

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1953-3/2024

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Vypracování znaleckého posudku o tržní hodnotě pozemku parc.č. 1561/50 se stavbou, v k.ú. a obci Blatná, okres Strakonice.

Znalec: Bohumil Braun
Čečelovice 3
388 01 Blatná
telefon: 383 420 409, 602 463 473
e-mail: b.braun@atlas.cz

Zadavatel: MěÚ Blatná, odbor majetku, investic a rozvoje,
v zastoupení Ing. Václavem Cheníčkem
T.G.Masaryka čp. 322
388 01 Blatná
IČO: 00250996

Počet stran: 10

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.3.2024

Vyhotoveno: V Čečelovicích 5.4.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracování znaleckého posudku o tržní hodnotě pozemku parc.č. 1561/50 se stavbou, v k.ú. a obci Blatná, okres Strakonice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Posudek je zpracovaný pro potřebu majetkoprávního vypořádání formou prodeje mezi Městem Blatná a firmou LEIFHEIT s.r.o., Sádlov 1300, Blatná.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalci byl předložený částečný výpis z LV č. 1 pro obec a k.ú. Blatná, vyhotovený systémem MISYS dne 2.2.2024, společně se snímkem katastrální mapy dotčeného území v měř. 1:1250.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.3.2024 za přítomnosti Ing. Václava Cheníčka, odbor majetku, investic a rozvoje MěÚ v Blatné.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Vyhodnocení nabídek na realitních servrech a práce s informacemi sdělenými v lokálních realitních kancelářích v Blatné a ve Strakonících.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečný výpis z LV č. 1 pro obec a k.ú. Blatná, vyhotovený systémem MISYS dne 2.2.2024
- snímek katastrální mapy dotčeného území v měř. 1:1250
- informace zjištěné na odboru výstavby a ÚP MěÚ v Blatné
- informace sdělené zástupcem MěÚ Blatná, odbor majetku investic a rozvoje, Ing. Václavem Cheníčkem
- informace zjištěné na realitních servrech
- informace sdělené v lokálních RK v Blatné a ve Strakonících
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření na místě samém

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Při zpracování podkladů pro stanovení obvyklé ceny nebylo možné určit cenu ze sjednaných cen, rovněž nebylo možné odhadnout tržní hodnotu, za kterou by měl být majetek směněn mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu.

Ocenění pozemku a stavby je oceněno podle platné vyhlášky MF ČR č. 434/2023 Sb. Na to, aby na tento pozemek, jehož součástí je stavba asfaltové komunikace mohla být stanovená obvyklá cena nebo odhadnutá jeho tržní hodnota je třeba, aby byly splněny dva základní předpoklady. Musí

existovat trh s obdobnými nemovitostmi a informace o tomto trhu musí být veřejně známé nebo dostupné. V daném případě je použití obvyklé ceny nebo stanovení tržní hodnoty pro obdobné druhy pozemků na současném realitním trhu České republiky poněkud diskutabilní, protože s těmito druhy pozemků se na trhu téměř a nebo v hodně omezené míře obchoduje, není možné získat relevantní údaje o podmínkách prodeje a realizované ceně, není tudíž možné tyto metody spolehlivě použít. Z tohoto důvodu je provedeno ocenění nemovitosti dle platné oceňovací vyhlášky MF ČR. Lze konstatovat, že cena zjištěná podle oceňovacího předpisu je v daném místě a čase podobná tržní hodnotě, neboť je upravena indexem, který tuto vypočtenou cenu podle vyhlášky upravuje podle místních podmínek.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

1. Cena zjištěná (administrativní) podle platného cenového předpisu, vyhl. MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění, včetně novely č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2. Obvyklá cena - vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku, včetně novely č. 434/2023 Sb., § 1a, kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění: OC 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. Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

3. Tržní hodnota - vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku, včetně novely č. 434/2023 Sb., § 1b, kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění: TH předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobu 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 byl obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vyhodnocení nabídek na realitních servrech a práce s informacemi sdělenými v lokálních realitních kancelářích.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 1561/50
Adresa předmětu ocenění:	Sádlov 388 01 Blatná
LV:	1
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Strakonice
Obec:	Blatná

Katastrální území: **Blatná**
Počet obyvatel: **6 600**
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 849,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 269,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

V souladu s dílem „A” částečného výpisu z KN - LV č. 1 pro obec a k.ú. Blatná, okres Strakonice, ze dne 2.2.2024.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena dokumentace, jedná se o pozemek zastavěný místní asfaltovou komunikací. Byla provedena fyzická prohlídka pozemku.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek parc.č. 1561/50 zapsaný na LV č.1, vedený v KN jako ostatní plocha, se způsobem využití jako ostatní komunikace, se nachází v ulici Sádlov, v prostoru mezi výrobními areály firem LEIFHEIT s.r.o. a UNIVERSAL - PLUS s.r.o. Jedná se o příjezdovou komunikaci do průmyslového areálu. Na části pozemku se nachází zpevněná plocha ze zámkové dlažby, jedná se o zpevněnou plochu pod přístřeškem na kola. Tuto zpevněnou plochu si dle sdělení provedla firma LEIFHEIT s.r.o. na své vlastní náklady, není předmětem ocenění.

3.3. Obsah

1. Zpevněná asfaltová komunikace
2. Obrubník monolitický do průřezu 0,050 m²
3. Pozemek parc.č. 1561/50

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při zpracování podkladů pro stanovení obvyklé ceny nebylo možné určit cenu ze sjednaných cen, rovněž nebylo možné odhadnout tržní hodnotu, za kterou by měl být majetek směněn mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního prostředí.

Při určení tržní hodnoty není v daném případě ani možné z výše uvedených důvodů zohlednit tržní rizika a určit předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém byl obchodován. Rovněž není možné přihlídnout k nevyššímu a nejlepšímu využití pozemku, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,618$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,649$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,618$$

1. Zpevněná asfaltová komunikace

Nález:

Jedná se o inženýrskou stavbu - pozemní komunikaci z kameniva obalovaného živící o celkové výměře 235 m². Komunikace byla dle sdělení provedená v roce 2001, stavební povolení, ani kolaudační rozhodnutí nebylo znalci předloženo. Údržba je průměrná, stav odpovídá stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Komunikace pozemní(silnice)
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	235,00 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15: = 1 401,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	4 462,19
Plná cena: 235,00 m ² * 4 462,19 Kč/m ²	=	1 048 614,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 50 = 46,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 46,0 % / 100)	*	0,540
Nákladová cena stavby CS_N	=	566 251,91 Kč
Koeficient pp	*	0,618
Cena stavby CS	=	349 943,68 Kč
Zpevněná asfaltová komunikace - zjištěná cena	=	349 943,68 Kč

2. Obrubník monolitický do průřezu 0,050 m2

Nález:

Jedná se o silniční betonové obrubníky podél asfaltové komunikace v celkové délce 26,30 bm. Obrubníky byly provedené s komunikací v roce 2001. Údržba je průměrná, stav odpovídá stáří.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	9.7. Obrubník monolitický do průřezu 0,050 m2
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	26,30 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	350,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 114,75
Plná cena: 26,30 m * 1 114,75 Kč/m	=	29 317,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 40 = 57,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 57,5 % / 100)	*	0,425
Nákladová cena stavby CS_N	=	12 460,12 Kč
Koeficient pp	*	0,618
Cena stavby CS	=	7 700,35 Kč

Obrubník monolitický do průřezu 0,050 m² - zjištěná cena = 7 700,35 Kč

3. Pozemek parc.č. 1561/50

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 II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství § 4 odst. 3	1 269,-	0,255 1,000	323,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1561/50	291	323,60	94 167,60
Ostatní stavební pozemek - celkem			291		94 167,60

Pozemek parc.č. 1561/50 - zjištěná cena celkem = 94 167,60 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Zpevněná asfaltová komunikace	349 944,- Kč
2. Obrubník monolitický do průřezu 0,050 m ²	7 700,- Kč
3. Pozemek parc.č. 1561/50	94 168,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 451 812,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 451 810,- Kč

slovy: Čtyřistapadesátjednatřicetsetdeset Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Dle závěrů popsaných postupů při analýze dat, lze konstatovat, že ceny vypočtená podle platné oceňovací vyhlášky MF č. 434/2023 Sb., která je upravena indexem, který tuto vypočtenou cenu podle vyhl. upravuje podle místních podmínek, je prakticky v daném místě a čase shodná s tržní hodnotou.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracování znaleckého posudku o tržní hodnotě a ceně zjištěné dle oceňovacího předpisu - pozemku parc.č. 1561/50 v obci a k.ú. Blatná, okres Strakonice

Výsledná zjištěná cena - celkem: 451 812,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 451 810,- Kč

slovy: Čtyřistapadesátjednatřicetsetdeset Kč.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 1953-3/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 17.11.1987 pod č.j.Spr. 1923/87 pro základní obor ekonomika, se zvl. oprávněním, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1953-3/2024.

V Čečelovicích 5.4.2024

Bohumil Braun
Čečelovice 3
388 01 Blatná



