

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5471/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 949/8, 1148/4, 1149, 1235/2, 1235/5, 1639/5, zapsaných na LV číslo 51, katastrální území Tehov, obec Tehov, okres Benešov

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: 19, z toho 6 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.07.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 25.07.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 949/8, 1148/4, 1149, 1235/2, 1235/5, 1639/5, zapsaných na LV číslo 51, katastrální území Tehov, obec Tehov, okres Benešov

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 51, k.ú. Tehov
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- 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 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 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 Středočeský, okres Benešov, obec Tehov, k.ú. Tehov
Adresa nemovité věci: Tehov, 258 01 Tehov

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 západně od středu obce v lokalitě Petříný - viz příložená mapka. Pozemek p.č. 949/8 je velmi svažité a podle územního plánu je plánované využití jako NS - plochy smíšené nezastavěného území. Pozemky p.č. 1148/4, 1149, 1235/2, 1235/5,

1639/5, jsou rovinaté a jsou užívány jako zemědělská půda, podle územního plánu je využití jako NZ - plochy zemědělské.

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: | Tehov 258 01 Tehov |
| LV: | 51 |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Benešov |
| Obec: | Tehov |
| Katastrální území: | Tehov |
| Počet obyvatel: | 348 |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | 2 041,00 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: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | II | 0,85 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |

O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost

VI

0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 300,00 \text{ Kč/m}^2$

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

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

| Název | Parcelní číslo | BPEJ | Výměra [m ²] | JC [Kč/m ²] | Úprava [%] | UC [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|----------------|----------------|-------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|-----------|
| orná půda | 1148/4 | 52914 | 316 | 5,00 | | 5,00 | 1 580,00 |
| ostatní plocha | 1639/5 | | 9 | 5,97 | | 5,97 | 53,73 |

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 325 m² **1 633,73**

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 | 300,- | 0,04 | | | | 12,00 |
| § 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky | | | | | | |
| § 9 odst. 5 | 5,97 | 0,25 | | | | 1,49 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Srážka | Cena [Kč] |
|-----------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------|-----------------|
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha | 949/8 | 182 | 12,00 | | 2 184,- |
| § 9 odst. 5 | ostatní plocha | 1149 | 828 | 1,49 | | 1 233,72 |
| § 9 odst. 5 | ostatní plocha | 1235/2 | 180 | 1,49 | | 268,20 |
| § 9 odst. 5 | ostatní plocha | 1235/5 | 68 | 1,49 | | 101,32 |
| Jiné pozemky - celkem | | | 1 258 | | | 3 787,24 |

Pozemky - zjištěná cena celkem = 5 420,97 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 porovnávané.

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

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

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

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané 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 porovnávané 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 koeficientů 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 6 174 m²

Lokalita: Veliš, okres Benešov

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 blízkosti zastavěné části obce v katastrálním území Nesperry v okrese Benešov ve Středočeském kraji. K prodeji je 100% podíl na pozemcích parc. č. 585 a 586 zapsané na LV 475 v KÚ Nesperry. Celková výměra všech prodávaných pozemků je 6 174 m² z toho trvalý travní porost je 5 336 m² a ostatní plocha 838 m². 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. V případě zájmu o bližší informace mne neváhejte kontaktovat na telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

Koeficienty:

| | |
|------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 0,95 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |

| | |
|------------------------------|------|
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 0,80 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 234 612 | 6 174 | 38,00 | 0,69 | 26,22 |

Název: Prodej pole 31 324 m²

Lokalita: Bernartice - Borovsko, okres Benešov

Popis: Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Borovsko o celkové výměře 31 324 m². Jedná se o dvě parcely orné půdy - 3 700 m², pět parcel trvalého travního porostu - 21 725 m², parcelu lesa - 5683 m², parcelu ostatní plochy - 216 m². Pozemky jsou obhospodařovány a zapsány v LPIS. Lesní pozemek je i dle UHULu využíván jako louka. Ke třem parcelám je přístup po obecní komunikaci. Pro bližší informace kontaktujte makléře.

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 0,95 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 0,70 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,90 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 1 298 854 | 31 324 | 41,47 | 0,57 | 23,64 |

Název: Prodej pole 4 996 m²

Lokalita: Tichonice, okres Benešov

Popis: Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky o celkové výměře 4996 m², ve Středočeském kraji, v katastrálním území Soušice, část obce Tichonice. Jedná se o pozemky ve výlučném vlastnictví: parc. č. 403/9, 408/12, 408/15, 408/16, 460/15, 460/18 a 460/19, vše orná půda. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 0,95 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 0,80 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,90 |



| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
|------|--------|-----------------|------------|--------------|
|------|--------|-----------------|------------|--------------|

| | | | | |
|---------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 219 824 | 4 996 | 44,00 | 0,65 | 28,60 |

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 24 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 26 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 29 Kč/m ² |

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| orná půda | 1148/4 | 316 | 26,15 | | 8 263 |
| ostatní plocha | 1639/5 | 9 | 26,15 | | 235 |
| ostatní plocha | 949/8 | 182 | 26,15 | | 4 759 |
| ostatní plocha | 1149 | 828 | 26,15 | | 21 652 |
| ostatní plocha | 1235/2 | 180 | 26,15 | | 4 707 |
| ostatní plocha | 1235/5 | 68 | 26,15 | | 1 778 |
| Celková výměra pozemků | | 1 583 | Hodnota pozemků celkem | | 41 394 |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|--|-------------------|
| 1. Pozemky | 5 421,- Kč |
| Výsledná cena - celkem: | 5 421,- Kč |
| Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: | 5 420,- Kč |

slovy: Pěttisícčtyřistadvacet Kč

| |
|--|
| <p>Cena zjištěná dle cenového předpisu</p> <p>5 420 Kč</p> <p>slovy: Pěttisícčtyřistadvacet Kč</p> |
|--|

Rekapitulace tržního ocenění majetku

| | |
|---------------------------|-------------|
| 1. Hodnota pozemků | |
| 1.1. Pozemky | 41 394,- Kč |

| | |
|-----------------|-----------|
| Hodnota pozemku | 41 394 Kč |
|-----------------|-----------|

| |
|--|
| <p>Obvyklá cena</p> <p>41 394 Kč</p> <p>slovy: Čtyřicetjednatisíctřistadevadesátčtyři Kč</p> |
|--|

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 nemovitostí 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 - sreality.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 | 41 394 Kč |
| slovy: Čtyřicetjednatisíctřistadevadesátčtyři 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. 949/8, 1148/4, 1149, 1235/2, 1235/5, 1639/5, zapsaných na LV číslo 51,

katastrální území Tehov, obec Tehov, okres Benešov

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 | 2 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Územní plán | 3 |

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. 5471/2022.

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 5471/2022 evidence posudků.

V Hranicích 25.07.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5471/2022

| | počet stran A4 v příloze: |
|------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí | 2 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Územní plán | 3 |

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: CZ0201 Benešov Obec: 530751 Tehov
 at.území: 765295 Tehov List vlastnictví: 51,
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

| Nemovitosti | | | | |
|-------------|------------|----------------|--------------------|-----------------------|
| Pozemky | | | | |
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 949/8 | 182 | ostatní plocha | manipulační plocha | |
| 1148/4 | 316 | orná půda | | zemědělský půdní fond |
| 1149 | 828 | ostatní plocha | neplodná půda | |
| 1235/2 | 180 | ostatní plocha | neplodná půda | |
| 1235/5 | 68 | ostatní plocha | neplodná půda | |
| 1639/5 | 9 | ostatní plocha | ostatní komunikace | |

I 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 - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› Hospodářská smlouva 587/1980.

POLVZ:8/1981

Z-20400008/1981-201

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

RČ/IČO: 00016918

› Hospodářská smlouva 1031/1983.

POLVZ:7/1984

Z-20400007/1984-201

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

RČ/IČO: 00016918

00000001-001

› Hospodářská smlouva 789/1984.

POLVZ:6/1985

Z-20400006/1985-201

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

RČ/IČO: 00016918

› Hospodářská smlouva ze dne ze dne 15.11.1988.

POLVZ:4/1990

Z-20400004/1990-201

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 1

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

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 530751 Tehov
at.území: 765295 Tehov List vlastnictví: 51
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
Pozemková kniha čd -697/1960.

Z-819/2002-201

Pro: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského RČ/IČO: 00016918
622/11, Řepy, 16300 Praha 6
Pozemková kniha Seznam I.

Z-819/2002-201

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

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 1148/4 | 52914 | 316 |

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

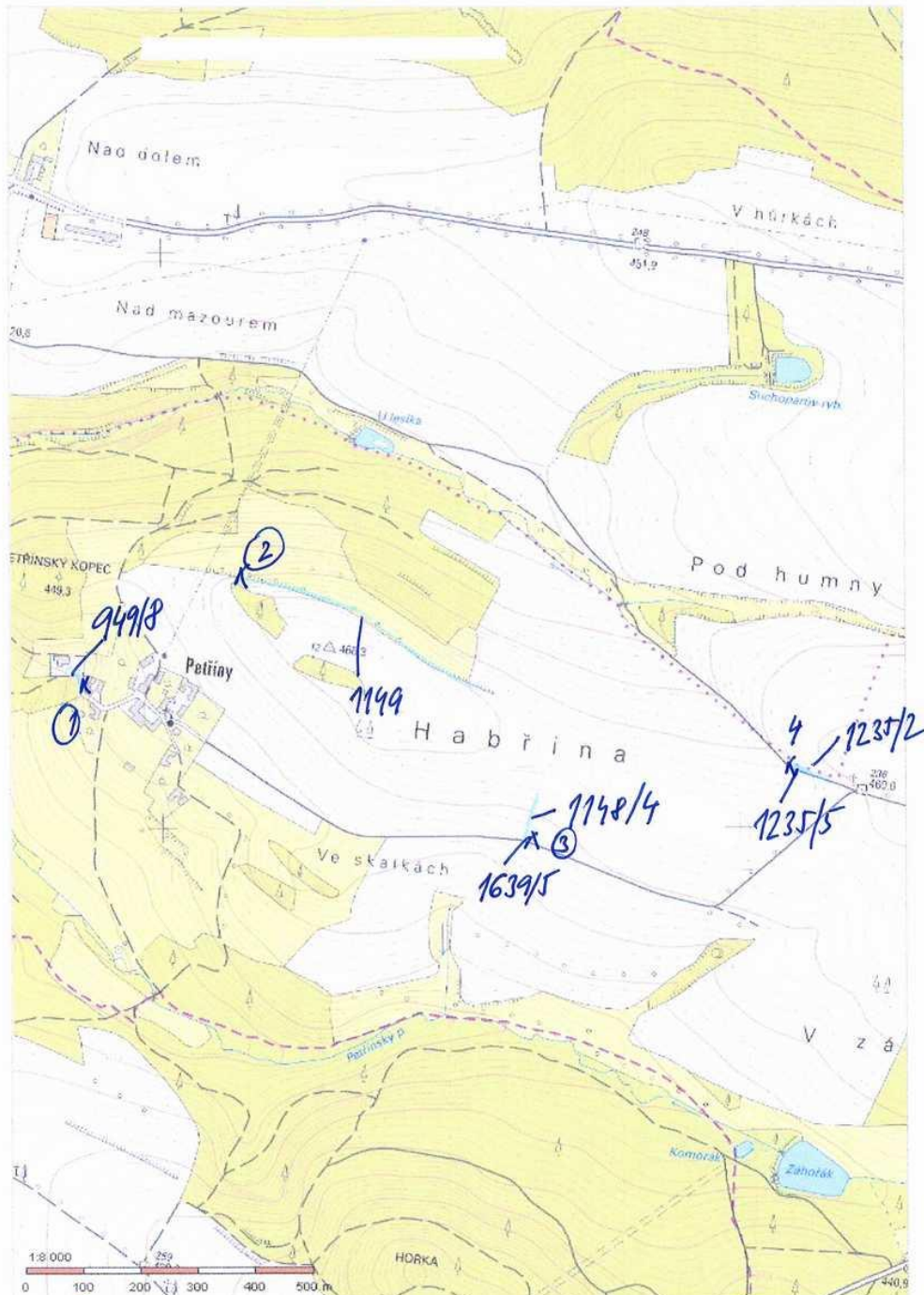
vyhotovil:
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.06.2022 09:49:23

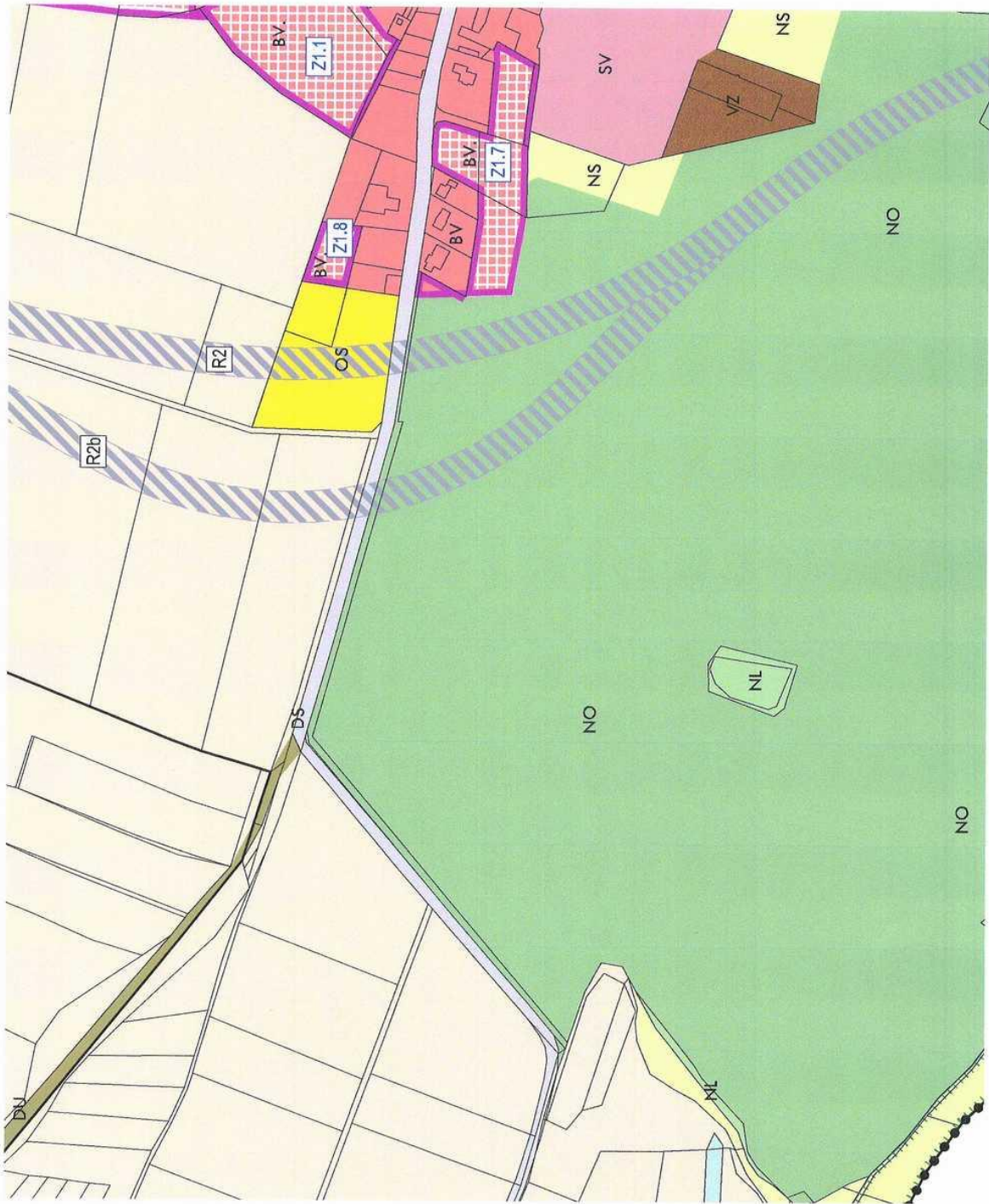
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.
strana 2

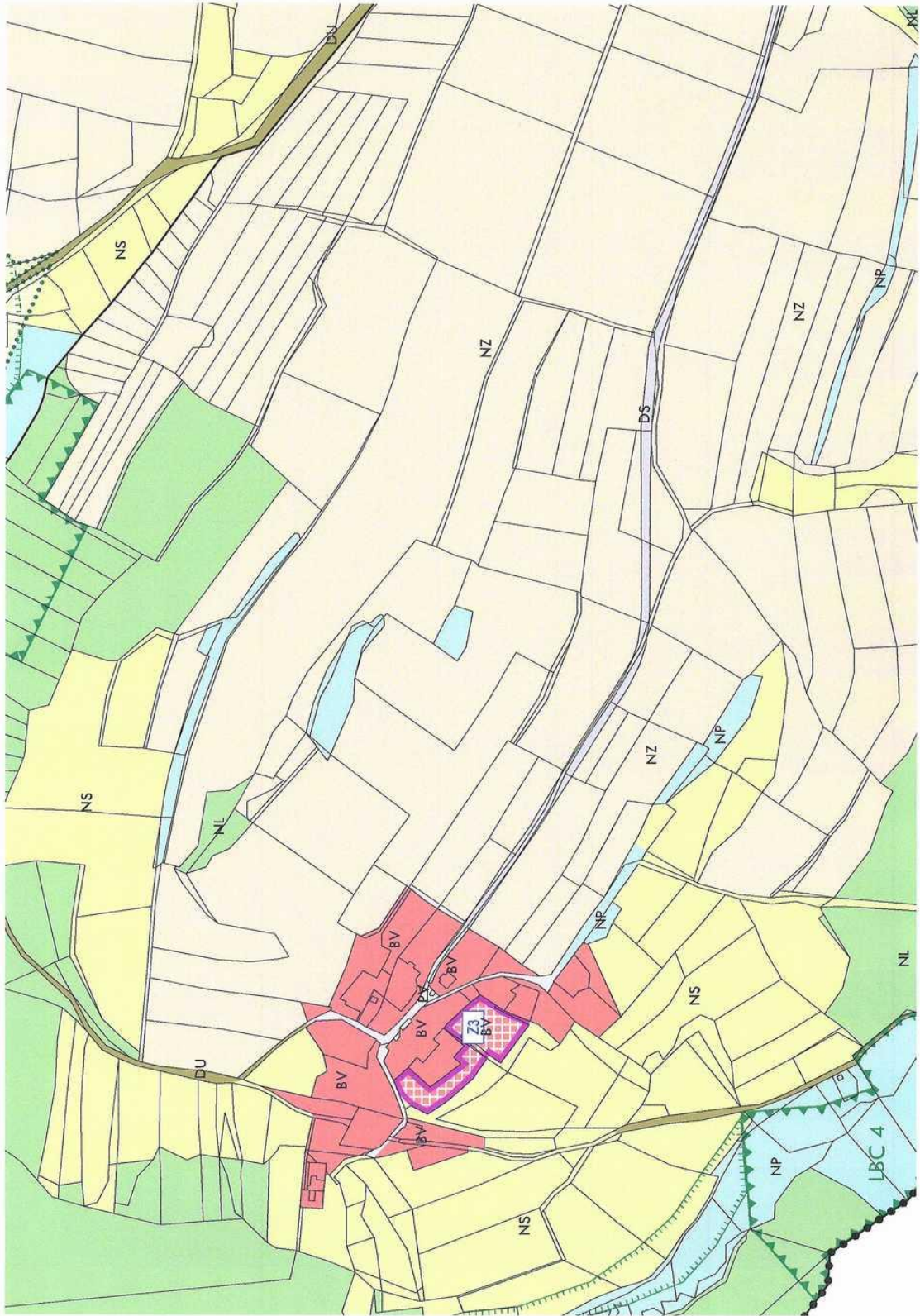
TEHO V

LV 57



GPS ① 49°44'07"N 14°56'21"E ② 49°44'14"N 14°56'33"E ③ 49°44'14"N 14°56'33"E ④ 49°44'08"N 14°57'23"E





| | | |
|----|-----|--|
| PV | PV. | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - ZPEVNĚNÉ PLOCHY |
| PZ | | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ |
| | ZO. | ZELEŇ - OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ |
| ZS | ZS. | ZELEŇ - ZAHRADY A SADY |
| DS | | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ |
| DU | DU. | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - ÚČELOVÉ KOMUNIKACE |
| W | | PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ |
| NL | | PLOCHY LESNÍ |
| NZ | | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ |
| NO | | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - OSÁZENO STROMY |
| NS | NS. | SMÍŠENÉ PLOCHY NEZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ |
| NP | | PLOCHY PŘÍRODNÍ |

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

| stav | návrh | |
|------|-------|--------------------|
| | | MÍSTNÍ KOMUNIKACE |
| | | ÚČELOVÉ KOMUNIKACE |
| | | CYKLOTRASY |

TEHOV

ÚZEMNÍ PLÁN