

ZNALECKÝ POSUDEK



číslo položky v evidenci posudků
42 -747/2022

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 parc.č. st.96/1druhu zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, parc.č. 848 druhu ostatní plocha, ostatní komunikace a parc.č. 967 druhu ostatní plocha, jiná plocha dle výpisu z KN k datu 9.2.2022 listu vlastnictví č.88 katastrálního území Jedlina, obec Lesná - takto zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov.

Obor a odvětví: ekonomika, ceny a odhady věci nemovitých

Znalecký posudek je vyhotoven ve **třech** číslovaných exemplářích a obsahuje včetně titulní strany 15 stran textu a přílohy dle seznamu.

Datum zpracování: 23.7.2022

Vyhotovení č.: 0

Zadání

Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odděleně stanovit cenu zjištěnou nemovitosti podle platného cenového předpisu a cenu obvyklou nemovitých věcí - pozemků parc.č. st.96/1 druhu zastavěná plocha, zbořeniště o výměře 829 m², parc.č. 848 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1942 m² a parc.č. 967 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 941 m² dle výpisu z KN LV 88 katastrálního území Jedlina, obec Lesná - zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, a to dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb. podle stavu a dle situace na trhu s nemovitostmi ke dni 15.7.2022.

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 15.7.2022, bez přítomnosti zástupce vlastníka nemovitostí.

Výčet podkladů

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka č. 202000053 Státního statku Jeneč, s.p. v likvidaci ze dne 9.2.2022
- výpis z KN LV č. 88 k.ú. Jedlina Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov k datu 9.2.2022
- informace z územního plánu obce Lesná a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti zjištěné na místě samém dne 15.7.2022
- snímky 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 88 katastrálního území Jedlina, obec Lesná zapsáno pro:

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

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|--|--------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Pozemky Jedlina |
| Adresa předmětu ocenění: | k.ú.Jedlina 347 01 Lesná |
| LV: | 88 |
| Kraj: | Plzeňský |
| Okres: | Tachov |
| Obec: | Lesná |
| Katastrální území: | Jedlina |
| Počet obyvatel: | 472 |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | 884,00 Kč/m² |

Koeficienty obce

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

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 178,00 \text{ Kč/m}^2$

Nález

Celkový popis nemovité věci

Obec Lesná leží 11km jihozápadně od Tachov, na pomezí bývalého hraničního pásma u hranic s německým Bavorskem, se kterým jí spravovaná území hraničí. Obec spravuje území s osmi katastry. V obci najdeme obecní úřad, knihovnu, kulturní dům, restauraci, obchod, hřiště a dětské hřiště. Je zde zastávka autobusů. Veškerá další občanská vybavenost je v Tachově. Tam dojíždějí i děti do základní školy 2.stupně. První stupeň základní školy a mateřská školka jsou v místě. V horní části obce stojí kostel sv. Mikuláše. V Lesné je možné napojení na elektrickou síť, na vodovodní a kanalizační řad. Na oceněných pozemcích tato možnost není.

Oceněné pozemky jsou v bývalém hraničním pásmu a to 4 km od Staré Knížecí Huti jihovýchodním směrem (na Nové Domky, resp. na Hořtku či Rozvadov). Rozmístění je patrné na přiložené infomapě. Pozemky jsou přístupné jen přes pozemky jiného vlastníka a na pozemcích jsou náletové neošetřované dřeviny. Na p.č. st.96/1 jsou navíc nevyužitelné zbytky základů a zčásti i svislých konstrukcí někdejších staveb.

Všechny pozemky jsou podle územního plánu obce Lesná v nezastavěném území ploch lesních (ppč. 848) nebo v plochách smíšeného nezastavěného území s přírodním využitím (ppč. 967 a st.96/1). Podle stávající situace je využití pozemku p.č. st.96/1 jako stavebního vyloučeno.

Pozemky p.č. 967 a st.96/1 spolu hraničí a nacházejí se 180 m od hráze Horního Hraničského rybníka směrem západním, na pozemcích jsou náletové neošetřované stromy převážně v plném zápoji. Pozemek p.č. 967 je přímo na hranici s k.ú. Hraničky.

Pozemek p.č. 848 ostatní plocha je využíván jako jiná plocha (a je tak i oceněn) a ve skutečnosti

komunikaci (lesní cestu) pouze v jednom místě pod úhlem 60 stupňů křížuje. Pozemek p.č. 848 kopíruje hranici s katastrálním územím Žebráky vzdušnou čarou v délce 1 km a to od mokřadu u Horního Hraničského rybníku do sedla mezi Liščím a Flusárenským vrchem. Na pozemku je několik nezapojených neošetřovaných stromů.

Obsah

1. Pozemek k.ú. Jedlina parc.č. st.96/1
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Porosty na p.č.96 /1
2. Pozemek k.ú. Jedlina parc.č. 967
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Porosty na p.č. 967
3. Pozemek k.ú. Jedlina parc.č.848
 - 3.1. Oceňované pozemky
 - 3.2. Porosty na p.č. 848

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

Znalecký posudek

Ocenění je provedeno ve dvou samostatných oddílech:

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

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

ODDÍL „A. CENA OBVYKLÁ“

Základní pojmy a metody ocenění

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

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

Odst. (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu. Věcná hodnota není u pozemku samostatně stanovena.

Výnosová hodnota nemovitosti (pro nedostupnost objektivních podkladů neprovedena):

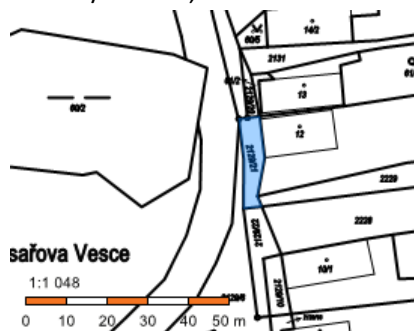
Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (t.zv. věčné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace.

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.

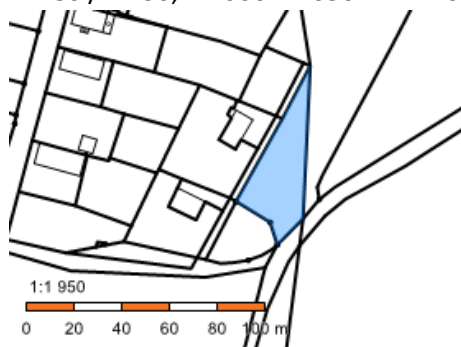
Zhotovitel ocenění neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokladů a podkladů.

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:

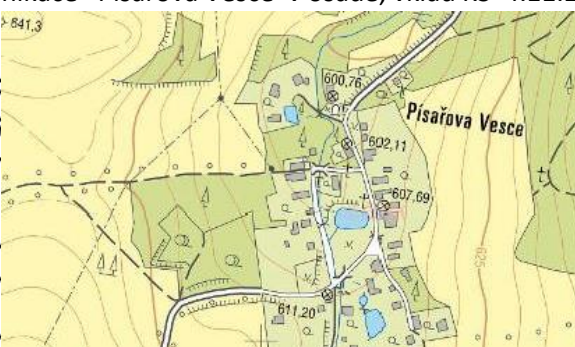
1 2129 / 21 40,- 100 - 105 Písařova Vesce ost.komunikace, využití předzahrádka KS 4.11.2020



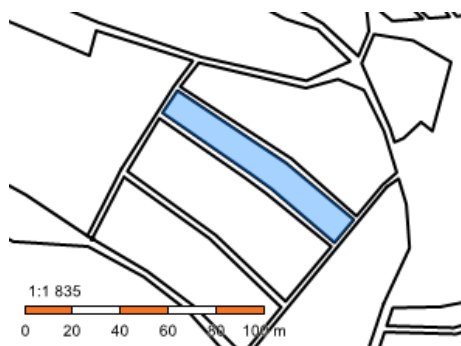
2 180 / 4 30,- 1 000 - 1 050 TTP Nové Domky u odloučené zástavby, vklad KS 13.7.2021



3 2129 / 20 40,- 30 - 35 ost.komunikace Písařova Vesce v osadě, vklad KS 4.11.2020



4 393 / 47 23,- 1 050 - 1 100 TTP Nové Domky, nezastavěné přírodní mimo zást.21.12.2021



1. Pozemek k.ú. Jedlina parc.č. st.96/1 zbořeniště

Tabulka č.1 porovnávacího přístupu ocenění

Porovnávací přístup ocenění :

Pozemek pč. St. 96/1 zbořeniště Jedlina

Jednotka: m2 výměry pozemku

Množství jednotek

oceňovaných pozemků: 829,0

Stavební pozemek v nezastavěném území.

Popis porovnávaných objektů:

V příložených nabídkách realitních kanceláří.

Pro porovnání nabízených nemovitostí jsou použity koeficienty:

Km - koeficient místa

K1 - koeficient výměr

Kc - koeficient druhu

K2 - koef. právního stavu, specifické

Kv - 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 Písařova Vesce 103 m2, ost.kom., předzahradka v zástavbě, vklad kupní sml. 4.11.2020 | 4 120,- Kč | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 0,80 | 0,85 | 1,15 | 103 | 24,- |
| 2 Pozemek 1025m2 Nové Domky, TTP u odloučené zást., vklad 13.7.2021 | 30 750,- Kč | 0,80 | 1,05 | 0,85 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 1 025 | 21,- |
| 3 Pozemek Písařova Vesce, 40 m2, mezi předzahradkou a ost.kom., KS 4.11.2020 | 1 320,- Kč | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 0,75 | 0,85 | 1,15 | 33 | 22,- |
| 4 Pozemek 1075 m2, Nové Domky, TTP mimo zástav. vklad KS 21.12.2021 | 24 725,- Kč | 1,00 | 1,10 | 0,95 | 1,00 | 0,95 | 1,05 | 1 075 | 24,- |

Součet: 91,54 Kč/jedn.
/ 4

Průměrná jednotková cena: 23,- Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 21,- Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 24,- Kč/jedn.

Základní cena: 22,89 Kč/jedn. á 829,0 jedn. = 18 972,40 Kč

Pozemek pč. St. 96/1 zbořeniště Jedlina = 18 970,- Kč

Pozitiva a negativa oceněné nemovitosti

Pozitiva: Pozemek je stavební, ale tento klad je z větší části potlačen lokalizací v nezastavěném území.

Negativa: Pozemek se nachází daleko od obce v nezastavěném území v bývalém hraničním pásmu.

Jsou na něm nevyužitelné zbytky základů a části svislých stavebních konstrukcí. Na pozemku jsou náletové dřeviny, zapojené, neošetřované. Přístup jen přes pozemky jiného vlastníka.

Závěr k tabulce č.1 porovnávacího přístupu ocenění:

Tabulka je vypracována s reálným předpokladem, že pozemky mohou být hodnoceny realitním trhem na podobné úrovni jako pozemky vybrané k porovnání. Podle výsledku porovnávacího přístupu, kde jsou zhodnocena pozitiva a negativa oceněného pozemku, vychází obvyklá cena za 1 m2 pozemku po úpravě porovnávacími faktory v intervalu od 21,- do 24,- Kč. Doporučujeme obvyklou cenu v úrovni **23,- Kč/m2**. Cena obvyklá pozemku druhu zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště pouze s podmíněnou možností výstavby parc.č. st.96/1 dle výpisu z KN LV 88 k.ú. Jedlina, obec Lesná je stanovena celkem na **19.000,- Kč**.

2. Pozemky k.ú. Jedlina parc.č. 967 a parc.č. 848 ostatní plocha

Tabulka č.2 porovnávacího přístupu ocenění

Porovnávací přístup ocenění :

Pozemky pč. 848 a 967 ost.plocha Jedlina

Jednotka: m2 výměry pozemku

Množství jednotek

oceňovaných pozemků: 2 883,0

Ppč. 848 - 1942 m2, č.967 - 941 m2,

Popis porovnávaných objektů:

V příložených nabídkách realitních kanceláří.

Dle skutečnosti jsou to jiné plochy. Nezastavěné.

Pro porovnání nabízených nemovitostí jsou použity koeficienty:

Km - koeficient místa

K1 - koeficient výměř

Kc - koeficient druhu

K2 - koef.právního stavu, specifické

Kv - využitelnosti, vybavenost

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 Písařova Vesce 103 m2, ost.kom., předzahrádka v zástavbě, vklad kupní sml. 4.11.2020 | 4 120,- Kč | 0,90 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,85 | 1,15 | 103 | 18,- |
| 2 Pozemek 1025m2 Nové Domky, TTP u odloučené zást., vklad 13.7.2021 | 30 750,- Kč | 0,80 | 0,90 | 0,80 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 1 025 | 17,- |
| 3 Pozemek Písařova Vesce, 40 m2, mezi předzahrádkou a ost.kom., KS 4.11.2020 | 1 320,- Kč | 0,90 | 0,90 | 0,80 | 0,75 | 0,85 | 1,15 | 33 | 19,- |
| 4 Pozemek 1075 m2, Nové Domky, TTP mimo zástav. vklad KS 21.12.2021 | 24 725,- Kč | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 1,05 | 1 075 | 19,- |

Součet: 72,71 Kč/jedn.
/ 4

Průměrná jednotková cena: 18,- Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 17,- Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 19,- Kč/jedn.

Základní cena: 18,18 Kč/jedn. á 2 883,0 jedn. = 52 406,10 Kč

Pozemky pč. 848 a 967 ost.plocha Jedlina = 52 410,- Kč

Pozitiva a negativa oceněných nemovitostí

Pozitiva: --

Negativa: Pozemky se nacházejí daleko od obce v nezastavěném území v bývalém hraničním pásmu a Přístupné jsou jen přes pozemky jiného vlastníka. Na ppč. 967 jsou náletové dřeviny, převážně v zápoji, neošetřované. Pozemek pč. 848 nelze využít jako komunikaci. Vede sice nedaleko lesní cesty, ale kopíruje pouze hranici katastru.

Závěr k tabulce č.2 porovnávacího přístupu ocenění:

Tabulka je vypracována s reálným předpokladem, že pozemky mohou být hodnoceny realitním trhem na podobné úrovni jako pozemky vybrané k porovnání.

Podle výsledku porovnávacího přístupu, kde jsou zhodnocena pozitiva a negativa oceněných pozemků, vychází obvyklá cena za 1 m² pozemku po úpravě porovnávacími faktory v intervalu od 17,- do 19,- Kč. Doporučujeme obvyklou cenu v úrovni **18,- Kč/m²**.

Cena obvyklá pozemků druhu ostatní plocha, jiná plocha parc.č. 967 a 848 o celkové výměře 2883 m² dle výpisu z KN LV 88 k.ú. Jedlina, obec Lesná je stanovena celkem na **52.000,- Kč**. Z toho cena pozemku p.č. 967 činí 17.000,- Kč a cena pozemku p.č. 848 činí 35.000,- Kč.

REKAPITULACE ZA ODDÍL „A.CENA OBVYKLÁ“**Výsledky analýzy dat**

| | |
|---|--------------------|
| 1. Pozemek zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště parc.č. st. 96/1o výměře 829 m ² dle LV 88 k.ú. Jedlina | 19 000,- Kč |
| 1. Pozemky ostatní plocha, jiná plocha parc.č. 967 a 848 o celkové výměře 2883 m ² dle LV 88 k.ú. Jedlina | 52 000,- Kč |

| | |
|--|-------------|
| Cena obvyklá dle závěru k tabulce celkem | 71 000,- Kč |
| Cena obvyklá činí: | 71 000,- 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.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

| | | |
|--|-----|------|
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná | III | 0,90 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,60 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené | V | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci | III | -0,05 |
| 4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci | I | -0,02 |
| 5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti | I | -0,01 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha | I | -0,07 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek nelze jako stavební využít z důvodu zařazení v územním plánu do nezastavěných území s přírodním využitím | I | -0,30 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,330}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,214}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,330}$$

1. Pozemek k.ú. Jedlina parc.č. st.96/1

1.1. pozemky

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi} \quad \mathbf{I_T = 1,000}$$

Index polohy pozemku $I_P = 0,330$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast | III | -0,03 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Na pozemku nevyužitelné zbytky základů a svislých konstrukcí s prorůstajícími kořeny dřevin. | I | -0,30 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,670$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,670 * 0,330 = 0,221$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] | |
|---|--|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | | |
| § 4 odst. 1 | 178,- | 0,221 | | 39,34 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště | st. 96/1 | 829 | 39,34 | 32 612,86 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 829 | | 32 612,86 |

1.2. Porosty na p.č. st.96 /1

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úpravy [%] | Stáří | Počet / Výměra |
|--|-------------------------|------------|------------------------|---------------------|
| Typ | | | Upr. cena [Kč / jedn.] | Cena [Kč] |
| na pozemku p.č.: st.96/1 | | | 20 roků | 14,00 ks |
| Listnaté stromy I | 10 080,- | - 75 % | 2 520,- | 35 280,- |
| Součet: | | | | 35 280,- |
| Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39): | | | * | 0,150 |
| Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20) | | | * | 0,800 |
| Celkem - okrasné rostliny | | | = | 4 233,60 Kč |
| Porosty na p.č. st.96 /1 - zjištěná cena celkem | | | = | 4 233,60 Kč |
| Pozemek k.ú. Jedlina parc.č. st.96/1 - rekapitulace | | | | |
| 1.1. Pozemky: | | | | 32 612,86 Kč |
| Pozemek k.ú. Jedlina parc.č. st.96/1 - zjištěná cena celkem | | | = | 36 846,46 Kč |

2. Pozemek k.ú. Jedlina parc.č. 967

2.1. pozemky

Názvy pozemků uvedeny podle skutečného způsobu či možného způsobu využívání.

Ocenění

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 | 178,- | 0,04 | | | | 7,12 |
| Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² . | | | | | | 10,- |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Srážka | Cena [Kč] |
|--|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------|----------------|
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha, jiná plocha | 967 | 941 | 7,12 | | 9 410,- |
| Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² . | | | | | | 10,- |
| Jiný pozemek - celkem | | | 941 | | | 9 410,- |

2.2. Porosty na p.č. 967

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název Typ | Jedn. cena [Kč / jedm.] | Úpravy [%] | Stáří Upr. cena [Kč / jedm.] | Počet / Výměra Cena [Kč] |
|---|----------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|
| na pozemku p.č.: 967 | | | 20 roků | 16,00 ks |
| Listnaté stromy I | 10 780,- | - 75 % | 2 520,- | 40 320,- |
| Součet: | | | | 40 320,- |
| Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39): | | | * | 0,150 |
| Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20) | | | * | 0,800 |
| Celkem - okrasné rostliny | | | = | 4 838,40 Kč |

Porosty na p.č. 967 - zjištěná cena celkem = 4 838,40 Kč

Pozemek k.ú. Jedlina parc.č. 967 - rekapitulace

2.1. Pozemky: 9 410,- Kč

Pozemek k.ú. Jedlina parc.č. 967 - zjištěná cena celkem = 14 248,40 Kč

3. Pozemek k.ú. Jedlina parc.č.848

3.1. pozemky

Názvy pozemků uvedeny podle skutečného způsobu či možného způsobu využívání.

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|---------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------|--------------------------------|
| § 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné | | | | | | |
| § 9 odst. 6 | 178,- | 0,04 | | | | 7,12 |
| Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² . | | | | | | 10,- |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Srážka | Cena [Kč] |
| § 9 odst. 6 | ostatní plocha, jiná plocha | 848 | 1 942 | 7,12 | | 19 420,- |
| Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² . | | | | | | 10,- |
| Jiný pozemek - celkem | | | 1 942 | | | 19 420,- |

3.2. Porosty na p.č. 848

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úpravy [%] | Stáří | Počet / Výměra |
|---|-------------------------|------------|------------------------|---------------------|
| Typ | | | Upr. cena [Kč / jedn.] | Cena [Kč] |
| na pozemku p.č.: 848 | | | 25 roků | 12,00 ks |
| Jehličnaté stromy I | 15 840,- | - 50 % | 7 920,- | 95 040,- |
| Součet: | | | | 95 040,- |
| Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39): | | | * | 0,150 |
| Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20) | | | * | 0,800 |
| Celkem - okrasné rostliny | | | = | 11 404,80 Kč |
| Porosty na p.č. 848 - zjištěná cena celkem | | | = | 11 404,80 Kč |
| Pozemek k.ú. Jedlina parc.č.848 - rekapitulace | | | | |
| 3.1. Pozemky: | | | | 19 420,- Kč |
| Pozemek k.ú. Jedlina parc.č.848 - zjištěná cena celkem | | | = | 30 824,80 Kč |

REKAPITULACE ZA ODDÍL „B. CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE PŘEDPISU“

Výsledky analýzy dat

| | |
|---|---------------|
| 1. Pozemek k.ú. Jedlina parc.č. st.96/1 | 36 846,- Kč |
| 1.1. Oceňované pozemky | 32 612,86 Kč |
| 1.2. Porosty na p.č.96 /1 | 4 234,- Kč |
| | <hr/> |
| | = 36 846,- Kč |
| 2. Pozemek k.ú. Jedlina parc.č. 967 | 14 284,- Kč |
| 2.1. Oceňované pozemky | 9 410,- Kč |
| 2.2. Porosty na p.č. 967 | 4 838,- Kč |
| | <hr/> |
| | = 14 248,- Kč |

| | |
|------------------------------------|---------------|
| 3. Pozemek k.ú. Jedlina parc.č.848 | 30 825,- Kč |
| 3.1. Oceňované pozemky | 19 420,- Kč |
| 3.2. Porosty na p.č. 848 | 11 405,- Kč |
| | <hr/> |
| | = 30 825,- Kč |

Výsledná zjištěná cena - celkem: 81 919,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 81 920,- 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 nemovitých věcí - pozemků parc.č. st.96/1 druhu zastavěná plocha, zbořeniště o výměře 829 m², parc.č. 848 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1942 m² a parc.č. 967 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 941 m² dle výpisu z KN LV 88 katastrálního území Jedlina, obec Lesná - zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, a to dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb. podle stavu a dle situace na trhu s nemovitostmi ke dni 15.7.2022.

ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE ZA ODDÍLY A a B

Celkem za oddíl „A. Cena obvyklá“ 71 000,- Kč
slovy sedmdesátjedentisíc Kč

Celkem za oddíl „B. Cena zjištěná podle předpisu“ 81 920,- Kč
slovy osmdesátjedentisícdevětsetdvacet Kč

V Praze dne 23.7.2022

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 **42-747/2022** 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. 88 katastrálního území Jedlina vyhotovený k datu 9.2.2022
- fotodokumentace, infomapa
- povolené využití pozemků podle územního plánu
- snímky pozemkové mapy předmětného území