ostatní komunikace

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P _i |
|---|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25 |
| P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce | -0,05 |
| P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem | -0,03 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů | 0,00 |
| P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití | 0,30 |

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,201}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství | | | | |
| § 4 odst. 3 | 262,- | 0,201 | 1,000 | 52,66 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha - ostatní komunikace | 536/1 | 467 | 52,66 | 24 592,22 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 467 | | 24 592,22 |

Pozemek č. 536/1, ostatní plocha, ostatní komunikace - zjištěná cena celkem = 24 592,22 Kč

2. Pozemek č. 536/2, ostatní plocha, ostatní komunikace

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P _i |
|---|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | -0,25 |
| P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce | 0,05 |
| P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem | -0,03 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů | 0,00 |
| P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití | 0,30 |

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství | | | | |
| § 4 odst. 3 | 262,- | 0,231 | 1,000 | 60,52 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|-------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha - ostatní komunikace | 536/2 | 69 | 60,52 | 4 175,88 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | 69 | | 4 175,88 |
| Pozemek č. 536/2, ostatní plocha, ostatní komunikace - zjištěná cena celkem | | | | = | 4 175,88 Kč |

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky dle LV 460

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | | | |
|--|---|-------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| Název: | Prodej pozemku, p.č.: 64/3 | | | | |
| Lokalita: | Bezdrůžice, okr. Tachov, Plzeňský kraj, Česká republika | | | | |
| Popis: | Prodej, pozemek - ostatní plocha - komunikace, 323 m ² , KS V 4200/2021-410 právní účinky vkladu 10.9.2021, prodáno za 48 450,-Kč LV 352 | | | | |
| Koeficienty: | | | | | |
| redukce pramene ceny - meziroční nárůst ceny | | 1,06 | | | |
| velikost pozemku - | | 1,00 | | | |
| poloha pozemku - | | 1,00 | | | |
| dopravní dostupnost - | | 1,00 | | | |
| možnost zastavění poz. - | | 1,00 | | | |
| intenzita využití poz. - | | 1,00 | | | |
| vybavenost pozemku - | | 1,00 | | | |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | 1,00 | | | |
| | Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
| | 48 450 | 323 | 150,00 | 1,06 | 159,00 |



| | | | | |
|------------------|--|--|--|--|
| Název: | Prodej pozemku, p.č.: 1483/14 | | | |
| Lokalita: | Bezdrůžice, okr. Tachov, Plzeňský kraj, Česká republika | | | |
| Popis: | Prodej, pozemek - ostatní plocha - komunikace, 31 m ² , KS V 5967/2021-410 právní účinky vkladu 27.12.2021, prodáno za 4 650,-Kč LV 639 | | | |

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - meziroční nárůst ceny | 1,06 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|-----------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| 4 650 | 31 | 150,00 | 1,06 | 159,00 |

Název: Prodej pozemku, p.č.: 493/17

Lokalita: Polžice u Bezdržic, okr. Tachov, Plzeňský kraj, Česká republika

Popis: Prodej, pozemek - trvalý travní porost, 2610 m², KS V 1113/2021-410 právní účinky vkladu 22.3.2021, prodáno za 600 300,-Kč LV 490 pozemek je územním plánem určen k zastavění

Koeficienty:

| | |
|--|------|
| redukce pramene ceny - meziroční nárůst ceny | 1,06 |
| velikost pozemku - menší pozemek = vyšší cena za m ² , obdoba malometrážních bytů | 1,20 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |



úvaha zpracovatele ocenění - srovnávaný pozemek je úp určen k zastavění, oceňovaný pp je polní cesta 0,55

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|-----------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--|
| 600 300 | 2 610 | 230,00 | 0,70 | 161,00 |

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 159 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 160 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 161 Kč/m ² |

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m²] | Jednotková cena [Kč/m²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|--|
| ostatní plocha - ostatní komunikace | 536/1 | 467 | 160,00 | | 74 720 |
| ostatní plocha - ostatní komunikace | 536/2 | 69 | 160,00 | | 11 040 |
| Celková výměra pozemků | | 536 | Hodnota pozemků celkem | | 85 760 |

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|---|--------------|
| 1. Pozemek č. 536/1, ostatní plocha, ostatní komunikace | 24 592,20 Kč |
| 2. Pozemek č. 536/2, ostatní plocha, ostatní komunikace | 4 175,90 Kč |

Výsledná cena - celkem: 28 768,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 28 770,- Kč

slovy: Dvacet osm tisíc sedm set sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

28 770 Kč

slovy: Dvacet osm tisíc sedm set sedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky dle LV 460 85 760,- Kč

| | |
|-----------------|-----------|
| Hodnota pozemku | 85 760 Kč |
|-----------------|-----------|

Obvyklá cena

86 000 Kč

slovy: Osmdesát šest tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu jsem určil z již skutečně prodaných nemovitých věcí, vyhledáním Kupních smluv a upravil korekčními koeficienty. Dále pro porovnání bylo použito databáze Sreality.cz.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

| | |
|-----------------------------|------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 86 000 Kč |
| slovy: Osmdesátšesttisíc Kč | |

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem Praha 2 - Spálená č. 2 ze dne 3. 1. 1991 pod pořadovým číslem 1465 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví CENY a ODHADY se zvláštní specializací odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1768-13-2022 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle příložené likvidace na základě dokladu.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1768-13-2022.

V Praze dne 13. 7. 2022

Jiří K o p e c k ý
Meinlinova 312
190 16 P r a h a 9 – Koloděje
Mobil: +420 737 256 762
E-mail: odhadynemo@volny.cz