

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008649/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 106/12, 106/23, 106/28, 106/30, 136/67, 297/3, 309/2, 316/29, zapsaných na LV číslo 13, katastrální území Černčice u Loun, obec Černčice, okres Louny

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171
Číslo posudku v evidenci znalce: 5708/2024

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

Počet stran: 26, z toho 6 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 07.02.2024

Vyhotoveno: V Hranicích 12.02.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 106/12, 106/23, 106/28, 106/30, 136/67, 297/3, 309/2, 316/29, zapsaných na LV číslo 13, katastrální území Černčice u Loun, obec Černčice, okres Louny

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny nemovitých věcí

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.02.2024.

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 24.01.2024, LV číslo 13, k.ú. Černčice u Loun
- 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 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 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.

§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 podařilo 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 neproběhlo 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 Ústecký, okres Louny, obec Černčice, k.ú. Černčice u Loun
Adresa nemovité věci: Černčice, 439 01 Černčice

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 na různých místech katastru - viz přiložená mapka. Jedná se o rovinaté, neoplocené pozemky.

Pozemky p.č. 106/12, 106/23, 106/28, 106/30 se nacházejí u břehu řeky Ohře jsou užívány jako

neplodná půda. Podle územního plánu je využití pozemků jako MU - plochy smíšené nezastavěného území všeobecné. V posudku označeno jako část A.

Pozemek p.č. 136/67 tvoří koryto potoka. Podle územního plánu je využití pozemku jako WT - plochy vodní a vodních toků. V posudku označeno jako část C.

Pozemek p.č. 297/3 se nachází u železniční tratě a je užíván jako neplodná půda. Podle územního plánu je využití pozemku jako MU - plochy smíšené nezastavěného území všeobecné. V posudku označeno jako část A.

Pozemek p.č. 309/2 se nachází jižně od základní školy a je užíván jako veřejné prostranství. Podle územního plánu je využití pozemku jako PU - plochy veřejného prostranství všeobecné. V posudku označeno jako část B.

Pozemek p.č. 316/29 se nachází východně od základní školy a tvoří koryto potoka. Podle územního plánu je využití pozemku jako ZP - plochy zeleně - parky a parkově upravené plochy. V posudku označeno jako část C.

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

Část A

1. Pozemky

Část B

1. Pozemek

Část C

1. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

Část A

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky

Část B

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek

Část C

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky

4. 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:	Černčice 439 01 Černčice
LV:	13
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Černčice
Katastrální území:	Černčice u Loun
Počet obyvatel:	1 318
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 129,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Bez vlivu na cenu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Bez vlivu na cenu.	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Bez vlivu na cenu.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Bez vlivu na cenu.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - Bez vlivu na cenu.	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{746,00 \text{ Kč/m}^2}$

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Část A

1. Pozemky

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. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	9,59	0,25			60 %	3,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	106/12	188	3,84		721,92
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	106/23	48	3,84		184,32
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	106/28	257	3,84		986,88
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	106/30	180	3,84		691,20
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	297/3	133	3,84		510,72
Jiné pozemky - celkem			806		3 095,04	

Pozemky - zjištěná cena celkem = **3 095,04 Kč**

Část B

1. Pozemek

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,180}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Koeficienty	Upr. cena
-----------	------------	-------------	-----------

	[Kč/m ²]			[Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	746,-	0,180	1,000	134,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	309/2	679	134,28	91 176,12
Ostatní stavební pozemek - celkem			679		91 176,12

Pozemek - zjištěná cena celkem = **91 176,12 Kč**

Část C

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	746,-	0,06	1,00			44,76
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	136/67	3		44,76	134,28
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	316/29	2 881		44,76	128 953,56
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 2 884 m ²						129 087,84

Pozemky - zjištěná cena celkem = **129 087,84 Kč**

Tržní ocenění majetku

Část A

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 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: Pozemky				
Lokalita: Černčice u Loun				
Popis: V-3849/2021-507 (LISTINY)				
podání:				
21.10.2021				
cena:				
163 000 Kč				
LV: 929				
katastr. pracoviště: Louny (507)				
	Plocha	Cena/m ²	Cena	
PARCELA:	208/33 (orná půda), kú: Černčice u Loun	1 513 m ²	21	
31 045				
PARCELA:	324/4 (orná půda), kú: Černčice u Loun	2 043 m ²	21	
41 920				
PARCELA:	324/17 (orná půda), kú: Černčice u Loun	4 388 m ²	21	
90 036				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
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]
163 000	7 944	20,52	1,00	20,52

Název:	Pozemky
---------------	----------------

Lokalita: Blšany u Loun				
Popis: V-3834/2021-507 (LISTINY)				
podání:				
21.10.2021				
cena:				
526 365 Kč				
LV: 527				
katastr. pracoviště: Louny (507)				
	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	216/44 (orná půda), kú: Blšany u Loun		5 742 m2	27
155 034				
PARCELA:	216/58 (orná půda), kú: Blšany u Loun		3 000 m2	27
81 000				
PARCELA:	216/103 (orná půda), kú: Blšany u Loun		5 376 m2	27
145 152				
PARCELA:	447/140 (orná půda), kú: Blšany u Loun		5 377 m2	27
145 179				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
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]
526 365	19 495	27,00	1,00	27,00

Název: Pozemek				
Lokalita: Blšany u Loun				
Popis: V-495/2022-507 (LISTINY)				
podání:				
16.2.2022				
cena:				
188 000 Kč				
LV: 304				
katastr. pracoviště: Louny (507)				
	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	447/191 (orná půda), kú: Blšany u Loun		5 755 m2	33
188 000				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
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]
188 000	5 755	32,67	1,00	32,67

Minimální jednotková porovnávací cena	20,52 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	26,73 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32,67 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	106/12	188	26,73		5 025
ostatní plocha	106/23	48	26,73		1 283
ostatní plocha	106/28	257	26,73		6 870
ostatní plocha	106/30	180	26,73		4 811
ostatní plocha	297/3	133	26,73		3 555
Celková výměra pozemků		806	Hodnota pozemků celkem		21 544

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

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 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 K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K₁ až K_n. 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:	Pozemek			
Lokalita:	Černčice u Loun			
Popis:	V-2624/2021-507 (LISTINY) podání: 20.7.2021			
	LV: 920 katastr. pracoviště: Louny (507)			
		Plocha	Cena/m ²	Cena
PARCELA:	136/7 (vodní plocha), kú: Černčice u Loun	50 m ²	791	39 555
	555			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,45	
intenzita využití poz. -			0,45	
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]
39 555	50	791,10	0,18	142,40

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Černčice u Loun			
Popis:	V-1037/2020-507 (LISTINY) podání: 20.4.2020 cena: 24 150 Kč			
	LV: 10001 katastr. pracoviště: Louny (507)			
		Plocha	Cena/m ²	Cena
PARCELA:	208/24 (orná půda), kú: Černčice u Loun	161 m ²	150	24 150
	24 150			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	

poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
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]
24 150	161	150,00	0,90	135,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Černčice u Loun			
Popis:	V-3024/2021-507 (LISTINY)			
	podání:			
	23.8.2021			
	cena:			
	30 000 Kč			
	LV: 407			
	katastr. pracoviště: Louny (507)			
	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	348/196 (orná půda), kú: Černčice u Loun	165 m2	182	
	30 000			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,85	
intenzita využití poz. -			0,85	
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]
30 000	165	181,82	0,72	130,91

Minimální jednotková porovnávací cena	130,91 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	136,10 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	142,40 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	309/2	679	136,10		92 412
Celková výměra pozemků		679	Hodnota pozemků celkem		92 412

Část C

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 sračka.

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 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:	Pozemek			
Lokalita:	Černčice u Loun			
Popis:	V-1037/2020-507 (LISTINY)			
	podání:			
	20.4.2020			
	cena:			
	24 150 Kč			
	LV: 10001			
	katastr. pracoviště: Louny (507)			
		Plocha	Cena/m ²	Cena
PARCELA:	208/24 (orná půda), kú: Černčice u Loun	161 m ²	150	
	24 150			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	

poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,60
intenzita využití poz. -				0,60
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
24 150	161	150,00	0,34	51,00

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Černčice u Loun			
Popis:	V-3024/2021-507 (LISTINY)			
	podání:			
	23.8.2021			
	cena:			
	30 000 Kč			
	LV: 407			
	katastr. pracoviště: Louny (507)			
	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	348/196 (orná půda), kú: Černčice u Loun	165 m2	182	
	30 000			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,55
intenzita využití poz. -				0,55
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
30 000	165	181,82	0,29	52,73

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Blšany u Loun			
Popis:	V-495/2022-507 (LISTINY)			
	podání:			
	16.2.2022			
	cena:			
	188 000 Kč			
	LV: 304			
	katastr. pracoviště: Louny (507)			
	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	447/191 (orná půda), kú: Blšany u Loun	5 755 m2	33	
	188 000			

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
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]
188 000	5 755	32,67	1,00	32,67

Minimální jednotková porovnávací cena	32,67 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	45,47 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	52,73 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	136/67	3	45,47		136
vodní plocha	316/29	2 881	45,47		130 999
Celková výměra pozemků		2 884	Hodnota pozemků celkem		131 135

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Část A

1. Pozemky 3 095,- Kč

Část A - celkem: 3 095,- Kč

Část B

1. Pozemek 91 176,10 Kč

Část B - celkem: 91 176,10 Kč

Část C

1. Pozemky 129 087,80 Kč

Část C - celkem: 129 087,80 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 223 358,90 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 223 360,- Kč

slovy: Dvěstědvacetřítisíctřistašedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

223 370 Kč

slovy: Dvěštedvacettřítisícčtristasedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

21 544,- Kč

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

92 412,- Kč

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

131 135,- Kč

Zjištěná cena

223 370 Kč

Hodnota pozemku

245 090 Kč

Obvyklá cena

245 090 Kč

slovy: Dvěštestčtyřicetpěttisícdevadesát 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 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 popsanych postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 106/12, 106/23, 106/28, 106/30, 136/67, 297/3, 309/2, 316/29, zapsaných na LV číslo 13, katastrální území Černčice u Loun, obec Černčice, okres Louny

Obvyklá cena

245 090 Kč

slovy: Dvěstěčtyřicetpěttisícdevadesát Kč

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, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 5708/2024.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 008649/2024.

V Hranicích 12.02.2024



Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 008649/2024

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

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 16918 pro Ministerstvo zemědělství ČR
sektoru informační

[illegible]

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	

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

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 756	22	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 1346				
106/12	188	ostatní plocha	nepłodná půda	
106/23	48	ostatní plocha	nepłodná půda	
106/28	257	ostatní plocha	nepłodná půda	
106/30	180	ostatní plocha	nepłodná půda	
136/67	3	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
297/3	133	ostatní plocha	nepłodná půda	
309/2	679	ostatní plocha	ostatní komunikace	
316/29	2881	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 - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

b) Hospodářská smlouva o převodu práva hospodaření ze dne 08.12.1969.

Z-3326/2001-507

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

RČ/IČO: 00016918

), Hospodářská smlouva o převodu práva hospodaření č. 181/1987 -IO-LN ze dne 12.10.1987 (založeno v POLVZ: 37/1988).

Z-3732/2008-507

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

RČ/IČO: 00016918

1. Hospodářská smlouva o převodu práva hospodaření ze dne 8.12.1969 (založeno v POLVZ: 45/1970).

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

strana 1

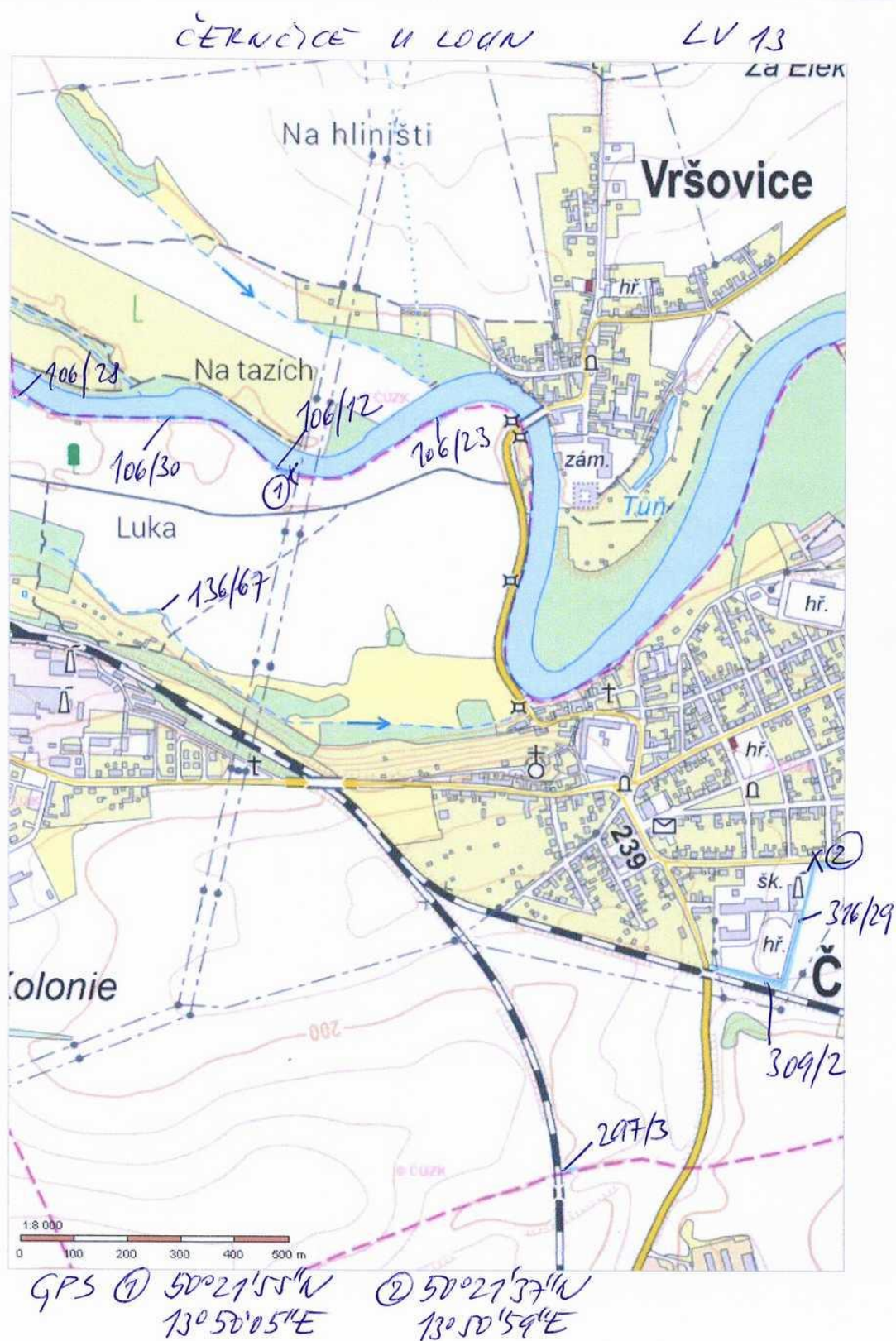
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 16:35:02

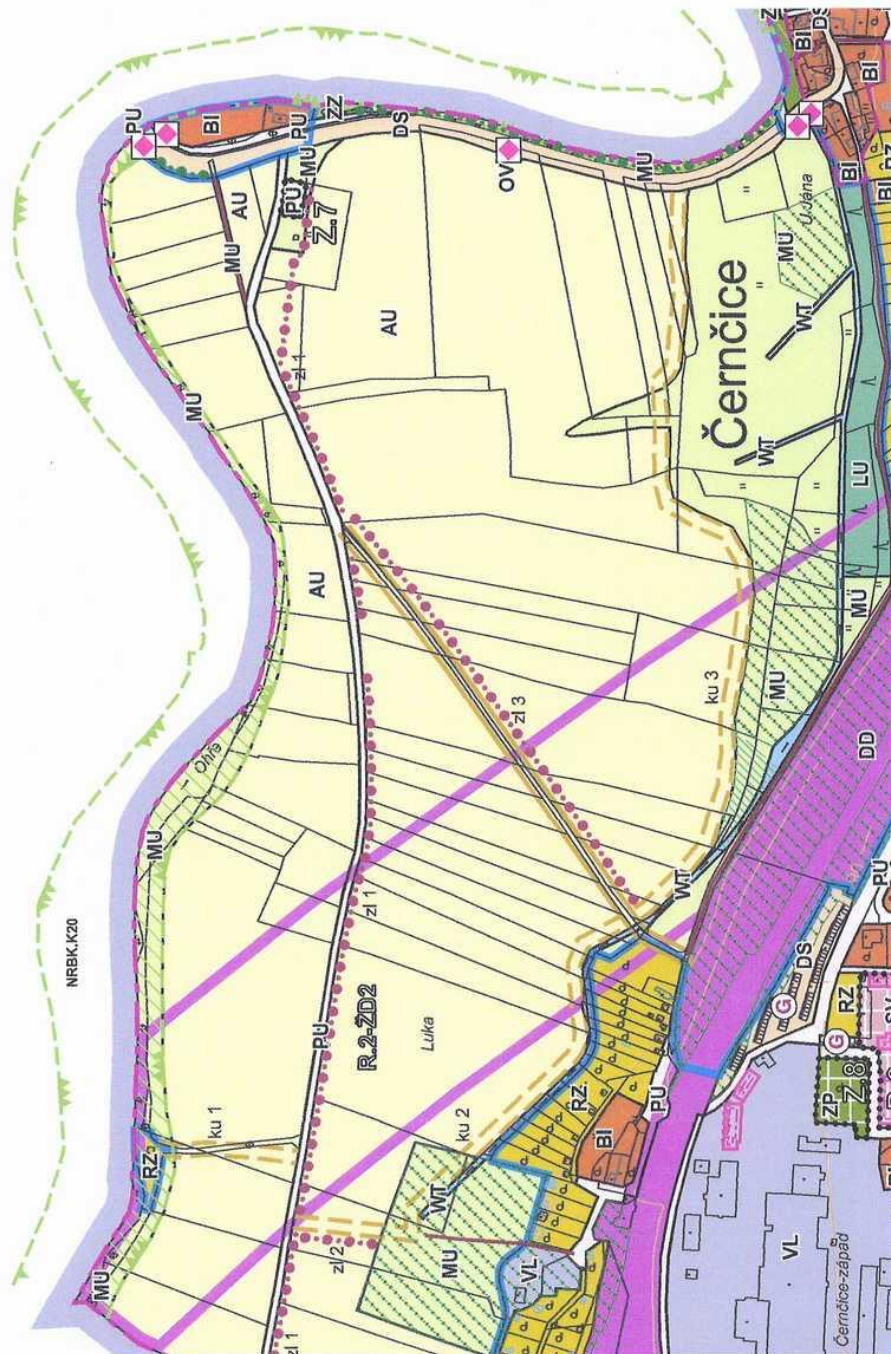
istina

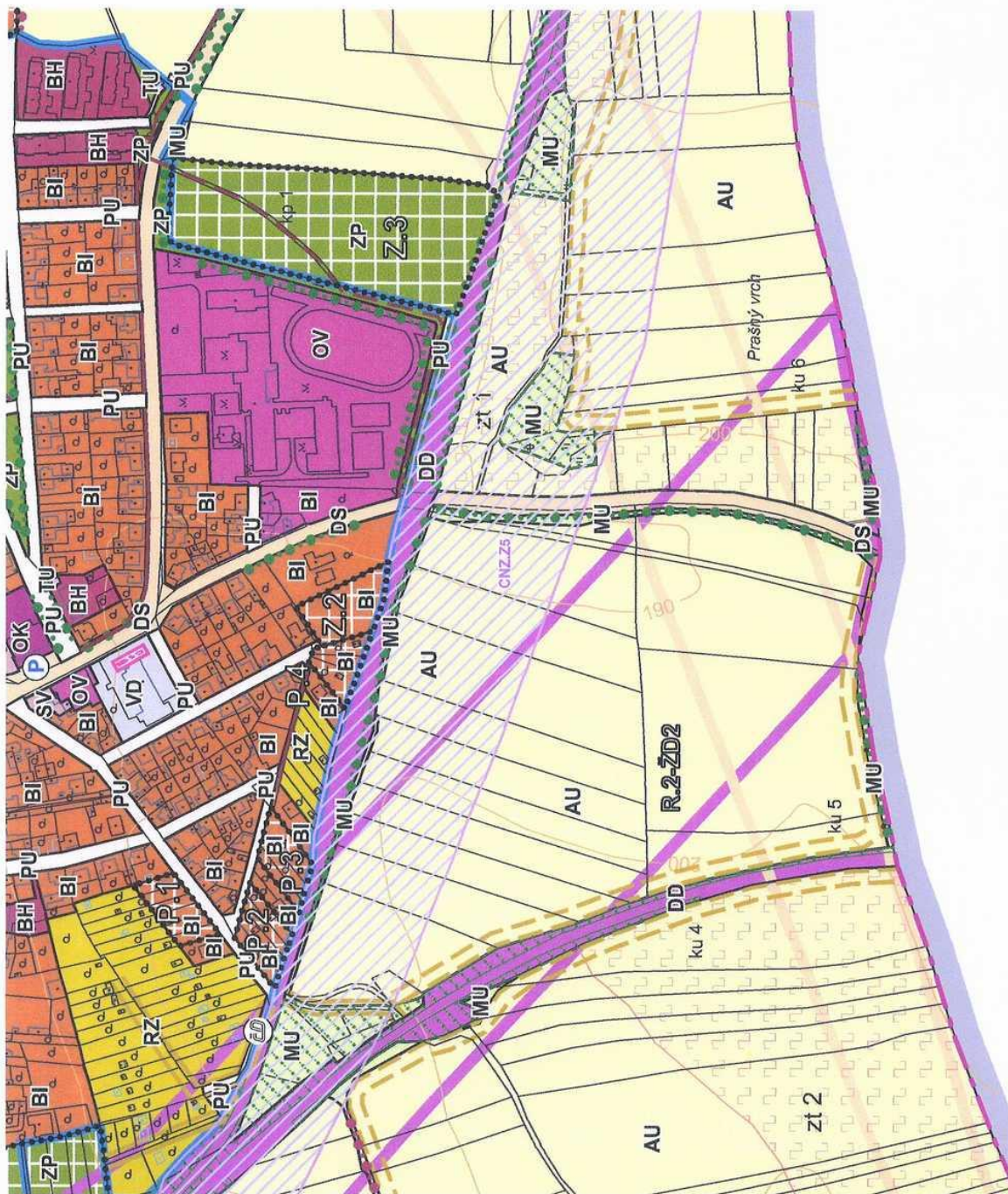
Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Vyhotoveno: 24.01.2024 16:53:12

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.
strana 2







LEGENDA :

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)

stabilizované návrh územní rezerva

Plochy bydlení

   bydlení hromadné (BH)

   bydlení individuální (BI)

Plochy rekreace

   rekreace - zahrádkářské osady (RZ)

Plochy občanského vybavení

   občanské vybavení veřejné (OV)

   občanské vybavení komerční (OK)

   občanské vybavení - sport (OS)

   občanské vybavení - hřbitovy (OH)

Plochy veřejných prostranství

   veřejná prostranství všeobecná (PU)

Plochy zeleně

   zeleň - parky a parkově upravené plochy (ZP)

   zeleň - zahrady a sady (ZZ)

Plochy smíšené obytné

   smíšené obytné venkovské (SV)

Plochy dopravní infrastruktury

   doprava silniční (DS)

   doprava drážní (DD)

Plochy technické infrastruktury

   technická infrastruktura všeobecná (TU)

Plochy výroby a skladování

   výroba lehká (VL)

   výroba drobná a služby (VD)

Plochy vodní a vodo hospodářské

   vodní a vodních toků (WT)

Plochy zemědělské

   zemědělské všeobecné (AU)

Plochy lesní

   lesní všeobecné (LU)

Plochy přírodní

   přírodní všeobecné (NU)

Plochy smíšené nezastavěného území

   smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)