

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 758-1-2015**

O ceně pozemku parc.č.973/1, zapsaného na LV č.14 v KÚ 606944 Kouty u Bojiště, obec Kouty, okres Havlíčkův Brod

Aktual. Pos.č.677-96-2014

**Objednatel znaleckého posudku:**

Státní statek Jeneč s.p. v likvidaci  
Karlovarská 7  
252 61 Jeneč

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a návrh ceny v místě a čase obvyklé jako podklad pro převod nemovitosti.

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. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 15.1.2015 znalecký posudek vypracoval:

Jan Zvettler  
Družstevní 395  
37382 Včelná  
telefon: 608973795  
e-mail: jzvettler@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Včelné 16.1.2015

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Zjištění ceny podle platného cenového předpisu a návrh ceny v místě a čase obvyklé pozemku parc.č.973/1, zapsaného na LV č.14 v KÚ 606944 Kouty u Bojiště, obec Kouty, okres Havlíčkův Brod, podle stavu ke dni 15.1.2015

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemek  
Adresa předmětu ocenění: 584 01  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Havlíčkův Brod  
Obec: Kouty  
Katastrální území: Kouty u Bojiště  
Počet obyvatel: 192

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **780,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
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 - Železniční nebo autobusová zastávka	II	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 121,73 \text{ Kč/m}^2$

### 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.1.2014 za přítomnosti znalce.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpis z KN pro LV č.14  
Místní šetření ze dne 15.1.2015  
Informace podané majitelem nemovitosti  
Informace z Regionálního Informačního Servisu  
Informace realitních kanceláří

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitosti dle LV č.14 je :  
Česká Republika.  
Právo hospodařit s majetkem státu má :  
Státní statek Jeneč s.p. v likvidaci, Karlovarská 7, Jeneč, 252 61

### 6. Dokumentace a skutečnost

Jiná, než výše uvedená nebyla k dispozici.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o pozemek nacházející se pod silnicí vedoucí z obce Kouty do obce Horní Paseka, mimo souvisle zastavěné území obce.

**Výše jmenovaný pozemek nemá žádné omezení vlastnického práva.**

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění pozemků**

1.1. Poz.parc.č.973/1

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění pozemků

#### **1.1. poz.parc.č.973/1**

poz.parc.č.973/1                      ostatní plocha/silnice                      1 208 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

**Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

#### Znak

	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
I Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 2 101 m a více	-0,30
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. úz. sídelní části obce v nezastavěném území	
P3. Povrchy	-0,15
I Komunikace se zpevněným povrchem	
P4. Vlivy ostatní neuvedené	0,00
I Bez dalších vlivů	
P5. Komerční využití	0,00
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,330$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejná a nekomerční				
§ 4 odst. 3 veřejná	121,73	0,330	1,000	40,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 veřejná	ostatní plocha, silnice	973/1	1 208,00	40,17	48 525,36

ostatní stavební pozemek - celkem

**48 525,36**

poz.parc.č.973/1 - zjištěná cena

= **48 525,36 Kč**

## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků	
1.1. poz.parc.č.973/1	48 525,40 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	48 525,40 Kč
<b>Celkem</b>	<b>48 525,40 Kč</b>

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem** **48 525,40 Kč**

### Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. poz.parc.č.973/1	48 525,40 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	48 525,40 Kč
<b>Celkem</b>	<b>48 525,40 Kč</b>

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **48 525,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **48 530,- Kč**

slovy: Čtyřicetosmtisícpěsetřicet Kč



## Odhad obvyklé ceny(tržní hodnoty)

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

”Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v 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 např.tísňe 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 vyplývajícího z osobního vztahu k nim.”

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

V současné době se pro odhad obvyklé ceny ve smyslu tržní hodnoty používají tři základní metody - oceňovací přístupy, po jejichž aplikaci a vyhodnocení lze na základě odborného úsudku znalce odhadnout předpokládanou - odhadovanou obvyklou cenu ( tržní hodnotu ) nemovitosti. Jedná se o přístup **nákladový** (věcná hodnota ), **metodu výnosovou** a **metodu porovnávací** ( komparativní ).

### Porovnávací metoda

Ocenění je prováděno cenovým porovnáním na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi.

**Metodu nelze uplatnit z důvodu netransparentního trhu s omezenou poptávkou.**

### Věcná hodnota ( časová cena )

Jedná se o metodu tzv.nákladového ocenění, tj.stanovení nákladů na pořízení věci ( nemovitosti ), v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Uplatňuje se zejména u staveb, **pozemky jsou nereprodukovatelné nelze je vyrobit a měřit jejich hodnotu náklady - tudíž tuto metodu nelze uplatnit.**

### Výnosová hodnota

Výnosovou hodnotu lze za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů ( např.z pronájmů ) přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

**Tato metoda se neuplatňuje, jelikož nelze měřit a transformovat či jinak vyjádřit budoucí prospěch z využití pozemků.**

## Závěr hodnocení

V daném případě je zřejmé, že nelze aplikovat standardní oceňovací přístupy využitelné pro hledání odhadované obvyklé ceny ( ve smyslu synonyma tržní hodnoty ).

Skutečnou prodejní cenu lze nejlépe zjistit na základě výběrového řízení.

Z výše uvedených důvodů lze uplatnit při ocenění pouze netržní přístup a pro ocenění použít ustanovení zákona a navazujících platných cenových předpisů, viz. §2 a §9 zákona č. 151/1997 sb., o oceňování majetku.

## Rekapitulace zjištěných hodnot

Administrativní cena dle vyhl.č.199/2014 Sb.

48 530,00 Kč

Porovnávací hodnota

nelze odhadnout

Obvyklá cena ( tržní hodnota )

nelze odhadnout

**Na základě výše uvedeného odhaduji cenu pozemku parc.č.973/1, zapsaného na LV č.14 v KÚ 606944 Kouty u Bojiště, obec Kouty, okres Havlíčkův Brod , ve výši zjištěné ceny dle platného cenového předpisu :**

**48 530,00 Kč**

Tj. slovy čtyřicet osm tisíc pět set třicet Kč

Ve Včelné 16.1.2015

Jan Zvettler  
Družstevní 395  
37382 Včelná  
telefon: 608973795  
e-mail: jzvettler@seznam.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.5.

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23.6.2010 č.j. Spr527/2010 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 758-1-2015 znaleckého deníku.

## E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 14	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2014 12:55:02

otvoreno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 00016918 pro Ministerstvo zemědělství ČR  
 sekce informační

Číslo: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 548189 Kouty

Číslo: 606944 Kouty u Bojiště List vlastnictví: 14

území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Územník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Česká republika	00000001-001	

Hospodařit s majetkem státu	
Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Jenečská 7, 25261 Jeneč	00016918

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6072/2	40	ostatní plocha	neplošná půda	
6055/2	455	ostatní plocha	neplošná půda	
6073/1	1208	ostatní plocha	silnice	

Parcely ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

Parcela	Díl	Typ	Výměra [m2]	Původní kat. území
60879/3			722	
60885/3			79	

Právní předpis - Bez zápisu

Zaniklé právo vlastnického práva - Bez zápisu

Zaniklé zápisy - Bez zápisu

Upozornění - Bez zápisu

Právní předpisy a jiné podklady zápisu

Listina ze dne Postupní prohlášení č.j. 2314/64-C ze dne 03.09.1964.

Česká republika  
 POLVZ:14/1965 Z-25200014/1965-601  
 RČ/IČO: 00000001-001  
 o koupi nemovitosti státem ze dne 13.8.1970, 14.8.1970 a 17.8.1970 ze dne 1970.

Česká republika  
 POLVZ:15/1974 Z-25200015/1974-601  
 RČ/IČO: 00000001-001  
 o koupi nemovitosti státem ze dne 15.10.1982.

Česká republika  
 POLVZ:117/1982 Z-25200117/1982-601  
 RČ/IČO: 00000001-001  
 o koupi nemovitosti státem ze dne 21.10.1982.

Česká republika  
 POLVZ:117/1982 Z-25200117/1982-601  
 RČ/IČO: 00000001-001

Usnesení o zrušení organizace č.j.-8242/2006 -13020 ze dne 09.05.2006.

Z-6163/2006-601

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

17. 1. 2015

Publikace dat ISKN Tisk - Os :546ms, 3 prvků.





