

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 3070- 14 /2020

o ceně nemovité věci - pozemku parc.č. 2735 (ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 519 m<sup>2</sup>) dle LV 6194 v katastrálním území Tachov, obec Tachov - zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov.

**Objednavatel znaleckého posudku:** Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci  
Třanovského 622/11  
16300 Praha 6, Řepy

### Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé nemovitosti za účelem prodeje.

**Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu a dle situace na trhu s nemovitostmi ke dni 1.3.2020 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Pavel Sedláček  
Skupova 962  
330 27 Vejprnice

Počet stran: 7 včetně titulního listu a přílohy dle seznamu. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 18.4.2020

Vyhotovení č. 0

# NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovité věci - pozemku parc.č. 2735 (ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 519 m<sup>2</sup>) dle LV 6194 v katastrálním území Tachov, obec Tachov - zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek Tachov  
Adresa předmětu ocenění: Tachov  
347 01 Tachov  
LV: 6194  
Kraj: Plzeňský  
Okres: Tachov  
Obec: Tachov  
Katastrální území: Tachov  
Počet obyvatel: 12 802  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **680,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 1.3.2020.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka č. 202000018 Státního statku Jeneč, s.p. v likvidaci ze dne 3.2.2020
- výpis z KN LV č.6194 k.ú. Tachov, obec Tachov, Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov ze dne 3.2.2020
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti zjištěné na místě samém a na Městském úřadu v Tachově
- snímek pozemkové mapy předmětného území
- nabídky realitních kanceláří a vlastní databáze cen nemovitostí
- fotodokumentace

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je dle výpisu z KN LV 6194 zapsáno pro:  
Česká republika ident. 00000001-001  
právo hospodařit s majetkem státu pro:  
Státní statek Jeneč, s.p. v likvidaci, Řepy, P6 ident. 00016918

## 6. Celkový popis nemovité věci

Oceněný pozemek je druhu ostatní plocha, ostatní komunikace a nachází se v zahrádkářské kolonii za sídlištěm Tachov-východ s přístupem přes přejezd železnice směřující do Plané u Mariánských Lázní a přes nechráněný přejezd železnice ve směru na Bor u Tachova. Povrchy obou přejezdů jsou prašné. Pozemek je jako zpevněná komunikace bez krytu veřejně využíván. Na pozemku nejsou žádné porosty. Pozemek ostatní komunikace je využíván jako nejvýhodnější vjezd do této části zahrádkářské kolonie. Město Tachov má občanskou vybavenost na velmi dobré úrovni. V rezidenční zástavbě je možné napojení na rozvody zemního plynu, na elektrickou síť a na vodovodní a kanalizační řad. V zahrádkářské kolonii tato možnost není.

## **7. Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění podle předpisu - stanovení ceny zjištěné podle předpisu.

Porovnávací metoda - ocenění porovnávacím přístupem za pomoci indexů umožňuje porovnání i částečně odlišných nemovitých věcí. Veřejné komunikace se běžně na trhu s nemovitostmi bez vedlejšího zájmu neobchodují.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Pozemek p.č.2735

## **Ocenění je provedeno ve dvou samostatných oddílech A a B:**

**A.** Ocenění cenou obvyklou je provedeno na základě porovnání cen nezastavitelných pozemků v dané obci či pozemků v daném okrese podle uskutečněných prodejů nebo podle nabídek realitních kanceláří. Při výkupu pozemků infrastruktury je patrná snaha obcí vykupovat při převodu od státu již takto využívané pozemky levněji než od fyzické osoby.

Obce jako správci veřejných komunikací vykupují od fyzických i právnických osob pozemky infrastruktury podle vnitřních zastupitelstvy schválených zásad za velmi nízké ceny, odrážející povinnost správce komunikací a vlastníka pozemků o tyto komunikace pečovat, když se nákladová náročnost velmi obtížně na dosavadního vlastníka přenáší.

**B.** Cena zjištěná podle předpisu je stanovena dle vyhlášky Ministerstva financí č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

## **ODDÍL „A. CENA OBVYKLÁ“**

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. v platném znění 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. Cena obvyklá se vyhodnotí jako hodnota věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota je odhadem realizovatelné ceny za nabízený majetek, jejíž dosažení lze předpokládat při prodeji obdobných nemovitostí v místě a čase obvyklém a to mezi ochotným kupujícím a prodávajícím v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Tržní hodnotu lze spočítat vyhodnocením věcné hodnoty (resp. ceny zjištěné podle předpisu), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí). Zvažují se přitom všechny okolnosti, které mohou mít na cenu vliv. Nepromítají se však vlivy osobních poměrů či důsledky kalamit.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost, účel užívání a ekonomický efekt využívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodeji lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě. Hodnota nemovitosti podle

porovnávacího přístupu předpokládá realizaci prodeje v časovém horizontu 6 měsíců. V daném případě se jedná o porovnání kupních cen pozemků v tachovském okrese.

## Tabulka porovnávací metody:

### Porovnávací přístup ocenění :

### Pozemek 2735 ost.komunikace Tachov

**Jednotka:** m2 výměry pozemku

**Množství jednotek**

**oceňovaného pozemku:** 519,0

### **Popis porovnávaných objektů:**

V příložených nabídkách realitních kanceláří

### **Pro porovnání nabízených nemovitostí jsou použity koeficienty:**

K<sub>m</sub> - koeficient místa

K<sub>1</sub> - koeficient výměr

K<sub>c</sub> - koeficient druhu

K<sub>2</sub> - koef. právního stavu, celistvosti

K<sub>v</sub> - využitelnosti, vybavenosti

K<sub>3</sub> - koeficient transakce

### Seznam porovnávaných objektů:

Název	Kupní cena	K <sub>m</sub>	K <sub>c</sub>	K <sub>v</sub>	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	Množství [Jedn.]	Jedn. cena [Kč/jedn.]
Ost.komunikace Horní Kozolupy 20751m <sup>2</sup> , 652010 Kč dle KS ze dne 4.7.2019	652 010,- Kč	1,20	1,00	1,20	1,30	1,00	1,00	20 751	59,-
Ostatní komunikace Brod nad Tichou 2155 za 160000,- dle smlouvy z 22.8.2017	160 000,- Kč	1,10	1,00	0,90	1,10	1,00	1,05	2 155	85,-
Ostatní komunikace 2621m <sup>2</sup> Přímada 130000,- dle smlouvy ze 15.2.2019	130 000,- Kč	1,10	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	2 621	66,-
Ostatní komunikace 747 m <sup>2</sup> Bezdrůžice za 43390,- dle kupní smlouvy z 24.9.2018	43 390,- Kč	1,10	1,00	1,10	1,00	1,00	1,05	747	74,-

Součet: 283,53 Kč/jedn.

/ 4

Průměrná jednotková cena: 71,- Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 59,- Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 85,- Kč/jedn.

Základní cena: 70,88 Kč/jedn. á 519,0 jedn. = 36 788,10 Kč

**Pozemek 2735 ost.komunikace Tachov**

= **36 790,- Kč**

**Pozitiva** oceňovaných nemovitostí: Pozemek je u hranice rezidenční zástavby města Tachova. Pozemek je nejvýhodnějším přístupem do zahrad.kolonie.

**Negativa** oceňovaných nemovitostí: V zahrádkářské kolonii není technická infrastruktura.

Přístup k pozemku nejméně přes dva železniční přejezdy.

Hlučnost blízké železnice je v osadě rušivá .

## Závěr:

Podle výsledku porovnávacího přístupu, kde jsou zhodnocena pozitiva a negativa oceněného pozemku, zejména druh jeho nezaměnitelného využívání jako místní komunikace, vychází obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> po úpravě porovnávacími faktory od 51,- do 85,- Kč. Znalcem je doporučena obvyklá cena 70,90 Kč/m<sup>2</sup>

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku parc.č. 2735 stanoven na 36.800,- Kč.

## **REKAPITULACE ZA ODDÍL „A.CENA OBVYKLÁ“**

Pozemek p.č. 2735 36 800,- Kč

Za oddíl A. Obvyklá cena celkem 36 800,- Kč

Odhad tržní hodnoty činí 36 800,- Kč

slovy třicetšesttisícsmset Kč

## **ODDÍL „B. CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE PŘEDPISU“**

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Pozemek p.č.2735**

### Ocenění

### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,27
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,120$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	680,-	0,120	1,000	81,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, ostatní komunikace	2735	519	81,60	42 350,40
Ostatní stavební pozemek - celkem			519		<b>42 350,40</b>

**Pozemek p.č.2735 - zjištěná cena celkem = 42 350,40 Kč**

### **REKAPITULACE ZA ODDÍL „B. CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE PŘEDPISU“**

Pozemek p.č. 2735 k.ú. Tachov 42 350,40 Kč

Za oddíl B. Výsledná cena zjištěná celkem: 42 350,40 Kč

Cena zjištěná podle předpisu činí 42 350,- Kč

slovy čtyřicetdvatisícetřístapadesát Kč

### **ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE ZA ODDÍLY**

**Celkem za oddíl „A. Cena obvyklá“ 36 800,- Kč**

Slovy třicetšesttisícsmset Kč

**Celkem za oddíl „B. Cena zjištěná podle předpisu“ 42 350,- Kč**

Slovy čtyřicetdvatisícetřístapadesát Kč

Ve Vejprnicích 18.4.2020

Ing. Pavel Sedláček  
Skupova 962  
330 27 Vejprnice

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.4.1977 pod č.j. Spr 1665/77 pro základní obory ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3070 - 14/2020 znaleckého deníku. Znalečné vč. náhrad nákladů účtuji dokladem přiloženým.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

- výpis z KN LV č. 2735 katastrálního území Tachov ze dne 3.2.2020
- snímek pozemkové mapy předmětného území
- fotodokumentace