

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5848-88/2016

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu 1/10 na nemovité věci –
pozemky p.č.61/15, p.č.61/16, p.č.119/89, p.č.127/52, p.č.127/80 a p.č.293,
katastrální území Štáhlavice (kód:763144), obec Štáhlavy, okres Plzeň-město**

Objednavatel posudku:	Exekutorský úřad Praha 10 Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor Na Plískavě 1525/2 110 00 Praha 10
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci – 003 EX 28/13-71
Oceňovací vyhláška:	Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí je proveden s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.199/2014 Sb., k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.303/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.345/2015 Sb. (oceňovací vyhláška), s účinností od 1.1.2016
Oceněno ke dni:	22. června 2016
Posudek vypracoval:	Ing. Jan Melš <i>znalec a odhadce</i> Bítovská 1227 140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 22 stran a přílohy.
V Praze, dne 23.srpna 2016

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky a pozemky zastavitelné, resp. podíl na předmětných pozemcích, je cena zjištěná určena na základě bonitních koeficientů a porovnávacím způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné na základě bonitních koeficientů a porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Blíže údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Štáhlavice (kód: 763144), obec Štáhlavy.

Nemovitou věc tvoří:

- Pozemek p.č.61/15, trvalý travní porost, výměra 707 m²,
- Pozemek p.č.61/16, trvalý travní porost, výměra 1015 m²,
- Pozemek p.č.119/89, orná půda, výměra 3640 m²,
- Pozemek p.č.127/52, orná půda, výměra 3227 m²,
- Pozemek p.č.127/80, orná půda, výměra 274 m², a
- Pozemek p.č.293, orná půda, výměra 5801 m²,

Pozemky p.č.61/15 a p.č.61/16 se nalézají cca 80 m na západ od sídelní obecní části Štáhlavice, pozemky p.č.127/80 a p.č.127/52 jsou cca 100 m na východ od sídelní části, pozemek p.č.293 je na jihozápadním kraji Štáhlavic a pozemek p.č.119/89 se nalézá na severním okraji zastavěného území Štáhlavic.

Štáhlavice jsou stavebně nesrostlou částí obce Štáhlavy, obec se nalézá přibližně 3 km na sever od Štáhlavic. Dopravní dostupnost obce je dobrá, obcí prochází silniční komunikace II. třídy č.183, která obec spojuje s Rokycany a dálniční komunikací D5, která je hlavní silniční spojnici na trase Praha-Plzeň-Rozvadov. Plzeň je vzdálena cca 9 km severozápadně, Starý Plzenec je 4 km severozápadně, a Rokycany jsou 12 km severovýchodním směrem. Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou a železniční dopravou s přímými spoji na Plzeň, Nepomuk, Blovice, aj.

Štáhlavy mají statut obce a podle Malého lexikonu obcí žije v obci Štáhlavy 2501 stálých obyvatel. V obci se nalézá kompletní sortiment služeb občanské vybavenosti. Obec Štáhlavy je obcí ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Plzeň, pověřený obecní úřad je v obci Starý Plzenec.

Převažující okolní zástavbou jsou rodinné domy.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 16.06.2016 č.j. 003 EX 28/13-71

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Štáhlavice (kód:763144), obec Štáhlavy, list vlastnictví č.133, vyhotovený dálkovým přístupem dne 16.06.2016

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Štáhlavice (kód: 763144)

Platný územní plán obce Štáhlavy.

Místní šetření dne 22.6.2016.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.133 pro katastrální území Štáhlavice (kód: 763144), obec Štáhlavy zapsáni:

1) SJM

Jan Knob, Ing., identifikátor: 370311/068

Marie Knobová, identifikátor: 395529/040

Chudenická 1080/12

102 00 Praha 10

Spoluvlastnický podíl 1/5

- 2) Marie Knobová, identifikátor: 395529/040
Chudenická 1080/12
102 00 Praha 10
Spoluvlastnický podíl 1/20
- 3) Jiří Mašat, identifikátor: 480407/105
č.p.51
341 01 Olšany
Spoluvlastnický podíl 3/20
- 4) Hana Mašatová, identifikátor: 456124/111
Karla Vokáče 2619/25
301 100 Plzeň – Jižní Předměstí
Spoluvlastnický podíl 1/10
- 5) Eva Šmída, identifikátor: 435410/061
Jana Zajíce 926/12
170 00 Praha – Bubeneč
Spoluvlastnický podíl 1/20
- 6) SJM
Ivan Šmída, identifikátor: 390602/001
Německo
Eva Šmída, identifikátor: 435410/061
Jana Zajíce 926/12
170 00 Praha – Bubeneč
Spoluvlastnický podíl 1/5
- 7) Alena Šmídová, JUDr., identifikátor: 385119/043
Kollárova 240
332 02 Starý Plzenec
Spoluvlastnický podíl 5/20

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Mapa ortofoto
Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.61/15
- 2) Pozemek p.č.61/16
- 3) Pozemek p.č.127/52
- 4) Pozemek p.č.127/80
- 5) Pozemek p.č.119/89 část I
- 6) Pozemek p.č.293 část I
- 7) Pozemek p.č.119/89 část II
- 8) Pozemek p.č.293 část II

*** * ***

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

*** * ***

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Pozemek p.č.61/15

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

1.1 Popis

Pozemek p.č.61/15, trvalý travní porost, výměra 707 m², katastrální území Štáhlavice (kód: 763144), obec Štáhlavice.

Pozemek je přístupný z místní nezpevněné komunikace. Pozemek je dle platného územního plánu zemědělský, a tak je i oceněn.

Nalézá se cca 80 m východně od sídelní obecní části. Sousedí se zemědělskými pozemky jiných vlastníků. S oceňovaným pozemkem p.č.61/16 tvoří celek.

1.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

1.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=55800)	= Kč	7,87
Cena za celou výměru 707.00 m ²	= Kč	5.564,09
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	8.902,54
Pozemek p.č.61/15	Cena celkem Kč	8.903,-

2. Pozemek p.č.61/16

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.1 Popis

Pozemek p.č.61/16, trvalý travní porost, výměra 1015 m², katastrální území Štáhlavice (kód: 763144), obec Štáhlavice.

Pozemek je přístupný z místní nezpevněné komunikace. Pozemek je dle platného územního plánu zemědělský, a tak je i oceněn.

Nalézá se cca 80 m východně od sídelní obecní části. Sousedí se zemědělskými pozemky jiných vlastníků. S oceňovaným pozemkem p.č.61/15 tvoří celek.

2.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb
v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž
kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti
od nejbližše položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

2.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=55800)	= Kč	7,87
Cena za celou výměru 1015.00 m ²	= Kč	7.988,05
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	12.780,88
Pozemek p.č.61/16	Cena celkem Kč	12.781,-

3. Pozemek p.č.127/52

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek p.č.127/52, orná půda, výměra 3227 m², katastrální území Štáhlavice (kód: 763144), obec Štáhlavy.

Pozemek je přístupný z místní nezpevněné komunikace. Pozemek je dle platného územního plánu zemědělský, a tak je i oceněn.

Nalézá se cca 100 m západně od sídelní obecní části. Sousedí se zemědělskými pozemky jiných vlastníků. S oceňovaným pozemkem p.č.127/80 tvoří jeden celek.

3.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb
v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž
kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti
od nejbližše položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

3.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=51100)	= Kč	13,41
Cena za celou výměru 3227.00 m ²	= Kč	43.274,07
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	69.238,51
Pozemek p.č.127/52	Cena celkem Kč	69.239,-

4. Pozemek p.č.127/80

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

4.1 Popis

Pozemek p.č.127/80, orná půda, výměra 274 m², katastrální území Šťáhlavice (kód: 763144), obec Šťáhlavy.

Pozemek je přístupný z místní nezpevněné komunikace. Pozemek je dle platného územního plánu zemědělský, a tak je i oceněn.

Nalézá se cca 100 m západně od sídelní obecní části. Sousedí se zemědělskými pozemky jiného vlastníka. S oceňovaným pozemkem p.č.127/52 tvoří celek.

4.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

4.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=51100)	= Kč	13,41
Cena za celou výměru 274.00 m ²	= Kč	3.674,34
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	5.878,94
Pozemek p.č.127/80	Cena celkem Kč	5.879,-

5. Pozemek p.č.119/89 část I

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

5.1 Popis

Pozemek p.č.119/89, orná půda, výměra 3640 m², katastrální území Šťáhlavice (kód: 763144), obec Šťáhlavy.

Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace. Pozemek je dle platného územního plánu:

- 800 m² v zastavitelném území rodinnými domy,
- 2840 m² zemědělský.

Nalézá se na severním okraji obecní části Šťáhlavice. Sousedí se zemědělskými pozemky jiných vlastníků a zástavbou rodinných domů.

5.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

5.3 Výpočet ceny zeměděln.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=51400)	= Kč	12,77
Cena za celou výměru 2840.00 m ²	= Kč	36.266,80
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	58.026,88
Pozemek p.č.119/89 část I	Cena celkem Kč	58.027,-

6. Pozemek p.č.293 část I

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

6.1 Popis

Pozemek p.č.293, orná půda, výměra 5801 m², katastrální území Štáhlavice (kód: 763144), obec Štáhlavy.

Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace. Pozemek je dle platného územního plánu:

- 2700 m² v zastavitelném území rodinnými domy,
- 3101 m² zemědělský.

Nalézá se na severním okraji obecní části Štáhlavice. Sousedí se zemědělskými pozemky jiných vlastníků a zástavbou rodinných domů.

6.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoliv část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%) 60%

6.3 Výpočet ceny zeměděln.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=51100)	= Kč	13,41
Cena za celou výměru 3101.00 m ²	= Kč	41.584,41
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	66.535,06
Pozemek p.č.293 část I	Cena celkem Kč	66.535,-

7. Pozemek p.č.119/89 část II

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

7.1 Popis

Pozemek p.č.119/89, orná půda, výměra 3640 m², katastrální území Štáhlavice (kód: 763144), obec Štáhlavy.

Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace. Pozemek je dle platného územního plánu:

- 800 m² v zastavitelném území rodinnými domy,
- 2840 m² zemědělský.

Nalézá se na severním okraji obecní části Štáhlavice. Sousedí se zemědělskými pozemky jiných vlastníků a zástavbou rodinných domů.

7.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2501	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	4	1.01
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot $I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4606$		0.4606

7.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem $I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		0.00

7.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek	5	0.00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Celkem * 0.00

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$

7.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	4	-0.08
Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.01
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.01
Zastávka od 201 do 1000 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.05

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.05) \times 1 = 0.950$

7.6 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	944,-
$ZC = ZCv \times Iu = 2050 \text{ Kč} \times 0.4606 = 944 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.9500
$I = Io \times It \times Ip = 1.000 \times 1.000 \times 0.950$		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	269,04
Cena za celou výměru 800.00 m ²	= Kč	215.232,-
Pozemek p.č.119/89 část II	Cena celkem Kč	215.232,-

8. Pozemek p.č.293 část II

Oceněno podle § 9 vyhlášky.

8.1 Popis

Pozemek p.č.293, orná půda, výměra 5801 m², katastrální území Štáhlavice (kód: 763144), obec Štáhlavy.

Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace. Pozemek je dle platného územního plánu:

- 2700 m² v zastavitelném území rodinnými domy,
- 3101 m² zemědělský.

Nalézá se na severním okraji obecní části Štáhlavice. Sousedí se zemědělskými pozemky jiných vlastníků a zástavbou rodinných domů.

8.2 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2501	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	4	1.01
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot $Iu = \text{SOUČIN}(Ui) = 0.4606$		0.4606

8.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$

8.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.00

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$

8.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	4	-0.08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0.00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.01
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.01
Zastávka od 201 do 1000 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem *		-0.05
----------	--	-------

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.05) \times 1 = 0.950$$

8.6 Výpočet ceny pozemku (§ 9 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	944,-
ZC = ZCv x Iu = 2050 Kč x 0.4606 = 944 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.9500
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.000 x 0.950		
Koeficient pozemku určeného k zastavění		x 0.3000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	269,04
Cena za celou výměru 2700.00 m ²	= Kč	726.408,-
Pozemek p.č.293 část II	Cena celkem Kč	726.408,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.61/15	Kč	8.903,-
2) Pozemek p.č.61/16	Kč	12.781,-
3) Pozemek p.č.127/52	Kč	69.239,-
4) Pozemek p.č.127/80	Kč	5.879,-
5) Pozemek p.č.119/89 část I	Kč	58.027,-
6) Pozemek p.č.293 část I	Kč	66.535,-
7) Pozemek p.č.119/89 část II	Kč	215.232,-
8) Pozemek p.č.293 část II	Kč	726.408,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.163.004,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.163.000,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemku p.č.61/15, p.č.61/16, p.č.119/89, p.č.127/52, p.č.127/80 a p.č.293 v katastrálním území Štáhlavice (kód:763144), obec Štáhlavy, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných pozemků. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu porovnané nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Pozemky p.č.61/15, p.č.61/16, p.č.127/52, p.č.127/80, p.č.119/89 část I a p.č.293 část I jsou zemědělskými pozemky.

Za standardní nemovité věci jsou považovány zemědělské pozemky, které jsou lokalizovány ve stavebně nesrostlé části obce Štáhlavice a okolí, dobře dostupné, rovinné, s nezpevněnou přístupovou cestou, a bez dalších vlivů na cenu.

Pozemky p.č.119/89 část II a p.č.293 část II jsou zastavitelné pozemky.

Za standardní nemovité věci považovány stavební pozemky, které jsou lokalizovány ve stavebně nesrostlé části obce Štáhlavice a okolí, rozvodem elektra a vody, dobře dostupné, bez oplocení, rovinné, s nezpevněnou přístupovou cestou, a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užité plochy.

Srovnávací pozemky byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, oplocení, IS, svažitost, přístupovou cestu, a další vlivy, vše v závislosti na druhu pozemku.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 5 pozemků ke každé druhové skupině, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

2.1 Výpočet jednotkové ceny zemědělských pozemků dosažitelné metodou srovnávací

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost	k ₃	Svažitost terénu
1	1 007 590	0,85	856 452	11 854	72	1,00	Mokrouše	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažitý
2	850 000	0,85	722 500	7462	96,82	1,00	Štáhlavy- Štáhlavice	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,00	rovinný
3	970 000	0,85	824 500	15307	53,86	0,90	Horšice	1,00	dobře dostupný	0,95	mírně svažitý
4	139 000	0,85	118 150	1160	101,85	1,00	Ždírec- Žďár	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	1,00	rovinný
5	1 800 000,00	0,85	1 530 000	16858	90,76	1,00	Nové Mitrovce	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,00	rovinný

i	k ₄	Přístupová cesta	k ₅	Další vlivy - jinde nezahrnuté	k ₅	JTC ₀
1	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,95	76,05
2	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,10	88,02
3	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,86	62,63
4	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	1,03	98,88
5	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,10	82,51

2.2 Oceňovaná jednotková cena zemědělských pozemků

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	5
Minimum použitých hodnot	62,63 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	81,62 Kč
Maximum použitých hodnot	98,88 Kč
Směrodatná odchylka	12,09 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	69,53 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	93,71 Kč

2.3 Oceňované zemědělské pozemky

Užitná plocha [m ²]	11164,00	Koeficienty odlišnosti	81,62	
Lokalita	Štáhlavice, Štáhlavy	k ₁	1,00	1,00
Dopravní obslužnost	velmi dobře dostupný, HD v místě	k ₂	1,05	1,05
Svažitost terénu	rovinný	k ₃	1,00	1,00
Přístupová cesta	nezpevněná/zpevněná	k ₄	1,00	1,05
Další vlivy - jinde nezahrnuté	spoluvlastnictví	k ₅	0,80	0,80
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,84	0,88
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m²]			68,56	71,83
Pozemek p.č.119/89 část I	m ²	2840		203 997,20
Pozemek p.č.293 část I	m ²	3101		222 744,83
Pozemek p.č.61/15	m ²	707		48 472,49
Pozemek p.č.61/16	m ²	1015		69 589,21
Pozemek p.č.127/52	m ²	3227		221 245,70
Pozemek p.č.127/80	m ²	274		18 785,66
Celková srovnávací cena			784 835,09	

3.1 Výpočet jednotkového ceny zastavitelných pozemků dosažitelné metodou srovnávací

i	Nabídková cena [Kč]	KRC	Cena po KRC [Kč]	Plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost	k ₃	Inženýrské sítě
1	995 000	0,85	845 750	1003	843	1,00	Chválenice	1,05	velmi dobře dostupný, HD v místě	1,10	elektro, voda, kanalizace a plyn
2	5 869 760	0,85	4 989 296	8632	578	0,95	Chválenice, okraj	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	0,95	elektro/dostupné
3	1 813 500	0,85	1 541 475	2790	553	1,05	Štáhlavy, okraj	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	0,95	elektro/dostupné
4	1 599 380	0,85	1 359 473	1895	717	1,00	Štáhlavy-Štáhlavice	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	1,05	elektro, voda, kanalizace nebo plyn
5	2 144 900	0,85	1 823 165	2410	757	1,05	Štáhlavy, okraj	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	0,95	elektro/dostupné

i	k ₄	Využitelnost pozemku	k ₅	Oplocení	k ₆	Svažitost terénu	k ₇	Přístupová cesta	k ₈	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC ₀
1	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	0,95	mírně svažitý	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,15	733,23
2	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	0,95	mírně svažitý	1,05	zpevněná	0,96	cena bez provize RK	0,89	649,44
3	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	0,90	svažitý	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	0,92	600,54
4	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	1,00	rovinný	1,00	nezpevněná	1,00	bez vlivu	1,08	664,26
5	1,00	stavební	1,00	neoplocený/ bez vlivu	0,95	mírně svažitý	1,05	zpevněná	1,00	bez vlivu	1,02	741,67

3.2 Oceňovaná jednotková cena zastavitelných pozemků

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot	600,54 Kč
Průměr použitých hodnot [S]JTC]	677,83 Kč
Maximum použitých hodnot	741,67 Kč
Směrodatná odchylka	53,12 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	624,71 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	730,95 Kč

3.3 Oceňované zastavitelné pozemky

Užitná plocha [m ²]	3500,00	Koeficienty odlišnosti	677,83 Kč
Lokalita	Štáhlavy-Štáhlavice	k ₁	1,00
Dopravní obslužnost	velmi dobře dostupný, HD v místě	k ₂	1,05
Inženýrské sítě	elektro, voda	k ₃	1,00
Využitelnost pozemku	stavební	k ₄	1,00
Oplocení	neoplocený/bez vlivu	k ₅	1,00
Svažitost terénu	rovinný	k ₆	1,00
Přístupová cesta	zpevněná	k ₇	1,05
Další vlivy - jinde nezahrnuté	Spoluvlastnictví	k ₈	0,80
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,88
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC₀ [Kč/m²]			596,49
Pozemek p.č. I 19/89 část II	m ²	800	477 192,32
Pozemek p.č.293 část II	m ²	2700	1 610 524,08
Celková srovnávací cena			2 087 716,40

METODA SROVNÁVACÍ – REKAPITULACE

1) Zemědělské pozemky	Kč	784.835,-
2) Zastavitelné pozemky	Kč	2.087.716,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.872.551,-
Po zaokrouhlení podle	Kč	2.872.550,-

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 1/10 na nemovité věci – pozemky ve stavebně nesrostlé obecní části Štáhlavice, obec Štáhlavy. Pozemky jsou převážně rovinné. Dle platného územního plánu jsou pozemky z části zemědělského charakteru a z části jsou zastavitelné. Pozemky netvoří jednotný celek.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Občanská vybavenost v obci,
- Velikost pozemků, tvar,
- V dosahu Plzně.

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Spoluvlastnictví.

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě nákladového způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, resp. na základě bonitních koeficientů, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné charakteristiky – zastavitelné a zemědělské pozemky.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	1.163.000,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu 1/10	Kč	116.300,-
3) Cena stanovená metodou srovnávací nemovité věci	Kč	2.872.550,-
4) Cena stanovená metodou srovnávací spoluvlastnického podílu 1/10	Kč	287.260,-

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/10 na nemovité věci –
pozemky p.č.61/15, p.č.61/16, p.č.119/89, p.č.127/52, p.č.127/80 a p.č.293
v katastrální území Štáhlavice (kód:763144), obec Štáhlavy, okres Plzeň-město,
po zaokrouhlení je:**

290 000,- Kč

Slovy: dvě stě devadesát tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- pozemky jsou v zastavěném území, bez rizika
- pozemky nejsou v oblasti častého výskytu přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, zástavní právo exekutorské, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
 - a) nemovité věci: 1.163.000,- Kč
 - b) spoluvlastnického podílu 1/10: 116.300,- Kč
2. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady a práva, které by ovlivňovaly cenu obvyklou.
3. Na nemovité věci nevážnou žádné právní závady a práva, které by dražbou nezanikly.
4. Nemovitá věc, ani žádná jiná věc, není nemovitou kulturní památkou ve smyslu ustanovení §13 zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči.
5. Cena obvyklá, za kterou je spoluvlastnický podíl 1/10 na nemovité věci prodejný, je: 290.000,- Kč.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 23. srpna 2016

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5848-88/2016.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz