

**Statni pozemkovy urad**

Doručeno: 29.08.2019

**SPU 345389/2019**

listy:1 přílohy:

druh:



spuess744079a6

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č.2000 - 106/2019**

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

# **Znalecký posudek č. 2000 - 106/2019**

## **O ceně :**

nemovitosti - **stavby kůlny** na cizím pozemku č.parc. **st. 129** - "*zastavěná plocha a nádvoří*" v katastrálním území **Mířkov**, obec **Mířkov**, okres **Domažlice**, kraj **Plzeňský**.

## **Objednateľ 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 nemovitostí 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 20 stran textu včetně příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

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

1. Vyhláška č. 188/2019 Sb. ze dne 24. července 2019, která nabyla účinnosti dne 1. srpna 2019 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 provedena dne 17.8. 2019, ocenění nemovitosti je provedeno ve stavu k tomuto datu.
4. Výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č.10002 vyhotovený Státním pozemkovým úřadem dne 29.7. 2019 ve stavu k datu 1.7. 2019, státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský Kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.
5. Kopie snímku z katastrální mapy pro katastrální území Mířkov v měřítku 1 : 500.
6. Objednávka na vypracování znaleckého posudku o ceně pozemků dne 18.7. 2019, vyhotovená Státním pozemkovým úřadem, pracoviště : Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, pod číslem zn.: SPU 287894/2019/504100/Bali, paní Bc. Terezou Baliharovou.
7. Údaje zjištěné při místním šetření, sdělené zástupkyní objednatele znaleckého posudku, na internetových stránkách Obecního úřadu Mířkov.
8. Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení zjištěné z databáze Katastrálního úřadu pro Plzeňský Kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.

### **Vlastnické právo :**

**Česká republika**

### **Správa nemovitostí ve vlastnictví státu :**

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

### **Nález :**

Oceňovaná nemovitost - **stavba kůlny** na cizím pozemku č.parc. **st. 129 - "zastavěná plocha a nádvorí"** v katastrálním území **Mířkov**, obec **Mířkov**, okres **Domažlice**, kraj **Plzeňský**, se nachází **v zastavěném území obce**, severozápadním směrem od jejího centra. Předmětem ocenění je pouze samotná stavba kůlny, protože pozemek, na němž stavba stojí, je ve vlastnictví žadatele : pana **Františka Janouška**, včetně sousedící zahrady a zastavěné plochy s **rodinným domem** č.p. 31. Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný po odbočení vlevo z okresní silnice při průjezdu obcí naproti hřisti, která vede ve směru od Horšovského Týna přes Vidice do Boru. Dále pak jen po místní komunikaci s nezpevněným povrchem a pouze přes sousedící pozemky. V obci Mířkov je z inženýrských sítí pouze elektrická energie a veřejný vodovod. Možnost napojení na jednotnou kanalizaci a plyn v místě není. Z dalšího vybavení je v obci Mířkov obecní úřad, mateřská školka, pošta, prodejna COOP, obecní knihovna, hřiště, možnost ubytování a muzeum venkovských řemesel. Dostupnost obce je možná pomocí hromadné autobusové dopravy s poměrně dobrou četností spojů na trase Horšovský Týn - Bor. Vzdálenost obce Mířkov od Horšovského Týna je cca 9 km. Většina

chybějících služeb a vybavení se nachází v Horšovském Týně.

## A. / Cena zjištěná dle cenového předpisu:

### Seznam oceněných položek:

#### 1. / Vedleší stavba

##### 1.1./ Zděná kůlna

#### 1. / Vedleší stavba

##### 1.1./ Zděná kůlna

###### *Popis:*

Jedná se o poměrně jednoduchou vedlejší stavbu, která je situovaná severozápadním směrem od centra obce Mířkov, za obytnou zástavbou a přilehlými zahradami. Vlastní stavba kůlny je postavena na betonových základových pasech. Obvodové stěny tvoří převážně zdivo z pálených děrovaných cihel, venkovní omítky jsou hladké, zčásti opadané. Nad přízemím je jednoduchý trámkový strop. Střecha je pultová, konstrukce krovu je trámková s krytinou z osinkocementových vlnitých desek vyspávaných k zadní části. Klempířské konstrukce tvoří pouze žlab a svod z pozinkovaného plechu. Podlaha je provedena betonová, elektroinstalace je standardní, okna jednoduchá dřevěná dvoukřídlová, dveře starší náplňové a hladké plné. Objekt slouží jako kůlna na zahradní náradí, palivo a nepotřebné odložené věci. Přesné stáří nebylo doloženo ani nebylo možné zjistit = je určeno odhadem podle celkového stavu objektu. Oceňovaná vedlejší stavba doplňuje užívání pozemku a stavby hlavní. Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný po odbočení vlevo z okresní silnice při průjezdu obcí naproti hřisti, která vede ve směru od Horšovského Týna přes Vidice do Boru. Dále pak jen po místní komunikaci s nezpevněným povrchem a pouze přes sousedící pozemky. V obci Mířkov je z inženýrských sítí pouze elektrická energie a veřejný vodovod. Možnost napojení na jednotnou kanalizaci a plyn v místě není. Z dalšího vybavení je v obci Mířkov obecní úřad, mateřská školka, pošta, prodejna COOP, obecní knihovna, hřiště, možnost ubytování a muzeum venkovských řemesel. Dostupnost obce je možná pomocí hromadné autobusové dopravy s poměrně dobrou četností spojů na trase Horšovský Týn - Bor. Vzdálenost obce Mířkov od Horšovského Týna je cca 9 km. Většina chybějících služeb a vybavení se nachází v Horšovském Týně.

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  $pp = I_T$

$I_T = I_P \cdot I_T$ ,  
 $I_T$  index trhu podle § 4 odst. 1,  
 $I_P$  index polohy podle § 4 odst. 1.

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 neumožňuje zřízení podkroví

$$ZC = 1\ 250,- \text{ Kč/m}^3$$

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

- objemový podíl přebývající konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,
- 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),
- objemový podíl chybějící konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Popis provedení konstrukcí a vybavení		
1.	Základy	betonové
2.	Obvodové stěny	zděné z cihel
3.	Stropy	dřevěný
4.	Krov	dřevěný trámkový
5.	Krytina	vlnité osinkocementové desky

6.	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
7.	Úpravy povrchů	omítky
8.	Schodiště	není
9.	Dveře	dřevěné náplňové
10.	Okna	dřevěná s jednoduchým zasklením
11.	Podlahy	betonová
12.	Elektroinstalace	standardní

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy	standard	0,071 x 0
2.	Obvodové stěny	standard	0,318 x 0
3.	Stropy	standard	0,198 x 0
4.	Krov	standard	0,073 x 0
5.	Krytina	standard	0,081 x 0
6.	Klempířské konstrukce	standard	0,017 x 0
7.	Úpravy povrchů	standard	0,061 x 0
8.	Schodiště	standard	0,000 x 0
9.	Dveře	standard	0,030 x 0
10.	Okna	standard	0,011 x 0
11.	Podlahy	standard	0,082 x 0
12.	Elektroinstalace	standard	0,058 x 0
n =			0,00

$$K_4 = 1 + (0,54 \times 0,00) = 1,00$$

koeficient vybavení

$$K_5 = 0,80 \text{ koeficient polohový}$$

$$K_i = 2,192 \text{ koeficient změny cen}$$

$$ZCU = 1\ 250,- \text{ Kč/m}^3 \times 1,00 \times 0,80 \times 2,192 = 2\ 192,- \text{ Kč/m}^3$$

**Obestavěný prostor :**

Popis	výměry	obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
1. NP	7,30 x 2,60 x 2,80	53,14
Obestavěný prostor celkem		53,14

Výchozí cena stavby

$$2\ 192,- \text{ Kč/m}^3 \times 53,14 \text{ m}^3 = 116\ 482,88 \text{ Kč}$$

**Výpočet opotřebení :**

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

$$B / C \times 100,$$

kde

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

Stáří stavby 40 let

Životnost 60 let

$$\text{Opotřebení } 40 / 60 \times 100 \% = 66,667 \%$$

Cena stavby po odpočtu opotřebení  
 $= 38\ 827,24 \text{ Kč}$

$$116\ 482,88 \text{ Kč} \times (100 \% - 66,667 \%) =$$

#### 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.	II.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce	0,00
2.	I.	Vlastnické vztahy: pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4.	II.	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu	0,00
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
$I_T = 1,00 \times (1 + -0,03)$			0,97

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

Znak číslo	kvalitativní pásmo		$P_i$
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně	1,01
2.	I.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	0,03
3.	III.	Poloha pozemku v obci: okrajové části obce	-0,01
4.	I.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5.	II.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6.	IV.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03
7.	II.	Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000/MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,05

8.	II.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00
10.	II.	Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost	0,00
11.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_P = 1,01 \times (1 + -0,08)$			0,929

$I_T = 0,97$

index trhu

$I_P = 0,929$

index polohy

$pp = 0,97 \times 0,929 = 0,901$  koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby

$38\ 827,24\ Kč \times 0,901 = 34\ 983,34\ Kč$

Cena zjištěná "1.1./ Z d ě n á k ū l n a" : 34 983,34 Kč

Cena zjištěná souhrnná "1 . / V e d l e š í s t a v b a" : 34 983,34 Kč

## Závěrečná rekapitulace :

1./ Vedleší stavba	34 983,34 Kč
1.1./ Zděná kůlna	34 983,34 Kč
<b>Celkem :</b>	<b><u>34 983,34 Kč</u></b>

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

**34 980,- Kč**

slovy:

**třicetčtyřitisíce devětsetosmadesát Kč**

Uvedená cena je cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu - Vyhlášky č. 188/2019 Sb. ze dne 24. července 2019, která nabyla účinnosti dne 1. srpna 2019 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 zjištění ceny obvyklé 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 naprostě 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 poskytuje 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** oceňované **vedlejší stavby - kůlny** je tedy :

**C e n a      z j i š t ě n á      c e l k e m    j e :      34 980,00 Kč**

Slovny :      třicet čtyřisíce devětset osmdesát korun českých.

Uvedená cena zjištěná je platná za předpokladu, že nedojde ke změně platného cenového předpisu.

V Plzni dne :      28.8.2019



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sýkora", is written over the stamp.

## 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 odhadu ( nemovitosti ).

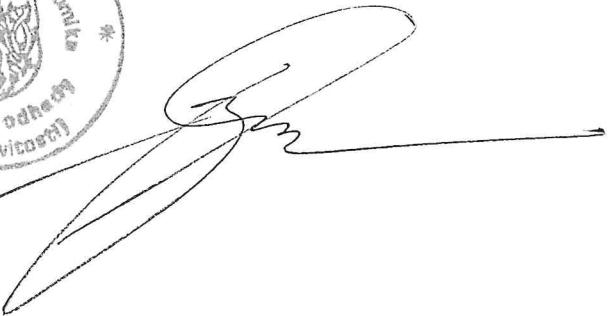
Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2000 - 106/2019 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č.2000 - 106/2019

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 : 28.8. 2019



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ - KatastrNVE

k datu: 1.7.2019

29.7.2019 12:02:07

Okres: 3401 Domažlice  
Kat.území: 695955 MířkovObec: 553956 Mířkov  
List vlastnictví: 10002Vlastník, jiný oprávněný  
Vlastnické právo  
Česká republika

Identifikátor

Podíl

1/1

1/1

Správa nemovitosti ve vlastnictví státu  
Státní pozemkový úřad, Cast obce: Žižkov Husinecká  
1024/11a-Praha, 13000

1312774

1/1

## ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
Budovy					
Č.Budovy	Typ budovy	Využití budovy	Způsob ochrany		Na parcele
	bez čp/če	zem.stav			129
Jiná práva	- Bez zápisu				
Omezení vlastnického práva		- Bez zápisu			
Jiné zápisy		- Bez zápisu			

Nabývající tituly a jiné podklady k zápisu  
Listina

Ohlášení přechodu práv z PF ČR (§22 bod 3 zák.č.503/2012Sb.)

Z-749/2013 Řízení ukončeno

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a-Praha, 13000 RC/IC:1312774

Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.)

Z-749/2013 Řízení ukončeno

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a-Praha, 13000 RC/IC:1312774

Jiná listina ze dne žádost o zápis - zákon 229/91 Sb.

POLVZ:541996

Z-9600054/1996 Řízení ukončeno

Pro: Česká republika RC/IC:1/1

Kolaudační rozhodnutí 2812/1.1.

POLVZ:1421995

Z-9600142/1995 Řízení ukončeno

Pro: Česká republika RC/IC:1/1

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPE) zápisem celám





1:400



