

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 021432/2024

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 941/1, 947/36, zapsaných na LV číslo 333, katastrální území Plešnice, obec Plešnice, okres Plzeň-sever

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: 5740/2024

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

Počet stran: 22, z toho 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.03.2024

Vyhotoveno: V Hranicích 20.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 941/1, 947/36, zapsaných na LV číslo 333, katastrální území Plešnice, obec Plešnice, okres Plzeň-sever

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé 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 13.03.2024.

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 05.03.2024, LV číslo 333, k.ú. Plešnice
- 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 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 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 předmět 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 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 předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Plešnice, k.ú. Plešnice
Adresa nemovité věci: Plešnice, 330 33 Plešnice

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 východně od středu - viz přiložená mapa.

Pozemek p.č. 941/1 je užíván jako nezpevněná komunikace. Podle územního plánu je plánované využití pozemku jako PL - plocha lesní. V posudku označeno jako část A. Pozemek není určen k zastavění.

Pozemek p.č. 947/36 je užíván jako nezpevněná komunikace. v katastru nemovitostí je uvedena

ostatní plocha, dráha. Podle územního plánu je plánované využití pozemku jako plochy dopravní infrastruktury. V posudku označeno jako část B.

Na pozemcích se nachází neudržované náletové dřeviny. 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. Pozemek

Část B

1. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

Část A

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek

Část B

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek

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:	Plešnice 330 33 Plešnice
LV:	333
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-sever
Obec:	Plešnice
Katastrální území:	Plešnice

Počet obyvatel: 282
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 254,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{796,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. Pozemek

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	796,-	0,04				31,84
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]

§ 9 odst. 6	ostatní plocha	941/1	999	31,84	31 808,16
Jiný pozemek - celkem			999		31 808,16

Pozemek - zjištěná cena celkem = **31 808,16 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	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Dráhy s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,126}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	796,-	0,126 1,000	100,30
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.			119,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	947/36	9	119,40	1 074,60
Ostatní stavební pozemek - celkem				9	1 074,60

Pozemek - zjištěná cena celkem = **1 074,60 Kč**

Část A

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 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:	Pozemek				
Lokalita:	Bdeněves				
Popis:	V-2617/2022-407 (LISTINY) podání: 12.5.2022				
	LV: 104 katastr. pracoviště: Plzeň-sever (407)				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	384/28 (orná půda), kú: Bdeněves	25 726 m2	11	277	
723					
PARCELA:	537/14 (orná půda), kú: Bdeněves	11 237 m2	11	121	
308					

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]
277 723	25 726	10,80	1,00	10,80

Název:	Pozemky				
Lokalita:	Kníže				
Popis:	V-2959/2022-407 (LISTINY)				
	podání:				
	31.5.2022				
	cena:				
	46 667 Kč				
	LV: 466				
	katastr. pracoviště: Plzeň-sever (407)				
	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	333 (ostatní plochy), kú: Kníže	832 m2	22	18	
419					
PARCELA:	120/22 (ostatní plochy), kú: Kníže	1 276 m2	22	28	
248					
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]	
46 667	2 108	22,14	1,00	22,14	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Plešnice				
Popis:	V-470/2021-407 (LISTINY)				
	podání:				
	28.1.2021				
	cena:				
	92 754 Kč				

LV: 10001				
katastr. pracoviště: Plzeň-sever (407)				
	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	647/5 (ostatní plochy), kú: Plešnice	316 m2	294	92
754				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,70	
intenzita využití poz. -			0,70	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,80	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
92 754	316	293,53	0,39	114,48

Minimální jednotková porovnávací cena	10,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49,14 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	114,48 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	941/1	999	49,14		49 091
Celková výměra pozemků		999	Hodnota pozemků celkem		49 091

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 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 porovnáváné nemovité věci.

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

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých 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:	Pozemky				
Lokalita:	Kníje				
Popis:	V-2959/2022-407 (LISTINY)				
	podání:				
	31.5.2022				
	cena:				
	46 667 Kč				
	LV: 466				
	katastr. pracoviště: Plzeň-sever (407)				
	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	333 (ostatní plochy), kú: Kníje	832 m2	22	18	
419					
PARCELA:	120/22 (ostatní plochy), kú: Kníje	1 276 m2	22	28	
248					
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]	
46 667	2 108	22,14	1,00	22,14	

Název:	Pozemek
Lokalita:	Plešnice
Popis:	V-470/2021-407 (LISTINY)
	podání:
	28.1.2021
	cena:

92 754 Kč				
LV: 10001				
katastr. pracoviště: Plzeň-sever (407)				
	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	647/5 (ostatní plochy), kú: Plešnice	316 m2	294	92
754				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,80	
intenzita využití poz. -			0,80	
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]
92 754	316	293,53	0,64	187,86

Název:	Pozemky				
Lokalita:	Plešnice				
Popis:	V-1073/2021-407 (LISTINY)				
	podání:				
	26.2.2021				
	cena:				
	6 680 000 Kč				
	LV: 442				
	katastr. pracoviště: Plzeň-sever (407)				
	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	647/3 (ostatní plochy), kú: Plešnice	20 391 m2	322	6	
572 029					
PARCELA:	647/11 (ostatní plochy), kú: Plešnice	335 m2	322	107	
971					
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			0,70		
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]	
6 680 000	20 726	322,30	0,50	161,15	

Minimální jednotková porovnávací cena	22,14 Kč/m ²
---------------------------------------	-------------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	123,72 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	187,86 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	947/36	9	123,72		1 113
Celková výměra pozemků		9	Hodnota pozemků celkem		1 113

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Část A

1. Pozemek 31 808,20 Kč

Část A - celkem: 31 808,20 Kč

Část B

1. Pozemek 1 074,60 Kč

Část B - celkem: 1 074,60 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 32 882,80 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 32 880,- Kč

slovy: Třicetdvatisícsmsetosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	32 880 Kč
--	------------------

slovy: Třicetdvatisícsmsetosmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 49 091,- Kč

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 1 113,- Kč

Hodnota pozemku	50 200 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena

50 200 Kč

slovy: Padesáttisícdvěstě 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 ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 941/1, 947/36, zapsaných na LV číslo 333,

katastrální území Plešnice, obec Plešnice, okres Plzeň-sever

Obvyklá cena

50 200 Kč

slovy: Padesáttisícdvěstě 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

2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 5740/2024.

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 021432/2024.

V Hranicích 20.03.2024



Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 021432/2024

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

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

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

Právo hospodařit s majetkem státu
Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, 00016918
Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
941/1	999	ostatní plocha PL	ostatní komunikace	
947/36	9	ostatní plocha PD1	dráha	

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

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Číslo řízení	Vztah k
Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDR-422/2020-407	Parcela: 941/1

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

Ohlášení správy nemovitosti Pozemkovým fondem PF-2940/2003 ze dne 27.03.2003.

Pro: Česká republika, Z-2452/2003-407
RČ/IČO: 000000001-001

› Rozhodnutí o sloučení organizace Ministerstvo zemědělství č.j.-8241/2006 -13020 ze dne 09.05.2006.

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

Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2020 10:00:00. Zápis proveden dne 12.10.2020.

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

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

Nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2024 08:35:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever Obec: 559369 Plešnice
at.území: 721735 Plešnice List vlastnictví: 333
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

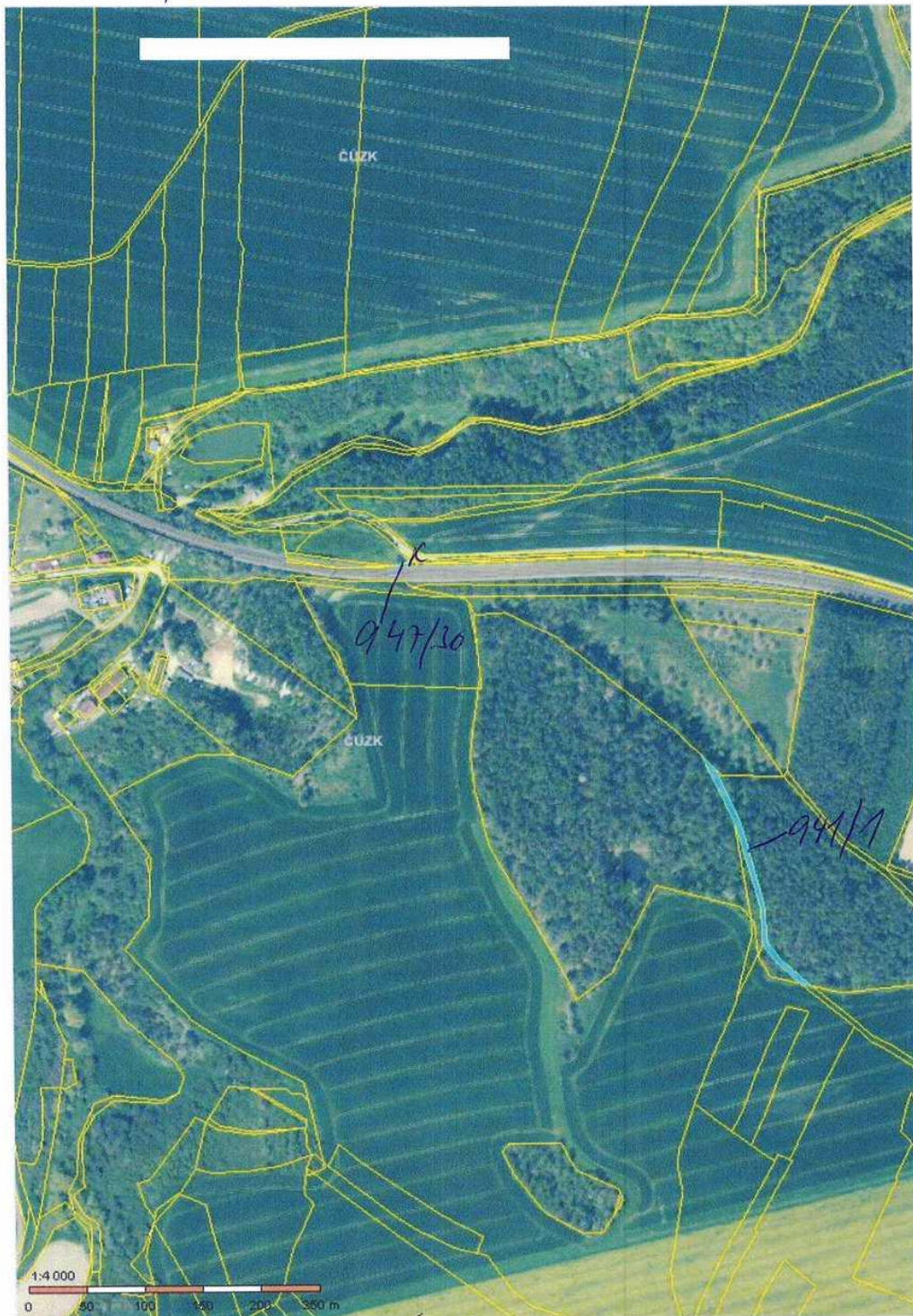
Vyhotoveno: 05.03.2024 08:53:31

učen: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. sobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.
strana 2

PLEŠNICE

LV 333



GPS 49°46'28"N
13°11'03"E



stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy	
			hranice území obce - řešené území
			hranice katastrů
			hranice zastavěného území k 1.5.2017
			hranice zastavitelného území
			hranice navržených lokalit
			plochy bydlení
			plochy rekreace
			plochy občanského vybavení
			plochy veřejných prostranství
			plochy smíšené obytné
			plochy dopravní infrastruktury PDI
			plochy smíšené výrobní
			plochy technické infrastruktury
			plochy vodní a vodohospodářské
			plochy zemědělské
			plochy lesní PL
			plochy přírodní
			plochy smíšené nezastavěného území
			plochy ochranné zeleně
			plochy protierozních opatření
			ÚSES - lokální biocentrum

