

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3091 - 35 /2020

o ceně nemovité věci - pozemku parc.č. 741 (trvalý travní porost o výměře 1584 m²) dle LV 261 v katastrálním území Střeziměř, obec Klatovy - zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Klatovy.

Objednatel 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 21.9.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Sedláček
Skupova 962
330 27 Vejprnice

Počet stran: 6 včetně titulního listu a přílohy dle seznamu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 25.9.2020

Vyhotovení č. 0

NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovité věci - pozemku parc.č. 741 (trvalý travní porost o výměře 1584 m²) dle LV 261 v katastrálním území Střeziměř, obec Klatovy - zapsaných u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Klatovy. obec Klatovy - zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Klatovy.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek Střeziměř
Adresa předmětu ocenění: Klatovy
339 01 Klatovy
Kraj: Plzeňský
Okres: Klatovy
Obec: Klatovy
Katastrální území: Střeziměř
Počet obyvatel: 22 233

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.9.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka č. 202000125 Státního statku Jeneč, s.p. v likvidaci ze dne 7.9.2020
- výpis z KN LV č. 261 k.ú. Střeziměř Kat. úřadu pro Plzeňský kraj, KP Klatovy k datu 7.9.2020
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti zjištěné na místě samém a na Městském úřadu v Klatovech dne 21.9.2020
- 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 261 k.ú. Střeziměř 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

Klatovy leží v šumavském podhůří poblíž jihozápadní hranice České republiky s Německou spolkovou republikou, 40 km jižně od Plzně při mezinárodní silnici E53. Bývalé královské město Klatovy jsou moderním městem s bohatou historickou tradicí. Počtem obyvatel okolo 90000 jsou po Plzni druhým největším městem Plzeňského kraje. Je zde veškerá občanská vybavenost i technická infrastruktura.

Oceněný pozemek v katastrálním území Střeziměř se nachází 150 m západně od souvislé zástavby této odloučené části města Klatov. V místě je možné napojení jen na elektrickou síť.

Zemědělský pozemek p.č. 741 je hospodářsky využíván, je přístupný pouze přes pozemky jiného

vlastníka a bez možnosti připojení na inženýrské sítě. Pozemek je bez porostů. Podle platného územního plánu jde o pozemek v území určeném pro zemědělství.

7. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle předpisu - stanovení ceny zjištěné podle předpisu.

Ocenění porovnávacím přístupem - ocenění porovnávacím přístupem za pomoci indexů umožňuje porovnání i částečně odlišných nemovitých věcí.

8. Obsah znaleckého posudku

Pozemek Střeziměř p.č. 741

Ocenění je provedeno ve dvou samostatných oddílech:

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. Obec jako správce 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. To se oceněného pozemku netýká.

B. Cena zjištěná podle předpisu je stanovena dle vyhlášky Ministerstva financí č. 188/2019 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 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 oblíbenosti. Cena obvyklá se vyhodnotí statisticky. Pro nedostatek podkladů k porovnávacímu přístupu nestanovena.

Věcná hodnota nemovitosti:

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu. Věcná hodnota není stanovena.

Výnosová hodnota nemovitosti: (pro nedostupnost objektivních podkladů neprovedena)

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (t.zv. věčné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

Porovnávací hodnota nemovitosti:

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních

nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě. Pro hodnotu nemovitosti podle porovnávacího přístupu předpokládá znalec realizaci prodeje v časovém horizontu 6 měsíců.

Tržní hodnota:

Tržní hodnota je odhadem realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek. Tržní hodnotu lze odhadnout po vyhodnocení nebo dílčím vyhodnocení věcné hodnoty (resp. ceny zjištěné podle předpisu), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním obdobných věcí (nemovitostí).

Zhotovitel ocenění neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokladů a podkladů.

Tabulka porovnávacího přístupu

Porovnávací přístup ocenění :

Trvalý t porost pč.741 Střeziměř

Jednotka: m2

Přístup přes cizí pozemky.

Množství jednotek

oceňovaného pozemku: 1 584,0

Oddělené území osady.

Popis porovnávaných objektů:

V příložených nabídkách realitních kanceláří nebo v kupních smlouvách.

Pro porovnání nabízených nemovitostí jsou použity koeficienty:

K_m - koeficient místa

K₁ - koeficient výměr

K_c - koeficient druhu

K₂ - koef.právního stavu, celistvosti

K_v - využitelnosti, přístupu

K₃ - koeficient transakce

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Kupní cena	K _m	K _c	K _v	K ₁	K ₂	K ₃	Množství [Jedn.]	Jedn. cena [Kč/jedn.]
TTP a částečně komunikace Hartmanice 2304 m2 za 44910 Kč dle kupní amlouvy ze dne 19.6.2019	44 910,- Kč	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	2 304	19,-
TTP a část neplodná půda Struhaře 547 m2 dle KS ze dne 20 .12.2018	5 880,- Kč	1,10	1,15	1,00	0,90	1,10	1,20	547	16,-
Neplodná a TTP Sušice 852 m2 dle KS z 27.12.2017	13 980,- Kč	0,90	1,20	1,10	0,90	1,00	1,10	852	19,-
2 TTP Sulislav 23483 m2 dle KS ze dne 8.4.2020	821 905,- Kč	0,75	1,00	0,80	1,20	1,00	1,00	23 483	25,-
1 Orná půda Třebel 119515 dle KS ze dne 1.9.2020	4 541 570,- Kč	0,75	0,80	0,80	1,30	1,00	1,00	119 515	24,-
3 Orná půda Smetanova Lhota a Varvažov 31931 dle KS z 11.11.2019	798 275,- Kč	0,90	0,80	1,00	1,20	0,90	1,00	31 931	19,-

Součet: 123,10 Kč/jedn.

/ 6

Průměrná jednotková cena: 21,- Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 16,- Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 25,- Kč/jedn.

Základní cena: 20,52 Kč/jedn.

á 1 584,0 jedn. = 32 498,98 Kč

Trvalý t porost pč.741 Střeziměř

= 32 500,- Kč

Pozitiva a negativa oceněné nemovitosti

Pozitiva: Oceněný pozemek trvalý travní porost je v území spravovaném Městem Klatovy s velmi dobrou občanskou vybaveností. Pozemek je rovinný a je hospodářsky využíván, není v zátopovém území a jako zemědělská půda nemá další vady.

Negativa: Pozemek v území odděleném městu Klatovy. Je to úzký dlouhý pozemek s přístupem pouze přes pozemky jiného vlastníka.

Závěr:

Podle výsledku porovnávacího přístupu, kde jsou zhodnocena pozitiva a negativa oceněného pozemku, vychází obvyklá cena za 1 m² nedaleko odloučené části obce po úpravě porovnávacími faktory v intervalu od 16,- do 25,- Kč. Znalcem je doporučena obvyklá cena 21,- Kč/m².

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku p.č. 741 stanoven na **33.000,- Kč**.

REKAPITULACE ZA ODDÍL „A.CENA OBVYKLÁ“

Pozemek p.č. 741 k.ú. Střeziměř	33 000,- Kč
Za oddíl A. Cena obvyklá celkem	33 000,- Kč
Odhad tržní hodnoty činí	33 000,- Kč
slovy třicettřítisíce 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.

Pozemek Střeziměř

1. Pozemek p.č. 741

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území	120,00%
Korekce dle přílohy č. 5, poznámky 8.	* 0,65
	78,00 %
Celková úprava ceny:	78,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	741 a	73244	354	2,29	78,00	4,08	1 444,32
trvalý travní porost	741 b	76411	1 230	3,99	78,00	7,10	8 733,00
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 584 m ²				10 177,32

Pozemek p.č. 741 - zjištěná cena celkem = 10 177,32 Kč

REKAPITULACE ZA ODDÍL „B. CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE PŘEDPISU“

Pozemek p.č. 741 k.ú. Střeziměř 10 177,- Kč

Výsledná cena – za oddíl B celkem: 10 177,- Kč

Výsledná cena podle předpisu činí: 10 180,- Kč

slovy desettisícjednostoosmdesát Kč

ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE ZA ODDÍLY A a B

Celkem za oddíl „A. Cena obvyklá“ 33 000,- Kč
slovy třicettřítisíce Kč

Celkem za oddíl „B. Cena zjištěná podle předpisu“ 10 180,- Kč
slovy desettisícjednostoosmdesát Kč

Ve Vejprnicích 25.9.2020

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. 3091 -35/2020 znaleckého deníku. Znalečné vč. náhrad nákladů účtuji dokladem přiloženým.

SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z KN LV č. 261 katastrálního území Střeziměř k datu 7.9.2020
- snímek pozemkové mapy předmětného území
- fotodokumentace, infomapa
- prodané pozemky 1 - 3