

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 39/2022

o ceně pozemků: k.ú. Smederov

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

Znalecký posudek o ceně pozemků oceněných dle platné cenové vyhlášky a dále oceněných cenou v místě a čase obvyklou

Údaje o oceňované nemovitosti:

Okres: Plzeň-jih
Obec: Ždírec
Kú.: Smederov
List vlastnictví: 17
Číslo parcel: viz ocenění.

Zadavatel posudku:

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

Číslo objednávky: 222000118
Zn.: -
Posudek objednán dne: 14. 6. 2022

Majitel nemovitosti:

ČR, právo hospodařit s majetkem státu: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 163 00 Praha 6.

Účel posudku:

Ocenění pozemků pro potřeby majitele nemovitostí.

Podklady pro vypracování:

- objednávka č. 222000118 ze dne 14.6.2022
- výpis z KN ze dne 16. 6. 2022
- katastrální mapy
- informace zjištěné při místním šetření
- podklady zjištěné z údajů z katastru nemovitostí a realitních kanceláří

Cenové předpisy, dle nichž se ocenění provádí:

Ocenění dle platné cenové vyhlášky: dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění prováděcí vyhlášky číslo 441/2013 Sb., ve znění pozdějších platných předpisů – nejaktuálnější - vyhl. č. 424/2021 Sb., platná od 1.1.2022.

Datum, k němuž se ocenění provádí:

Ke dni 14. 7. 2022.

Místní šetření provedeno dne:

Dne 22. 6. 2022.

Nález:

Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Smederov, a to východně od osady Smederov. Jedná se o dva pozemky trvalých travních porostů, které tvoří okraj menšího lesního komplexu rozprostírajícího se na prudké stráně nad řekou Úslavou. Oba dva pozemky jsou porostlé náletem keřů trnek mezi kterými rostou místy mladé duby. K oběma oceňovaným pozemkům je velmi špatný přístup pro jakákoliv vozidla - pouze po přilehlé louce, která je dostupná pouze přes brod přes řeku Úslavu.

Přílohy:

- katastrální mapa
- fotodokumentace
- výpis z KN
- objednávka č. 222000118

Počet stran posudku:

celkový počet stran posudku 12
z toho:
počet stran ocenění 8
počet stran příloh 4

Ocenění zemědělských pozemků dle platné cenové vyhlášky

Provádí se dle výše uvedených předpisů, a to dle:

- § 6 odst.1, 2 a 3 kde cena zemědělského pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost, se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m², pokud u tohoto pozemku není
 - a) územním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití, kromě zemědělského pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo
 - b) regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí, územním rozhodnutím, územním souhlasem, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládáno jeho nezemědělské využití.

Základní cena zemědělského pozemku se určí podle BPEJ, které jsou uvedeny v příloze č.4, tato cena se upraví přírážkami či srážkami o vlivy podle přílohy č.5. V případě pozemků nacházejících se v k.ú. Smederov bude uplatněna níže uvedená přírážka z přílohy č.5.

Č.pol.	důvod úpravy zákl.ceny zeměd.pozemku	přirážka v %
1	Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních nebo v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoliv část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici obce	
1.8	obce s počtem 2 až 5 tis.obyvateľ	
1.8.2	sousední katastrální území	20%

Katastrální území: Smederov

Č. parc.	druh pozemku	výměra parc.m ²	výměra BPEJ	BPEJ	sazba Kč/m ²	přirážka %	sazba Kč/m ² po přirážce	ocenění Kč
149/1	TTP	1547	1547	52611	7,26	20	8,712	13 477,-
149/8	TTP	1229	1229	52611	7,26	20	8,712	10 707,-

Celkem: 2776 m² 24 184,- Kč
 Zemědělské pozemky o celkové výměře 2 776 m² byly oceněny částkou **24 184,- Kč**.

Ocenění trvalých porostů:

Dle § 46 odst.2, kde je základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie uvedené v přílohách č. 39 a č. 40 k výše uvedené vyhlášce, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1 000 m² včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami uvedenými v příloze č. 39 a vynásobí se koeficientem K₅ uvedeným v příloze č. 20 v tabulce č. 1 a K_Z uvedeným v příloze č. 39 v tabulce č. 9 k této vyhlášce.

č.parc.	druh dřeviny	počet kusů	věk	zákl.cena	přirážky/srážky	K ₅	K _Z	cena
149/1	DB	5	21-40	21 780,-	90%	0,80	0,15	1 307,-
149/8	DB	6	21-40	21 780,-	90%	0,80	0,15	1 568,-

Celkem: 2 875,- Kč
 Trvalé porosty rostoucí na oceňovaných pozemcích byly oceněny částkou **2 875,- Kč**.

Ocenění zemědělských pozemků cenou v místě a čase obvyklou

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 1a vyhlášky č. 488/2020 Sb., zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Porovnávací metoda:

Při porovnávací metodě kritériem ceny nemovitosti je cena, která byla dosažena v daném místě a čase při prodeji obdobných nemovitostí (ceny nemovitostí nabízených v realitní inzerci se mohou též použít, upraví-li se příslušnými koeficienty), ze všech metod je tato nejvíce používána.

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků jsou porovnány pozemky obdobného využití nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemku (koeficienty K):

- 1.Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.
- 2.Koeficient možnosti zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
- 3.Koeficient velikosti pozemku zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
- 4.Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
- 5.Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
- 6.Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
- 7.Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
- 8.Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

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 K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Přehled srovnatelných pozemků – zemědělský pozemek:

1.Lokalita: město Planá (okres Tachov)

Popis: jedná se o nabídku prodeje pozemku trvalého travního porostu, kdy se jedná o pozemek místy porostlými nálety listnatých stromů a keřů.

p.č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	výměra m ²	požadovaná kup.cena Kč	jednotková cena Kč	K _c	upravená cena Kč
-	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	13 735	480 700	35,00	0,73	25,55

2.Lokalita: obec Úterý, (okres Plzeň-sever)

Popis: jedná se o nabídku prodeje pozemku trvalého travního porostu, který je součástí motokrosového areálu.

p.č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	výměra m ²	požadovaná kup.cena Kč	jednotková cena Kč	K _c	upravená cena Kč
-	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	34 244	1 190 000	34,75	0,73	25,37

3.Lokalita: k.ú. Držkrajov (okres Písek)

Popis: jedná se o nabídku prodeje souboru pozemků, které jsou z části zemědělsky obhospodařované, jsou začleněny do velkého půdního celku.

p.č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	výměra m ²	požadovaná kup.cena Kč	jednotková cena Kč	K _c	upravená cena Kč
-	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	3 046	137 000	45,00	0,81	36,45

4.Lokalita: k.ú. Jenín (okres Český Krumlov)

Popis: jedná se o nabídku prodeje souboru zemědělských pozemků a pozemku ostatní plochy, pozemky jsou zčásti zemědělsky obhospodařovány, jsou přístupné z místní komunikace.

p.č.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	výměra m ²	požadovaná kup.cena Kč	jednotková cena Kč	K _c	upravená cena Kč
-	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	23 164	811 000,-	35,01	0,73	25,56

Průměrná jednotková cena dle výše uvedených čtyř srovnávacích nemovitých věcí je **28,23 Kč/m²**.

Komentář ke stanovení výsledné ceny: Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečností zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty je vycházeno z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. Z databáze byly vybrány celkem 4 porovnávací nemovité věci, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti a stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Katastrální území: Smederov

Parc.č.	druh pozemku	výměra m ²	jednotková cena pozemku Kč/m ²	celková cena Kč
149/1	TTP	1547	28,23	43 672,-
149/8	TTP	1229	28,23	34 695,-
Celkem:		2776 m ²		78 367,- Kč

Zemědělské pozemky o celkové výměře 2 776 m² byly oceněny částkou **78 367,- Kč**.

REKAPITULACE

Nemovitosti: k.ú.: Smederov

Cena dle platné cenové vyhlášky:

Č.parc.	druh pozemku	výměra m ² pozemku	cena Kč pozemku	cena Kč trv.porostu	cena celkem zaokrouhлено Kč
149/1	TTP	1547	13477,-	1307,-	14 780,-
149/8	TTP	1229	10707,-	1568,-	12 280,-
Celkem:		2776	24184,-	2875,-	27 060,-

Celková částka za výše uvedené oceněné nemovité věci činí dle platné cenové vyhlášky **27 060,- Kč.**

Slovy: dvacetsedmtisícšedesát korun českých.

Návrh ceny v místě a čase obvyklé:

Č.parc.	druh pozemku	výměra m ² pozemku	cena pozemku + trv.porosty Kč	cena celkem zaokrouhлено Kč
149/1	TTP	1547	43672,-	43 670,-
149/8	TTP	1229	34695,-	34 700,-
Celkem:		2776	78367,-	78 370,-

Návrh ceny v místě a čase obvyklé za výše uvedené oceněné nemovité věci činí částku **78 370,- Kč.**

Slovy: sedmdesátosmtisícťřístasedmdesát korun českých.

Posudek vypracoval: dne 16. 7. 2022

Ing. František Maxa
Červený Dvůr 14
Český Krumlov, 381 01



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích, ze dne 25.2. 1999 č. 1591/Z pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady pozemků a porostů, jak lesních, tak ostatní zeleně mimo les, škody způsobené zvěří na lesních porostech a oceňování trofejí.

Znalecký úkon je zapsán pod č. poř. ...39/2022..... Znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Podpis znalce:



Znalecká pečť



Ing. František Maxa
Červený Dvůr 14
Český Krumlov
381 01