

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5466/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 412/11, 412/13, 948/10, 948/14, 948/15, 2012/10, 2012/11, zapsaných na LV číslo 11, katastrální území Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, IČ: 00016918
Třanovského 622/11
163 00 Praha 6 Řepy

Počet stran: 18, z toho 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 3

Podle stavu ke dni: 13.07.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 23.07.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 412/11, 412/13, 948/10, 948/14, 948/15, 2012/10, 2012/11, zapsaných na LV číslo 11, katastrální území Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.07.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis do KN ze dne 30.06.2022, LV číslo 11, k.ú. Dolní Město
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z územního plánu

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze

spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 jednájí vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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 a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. 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.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Dolní Město, k.ú. Dolní Město

Adresa nemovité věci: Dolní Město, 582 33 Dolní Město

Vlastnické a evidenční údaje

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

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci - pozemky se nachází různých místech katastru obce - viz přiložená mapka. Jedná se o pozemky, které jsou užívány jako vodní tok.

Předmětem ocenění jsou pouze pozemky. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Dolní Město
582 33 Dolní Město
LV: 11
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Obec: Dolní Město
Katastrální území: Dolní Město
Počet obyvatel: 919
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **774,00 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90

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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 272,00 \text{ Kč/m}^2$

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. Pozemky

Ocenění

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	272,-	0,06 1,00				16,32
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	2012/11	364		16,32	5 940,48
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	2012/10	679		16,32	11 081,28
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	948/15	1 044		16,32	17 038,08
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	948/14	210		16,32	3 427,20
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	948/10	520		16,32	8 486,40
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	412/13	120		16,32	1 958,40
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	412/11	985		16,32	16 075,20
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 3 922 m ²						64 007,04

Pozemky - zjištěná cena celkem = 64 007,04 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci

porovnáváné.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pole 33 154 m²

Lokalita: Kouty, okres Havlíčkův Brod

Popis: Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Máme pro Vás řešení! Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji pozemky v katastrálním území Kouty u Bojiště v okrese Havlíčkův Brod v Kraji Vysočina. K prodeji je 100% podíl na pozemcích parc. č. 498/9, 500/4, 521, 522, 523, 557, 607/4 a 612/2 zapsané na LV 579 v KÚ Kouty u Bojiště. Celková výměra všech prodávaných pozemků je 33 154 m² z toho trvalý travní porost je 5 326 m², ostatní plocha 590 m² a orná půda 27 238 m². Obec Kouty leží v okrese Havlíčkův Brod, 7 km jižně od Ledče nad Sázavou. Obec se rozkládá na západním svahu Melechova a severovýchodním svahu Vlčí Hůry podél Kouteckého potoka. Jižně od obce Kouty se nachází rybník Homole, který je možné využít ke koupání. Půda je prověřená a bezpečná investice. Růst její ceny se stabilně drží nad inflací a představuje tak ochranu investic i v dobách, kdy si nejsme jisti budoucím vývojem. Tržní cena půdy každým rokem roste a proto patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Jen za rok 2021 vzrostla průměrná tržní cena zemědělské půdy o 16,1% oproti cenám z roku 2020. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Věřím, že Vás tato nabídka zaujala a pokud máte zájem o bližší informace, kontaktujte mě na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
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 K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 027 774	33 154	31,00	0,95	29,45

Název: Prodej louky 3 209 m²

Lokalita: Světlá nad Sázavou - Radostovice, okres Havlíčkův Brod

Popis: Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Radostovice u Lipničky, LV 23 o výměře 3209 m². Parcela č. 76/1 - o výměře 3209 m² (trvalý travní porost) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 0,95
 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 K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
100 000	3 209	31,16	0,95	29,60

Název: Prodej pole 25 664 m²

Lokalita: Trpišovice - Koňkovice, okres Havlíčkův Brod

Popis: Nabízím prodej pole a stavební parcelu v k.ú. Koňkovice č. LV 17 o celkové výměře 25664 m². Na pozemek je přístup přes obecní cestu. Bez provize RK, prodej od přímého majitele. Na pozemcích je uzavřená nájemní smlouva s 12 měsíční výpovědní lhůtou. 580 m² se nachází v územním plánu pro výstavbu RD. V případě dotazů kontaktujte martin.glos@investujdpole.cz

Koeficienty:

redukce pramene ceny - 0,95
 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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
999 000	25 664	38,93	0,95	36,98

Minimální jednotková porovnávací cena	29 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	2012/11	364	32,01		11 652
vodní plocha	2012/10	679	32,01		21 735
vodní plocha	948/15	1 044	32,01		33 418
vodní plocha	948/14	210	32,01		6 722
vodní plocha	948/10	520	32,01		16 645
vodní plocha	412/13	120	32,01		3 841
vodní plocha	412/11	985	32,01		31 530
Celková výměra pozemků		3 922	Hodnota pozemků celkem		125 543

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky 64 007,- Kč

Výsledná cena - celkem: 64 007,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 64 010,- Kč

slovy: Šedesátčtyřtisícdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

64 010 Kč

slovy: Šedesátčtyřtisícdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 125 543,- Kč

Hodnota pozemku	125 543 Kč
-----------------	------------

Obvyklá cena

125 543 Kč

slovy: Jednostodvacetpětisícpětsetčtyřicet tři Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

125 543 Kč

slovy: Jednostodvacetpěttisícpětsetčtyřicetři Kč

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou:

Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu. Na realitním trhu s nemovitými věcmi se běžně s podobnými pozemky moc neobchoduje a z tohoto důvodu bylo při stanovení tržní hodnoty - obvyklé ceny přihlédnuto k zjištěné ceně a k ceně zjištěné porovnáním, a to podobných pozemků v oblasti.

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 412/11, 412/13, 948/10, 948/14, 948/15, 2012/10, 2012/11, zapsaných na LV číslo 11, katastrální území Dolní Město, obec Dolní Město, okres Havlíčkův Brod

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5466/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5466/2022 evidence posudků.

V Hranicích 23.07.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5466/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2022 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 00016918 pro Ministerstvo zemědělství ČR
sekce informační

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 568601 Dolní Město
at.území: 629740 Dolní Město List vlastnictví: 11
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6	00016918	

Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
412/11	985	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
412/13	120	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
948/10	520	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
948/14	210	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
948/15	1044	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
2012/10	679	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
2012/11	364	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

› Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 2012/10, Parcela: 2012/11, Parcela: 412/11, Parcela: 412/13, Parcela:
948/10, Parcela: 948/14, Parcela: 948/15

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› Jiná listina číslo čj.fin 3 ev.č.1803_C/63 -/ postupní prohlášení ze dne 2.9.1963.

POLVZ:8/1987

Z-3200008/1987-601

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

› Rozhodnutí o zrušení organizace čj.-8242/2006 -13020 ze dne 09.05.2006.

Z-6163/2006-601

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2022 09:35:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 568601 Dolní Město
at.území: 629740 Dolní Město List vlastnictví: 11
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

istina

- Pro: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského RČ/IČO: 00016918
622/11, Řepy, 16300 Praha 6
- › Smlouva darovací č.j. fin 3 ev.č. 1834/63 - postupní prohlášení ze dne 17.9.1963 (listina nezaložena, č.j. zjištěno z rozhodnutí PÚ). Z-3200144/1995-601
RČ/IČO: 00000001-001
- Pro: Česká republika,
- › Smlouva darovací č.j. fin 3 ev.č. 1844/63 - postupní prohlášení ze dne 23.9.1963 (listina nezaložena, č.j. zjištěno z rozhodnutí PÚ). Z-3200021/1993-601
RČ/IČO: 00000001-001
- Pro: Česká republika,
- › Smlouva darovací č.j. fin 3 Rp.2148/80-D - nabídka bezplatného odevzdání majetku do vlastnictví československého státu ze dne 7.5.1980. Z-3200001/1981-601
RČ/IČO: 00000001-001
- Pro: Česká republika,
- › Smlouva darovací č.j. fin.3.ev.č.1814/63 - postupní prohlášení ze dne 3.9.1963 (listina nezaložena, č.j. zjištěno z rozhodnutí PÚ). Z-3200128/1995-601
RČ/IČO: 00000001-001
- Pro: Česká republika,
- › Smlouva darovací č.j. fin.3.ev.č.1835/63 - postupní prohlášení ze dne 21.9.1963 - pol. v.z. 45/1987. Z-3200636/1997-601
RČ/IČO: 00000001-001
- Pro: Česká republika,
- › Smlouva darovací č.j. fin.3.ev.č.1840-C/63 - postupní prohlášení ze dne 23.9.1963 - pol. v.z. 9/1988. Z-3200636/1997-601
RČ/IČO: 00000001-001
- Pro: Česká republika,
- › Smlouva darovací č.j. fin.3.ev.č.1846/63 - postupní prohlášení ze dne 21.9.1963 - pol. v.z. 6/1988. Z-3200636/1997-601
RČ/IČO: 00000001-001
- Pro: Česká republika,
- › Smlouva darovací č.j. fin.3.ev.č.1847/63-C - postupní prohlášení ze dne 23.9.1963 - pol. v.z. 14/1986. Z-3200636/1997-601
RČ/IČO: 00000001-001
- Pro: Česká republika,
- › Smlouva darovací č.j. fin.3.ev.č.1850-C/63 - postupní prohlášení ze dne 18.9.1963 (listina založena ve sbírce listin v roce 1987 v KZENU_1). Z-3200636/1997-601
RČ/IČO: 00000001-001
- Pro: Česká republika,
- › Smlouva darovací č.j. fin.3.ev.č.1852/63-C - postupní prohlášení ze dne 23.9.1963 - pol. v.z. 4/1988. Z-3200636/1997-601
RČ/IČO: 00000001-001
- Pro: Česká republika,
- › Smlouva darovací č.j. fin.3.ev.č.2050/64-C - postupní prohlášení ze dne 24.9.1963 (listina založena ve sbírce listin v roce 1987 v KZENU_3).

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2022 09:35:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568601 Dolní Město

kat.území: 629740 Dolní Město

List vlastnictví: 11

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

istina

Pro: Česká republika,

Z-3200636/1997-601

RČ/IČO: 00000001-001

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.06.2022 09:49:02

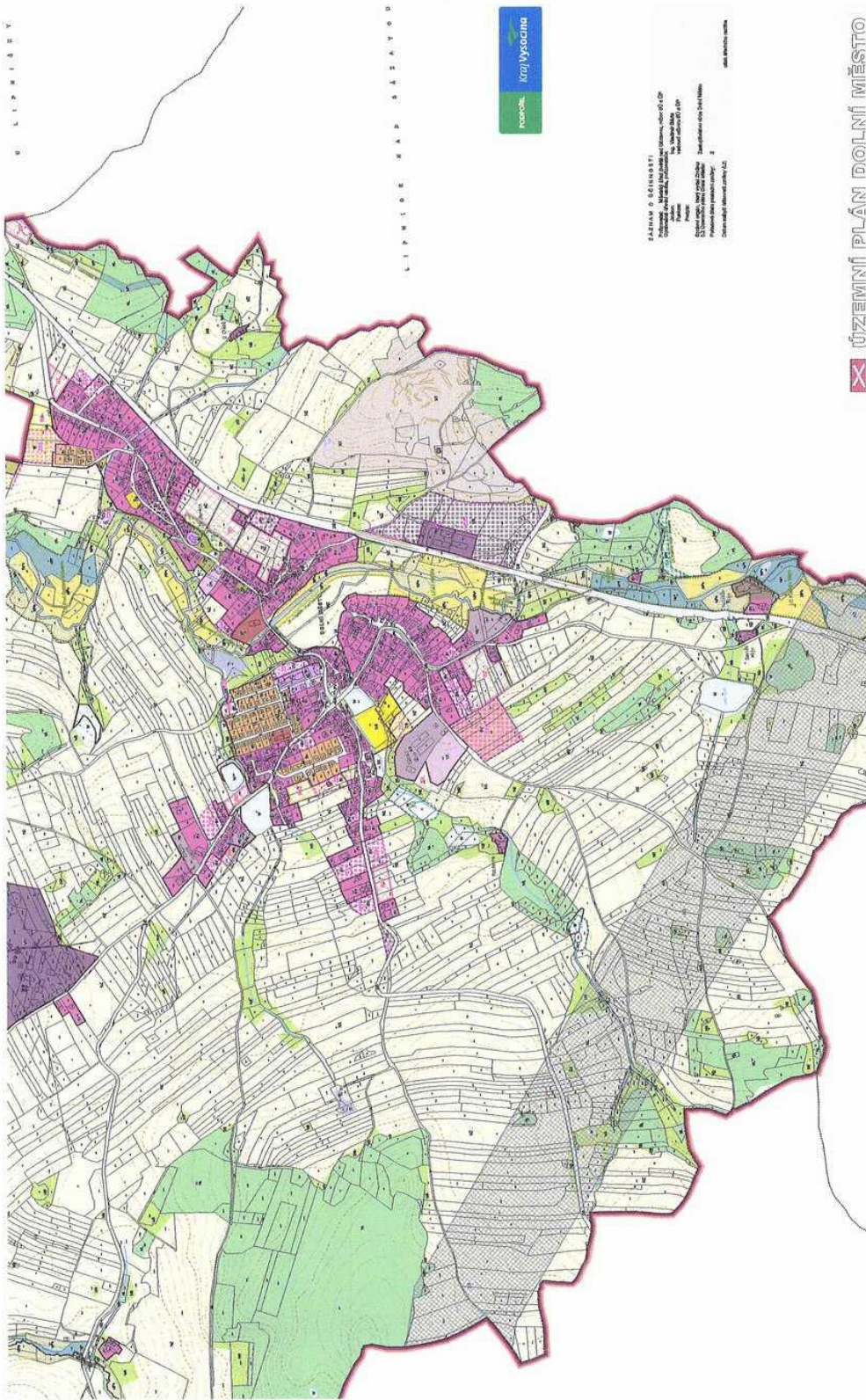
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.
strana 3

DOLNÍ MĚSTO

LU 11



GPS ① $49^{\circ}37'58''N$ $15^{\circ}21'24''E$ ② $49^{\circ}37'58''N$ $15^{\circ}23'39''E$ ③ $49^{\circ}37'05''N$ $15^{\circ}22'39''E$



mapa
kraj Vysočina

1:10 000
 Město Lipnice nad Sázavou
 Územní plán
 Přehledná mapa
 Datum vydání: 2023
 Datum aktualizace: 2023
 Datum schválení: 2023
 Datum účinnosti: 2023

 ÚZEMNÍ PLÁN DOLNÍ MĚSTO