

Znalecký posudek

č. 33/2018

**o ceně zjištěné a ceně obvyklé pozemků č. 778/1, č. 778/2 a
č. 778/3 zapsaných na LV č. 41 v k.ú. Drhovice, okres Tábor
(Minitendr č. 56)**

Posudek zadal:	Vojenské lesy a statky ČR, s.p. Pod Juliskou 1621/5 Praha 6 - Dejvice 160 00
Účel posudku:	Určení ceny zjištěné dle cenového předpisu a ceny v místě a čase obvyklé
Posudek obsahuje:	10 stran textu a 8 stran příloh. Celkem 18 stran. Předává se ve dvou vyhotoveních zadavateli; třetí výtisk zůstává v archivu znalce.

A. Podklady pro vypracování posudku:

- Výpisy z KN a mapové podklady od objednatele
- informace o katastru nemovitostí na www.cuzk.cz
- terénní šetření 2. a 9. června 2018
- lesní hospodářský plán č. 286126 pro LHC Dražice
- zpracovaný na období 2008 - 2017
- SW Znalec 4.4.1 od firmy DaMaSk
- SW TopolXT 10.0

B. Cenový předpis podle něhož se ocenění provádí:

Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 457/2017 Sb. a zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění.

C. Datum k němuž se ocenění provádí:

9. června 2018

D. Identifikační údaje

Vlastník :

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu: Vojenské lesy a statky ČR, s.p.
Pod Juliskou 1621/5
160 00 Praha 6 - Dejvice

E. Seznam oceňovaných pozemků:

<i>k.ú.</i>	<i>LV</i>	<i>p.č.</i>	<i>výměra</i>	<i>druh pozemku KN</i>	<i>využití</i>	<i>skutečné využití</i>	<i>dílčí výměra</i>	
Drhovice	41	778/1	1 118	ost.plocha	ost.kom.	orná půda	285	
						polní cesta	522	
						TTP	113	
						jiný pozemek	198	
		celkem m2						1 118
		778/2	6 045	ost.plocha	ost.kom.	TTP	154	
						les - cesta	2 466	
						les	3 046	
						jiný pozemek	379	
		celkem m2						6 045
		778/3	680	ost.plocha	ost.kom.	les - cesta	80	
						les	600	
		celkem m2						680
			7 843				7 843	

F. Výsledky terénního šetření:

Všechny tři pozemky jsou vedeny v KN v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití - ostatní komunikace.

Pozemek č. 778/1 - lze dle skutečného stavu rozdělit na několik částí: v severní části se jedná o ornou, pravidelně obdělávanou půdu (285 m²), dále se jedná o přístupovou cestu k navazujícímu lesu, cesta je vyježděná a zpevněná místy sutí (522 m²), charakter cesty se postupně vytrácí a přechází v TTP (113 m²) a jižní konec pozemku je hustě zarostlý křovinami - převážně trnka obecná (198m²).

Pozemek č. 778/2 - je dlouhého protáhlého tvaru (cca 1400 x 4,3 m). Na této délce pozemek několikrát mění svůj charakter od lesní cesty přes ornou půdu, sukcesní plochu, lesní porost až po keři zarostlou plochu - bývalou úvozovou cestu, která vlivem sukcesních procesů zčásti zarůstá.

Pozemek č. 778/3 - má charakter lesní cesty, která je při severním okraji zatarasena haldou suti a zeminy. Za touto překážkou je větší část protáhlého pozemku zamokřenou plochou, která pozvolna od krajů zarůstá převážně vrbou, zmlazením SM, břízou a vtroušeně jeřábem a osikou.

G. Stanovení zjištěné ceny pozemků

§3

Základní cena stavebního pozemku se určí dle 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 v Kč za m²,

ZC_v základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená
v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

- O₁ hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 vyhlášky
- O₂ hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 vyhlášky
- O₃ hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 vyhlášky
- O₄ hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 vyhlášky
- O₅ hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 vyhlášky
- O₆ hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 vyhlášky

§3	ZC _v	O ₁	O ₂	O ₃	O ₄	O ₅	O ₆					Kč/m ²
ZC =	1 051	0,5	0,6	0,8	0,7	0,9	0,85	Drhovice - 212 obyvatel				135,07

§4, odst.3

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití...ostatní komunikace, je cena určená dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU....základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC.....základní cena stavebního pozemku v Kč za m², určená podle § 3,

I.....index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right),$$

kde

P_i....hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3 k této vyhlášce.

Výpočet zjištěné ceny je uveden v následující tabulce:

§3	ZCv	O ₁	O ₂	O ₃	O ₄	O ₅	O ₆					Kč/m2
Zc =	1 051	0,5	0,6	0,8	0,7	0,9	0,85	Drhovice - 212 obyvatel				135,07
§4 odst.3	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄	P ₅	účelové komunikace - tab. č.5						
I =	-0,1	-0,3	-0,03	0	0,3							0,171

Základní cena upravená:

- | | | |
|-------------------------------|--|-------------------------------|
| a) Účelová komunikace a cesty | 135,07 x 0,171 | 23,10 Kč/m² |
| b) Jiný pozemek | - §9, odst.5 | 7,44 Kč/m ² |
| | Přirážka +20%
(příl.č.5, pol. 1.8.2) | 1,49 Kč/m ² |
| | | 8,93 Kč/m² |
| c) Orná půda | (BPEJ 74600 odvozena od sousedního pozemku č. 579/2) | 6,81 Kč/m ² |
| | Přirážka +20%
(příl.č.5, pol. 1.8.2) | 1,36 Kč/m ² |
| | | 8,17 Kč/m² |
| d) TTP | (BPEJ 74600 odvozena od sousedního pozemku č. 360) | 6,81 Kč/m ² |
| | Přirážka +20%
(příl.č.5, pol. 1.8.2) | 1,36 Kč/m ² |
| | | 8,17 Kč/m² |

H. Rekapitulace zjištěné ceny

k.ú.	LV	p.č.	výměra	druh pozemku KN	využití	skutečné využití	dílčí výměra	zjištěná cena pozemku		porostu	pozemek a porost	
								Kč/m ²	dílčí	dílčí *	celkem v Kč	
Drhovice	41	778/1	1 118	ost.plocha	ost.kom.	orná půda	285	8,17	2 328,45	0,00	2 328,45	
						polní cesta	522	23,10	12 058,20	0,00	12 058,20	
						TTP	113	8,17	923,21	0,00	923,21	
						jiný pozemek	198	8,93	1 768,14	0,00	1 768,14	
		celkem m2						1 118				17 078,00
		778/2	6 045	ost.plocha	ost.kom.	TTP	154	8,17	1 258,18	0,00	1 258,18	
						les - cesta	2 466	5,10	12 576,60	0,00	12 576,60	
						les	3 046	4,66	14 194,36	8 785,00	22 979,36	
						jiný pozemek	379	8,93	3 384,47	0,00	3 384,47	
		celkem m2						6 045				40 198,61
		778/3	680	ost.plocha	ost.kom.	les - cesta	80	5,43	434,40	0,00	434,40	
						les	600	5,43	3 258,00	1 038,00	4 296,00	
		celkem m2						680				4 730,40
					7 843				7 843		52 184,01	9 823,00

*)Výpočty ceny porostů jsou uvedeny v přílohách

Zjištěná cena pozemků a trvalých porostů činí

62 007,- Kč

Zaokrouhleno:

62 010,- Kč

Slovy: šedesátdvatisícadesetkorunčeských

I. Stanovení ceny obvyklé

Zpracovatel posudku nemá k dispozici realizované obchodní případy a ani na portálu ČÚZK nejsou z roku 2016 až 2018 zveřejněny obchodní případy, které by byly srovnatelné s oceňovanými pozemky. Proto byly využity informace z portálu farmy.cz, které podávají informace o vývoji tržních cen a jejich vývoji od roku 2004.

- a) Cena zemědělských pozemků (TTP, orná)- tržní cena pro k.ú. Drhovice se udává v rozpětí 21 - 30 Kč/m² pro celou škálu zemědělských půd. Vzhledem k tomu, že BPEJ pozemků (orné půdy i TTP) sousedících s oceňovanými pozemky je totožná, nebude zohledňovat současné skutečné využití částí pozemku (TTP, orná půda) a za cenu obvyklou je stanoven průměr udávaného rozpětí tj. 25,50 Kč/m².



- b) K částem pozemků, které jsou porostlé lesem a křovinami a nebo slouží jako lesní či polní cesty (jiný pozemek, les - cesta, les), se nepodařilo dohledat srovnatelnou nabídku. Z rozboru vývoje cen vyplývá, že tržní ceny půdy jsou o 229% vyšší než ceny zjištěné (úřední). Pokud zohledníme tvar oceňovaných pozemků (dlouhý, úzký - původně cesty), je nutno tento koeficient poměru ceny tržní a ceny zjištěné (**Kctz**) redukovat o 30% (tržní ceny se týkají převážně souboru pozemků nebo pozemků na nichž se dá zemědělsky hospodařit).



$$Kctz = 2,29 \times 0,7 = 1,589$$

- c) Porosty sukcesního charakteru, které zarůstají části oceňovaných pozemků byly pro cenu zjištěnou oceněny metodou věkových hodnotových faktorů. Ze zjištěného realizovaného prodeje vyplývá, že poměr mezi cenou realizovanou a cenou zjištěnou dle VHF je 0,53.

Tento poměr použijeme pro redukci ceny trvalých porostů:

p.č.	Plocha v m ²	cena dle VHF		cena obvyklá
778/2	3046	8 785	x 0,53	4 656,- Kč
778/2	600	1 038	x 0,53	550,- Kč

k.ú.	LV	p.č.	výměra	druh pozemku KN	využití	skutečné využití	díleč výměra	zjištěná cena pozemku	koeficient poměru ceny tržní a ceny zjištěné	cena obvyklá	cena pozemku obvyklá	cena porostu obvyklá	pozemek a porost cena obvyklá	
								Kč/m ²	díleč	Kč/m ²	Kč	Kč	celkem v Kč	
Drhovice	41	778/1	1 118	ost. plocha	ost. kom.	orná půda	285	8,17	xxx	25,50	7 267,50		7 267,50	
						polní cesta	522	23,10	1,59	36,71	19 160,48		19 160,48	
						TTP	113	8,17	xxx	25,50	2 881,50		2 881,50	
						jiný pozemek	198	8,93	1,59	14,19	1,59		1,59	
		celkem m2						1 118						29 311,07
		778/2	6 045	ost .plocha	ost. kom.	TTP	154	8,17	xxx	25,50	3 927,00		3 927,00	
						les - cesta	2 466	5,10	1,59	8,10	19 984,22		19 984,22	
						les	3 046	4,66	1,59	7,40	22 554,84	4 656,00	27 210,84	
						jiný pozemek	379	8,93	1,59	14,19	5 377,92		5 377,92	
		celkem m2						6 045						56 499,98
		778/3	680	ost. plocha	ost. kom.	les - cesta	80	5,43	1,59	8,63	690,26		690,26	
						les	600	5,43	1,59	8,63	5 176,96	550,00	5 726,96	
		celkem m2						680						6 417,22
				7 843					7 843				87 022,27	5 206,00

Rekapitulace obvyklé ceny

Cena v místě a čase obvyklá pozemků a trvalých porostů činí
92 228,- Kč

Zaokrouhleno:

92 230,- Kč

Slovy: *Devadesátdvatisícdevětšestřicetkorunčeských*

Posudek vypracoval:

Ing. Jiří Heyda
Jeronýmova 3
370 01 Č. Budějovice

tel.: 775 146 801
e-mail: jiri.heyda@seznam.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 25.12. 1992 č.j. 2173/92 pro základní obor EKONOMIKA odvětví ceny a odhady pozemků a porostů jak lesních tak ostatní zeleně mimo les.

Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 33/2018 znaleckého deníku.

3. července 2018

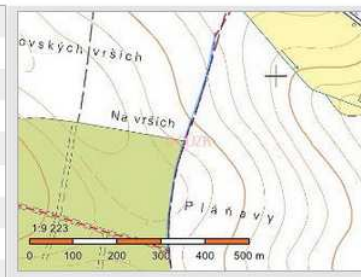
Ing. Jiří Heyda



A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Ing. Jiří Heyda.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	778/1
Obec:	Drhovice [5633071]
Katastrální území:	Drhovice [632171]
Číslo LV:	41
Výměra [m ²]:	1118
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 16000 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	778/2
Obec:	Drhovice [563307]
Katastrální území:	Drhovice [632171]
Číslo LV:	41
Výměra [m ²]:	6045
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 16000 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

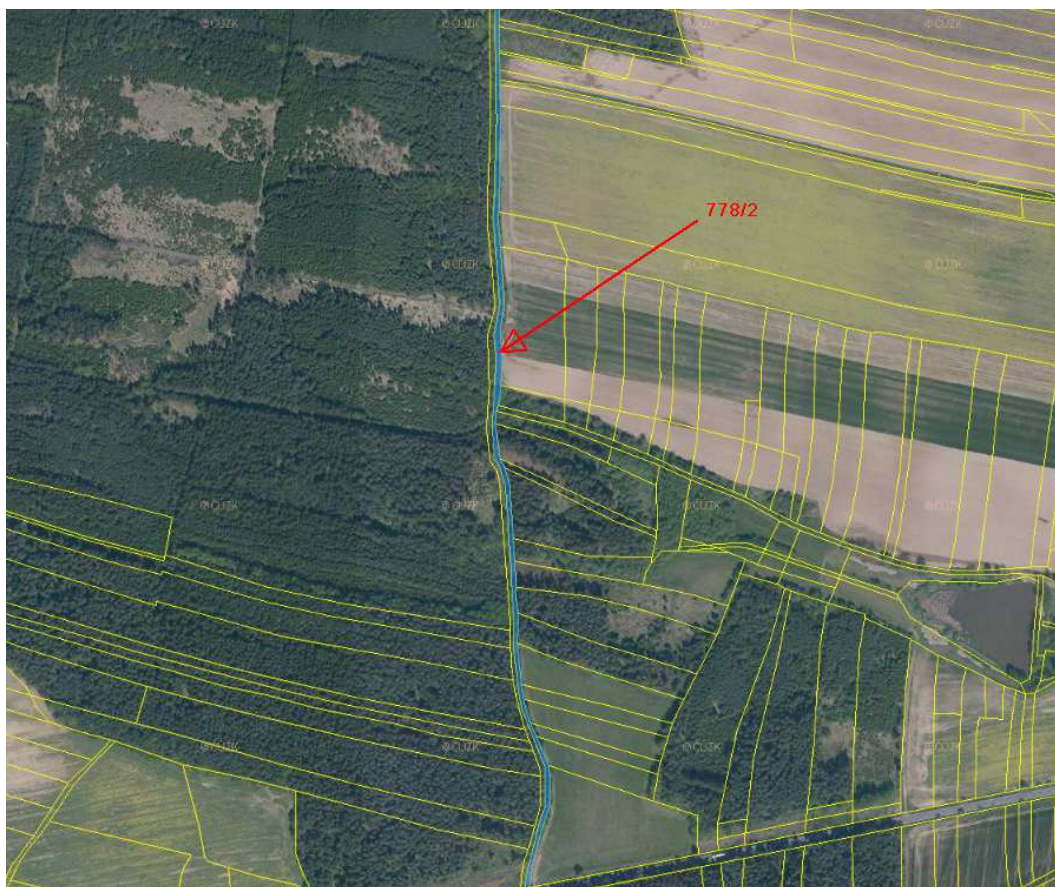
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

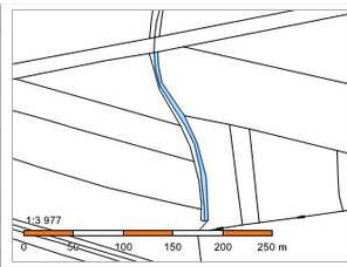
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	778/3
Obec:	Drhovice [563307]
Katastrální území:	Drhovice [632171]
Číslo LV:	41
Výměra [m ²]:	680
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, Dejvice, 16000 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

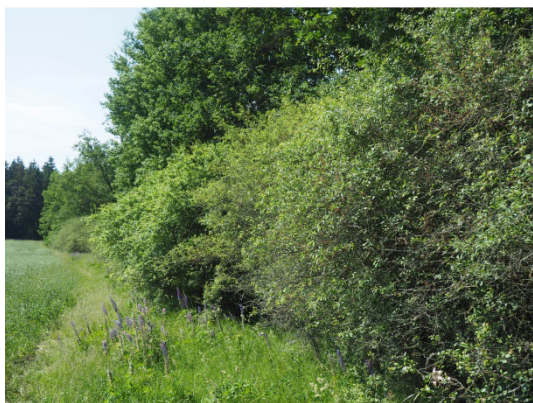
Omezení vlastnického práva

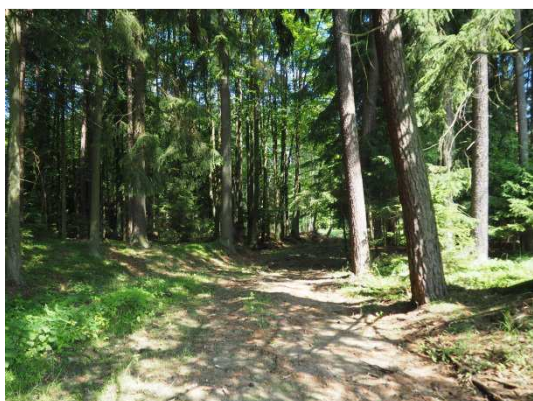
Nejsou evidována žádná omezení.

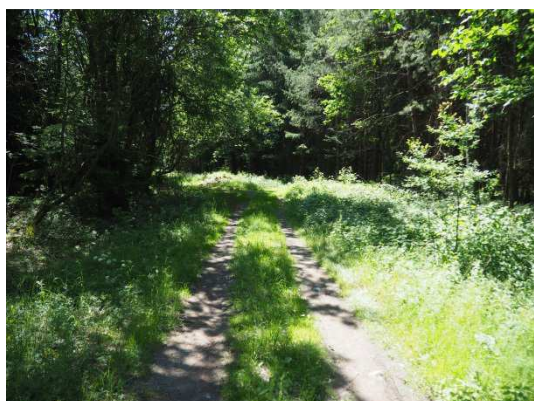
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.









OCENĚNÍ POZEMKU										Posudek číslo: 33/2018				Příloha číslo:				
Vlastník/objednatel: VLS ČR					IČ: 2018_033													
Okres: 632171					Obec: 330814201					Katastr.území: DRHOVICE								
Druh pozemku	Číslo parcely	Oddělení Porost	Etáž Skupina	Výměra m2	SLT/BPJ/ZCSP		Základní cena		Koeficienty				Cenová přirážka-srážky				Cena pozemku Kč	
					Cen.kód	Sazba Kč/m2	Kč	Kč	Kč	Kč	CPS1		CPS2		CPS3			
											Kód1	%	Kód2	%	Kód3	%		
Lesní pozemek	778 / 2a	999 - X	- 501	50	1401	405	5.43	7607										7 607
Lesní pozemek	778 / 2a	999 - X	- 502	50	1065	4K1	4.66	4962										4 963
	778 / 2a				2466													12 570
Lesní pozemek	778 / 2b	999 - X	- 4	4	1522	4K1	4.66	7092										7 093
Lesní pozemek	778 / 2b	999 - X	- 4	4	914	4K1	4.66	4259										4 259
Lesní pozemek	778 / 2b	999 - X	- 4	4	305	4K1	4.66	1421										1 421
Lesní pozemek	778 / 2b	999 - X	- 4	4	305	4K1	4.66	1421										1 421
	778 / 2b				3046													14 194
Lesní pozemek	778 / 3	999 - Y	- 501	50	80	405	5.43	434										434
Lesní pozemek	778 / 3	999 - Y	- 3	3	420	405	5.43	2280										2 281
Lesní pozemek	778 / 3	999 - Y	- 3	3	60	405	5.43	325										326
Lesní pozemek	778 / 3	999 - Y	- 3	3	60	405	5.43	325										326
Lesní pozemek	778 / 3	999 - Y	- 3	3	60	405	5.43	325										326
	778 / 3				680													3 693
KÚ: DRHOVICE					6192													30 457
CELKEM:					6192													30 457

OCENĚNÍ LESNÍHO POROSTU - metodou VHF		Posudek číslo: 33/2018	Příloha číslo:
--	--	------------------------	----------------

Vlastník: VLS ČR IČ: 2018_033
Okres: 632171 Obec: 330814201 Katastr.území: DRHOVICE

Oddělení Porost Skupina	Etáž	Dě vi na	Za st %	Výměra dřeviny m2	Věk m2	Ob mý tí	B o S	Za kme nění	Sazby		VHF		Základní		Kofic.		Cenové přírážky-srážky						Cena porostu Kč
									Au (c)	C (12345) Kč/m2	fa	l/fuv	cena Kč/m2	Kv	K por	CPS1 Kód1	CPS2 Kód2	CPS3 Kód3	CELK %				
Parcela: 778/2a																							
999-X	-501	501	BZL 100	1401												1.000						0	
999-X	-502	502	BZL 100	1065												1.000						0	
Součet za parcelu:																							
Parcela: 778/2b																							
999-X	-4	4	OS 50	1522	35	70	1	4.0	9.04	3.67	0.352	1.172	2.24418	0.825	1.000							2 957	
999-X	-4	4	VR 30	914	35	70	9	4.0	7.42	2.50	0.679		2.29518	0.925	1.000							1 975	
999-X	-4	4	BR 10	305	35	70	1	4.0	10.78	4.32	0.425	1.130	2.85502	0.825	1.000							747	
999-X	-4	4	DB 10	305	35	70	2	4.0	92.42	30.70	0.220		16.48208	0.575	1.000							3 106	
Součet za parcelu:																							
Parcela: 778/3																							
999-Y	-501	501	BZL 100	80												1.000						0	
999-Y	-3	3	VR 70	420	30	70	9	3.0	7.42	2.50	0.435		1.33782	0.900	1.000							526	
999-Y	-3	3	SM 10	60	30	70	3	3.0	60.42	14.29	0.252		7.36377	0.750	1.000							350	
999-Y	-3	3	BR 10	60	30	70	1	3.0	10.78	4.32	0.276	1.130	1.78708	0.800	1.000							91	
999-Y	-3	3	OS 10	60	30	70	1	3.0	9.04	3.67	0.198	1.172	1.36676	0.800	1.000							71	
Součet za parcelu:																							
				680															1 038				
				6192 m2	Kú: DRHOVICE														9 823				
				6192 m2															9 823				
CELKEM:																							
				6192 m2															9 823				