

ZNALECKÝ POSUDEK č. 380/1/11/2019

VÝPOČET CENY ZJIŠTĚNÉ A STANOVENÍ CENY V MÍSTĚ A ČASE OBVYKLÉ

Objednatel posudku:	AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov, spol. s r.o. Dolní Žandov č.p. 218 354 93 Dolní Žandov
Účel posudku:	Výpočet ceny zjištěné a stanovení ceny v místě a čase obvyklé pozemků p.č. 72/11 a p.č. 72/12 v k.ú. Dobroše.
Vypracováno ke dni:	31. října 2019
Vypracoval:	Ing. Balín Daniel Pod Nádražím 248, 362 25 Nová Role e-mail: balin.daniel@seznam.cz tel: 602 495 366

V Nové Roli, dne 31. října 2019

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

1. ÚVOD

1.1 Údaje o nemovitém majetku

- Kraj: Karlovarský
- Okres: Cheb
- Obec: Odrava
- Katastrální území: Dobroše

Oceňované pozemky podle stavu v KN ke dni 31.10.2019

k.ú.	LV	parcela KN č.	druh pozemku	způsob využití	výměra (m ²)
Dobroše	115	72/11	ostatní plocha	ostatní komunikace	173
		72/12	ostatní plocha	ostatní komunikace	199
Celkem					372

1.2 Speciální požadavky zadavatele

Nejsou.

1.3 Vlastník nemovitostí

AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov, spol. s r.o.
Dolní Žandov č.p. 218
354 93 Dolní Žandov

1.4 Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka znaleckého posudku
- Informace z KN pro oceňované pozemky
- Ortofoto-mapa s podkladem vrstvy KN
- Územní plán obce Odrava
- Mapy ochranných pásem, vodohospodářská mapa ČR
- Informace o cenách prodeju pozemků zjištěné na obecním úřadu Odrava
- Informace o cenách prodeju pozemků v dané lokalitě zjištěné od ČÚZK
- Informace poskytnuté zadavatelem
- Výsledky místního šetření
- Fotodokumentace

1.5 Předpis, podle něhož se výpočet provádí

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., a č. 225/2017 Sb.

Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, 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. (oceňovací vyhláška).

1.6 Datum místního šetření – 30. října 2019

1.7 Datum, k němuž se výpočet provádí – 31. října 2019

2. NÁLEZ

2.1 Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 72/11 a p.č. 72/12 v k.ú. Dobroše uvedené v bodu 1.1. Podle stavu v Katastru nemovitostí ke dni 31.10.2019 je k oceňovaným pozemkům zapsán vlastník AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov, spol. s r.o. (viz. bod 1.3.).

Pozemky p.č. 72/11 a p.č. 72/12 se místně nacházejí severním směrem nad okrajem intravilánu části obce Dobroše obce Odrava. Pozemky leží mimo intravilán obce.

Podle stavu uvedeném v katastru nemovitostí se jedná o dvě pozemkové parcely druhu pozemku „Ostatní plocha“ se způsobem využití jako „Ostatní komunikace“. Tomu odpovídá i skutečný stav využití pozemků v současné době, kdy pozemky tvoří součást zpevněné účelové komunikace. Jedná se o cyklostezku Ohře a zároveň o Evropskou dálkovou cyklotrasu EV4. Pozemky jsou zastavěny stavbou cyklostezky se zpevněným povrchem, která je však v majetku jiného vlastníka (Karlovarský kraj).

Pozemky mají podle KN uvedeny jako Způsob ochrany nemovitosti „Ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně“.

Základní infrastruktura obce není v místě dostupná. K dispozici není napojení na žádné sítě. Přístup k pozemkům je možný po zpevněné komunikaci.

Pozemky se nacházejí v katastrálním území obce Odrava. Obec nemá schválenou cenovou mapu pozemků.

Podle platného územního plánu obce Odrava jsou oceňované pozemky ke dni ocenění zařazeny jako tzv. Plochy přestavby: „DO-D3 – cyklostezka Cheb – Sokolov – DS“.

2.2 Trvalé porosty

Na pozemcích p.č. 72/11 a p.č. 72/12 není žádný trvalý porost.

2.3 Porovnání skutečného stavu s dokumentací

Údaje o oceňovaných pozemcích byly ověřeny při místním šetření znalcem. Uvedené údaje se shodují se skutečností.

3. OCENĚNÍ – výpočet ceny zjištěné

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., 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.

Kraj: Karlovarský
 Okres: Cheb
 Obec: Odrava
 Katastrální území: Dobroše
 Počet obyvatel: 247
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **792,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 159,00 \text{ Kč/m}^2$

➤ Ocenění pozemků p.č. 72/11 a p.č. 72/12

Stavební pozemky 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 I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,30
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,225$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	159,-	0,225	1,000	35,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	72/11	173	35,78	6 189,94
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	72/12	199	35,78	7 120,22
Ostatní stavební pozemky - celkem			372		13 310,16
Pozemky p.č. 72/11 a p.č. 72/12 - zjištěná cena celkem				=	13 310,16 Kč

Výsledná zjištěná cena pozemků p.č. 72/11 a p.č. 72/12 činí po zaokrouhlení podle § 50: 13 310 Kč

4. OCENĚNÍ – stanovení ceny obvyklé

Požadavek zadavatele posudku

Stanovit cenu pozemků v čase a místě obvyklou.

Zákon o oceňování majetku

§ 2 odst. 1

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2 odst. 2

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

§ 2 odst. 3

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

§ 2 odst. 5

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- c) Porovnávací způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Provádí se vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné lokalitou, svým charakterem a velikostí s danou nemovitostí.

Způsob ocenění

Pro stanovení ceny pozemků jsem použil metodu porovnání známých obchodovaných cen z vlastní databáze znaleckých posudků, aktuálních údajů cen pozemků z trhu nemovitostí, informací získaných na obecním úřadu Odrava a informací získaných od kolegů z oblasti znalecké praxe. K cenové úpravě byly využity získané informace o cenotvorných prvcích, vztahující se k oceňovaným pozemkům. Je nutno konstatovat, že pro danou situaci a účel ocenění nejsou aplikovatelné výnosové a hodnotové metody.

3.1 Cena zjištěná (cena úřední)

Cena zjištěná podle vyhlášky 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. (oceňovací vyhláška).

Cena zjištěná výpočtem činí 36 Kč/m²

3.2 Cenotvorné prvky

Stav pozemků k datu ocenění:

- **Kladné:** zpevněná účelová komunikace – součást cyklostezky Ohře a zároveň Evropské dálkové cyklotrasy EV4
- ☒ **Záporné:** pozemky jsou k jinému účelu nevyužitelné, rozdílný vlastník pozemků a stavby cyklostezky

3.3 Realizované prodeje pozemků zjištěné z ČÚZK

číslo vkladu	k. ú.	p. č.	druh pozemku	způsob využití	výměra (m ²)	jednotková cena (Kč/m ²)
V-2841/2019	Chotíkov u Kynšperka n.O.	107/2	trvalý travní porost		19	185
V-3279/2019	Jindřichov u Tršnic	286/2	trvalý travní porost		108	185
V-1086/2018	Sokolov	4126/12	ostatní plocha	ostatní komunikace	55	200
V-8061/2017	Podhrad	987/5, 987/6	ostatní plocha	jiná plocha	6 235	50
V-1706/2016	Hradiště u Chebu	9 pozemků	orná p., TTP, ost. pl.		9 521	168

3.4 Shrnutí informací o cenách, integrace do finálního výsledku

Na základě analýzy trhu s nemovitostmi lze říci, že zjištěné ceny prodejů porovnatelných pozemků se v dané lokalitě a okolí pohybují v oblasti cenového rozpětí 50 - 200 Kč/m², přičemž cenový údaj 50 Kč/m² nezahrnuje přímo pozemek s účelovou komunikací a jeho cena je tedy určitým způsobem podhodnocena. Cenotvorné prvky jsou kladné i záporné, avšak vzhledem k důležitosti polohy oceňovaných pozemků p.č. 72/11 a p.č. 72/12 (jsou součástí Cyklostezky Ohře + Evropské dálkové cyklotrasy EV4) stanovují ke dni ocenění cenu obvyklou těchto pozemků v horní cenové úrovni uskutečněných prodejů:

200 Kč/m²

3.5 Ocenění pozemků

Po zhodnocení váhy všech cenotvorných prvků a věrohodnosti získaných cen je možné konstatovat, že posuzované pozemky lze v čase ocenění objektivně porovnávat.

Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Cena pozemku (Kč)
72/11	173	200	34 600
72/12	199	200	39 800
Celkem	372		74 400

Obvyklá cena pozemků p.č. 72/11 a p.č. 72/12 činí celkem 74 400 Kč.

5. REKAPITULACE

Na základě podkladů, provedených šetření a výpočtů stanovuji cenu zjištěnou a cenu obvyklou pro pozemky p.č. 72/11 a p.č. 72/12 v katastrálním území Dobroše, v okrese Cheb, v kraji Karlovarském, takto:

**Zjištěná cena pozemků p.č. 72/11 a p.č. 72/12 činí
13 310 Kč**

slovy: Třinácttisícřístadeset korun českých

**Obvyklá cena pozemků p.č. 72/11 a p.č. 72/12 činí
74 400 Kč**

slovy: Sedmdesátčtyřtisícčtyřista korun českých

V Nové Roli dne 31. října 2019

[Redacted signature]

Ing. Daniel Balin
razítko a podpis



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 22.6.2011 pod č.j. Spr 403/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací lesní pozemky a lesní porosty, oceňování pozemků a trvalých porostů, škody na lesních porostech.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 380/1/11/2019 ve znaleckém deníku. Znalečné a náhrada nákladů jsou účtovány podle objednávky.

V Nové Roli dne 31. října 2019

[Redacted signature]

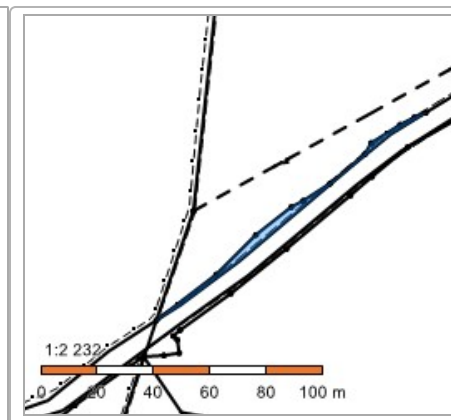
podpis znalce

Seznam příloh:

- Informace k pozemkům z KN
- Ortofoto-mapa
- Územní plán obce Odrava
- Fotodokumentace

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	72/11
Obec:	Odrava [539554]
Katastrální území:	Dobroše [709026]
Číslo LV:	115
Výměra [m ²]:	173
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov spol. s r.o., č. p. 218, 35493 Dolní Žandov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.
Věčné břemeno ochrany vodního zdroje
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#)

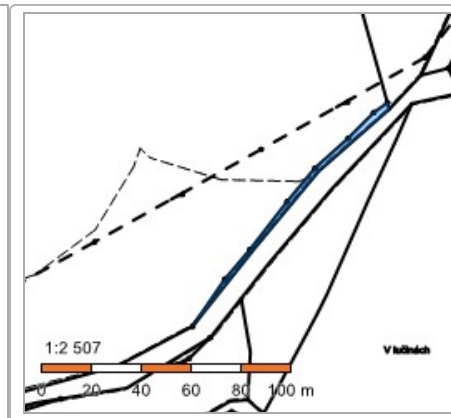
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.10.2019 08:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyliisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.6 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	72/12
Obec:	Odrava [539554]
Katastrální území:	Dobroše [709026]
Číslo LV:	115
Výměra [m ²]:	199
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov spol. s r.o., č. p. 218, 35493 Dolní Žandov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.
Věčné břemeno ochrany vodního zdroje
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

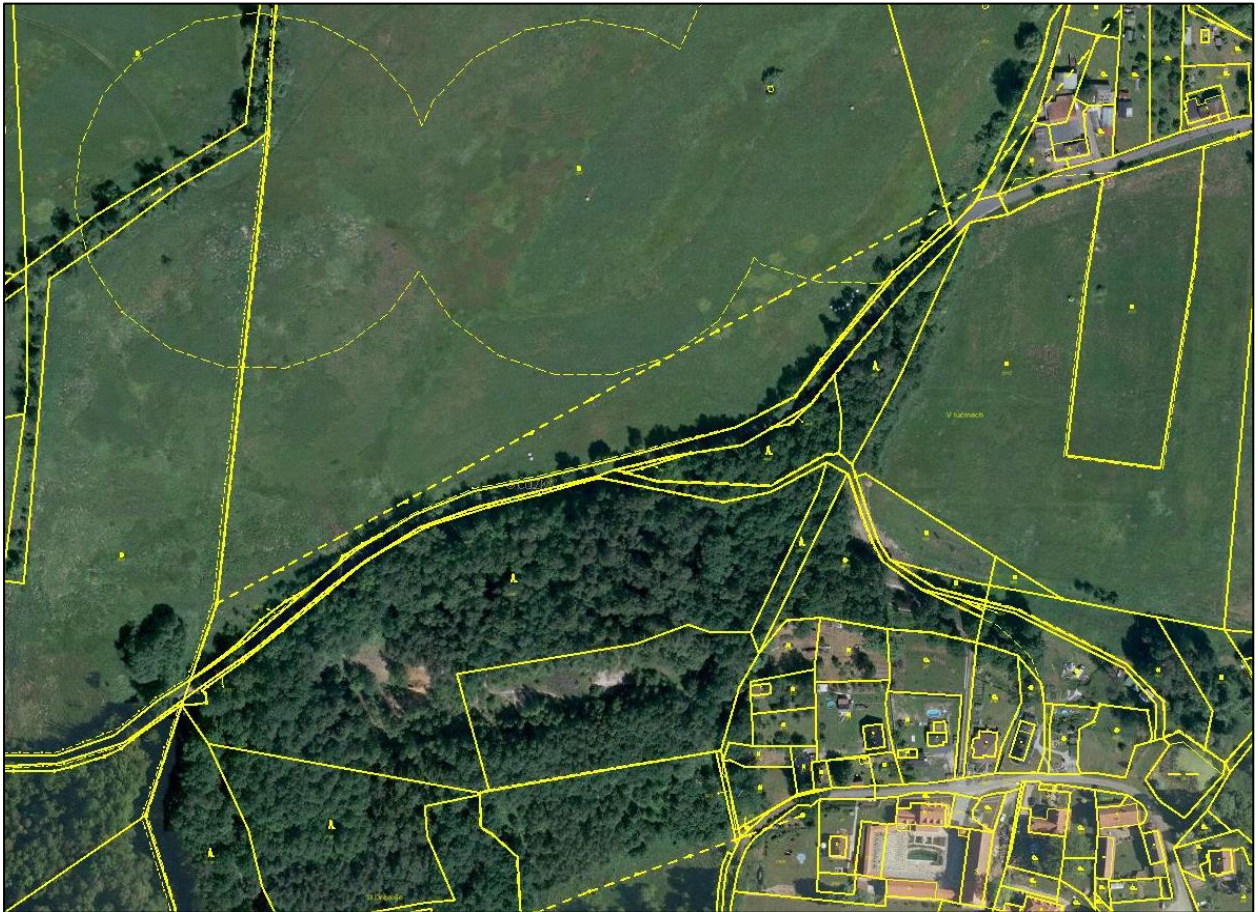
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.10.2019 08:00:00.

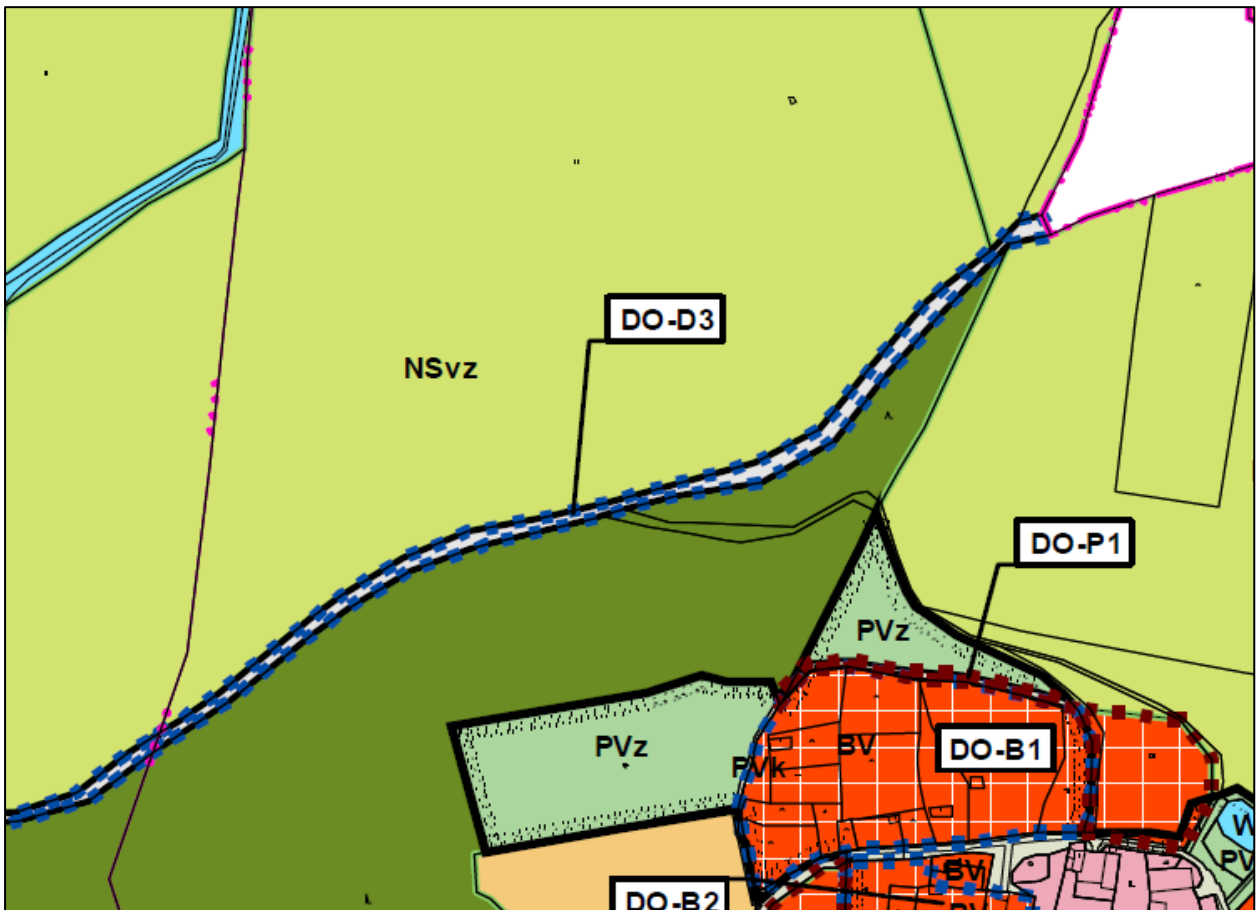
© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyliisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.6 build 0

Ortofoto-mapa



Výřez územního plánu obce Odrava – k.ú. Dobroše



Pozemky p.č. 72/11, p.č. 72/12 v k.ú. Dobroše

