ZNALECKÝ POSUDEK
č.1985 - 91/2019

VYPRACOVAL: Pavel Sýkora, Polní 14, 326 00 PLZEŇ, tel.: 725 787 724

Znalecký posudek č. 1985 - 91/2019

O ceně :

nemovitostí - **studny** na pozemku č.parc. **6/3** - ***"ostatní plocha"*** včetně **stavby zděné vodárny** na pozemku č.parc. **143** - ***"ostatní plocha"***, vše v katastrálním území **Doubrava u Plzně**, obec **Nýřany**, okres **Plzeň - sever**, kraj **Plzeňský**.

Objednatel posudku :

Státní pozemkový úřad se sídlem Husinecká ulice č. 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, zastoupený Krajským pozemkovým úřadem pro Plzeňský kraj, náměstí Generála Píky č. 8, 326 00 Plzeň.

Účel posudku :

Ocenění nemovitosti se provádí v souladu se zákonem č. 92/1991 Sb. o převodu majetku státu na jiné osoby, za účelem stanovení ceny obvyklé ve smyslu § 2), zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Posudek vypracoval :

Pavel Sýkora, bytem Polní ulice č.14, 326 00 Plzeň.

Posudek obsahuje 28 stran textu včetně příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

Použité předpisy, vyhlášky a normy, doklady a další podklady :

1. Vyhláška č. 457/2017 Sb. ze dne 14. prosince 2017, která nabyla účinnosti dne 1.1. 2018 a kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti na místě byla provedena dne 22.6. 2019 - ocenění je provedeno ve stavu nemovitosti k tomuto dni.
4. Výpisy z katastru nemovitostí z listů vlastnictví č.10001 a č.10002 vyhotovené Státním pozemkovým úřadem dne 3.6. 2019 ve stavu k datu 3.6. 2019, státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - sever.
5. Kopie snímku z katastrální mapy pro katastrální území Doubrava u Plzně v měřítku 1 : 1 150.
6. Objednávka zn.: SPU 167318/2019/504100/Mik na vypracování znaleckého posudku na stanovení ceny stavby s pozemkem a studny, v místě a čase obvyklé, vyhotovená dne 23.4. 2019, Státním pozemkovým úřadem, pracoviště : Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, paní Ing. Alenou Mikulášovou.
7. Údaje zjištěné při místním šetření, sdělené zástupkyní objednatele znaleckého posudku a zjištěné z vydaných dokladů, podkladů, vyjádření a na internetových stránkách Městského úřadu v Nýřanech.
8. Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení zjištěné z databáze Katastrálního úřadu pro Plzeňský Kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - sever.

Vlastnické právo :

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu :

Státní pozemkový úřad, Husinecká ulice č. 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov

Vlastnické právo k pozemku č.parc. **6/3 :**

Město Nýřany, Benešova třída č.295, 330 23 Nýřany

Nález :

Oceňované nemovitosti - **kopaná studna** ležící na pozemku č.parc. **6/3** - ***"ostatní plocha"*** a stavba **zděné vodárny** na pozemku č.parc. **143** - ***"ostatní plocha"***, vše v katastrálním území **Doubrava u Plzně**, obec **Nýřany**, okres **Plzeň - sever**, kraj **Plzeňský**, se nacházejí v centrální části obce **v zastavěném území**. Oceňované stavby - **kopaná studna** a **zděná vodárna** se nacházejí na východní straně návsi. Kopaná studna leží na cizím pozemku, který je ve vlastnictví Města Nýřany. Stavba objektu zděné vodárny stojí na samostatném pozemku č.parc. **143**, který je vedený v katastru nemovitostí v druhu pozemku : ***"ostatní plocha"***, způsob využití : ***"jiná plocha"***. K samotné stavbě studny a objektu zděné vodárny nebyly předloženy ani nalezeny žádné doklady o jejich původu, stáří a výstavbě. Zděný objekt bývalé vodárny = čerpací

stanice bez čísla popisného, která se nachází vedle studny, bylo zjištěno, že byla postavena v roce 1961, aby zajišťovala zásobování vodou bývalého areálu Státního statku Úlice, který fungoval od roku 1960 do roku 1995. Vlastní studna je ručně kopaná, roubená hrubým - lomovým kamenem bez vyspárování, v nadzemní části je krytá železobetonovou deskou osazenou na betonovém rámu. Deska je volně položená v rámu bez zajištění zámkem, zatížena pouze těžkým betonovým překladem. Dle způsobu provedení roubení stěn studny je zřejmé, že vlastní studna je patrně původní - starší než stavba sousední vodárny. Novější je pouze její popisované ukončení v nadzemní části, kde by stáří mohlo být shodné se stavbou uvedené vodárny. Hloubka studny byla zjišťována měřením pomocí závaží spuštěného do studny a činí pouze 2,5 m, hladina vody je cca ve 2 metrech. V místě dna bylo zjištěno zanesení usazeným bahnem - je zřejmé, že studna nebyla dlouho vyčištěna. Přístup a příjezd na pozemek, kde se studna nachází, je možný po místních komunikacích se zpevněnými - živičnými povrchy, které se nacházejí okolo návsi obce Doubrava. Objekt zděné vodárny je jednopodlažní - přízemní se sedlovou střechou. Svislé konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel, omítky vnitřní i venkovní dvouvrstvé vápenné - hladké, částečně již opadané. Střešní krytina je provedena z pálených drážkových střešních tašek, bez klempířských konstrukcí a dešťových svodů. Okna nejsou osazena, pouze vstupní dřevěné dveře. Oba oceňované objekty jsou odpojeny od elektrické energie. V místě je omezená možnost napojení na inženýrské sítě v obci - je zde pouze rozvod elektrické energie a zemního plynu. V obci Doubrava nejsou žádné obchody, pouze hostinec a minimum služeb. Většina vybavení a služeb se nachází ve městě **Nýřany**, které jsou vzdálené cca 6,5 km a pod které spadá po správní stránce i obec Doubrava.

A./ Cena zjištěná dle cenového předpisu:

Seznam oceněných položek :

1./ Studna
2./ Vedlejší stavba
3./ Stavební pozemek

1./ Studna

Popis:

Oceňovaná stavba - kopaná studna se nachází **v zastavěném území** obce **Doubrava**, na východní straně návsi na cizím pozemku, který je ve vlastnictví Města Nýřany. K samotné stavbě studny nebyly předloženy ani nalezeny žádné doklady o jejím původu, stáří a výstavbě. Vedle studny se nachází zděný objekt bývalé vodárny = čerpací stanice bez čísla popisného, která byla dle zjištění postavena v roce 1961, aby zajišťovala zásobování vodou bývalého areálu Státního statku Úlice, který fungoval od roku 1960 do roku 1995. Studna je ručně kopaná, roubená hrubým - lomovým kamenem bez vyspárování, v nadzemní části je krytá železobetonovou deskou osazenou na betonovém rámu. Deska je volně položená v rámu bez zajištění zámkem, zatížena je pouze těžkým betonovým překladem. Dle způsobu provedení roubení stěn studny je zřejmé, že vlastní studna je patrně původní - starší než stavba sousední vodárny. Novější je pouze její popisované ukončení v nadzemní části, kde by stáří mohlo být shodné se stavbou uvedené vodárny. Hloubka studny byla zjišťována

měřením pomocí závaží spuštěného do studny a činí pouze 2,5 m, hladina vody je cca ve 2 metrech. V místě dna bylo zjištěno zanesení usazeným bahnem - je zřejmé, že studna nebyla dlouho vyčištěna. V horní části studny se nacházejí pozůstatky potrubí rozvodu vody ze studny patrně k čerpacímu zařízení, které jsou v havarijním stavu - nepoužitelné a nefunkční a neoceňují se. Přístup a příjezd na pozemek, kde se studna nachází, je možný po místních komunikacích se zpevněnými - živičnými povrchy, které se nacházejí okolo návsi obce Doubrava. V místě je omezená možnost napojení na inženýrské sítě v obci - je zde pouze rozvod elektrické energie a zemního plynu. V obci Doubrava nejsou žádné obchody, pouze hostinec a minimum služeb. Většina vybavení a služeb se nachází ve městě **Nýřany**, které jsou vzdálené cca 6,5 km a pod které spadá po správní stránce i obec Doubrava.

Cena stavby se podle **§ 10 a 11** určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS cena stavby,

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$,

ZCU základní cena upravená stavby,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby,

pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce $pp = I_T \times I_P$,

I_T index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená studny se podle **§ 19** určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K_5 koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika studny :

CZ-CC	**2222**
SKP	**46.25.22.2**
Zatřídění	**studna kopaná**
Hloubka	**2,50 m**
Průměr	**100,00 cm**

ZC = 1 950,- Kč/m x 2,50 m = **4 875,- Kč**

K_5 = **1,00** koeficient polohový

K_i = **2,382** koeficient změny cen

ZCU = 4 875,- Kč x 1,00 x 2,382 = **11 612,25 Kč**

Výpočet opotřebení :

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

B / C x 100,

kde
B skutečné stáří stavby,
C celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby: **80** let
Životnost : **100** let
Opotřebení 80 / 100 x 100 % = **80,00 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení 11 612,25 Kč x (100 % - 80,00 %) = **2 322,45 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu :

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo		kvalitativní pásmo	P_i
1.	I.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka	-0,06
2.	IV.	Vlastnické vztahy: jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4.	I.*	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): negativní	-0,04
5.	II.	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů	0,00
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
I_T = 1,00 x (1 + -0,12)			**0,88**

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 4

Znak číslo		kvalitativní pásmo	P_i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: inženýrské stavby	0,60
2.	I.	Převažující zástavba v okolí pozemku: rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3.	II.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4.	II.	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou): příjezd po zpevněné komunikaci	0,00

5.	II.	Parkovací možnosti: dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	0,00
6.	II.	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti: poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
I_P = 0,60 x (1 + 0,00)			**0,60**

pp = 0,88 x 0,60 = **0,528** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 2 322,45 Kč x 0,528 = **1 226,25 Kč**

Cena zjištěná "1 . / S t u d n a" : **1 226,25 Kč**

2 . / V e d l e j š í s t a v b a

P o p i s :

Jedná se o zděný objekt bývalé vodárny = čerpací stanice bez čísla popisného, která se nachází vedle studny, na pozemku č.parc. **143** v katastrálním území **Doubrava u Plzně**, obec **Nýřany**, okres **Plzeň - sever**. Objekt zděné vodárny je jednopodlažní - přízemní se sedlovou střechou. Svislé konstrukce jsou vyzděné z plných pálených cihel, omítnuté z venku dvouvrstvou vápennou - hladkou omítkou, částečně již opadané, zejména ve spodní části vlivem vzlínající zemní vlhkosti. Vnitřní omítky jsou rovněž dvouvrstvé vápenné - hladké, částečně rovněž opadané. Stropní konstrukce nad přízemím není provedena. Krov sedlové střechy je dřevěný trámkový. Střešní krytina na krovu je provedena z pálených drážkových střešních tašek, bez klempířských konstrukcí a dešťových svodů. Okna nejsou osazena, pouze vstupní dřevěné dveře. Chybí rovněž podlaha - je tvořena pouze hliněným mlatem. Vytápění objektu není zajištěno. Vnitřní elektroinstalace byla provedena, je však nefunkční a v době místního šetření byl oceňovaný objekt odpojen od elektrické energie. Celkově je objekt v podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a dlouhodobě zanedbané a neprováděné ani základní údržbě. Uvažované stáří je tedy od doby výstavby (rok 1961) **58** roků. Při předpokládané celkové životnosti vedlejších staveb v souladu s vyhláškou **80** roků činí opotřebení při použití lineární metody **72,50 %**.

Základní cena upravená vedlejší stavby se podle **§ 16** určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde
ZCU základní cena upravená,
ZC základní cena,
K_4 koeficient vybavení stavby,
K_5 koeficient polohový,
K_i koeficient změny cen.

Charakteristika vedlejší stavby :

CZ-CC **1274**
SKP **46.21.19.9**
Stavba **nepodsklepená**
Konstrukce **zděná v tloušťce nad 15 cm**
Střecha **umožňuje zřízení podkroví**

ZC = **1 250,- Kč/m^3** základní cena podle přílohy č. 14

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Koeficient vybavení stavby K_4 se vypočte podle vzorce

$K_4 = 1 + (0{,}54 \times n)$,

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

a) objemový podíl přebývající konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),

c) objemový podíl chybějící konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
3.	Stropy	chybějící	-0,193 x 1,852
6.	Klempířské konstrukce	chybějící	-0,019 x 1,852
8.	Schodiště	chybějící	-0,038 x 1,852
10.	Okna	chybějící	-0,010 x 1,852
11.	Podlahy	chybějící	-0,068 x 1,852
n *) =			-0,60747

*) neuvedené konstrukce a vybavení jsou standardní a na výši koef. K_4 nemají vliv

$K_4 = 1 + (0{,}54 \times -0{,}60747) =$ **0,67197** koeficient vybavení

$K_5 =$ **1,00** koeficient polohový
$K_i =$ **2,142** koeficient změny cen

ZCU = 1 250,- Kč/m^3 x 0,67197 x 1,00 x 2,142 = **1 799,20 Kč/m^3**

Obestavěný prostor :

Popis	výměry	obestavěný prostor [m^3]
1. NP	3,12 x 2,62 x 2,06	**16,84**
Zastřešení	3,12 x 2,62 x 1,67 / 2	**6,83**
Obestavěný prostor celkem		**23,67**

Výchozí cena stavby 1 799,20 Kč/m^3 x 23,67 m^3 = **42 587,06 Kč**

Výpočet opotřebení :

Stáří stavby : **58** let
Životnost : **80** let
Opotřebení 58 / 80 x 100 % = **72,50 %**

Cena stavby po odpočtu opotřebení: 42 587,06Kč x (100 % - 72,50 %) = **11 711,44 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu :

I_T = **0,90** index trhu položky "3./ Stavební pozemek"

I_P = **0,42** index polohy položky "3./ Stavební pozemek"

pp = 0,90 x 0,42 = **0,378** koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 11 711,44 Kč x 0,378 = **4 426,92 Kč**

Cena zjištěná "2./ Vedlejší stavba" : 4 426,92 Kč

3./ Stavební pozemek

Popis:

Dle výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č.10002 vyhotoveného Státním pozemkovým úřadem dne 3.6. 2019 ve stavu k datu 3.6. 2019, státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - sever, se jedná o následující pozemkovou parcelu :

Pozemek č.parc. **143** - ***"ostatní plocha - jiná plocha"***..... **12** m^2

Oceňovaný pozemek se nachází v centrální části obce **v zastavěném území**, na východní straně návsi a je zastavěný v celé ploše stavbou - objektem zděné vodárny bez č.p. Pozenek je rovinatý půdorysného tvaru čtyřúhelníku. Přístup a příjezd na

pozemek je možný po místních komunikacích se zpevněnými - živičnými povrchy, které se nacházejí okolo návsi obce Doubrava. V místě je omezená možnost napojení na inženýrské sítě v obci - je zde pouze rozvod elektrické energie a zemního plynu. V obci Doubrava nejsou žádné obchody, pouze hostinec a minimum služeb. Většina vybavení a služeb se nachází ve městě **Nýřany**, které jsou vzdálené cca 6,5 km a pod které spadá po správní stránce i obec Doubrava.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§ 4 odst. 1**. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle **§ 3 písm. b)** určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku,

ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,

O_1 hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,

O_2 hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_3 hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_4 hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,

O_5 hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_6 hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

Vyjmenovaný okres: **Plzeň - sever**

ZC_v = **816,- Kč/m²**

Znak		kvalitativní pásmo	hodnota koef.
O_1	I.	Velikost obce podle počtu obyvatel: nad 5000 obyvatel	0,95
O_2	III.	Hospodářsko-správní význam obce: obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
O_3	IV.	Poloha obce: obec vzdálená od hranice vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
O_4	I.	Technická infrastruktura v obci: elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O_5	II.	Dopravní obslužnost obce: železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
O_6	II.	Občanská vybavenost obce: rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

ZC = 816,- Kč/m^2 x 0,95 x 0,85 x 1,01 x 1,00 x 0,95 x 0,98 = **620,- Kč/m^2** podle **§ 3 písm. b)**

Výpočet indexu cenového porovnání :

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo		kvalitativní pásmo	P_i
1.	I.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka	-0,06
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4.	I.*	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): negativní	-0,04
5.	II.	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů	0,00
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
I_T = 1,00 x (1 + -0,10)			**0,90**

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo		kvalitativní pásmo	P_i
1.	I.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,03

2.	IV.	Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3.	III.	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0,00
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
I_O = 1 + -0,03			**0,97**

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 4

Znak číslo		kvalitativní pásmo	P_i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: inženýrské stavby	0,60
2.	I.	Převažující zástavba v okolí pozemku: rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3.	II.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4.	II.	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou): příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5.	II.	Parkovací možnosti: dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	0,00
6.	II.	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti: poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7.	I.	Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu – vzdálenost od města Nýřany pod které spadá katastrální území Doubravice	-0,30
I_P = 0,60 x (1 + -0,30)			**0,42**

I = 0,90 x 0,97 x 0,42 = **0,367** index cenového porovnání

ZCU = 620,- Kč/m^2 x 0,367 = **227,54 Kč/m^2**

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m^2]	cena pozemku [Kč]
1./	č.parc. **143 - *ostatní plocha***	12	**2 730,48**
Celkem		12	**2 730,48**

Cena zjištěná "3 . / S t a v e b n í p o z e m e k" : <u>2 730,48 Kč</u>

Závěrečná rekapitulace :

1./	*Studna*	1 226,25 Kč
2./	*Vedlejší stavba*	4 426,92 Kč
3./	*Stavební pozemek*	2 730,48 Kč
Celkem :		**8 383,65 Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle **§ 50** je :

8 380,- Kč

slovy:

osmtisíctřistaosmdesát Kč

Uvedená cena je cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu - Vyhlášky č. 457/2017 Sb. ze dne 14. prosince 2017, která nabyla účinnosti dne 1.1. 2018 a kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

B./ Cena obvyklá :

OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Za cenu obvyklou se považuje cena, která byla dosažena při prodejích obdobného majetku za posledních 6 měsíců v daném regionu. Do ceny se nepromítají mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry kupujícího či prodávajícího, ani vliv zvláštní obliby. Jedná se o metodu spočívající ve vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou k datu ocenění. Přitom se předpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, by neměly být vyhodnoceny prodeje nemovitostí starší jednoho roku, neboť by ztratily svoji vypovídací schopnost. Porovnávací metoda dává, za předpokladu dostupnosti správných a skutečných údajů, nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách prodejů těchto nemovitostí, protože se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Srovnání se provádí na základě průzkumu a konzultací s jednotlivými realitními kancelářemi, správci nemovitostí a na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, sledováním současných nabídek a poptávek a výsledků aukcí a dražeb. **Pro výpočet nejsou použitelné realizované ani nabídkové ceny.** Jak prokázal průzkum trhu, obdobné nemovitosti (viz Segment trhu nemovitých věcí) nejsou v daném regionu běžně obchodovány z důvodu malého nebo nulového počtu transakcí, případně naprosto atypické nemovitosti.. Protože oceňovaný případ nevyhovuje definici obvyklé ceny dle § 2. odst.1 zákona č.151/1997 Sb. a rovněž nevyhovuje definici tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů, nelze pro ocenění použít oceňovací Standard č.1. (ocenění na základě tržní hodnoty). Z hlediska ocenění se jedná o netržní hodnotu a nelze provést odhad ceny obvyklé. Realizované ceny ani databázi nabídkových cen tedy nelze využít. Vzhledem k charakteru nemovité

věci a její umístění v dané lokalitě byla pro ocenění použita ceny zjištěná dle příslušné prováděcí vyhlášky zákona o oceňování majetku - nejedná se o cenu obvyklou.

Zdůvodnění:
Přestože byla provedena kompletní analýza trhu, data obdobných nebo srovnatelných nemovitostí databáze registru nemovitostí Spolku soudních znalců České republiky ani vlastní databáze znalce bohužel nešla využít, nebyly nalezeny odpovídající vzorky ze současné doby. Pracoviště KN od 1.1.2016 poskytují informace o kupních cenách placeným dálkovým přístupem. Analýza trhu potvrdila, že realizované ceny obdobných nemovitostí se v dané lokalitě i širším okolí nevyskytují nebo pouze v omezené míře nebo vykazují extrémní odchylky. Pro výpočet obvyklé ceny jsou nevyužitelné. Rovněž vzorky z nabídkové databáze realitní serverů na Internetu se ze stejného důvodu nevyskytují. Celková **cena zjištěná** oceňovaných staveb - **kopané studny** a **zděné vodárny** včetně **pozemku** činí :

Cena zjištěná celkem je : 8 380,00 Kč

Slovy : osmtisíctřistaosmdesátkorunčeských.

Zjištěná cena je platná pokud nedojde ke změně aktuálního platného oceňovacího předpisu.

V Plzni dne : 25.6. 2019

Pavel SÝKORA
znalec v oboru ekonomika
ceny a odhady
(nemovitosti)

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 22.12. 1989 č.j.: Spr. 2378/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitosti).

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1985 - 91/2019 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č.1985 - 91/2019

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení § 127, písmeno a) zákona č.99/1963 Sb., občanského soudního řádu v platném znění.

Prohlašuji ve smyslu ustanovení § 11), odst. 1), zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, že nemám poměr k věci, k orgánům provádějícím řízení, k účastníkům nebo k jejich zástupcům, který by mohl vzbudit pochybnost o mé nepodjatosti.

V Plzni dne : 25.6. 2019

Pavel SÝKORA
znalec v oboru ekonomika
ceny a odhady
(nemovitosti)

Zpracováno v programu NemKalk 7.13.7