

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2847 - 15 / 2020

o ceně nemovitosti - zemědělských pozemků parc.č. 1037/6 o výměře 3 400 m² , parc.č. 1043/19 o výměře 71 m² , parc.č. 1043/30 o výměře 11 669 m² , parc.č. 1044/23 o výměře 6 263 m² , parc.č. 1044/25 o výměře 14 264 m² a parc.č, 1044/27 o výměře 102 m² , které jsou situovány v katastrálním území Strýčkovice , obec Srbice a pozemku ostatní plochy v katastrálním území Strýčkovice , obec Srbice . Předmětem ocenění je dále zemědělský pozemek parc.č. 1335 o výměře 3 382 m² v katastrálním území Čermná u Staňkova , obec Čermná, vše okres Domažlice .

Údaje o oceňované nemovitosti jsou uvedeny na L.V. 97 ze dne 12.11.2020 a na snímcích map katastrálních , vše pro k.ú. Strýčkovice , obec Srbice , okres Domažlice a na L.V. 87 ze dne 12.11.2020 a na snímku mapy katastrální , vše pro k.ú. Čermná u Staňkova , obec Čermná , okres Domažlice .

Objednatel znaleckého posudku:

Okresní soud v Domažlicích
Paroubkova 228
344 01 Domažlice

Účel znaleckého posudku:

Ocenění nemovitosti dle platných cenových předpisů pro potřeby zpeněžení likvidační podstaty pozůstalosti po panu Václavu Kohoutovi (zemřel dne 29.11.2015) . Dědické řízení je vedeno pod č.j. 10D 686/2015 .

Předmětem znaleckého posudku je i stanovení ceny v místě a čase obvyklé ke dni vyhotovení znaleckého posudku , t.j. 4.12.2020 .

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 ke dni 4.12.2020 znalecký posudek vypracoval:

Josef Pivoňka
Masarykova 89
346 01 Horšovský Týn

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává v vyhotoveních.

V Horšovském Týně 7.12.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

o ceně nemovitosti - zemědělských pozemků parc.č. 1037/6 o výměře 3 400 m², parc.č. 1043/19 o výměře 71 m², parc.č. 1043/30 o výměře 11 669 m², parc.č. 1044/23 o výměře 6 263 m², parc.č. 1044/25 o výměře 14 264 m² a parc.č. 1044/27 o výměře 102 m², které jsou situovány v katastrálním území Strýčkovice, obec Srbice a pozemku ostatní plochy v katastrálním území Strýčkovice, obec Srbice. Předmětem ocenění je dále zemědělský pozemek parc.č. 1335 o výměře 3 382 m² v katastrálním území Čermná u Staňkova, obec Čermná, vše okres Domažlice.

2. Základní informace

1. Strýčkovice / L.V. 97 /

Název předmětu ocenění: Strýčkovice
Adresa předmětu ocenění: Srbice
345 43 Srbice
Kraj: Plzeňský
Okres: Domažlice
Obec: Srbice
Katastrální území: Strýčkovice
Počet obyvatel: 388

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 526,00 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: V ostatních případech	VI	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: 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{238,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Čermná u Staňkova / L.V. 87 /

Název předmětu ocenění: Zemědělský pozemek
Adresa předmětu ocenění: Čermná
345 61 Čermná
Kraj: Plzeňský
Okres: Domažlice
Obec: Čermná
Katastrální území: Čermná u Staňkova
Počet obyvatel: 254

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 526,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	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: 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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 238,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.12.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- usnesení okresního soudu v Domažlicích k vyhotovení znaleckého posudku na nemovitosti uvedené na L.V. 87 pro k.ú. Čermná u Staňkova , obec Čermná a na L.V. 97 pro k.ú. Strýčkovice , obec Srbice ze dne 2.12.2020
- výpis z katastru nemovitostí , L.V. 97 pro k.ú. Strýčkovice , prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2020 vyhotovený Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj , Katastrální pracoviště Domažlice pod řízením PÚ : 1468/2020-401
- výpis z katastru nemovitostí , L.V. 87 pro k.ú. Čermná u Staňkova , prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2020 vyhotovený Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj , Katastrální pracoviště Domažlice pod řízením PÚ : 1468/2020-401
- snímek mapy katastrální k.ú. Čermná u Staňkova v měřítku 1: 1000
- snímky map katastrálních k.ú. Strýčkovice v měřítku 1:2000
- informace poskytnuté zástupcem objednatele znaleckého posudku
- údaje zjištěné na místě dne 4.12.2020

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle údaje uvedeného na výpisu z katastru nemovitostí , jsou dle L.V. 97 pro k.ú. Strýčkovice ze dne 12.11.2020 je vlastníkem oceňované nemovitosti :

Kohout Václav , č.p. 95 , 345 61 Poděvousy 440831/116

Dle údaje uvedeného na výpisu z katastru nemovitostí , jsou dle L.V. 87 pro k.ú. Čermná u Staňkova ze dne 12.11.2020 je vlastníkem oceňované nemovitosti :

Kohout Václav , č.p. 95 , 345 61 Poděvousy 440831/116

6. Dokumentace a skutečnost

Údaje o oceňované nemovitosti byly převzaty z poskytnutých podkladů s doplněním o informace poskytnutými zástupcem objednatele znaleckého posudku .

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované zemědělské pozemky a pozemek ostatní plochy jsou situovány v katastrálním území Strýčkovice , obec Srbice . Ocenění zemědělských pozemků bude provedeno dle příslušné BPEJ s úpravou ceny dle přílohy č. 5 vyhlášky , pozemek ostatní plochy bude oceněn dle § 6 , odts. 4 vyhlášky . Část Strýčkovice je součástí obce Srbice , od které je vzdálena cca 4 km .

Obec Srbice má cca 388 obyvatel .

Zemědělský pozemek parc.č. 1335 m² o výměře 3 392 m² je situován v katastrálním území Čermná u Staňkova , obec Čermná . Obec Čermná má cca 254 obyvatel .

8. Obsah znaleckého posudku

Strýčkovice / L.V. 97 /

1. Zemědělské pozemky
2. Pozemek ostatní plochy parc.č. 1778/1

Čermná u Staňkova / L.V. 87 /

1. Zemědělský pozemek parc.č. 1335

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. 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.

Strýčkovice / L.V. 97 /

1. Zemědělské pozemky

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky parc.č. 1037/6 o výměře 3 400 m², parc.č. 1043/19 o výměře 71 m², parc.č. 1043/30 o výměře 11 669 m², parc.č. 1044/23 o výměře 6 263 m², parc.č. 1044/25 o výměře 14 264 m² a parc.č. 1044/27 o výměře 102 m², které jsou situovány v katastrálním území Strýčkovice, obec Srbice. Ocenění bude provedeno dle § 6 odst. 2 vyhlášky s úpravou ceny dle přílohy č. 5 vyhlášky. V místě pozemků nebyla zjištěna zvýšená balvanitost, zamokřenost a ani větší počet stožárů VN - srážka z ceny nebude uplatněna. Katastrální území Strýčkovice sousedí s katastrálními územími obcí s počtem obyvatel do 1 tis. - přírážka k ceně nebude uplatněna. Obec Srbice měla ke dni ocenění cca 388 obyvatel.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1037/6	55014	4	4,49		4,49	17,96
orná půda	1037/6	56811	3 396	1,38		1,38	4 686,48
orná půda	1043/19	55014	18	4,49		4,49	80,82
orná půda	1043/19	56811	53	1,38		1,38	73,14
orná půda	1043/30	53201	3 144	6,61		6,61	20 781,84
orná půda	1043/30	53211	1 843	5,75		5,75	10 597,25
orná půda	1043/30	55014	6 682	4,49		4,49	30 002,18
orná půda	1044/23	53201	6 263	6,61		6,61	41 398,43
orná půda	1044/25	53201	14 264	6,61		6,61	94 285,04
orná půda	1044/27	53201	102	6,61		6,61	674,22

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 35 769 m²

202 597,36

Zemědělské pozemky - zjištěná cena celkem

= 202 597,36 Kč

2. Pozemek ostatní plochy parc.č. 1778/1

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1778/1 o výměře 386 m², který je veden na L.V. 97 ze dne 12.11.2020 pro k.ú. Strýčkovice, jako „ostatní plocha - ostatní komunikace,“. Jedná se o polní cestu s prašným povrchem. Pozemek je situován v nezastavěné části obce.

Ocenění bude provedeno dle § 4, odst. 3 vyhlášky.

Katastrální území Strýčkovice je součástí obce Srbice, která má cca 388 obyvatel.

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	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,171}$$

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	238,-	0,171 1,000	40,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1778/1	386	40,70	15 710,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			386		15 710,20
Pozemek ostatní plochy parc.č. 1778/1 - zjištěná cena celkem				=	15 710,20 Kč

Čermná u Staňkova / L.V. 87 /

1. Zemědělský pozemek parc.č. 1335

Předmětem ocenění je zemědělský pozemek parc.č. 1335 o výměře 3392 m², který je situován v katastrálním území Čermná u Staňkova. Pozemek je veden na L.V. 87 pro k.ú. Čermná u Staňkova ze dne 12.11.2020 jako „orná půda“. Ocenění bude provedeno dle § 6 odst. 2 vyhlášky s úpravou ceny dle přílohy č. 5 vyhlášky. V místě pozemků nebyla zjištěna zvýšená balvanitost, zamokřenost a ani větší počet stožárů VN - srážka z ceny nebude uplatněna. Katastrální území Čermná u Staňkova sousedí s katastrálním územím obce Staňkov, která má cca 3317 obyvatel - bude uplatněna přírážka k ceně v souladu s přílohou č. 5, pol. 1.8.2 vyhlášky. Obec Čermná má cca 254 obyvatel.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1335	57201	3 392	1,62	20,00	1,94	6 580,48
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			3 392 m ²				6 580,48
Zemědělský pozemek parc.č. 1335 - zjištěná cena celkem					=	6 580,48 Kč	

C. REKAPITULACE

Strýčkovice / L.V. 97 /

- | | |
|--|---------------|
| 1. Zemědělské pozemky | 202 597,40 Kč |
| 2. Pozemek ostatní plochy parc.č. 1778/1 | 15 710,20 Kč |

Strýčkovice / L.V. 97 / - celkem:

218 307,60 Kč

Čermná u Staňkova / L.V. 87 /

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| 1. Zemědělský pozemek parc.č. 1335 | 6 580,50 Kč |
|------------------------------------|-------------|

Čermná u Staňkova / L.V. 87 / - celkem:

6 580,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

224 888,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>224 890,- Kč</u>
--	----------------------------

slovy: Dvěšestdvacetčtyřitisícossmdesát Kč

V Horšovském Týně 7.12.2020

Josef Pivoňka
Masarykova 89
346 01 Horšovský Týn

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 30.9.1992 pod č.j.Spr. 2117/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2847 - 15 / 2020 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2/2020.

Stanovení ceny obvyklé ke dni 4.12. 2020:

Předmětem této zprávy je stanovení ceny obvyklé v místě u nemovitostí , které měl ve vlastnictví zemřelý pan Václav Kohout , naposledy bytem č.p. 95 , 345 61 Poděvoiusy.
Dědické řízení je vedeno pod č.j : 10D 686/2015 .

Tato zpráva je rozdělena do částí podle k.ú.

Katastrální území Strýčkovice , L.V. 97

Katastrální území Čermná u Staňkova , L.V. 97

Stanovení ceny obvyklé bylo provedeno na základě informací získaných z portálu FARMY.CZ a z informací od realitních kanceláří působících v regionu .

Část I – k.ú.: Strýčkovice

Nemovitost: **Zemědělské pozemky a pozemek ostatní plochy**

Katastrální území: Strýčkovice , LV č. 97

Obec : Srbice

Vlastník : Kohout Václav , č.p. 95 , 345 61 Poděvoiusy

440831/116

POZEMKY :

Oceňované zemědělské pozemky jsou situované v katastrálním území Strýčkovice , obec Srbice . V místě pozemků nebyla zjištěna zvýšená zamokřenost , balvanitost , ani větší výskyt stožárů VN - srážka z ceny nebude uplatněna . Katastrální území Strýčkovice sousedí s katastrálními územími obcí s počtem obyvatel do 1 tis. obyvatel .

Rekapitulace pozemků :

a) Zemědělské pozemky

Celková výměra zemědělských pozemků je 35 769 m²

Podle cenové mapy zemědělské půdy podle katastrálního území uvedené na portálu FARMY. CZ jsou tržní ceny v níže uvedené úrovni :

katastrální území Strýčkovice , k.ú. 619701

obec Srbice :

okres Domažlice

cena půdy : 21 - 30 Kč/m²

Tržní cena zemědělské půdy bude nejpravděpodobněji v tomto rozmezí.

Proto s ohledem na jejich výměru , četnost a situování stanovují cenu ve výši :
23,- Kč/m² .

Výpočet : 35 769 * 22,- Kč/m² = 786 918,- Kč

b) Pozemek ostatní plochy parc.č. 1778/1 , výměra 386 m²

Výpočet : 386 * 30,- Kč/ m² = 2 580,- Kč

S o u č e t

789 498,- Kč

Cena obvyklá (tržní hodnota) výše uvedené nemovitosti v k.ú. Strýčkovice je stanovena ve výši : 790.000,- Kč.

Část I celkem

790 000,- Kč

Část II – k.ú.: Čermná u Staňkova

Nemovitost: **Zemědělský pozemek parc.č. 1335 , výměra 3 392 m²**
Katastrální území: Čermná u Staňkova , LV č. 87
Obec : Čermná

Vlastník : Kohout Václav , č.p. 95 , 345 61 Poděvousy 440831/116

POZEMKY :

Oceňované zemědělské pozemky jsou situované v katastrálním území Čermná , obec Čermná . V místě pozemků nebyla zjištěna zvýšená zamokřenost , balvanitost , ani větší výskyt stožárů VN - srážka z ceny nebude uplatněna . Katastrální území Čermná u Staňkova sousedí s katastrálním územím obce Staňkov, která má cca 3 317 obyvatel. Obec Čermná má 254 obyvatel .

Rekapitulace pozemků :

a) Zemědělský pozemek parc.č. 1335
Celková výměra pozemku je 3 392 m²

Podle cenové mapy zemědělské půdy podle katastrálního území uvedené na portálu FARMY. CZ jsou tržní ceny v níže uvedené úrovni :

katastrální území Čermná , k.ú. 619701

obec Čermná :

okres Domažlice

cena půdy : 21 - 30 Kč/m²

Tržní cena zemědělské půdy bude nejpravděpodobněji v tomto rozmezí.

Proto s ohledem na výměru pozemku a jeho situování stanovuji cenu ve výši :
25,- Kč/m² .

Výpočet : 3 392 * 25,- Kč/ m ²	= 84 8002,- Kč
S o u č e t	<u>84 800,- Kč</u>

Cena obvyklá (tržní hodnota) výše uvedené nemovitosti v k.ú. Čermná u Staňkova je stanovena ve výši : 85.000,- Kč.

Část II celkem

85 000,- Kč

REKAPITULACE :

Část I : k.ú. Strýčkovice , L.V. 97 790 000,- Kč
Část II : k.ú. Čermná u Staňkova , L.V. 87 85 000,- Kč

CELKEM	<u>875 000,- Kč</u>
---------------	----------------------------

Slovy : osmsetsedmdesátpěttisíc Kč

V Horšovském Týně dne 07.12.2020

Josef Pivoňka
Masarykova 89
346 01 Horšovský Týn

E. SEZNAM PŘÍLOH

- 1/ Výpis z KN , L.V. 97 pro k.ú. Strýčkovice ze dne 12.11.2020 - 2 listy
- 2/ Snímek mapy katastrální k.ú. Strýčkovice v měřítku 1 : 2000
- 3/ Výpis z KN , L.V. 87 pro k.ú. Čermná u Staňkova ze dne 12.11.2020 - 2 listy
- 4/ Snímek mapy katastrální k.ú. Čermná u Staňkova v měřítku 1 : 1000