

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12097-1875/2020

Objednatel znaleckého posudku: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Mírové náměstí 36
400 01 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely
zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

Adresa předmětu ocenění: Katastrální území Stará Bohyně, obec Malšovice,
okres Děčín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 15.09.2020

Zpracováno ke dni: 15.09.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.09.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 684/4 nacházejícího se v obci Malšovice, okres Děčín, katastrální území Stará Bohyně pro účely zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 684/4 v katastrálním území Stará Bohyně
Adresa předmětu ocenění:	Stará Bohyně, Malšovice, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Malšovice
Katastrální území:	Stará Bohyně

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 15.09.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, územní plán, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Česká republika - příslušnost hospodařit s majetkem státu má: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 684/4 nacházející se v obci Malšovice, okres Děčín, katastrální území Stará Bohyně.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je zapsán v katastru nemovitostí jako - ostatní plocha - neplodná půda, rozloha pozemku činí 1.339 m². Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako - ZP - zeleň přírodního charakteru.

Na pozemku se nachází ovocné dřeviny (jednotky ks) a vzrostlý jasan, pozemek je bez oplocení, svažitý. Přístup k pozemku je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Nachází se zde hydrantový nástavec - stáří cca 30 let. Při okraji pozemku vede síť NN včetně podpěrných sloupů. Pozemek má charakter spíše trvalého travního porostu (např. pastvina či plocha s obdobným využitím).

Objekt je umístěn na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá řídké zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů v obci je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V obci je zastávka autobusových spojů a možnost parkování je na vlastním pozemku.

V okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	1.339 m ²
	Druh pozemku	ostatní plocha - neplodná půda
	Územní plán	ZP - zeleň přírodního charakteru
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, listnatý strom
	Venkovní stavby	hydrantový nástavec - stáří cca 30 let
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě

		lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.09.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém 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 například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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.

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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	I	0,03

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - zastávka cca 750 m	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,838}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,830}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,838}$$

1. Pozemek

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,838}$

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	3,32	0,25			80 %	1,49
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - neplodná půda	684/4	1 339	1,49		1 995,11
Jiný pozemek - celkem			1 339			1 995,11

1.2. Hydrantový nástavec

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 8 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 8 000,-

Plná cena: 1,00 ks * 8 000,- Kč/ks

= 8 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

* 0,250

Nákladová cena stavby CS_N

= 2 000,- Kč

Koeficient pp

* 0,838

Cena stavby CS

= 1 676,- Kč

Hydrantový nástavec - zjištěná cena

= 1 676,- Kč

1.3. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen na pozemku p.č.: 684/4	80	4 Ks	140,-		140,-	560,-
švestka na pozemku p.č.: 684/4	80	2 Ks	70,-		70,-	140,-
ořešák vlašský na pozemku p.č.: 684/4	80	1 Ks	140,-		140,-	140,-
Součet:					=	840,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	840,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název			Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 684/4			80 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	48 280,-		48 280,-	48 280,-
Součet:				48 280,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750

Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	0,800
Celkem - okrasné rostliny	=	28 968,- Kč
Porosty - zjištěná cena celkem	=	29 808,- Kč
Pozemek - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		1 995,11 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Hydrantový nástavec		1 676,- Kč
1.3. Porosty		29 808,- Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	31 484,- Kč
Pozemek - zjištěná cena celkem	=	33 479,11 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:		<u>33 480,- Kč</u>

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 684/4 v katastrálním území Stará Bohyně

Pozemek v katastrálním území Stará Bohyně, obec Malšovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Stará Bohyně, Malšovice, okres Děčín	plocha 1339 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň	Bez vlivu	Svažité, stromy jednotky ks, traviny
1	Stará Bohyně, Malšovice, okres Děčín	plocha 567 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň s nelesními porosty	Bez vlivu	Svažité, stromy s podrosty, možnos kácení
2	Valterice, Žandov, okres Česká Lípa	plocha 329 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň, stráž u domu	Bez vlivu	Traviny, předpoklad rovinatý či mírně svažité
3	Dolní Habartice, okres Děčín	plocha 1322 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň	Bez vlivu	Předpoklad mírně svažité, s porosty
4	Heřmanov, okres Děčín	plocha 4637 m ²	Nezastavitelný pozemek, trv. travní porost, ostatní plocha	Bez vlivu	Svažité, traviny, v části porosty
5	Volfartice, okres Česká Lípa	plocha 2373 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň	Bez vlivu	Spíše rovinaté, částečně porosty

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	48,00 Kč	0.7	33,60 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.1500	29,22 Kč
2	59,00 Kč	0.7	41,30 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.0200	40,49 Kč
3	38,00 Kč	0.7	26,60 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.1500	23,13 Kč
4	40,76 Kč	0.7	28,53 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	28,53 Kč
5	38,00 Kč	0.7	26,60 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.0700	24,86 Kč
Celkem průměr											29,25 Kč
Minimum											23,13 Kč
Maximum											40,49 Kč
Směrodatná odchylka - s											6,77 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											22,48 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											36,02 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen cen v u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

29,25 Kč/m²

*

1.339 m²

= 39.165,75 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

39.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Stará Bohyně, obec Malšovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Stará Bohyně, Malšovice, okres Děčín	plocha 1339 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň	Bez vlivu	Svažité, stromy jednotky ks, traviny
1	Stará Bohyně, Malšovice, okres Děčín	plocha 567 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň s nelesními porosty	Bez vlivu	Svažité, stromy s podrosty, možnos kácení
2	Valteřice, Žandov, okres Česká Lípa	plocha 329 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň, stráž u domu	Bez vlivu	Traviny, předpoklad rovinatý či mírně svažité
3	Dolní Habartice, okres Děčín	plocha 1322 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň	Bez vlivu	Předpoklad mírně svažité, s porosty
4	Heřmanov, okres Děčín	plocha 4637 m ²	Nezastavitelný pozemek, trv. travní porost, ostatní plocha	Bez vlivu	Svažité, traviny, v části porosty
5	Volfartice, okres Česká Lípa	plocha 2373 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň	Bez vlivu	Spíše rovinaté, částečně porosty

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	48,00	0,70	33,60
2	59,00	0,70	41,30
3	38,00	0,70	26,60
4	40,76	0,70	28,53
5	38,00	0,70	26,60
Maximální hodnota		41,30	(případ č.2)
Minimální hodnota		26,60	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,5526	OK
Aritmetický průměr		31,33	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Stará Bohyně, obec Malšovice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Stará Bohyně, Malšovice, okres Děčín	plocha 1339 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň	Bez vlivu	Svažité, stromy jednotky ks, traviny	X
1	Stará Bohyně, Malšovice, okres Děčín	plocha 567 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň s nelesními porosty	Bez vlivu	Svažité, stromy s podrosty, možnos kácení	1
2	Valteřice, Žandov, okres Česká Lípa	plocha 329 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň, stráž u domu	Bez vlivu	Traviny, předpoklad rovinatý či mírně svažité	1
3	Dolní Habartice, okres Děčín	plocha 1322 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň	Bez vlivu	Předpoklad mírně svažité, s porosty	1
4	Heřmanov, okres Děčín	plocha 4637 m ²	Nezastavitelný pozemek, trv. travní porost, ostatní plocha	Bez vlivu	Svažité, traviny, v části porosty	1
5	Volfartice, okres Česká Lípa	plocha 2373 m ²	Nezastavitelný pozemek - zeleň	Bez vlivu	Spíše rovinaté, částečně porosty	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	48,00	0,70	33,60	1	33,60
2	59,00	0,70	41,30	1	41,30
3	38,00	0,70	26,60	1	26,60
4	40,76	0,70	28,53	1	28,53
5	38,00	0,70	26,60	1	26,60
Mezisoučet				5	156,63
<u>Celkem</u>					<u>31,33</u>

Základní cena: 31,33 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$31,33 * 0,9500 = \mathbf{31,33 \text{ Kč/m}^2}$$

Komentář k úpravě ceny: zohledněny parametrické rozdíly oproti porovnávaným pozemkům, využití, přístup, využitelnost porostů apod. Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{29,76 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 1.339 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$\mathbf{= 39.848,64 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{40.000,-- \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu	33.480,-- Kč
II) Ocenění tržním porovnáním	
- Výsledek dle srovnávací metody	39.000,-- Kč
- Výsledek dle metodiky ÚZSVM	40.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

40.000 Kč

Slovy: čtyřicetisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.09.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12097-1875/2020 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ust. § 127 a), zák. č. 99/1963 Sb., o.s.ř., v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	684/4
Obec:	Malšovice (562718)
Katastrální území:	Stará Bohyně (691364)
Číslo LV:	60000
Výměra [m ²]:	1339
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

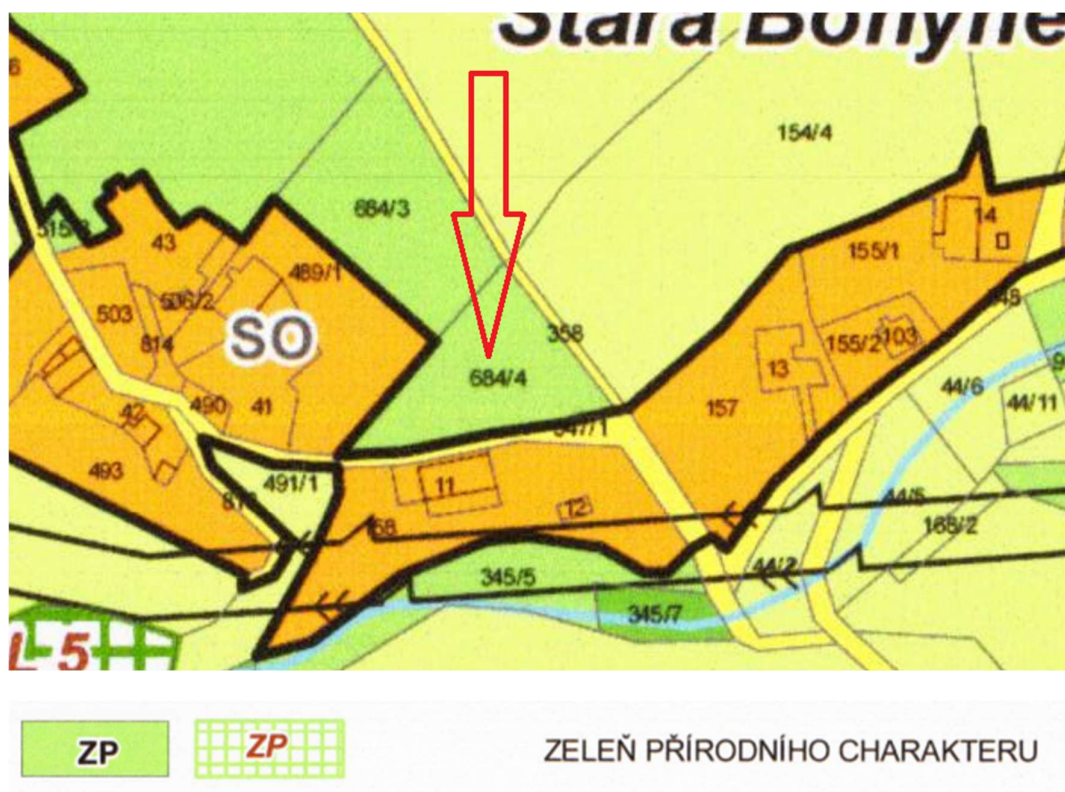
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

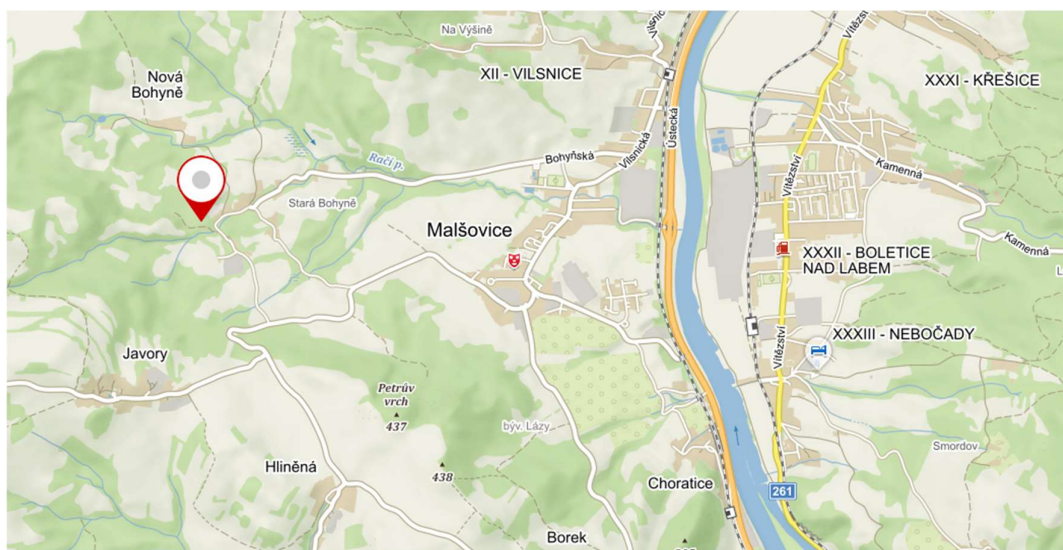
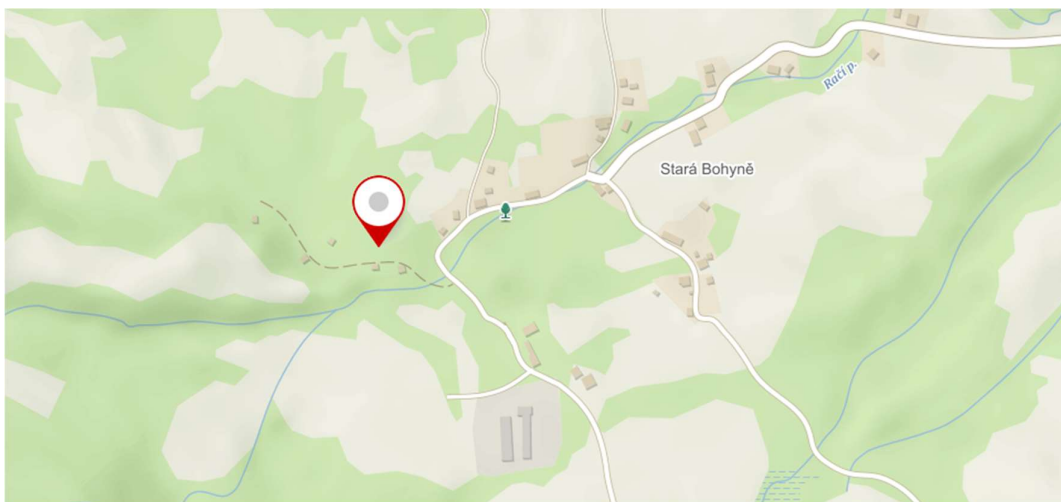
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Děčín](#)



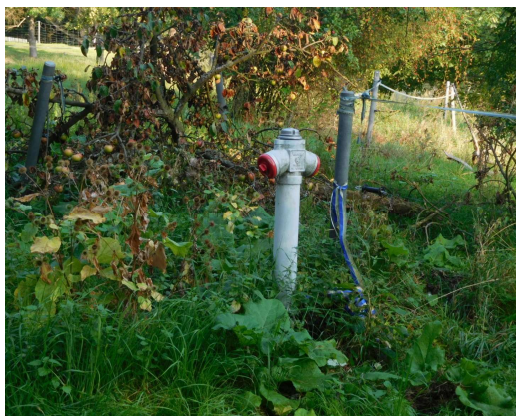
Územní plán obce



Situace pozemku v mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

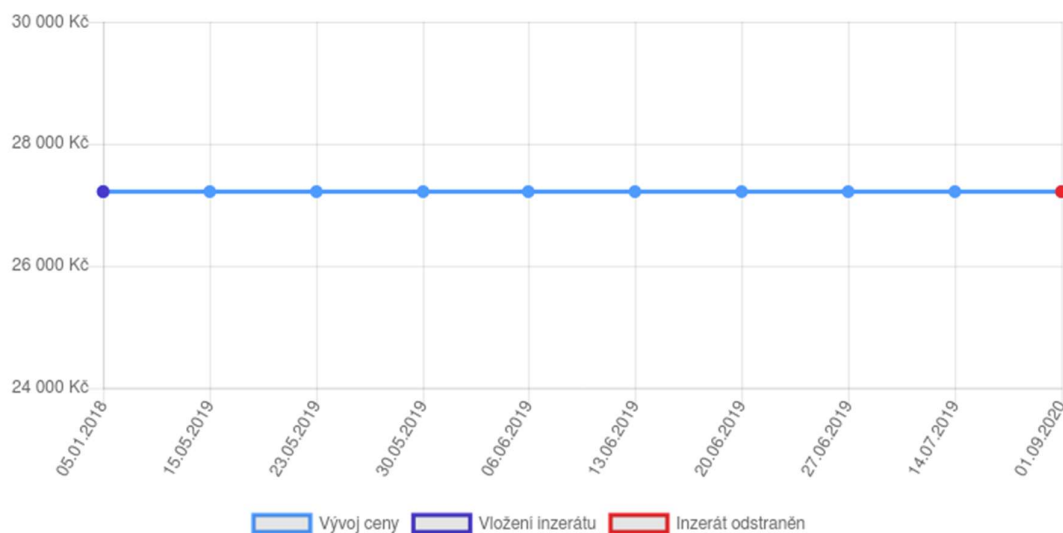


Prodej, Pozemek, 567 m², Stará Bohyně, Malšovice, okres Děčín

Celková cena: 27.216 Kč

Adresa: Stará Bohyně, Malšovice, okres Děčín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Stará Bohyně, Malšovice, okres Děčín	Plocha pozemku (m ²)	567
Cena	27 216 Kč	Současné využití	trvalý travní porost

Slovní popis

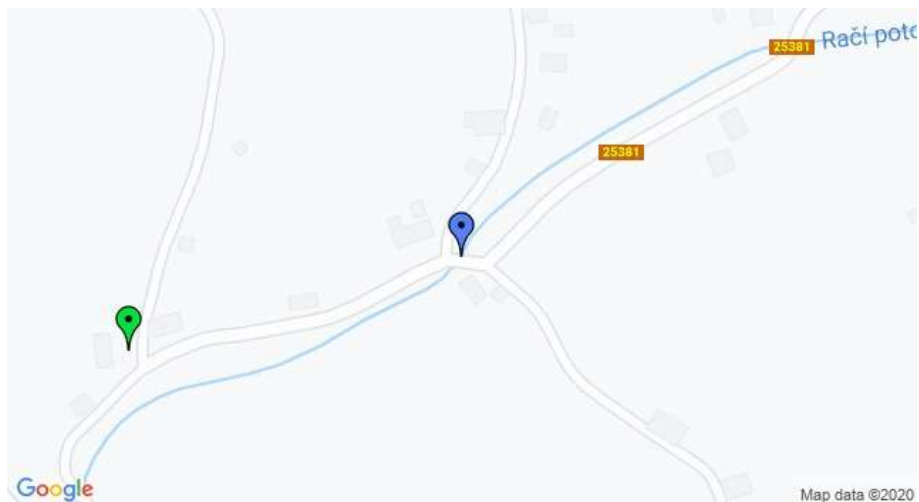
Prodáme 2 pozemky s porostem stromů v k.ú. Stará Bohyně, přímo přiléhající k místní asfaltové komunikaci. Povoleno kácení stromů (viz obr.) Parc. č. 21/2 a 22/2 Prodej od přímého majitele, nejsme RK, nebudete platit žádnou provizi. Prosím, podívejte se i na další nabídku naší společnosti. Máme pozemky po celé republice za velmi zajímavé ceny! Na této stránce dole klikněte na červený nápis Více o společnosti a potom na

políčko Inzeráty. Těšíme se na Váš zájem, pokud máte jinou představu o ceně, napište, každou rozumnou nabídkou se budeme seriózně zabývat!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

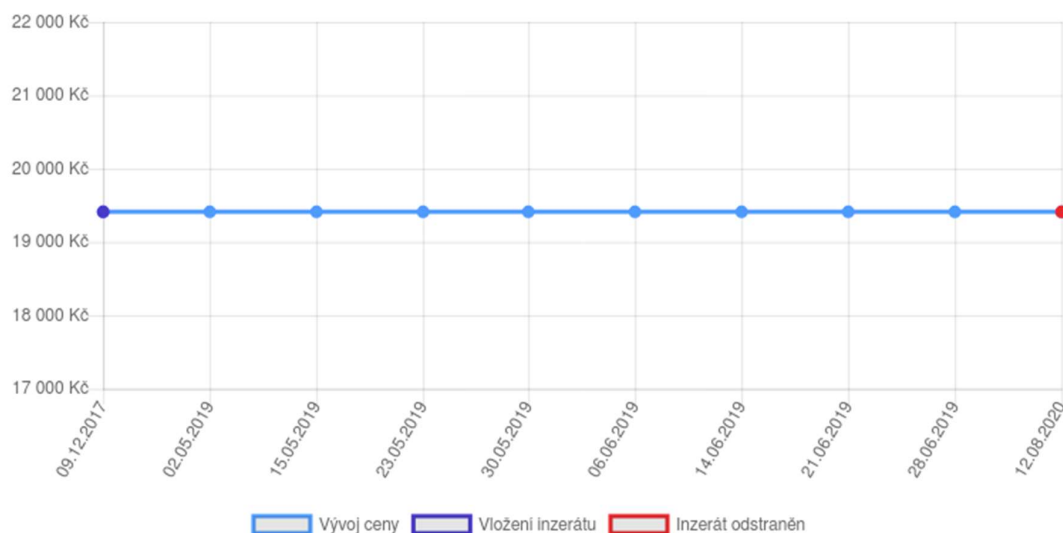


Prodej, Pozemek, 329 m², Valteřice, Žandov, okres Česká Lípa

Celková cena: 19.411 Kč

Adresa: Valteřice, Žandov, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



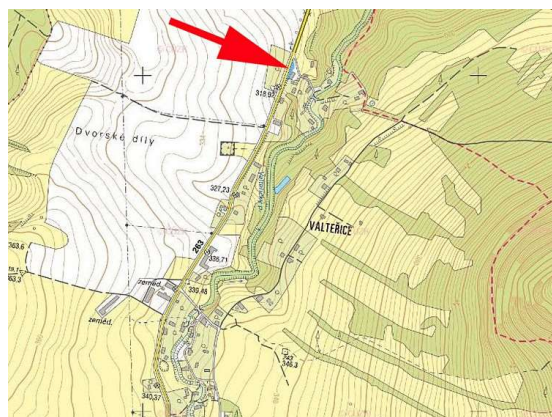
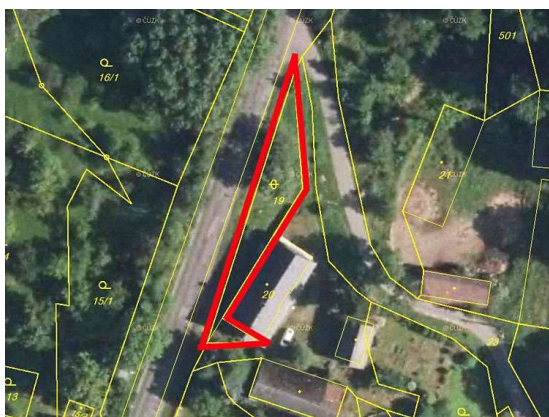
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Valteřice, Žandov, okres Česká Lípa	Plocha pozemku (m2)	329
Cena	19 411 Kč	Současné využití	trvalý travní porost

Slovní popis

Prodáme pozemek v k.ú. Valteřice u Žandova, parc.č. 19, přímo přiléhající k silnici - ideální místo pro poutač. Prodej od přímého majitele, nejsme RK, nebudete platit žádnou provizi. Prosím, podívejte se i na další nabídku naší společnosti. Máme pozemky po celé republice za velmi zajímavé ceny! Na této stránce dole klikněte na červený nápis Více o společnosti a potom na políčko Inzeráty. Těšíme se na Váš zájem, pokud máte jinou představu o ceně, napište, každou rozumnou nabídkou se budeme seriózně zabývat!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

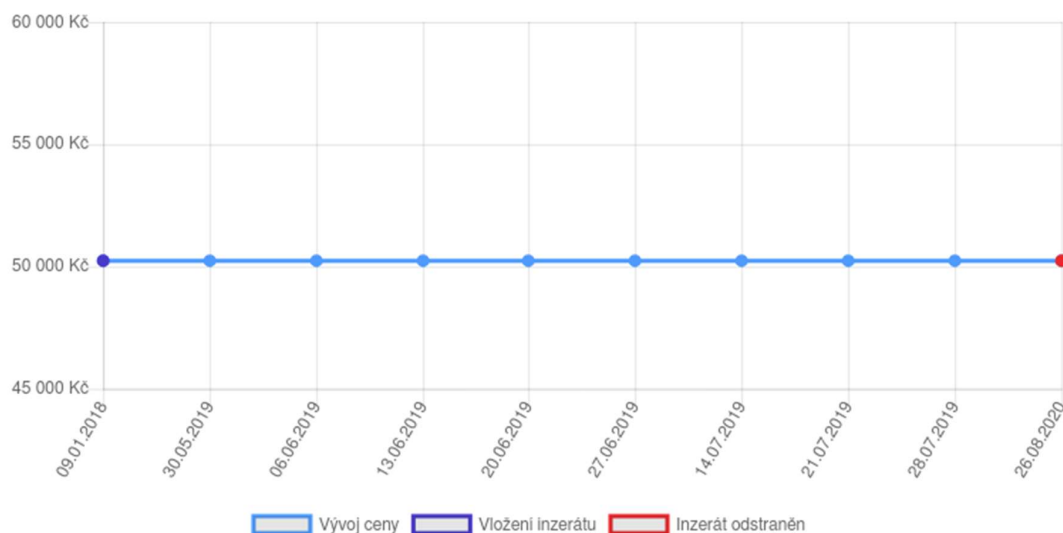


Prodej, Pozemek, 1322 m², Dolní Habartice, okres Děčín

Celková cena: 50.236 Kč

Adresa: Dolní Habartice, okres Děčín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Dolní Habartice, okres Děčín	Plocha pozemku (m²)	1322
Cena	50 236 Kč	Současné využití	trvalý travní porost

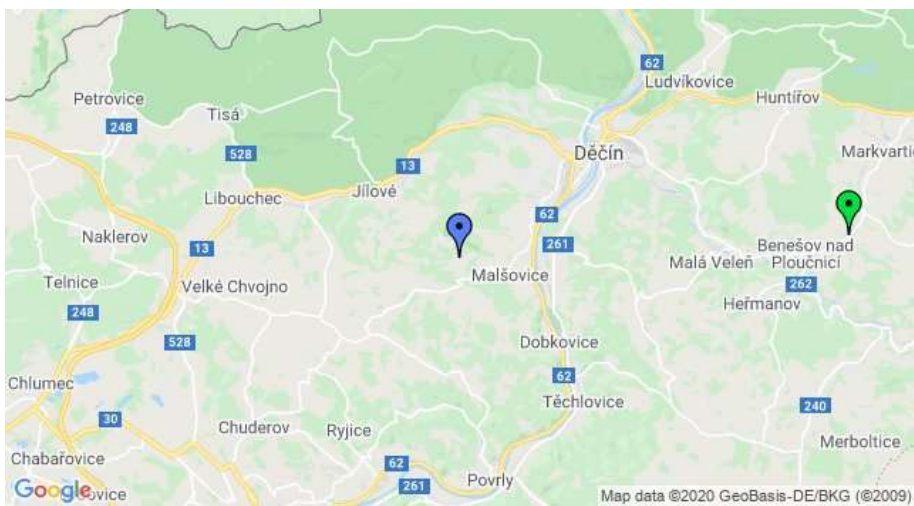
Slovní popis

Prodáme pozemek s porostem stromů v k.ú. Dolní Habartice, v zástavbě za školou a tratí. Parc. č. 516/1 Prodej od přímého majitele, nejsme RK, nebudete platit žádnou provizi. Prosím, podívejte se i na další nabídku naší společnosti. Máme pozemky po celé republice za velmi zajímavé ceny! Na této stránce dole klikněte na červený nápis Více o společnosti a potom na políčko Inzeráty. Těšíme se na Váš zájem, pokud máte jinou představu o ceně, napište, každou rozumnou nabídkou se budeme seriózně zabývat!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

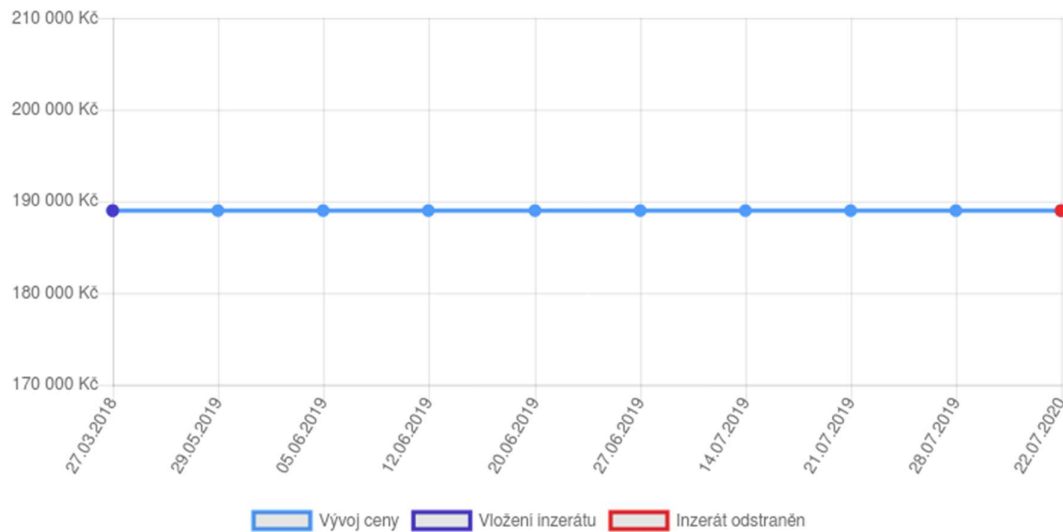


Prodej, Pozemek, 4637 m², Heřmanov, okres Děčín

Celková cena: 189.000 Kč

Adresa: Heřmanov, okres Děčín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Heřmanov, okres Děčín	Plocha pozemku (m2)	4637
Cena	189 000 Kč	Současné využití	ostatní

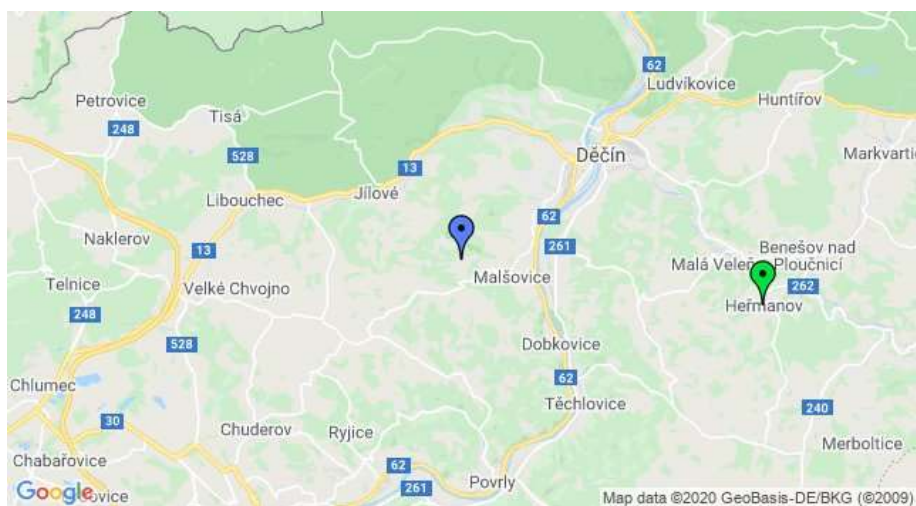
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji pěkné pozemky u obce Fojtovice o celkové výměře 4 637 m². Fojtovice jsou částí obce Heřmanov, od které jsou vzdálené asi 1,5 km na jihozápad. Pozemky jsou na katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a ostatní plocha. Na pozemky nevázne žádný nájemní vztah. Název katastrálního území je Fojtovice u Heřmanova. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

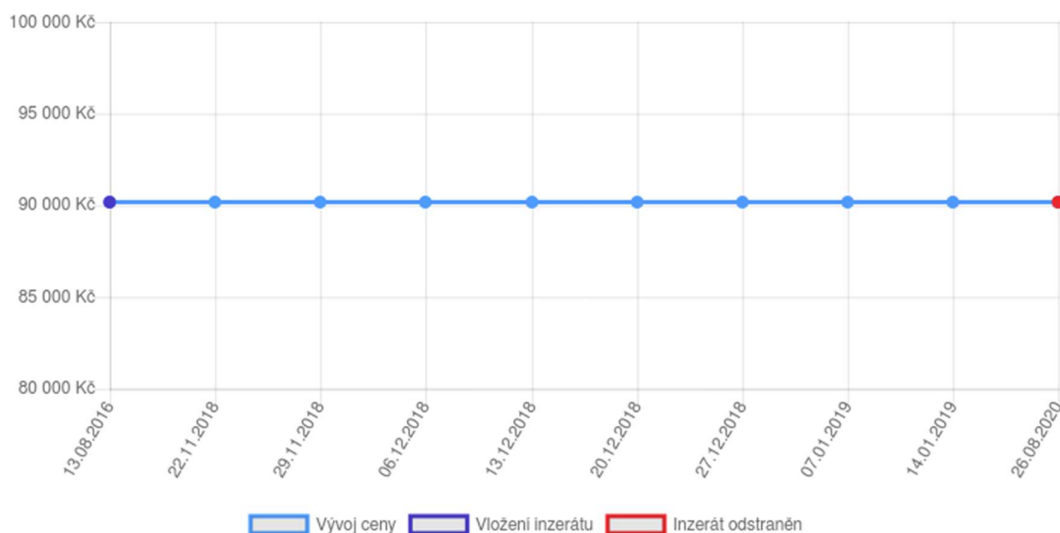


Prodej, Pozemek, 2373 m², Volfartice, okres Česká Lípa

Celková cena: 90.174 Kč

Adresa: Volfartice, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Volfartice, okres Česká Lípa	Plocha pozemku (m2)	2373
Cena	90 174 Kč	Současné využití	trvalý travní porost

Slovní popis

Prodáme pozemek v k.ú. Volfartice, parc.č. 1147/2 a 1147/4. Ostatní plocha s porostem různých dřevin. Prodej od majitele, žádné další poplatky, provize apod., listiny připravíme zdarma. Pozemky přímo přiléhají k asfaltové komunikaci a k zástavbě. Nabízíme ještě další pozemky v tomto katastru. Prosím, podívejte se i na další nabídku naší společnosti. Máme pozemky po celé republice za velmi zajímavé ceny! Na této stránce dole klikněte na červený nápis Více o společnosti a potom na políčko Inzeráty.

Těšíme se na Váš zájem, pokud máte jinou představu o ceně, napište, každou rozumnou nabídkou se budeme seriózně zabývat!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost