

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 366768/2020

Spis. značka: SZ SPU 360407/2020/01

Vyřizuje.: Mgr. Lucie Gabková

Tel.: + 420702126668

ID DS: z49per3

E-mail: l.gabkova1@spucr.cz

Datum: 7. 10. 2020

Vážený pan

XXXXX

XXXXX

XXXXX

Poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Vážený pane,

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, obdržel Vaši žádost ze dne 29. 9. 2020 o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (dále jen „zákon“), doručenou dne 2. 10. 2020 pod č.j. SPU 360407/2020. Tato žádost byla vzhledem ke svému obsahu posouzena jako dvě různá podání – jako stížnost a rovněž jako žádost o poskytnutí informací dle zákona. Vaše stížnost bude vyřizována jako samostatné podání. K Vaší žádosti o poskytnutí informací sdělujeme následující.

Vaše žádost o poskytnutí informace se týkala 1) poskytnutí znaleckého posudku k pozemku p.č. 1892/5 v k.ú. Radnice a 2) poskytnutí „seznamu nemovitostí, které byly v rámci Plzeňského kraje od 1. 1. 2019 do 29. 9. 2020 prodány (odstátněny) s uvedením ceny a konkrétního § zákona č. 503/2012 Sb., dle kterého byl prodej každé nemovitosti uskutečněn“.

K bodu 1) Vaší žádosti Vám přílohou zasíláme kopii znaleckého posudku č. 21697-1086/2020 ze dne 9. 9. 2020, který byl vypracován za účelem ocenění pozemku p.č. 1892/5 v k.ú. Radnice. V zasílané kopii byly anonymizovány osobní údaje s ohledem na ust. §8a zákona ve spojení s příslušnými ust. zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.

K bodu 2) Vaší žádosti o poskytnutí informací Vám byla dne 7. 10. 2020 odeslána výzva č.j. SPU 366644/2020.

S pozdravem,

Ing. Jiří Papež

ředitel KPÚ pro Plzeňský kraj

Státní pozemkový úřad

Přílohy:

- Znalecký posudek č. 21697-1086/2020 ze dne 9. 9. 2020

Rozdělovník:

Doporučeně do vlastních rukou:

- XXXX, XXXX, XXXX

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov

tel.: [redacted] email: [redacted]

zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 21697-1086/2020

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1892/2 - zahrada, pozemku p.č. 1892/3 - zahrada, pozemku p.č. 1892/4 - zahrada, pozemku p.č. 1892/5 - zahrada a pozemku p.č. 1892/6 - zahrada, vše LV č. 1183 v k.ú. Radnice u Rokycan, obec Radnice, okres Rokycany.

Objednavatel posudku:

Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
Generála Píky 8
326 00 Plzeň
IČ: 01312774

Účel posudku:

Pro potřeby majetkoprávního vypořádání
podílového spoluvlastnictví podle ustanovení § 17
odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb.,
zn. SPU 309098/2020/Sza

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 3.9.2020 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: [redacted]
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 14 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 9.9.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Objednavatelem znaleckého posudku je **Česká republika-Státní pozemkový úřad**. Objednávka zn. **SPU 309098/2020/Sza** byla objednána zástupcem objednavatele dne 27.8.2020 a byl dohodnut termín zpracování do 24-ti kalendářních dní od převzetí objednávky. Předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 7/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1892/2 - zahrada, pozemku p.č. 1892/3 - zahrada, pozemku p.č. 1892/4 - zahrada, pozemku p.č. 1892/5 - zahrada a pozemku p.č. 1892/6 - zahrada, vše LV č. 1183 v k.ú. Radnice u Rokycan, obec Radnice, okres Rokycany.

Jedná se o:

1) Určení ceny zjištěné výše uvedených nemovitých věcí dle **vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 3.9.2020.**

2) Určení obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pro odhad obvyklé ceny budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv.,administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 3.9.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb..

Obvyklá cena - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, případně cen nabízených nemovitostí na trhu realit.

Obvyklá cena je přesně definována v **§2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**.
Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 3.9.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1183, pro k.ú. Radnice u Rokycan, obec Radnice, okres Rokycany, vyhotovený objednavatelem, dne 27.8.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Radnice u Rokycan, obec Radnice, okres Rokycany, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 3.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy ve formátu ortofoto dodaný objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Objednávka Státního pozemkového úřadu, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, zn. SPU 309098/2020/Sza, ze dne 27.8.2020.

Územní plán města Radnice získaný ze stránek:

<http://geoportal.plzensky-kraj.cz/gs/uzemni-plan-y-a-dalsi-nastroje-uzemniho-planovani/>.

Stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Plzeňský
Okres: Rokycany
Obec: Radnice
Katastrální území: Radnice u Rokycan (738107)

List vlastnictví číslo: 1183

Vlastníci:

1. Česká republika Podíl: 7/8
Příslušnost hospodařit s majetkem státu:
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
2.  Podíl: 1/8


5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1892/2 - zahrada, pozemku p.č. 1892/3 - zahrada, pozemku p.č. 1892/4 - zahrada, pozemku p.č. 1892/5 - zahrada a pozemku p.č. 1892/6 - zahrada, vše LV č. 1183 v k.ú. Radnice u Rokycan, obec Radnice, okres Rokycany, které tvoří jednotný funkční celek.

Město Radnice má 1832 obyvatel a je dostupné autobusovou i vlakovou dopravou. V okolí je dostupná rozšířená občanská vybavenost (obecní úřad, základní škola, mateřská škola, zdravotní středisko, obchody, pohostinství, kulturní a sportovní zařízení, pošta a další služby).

Pozemek p.č. 1892/2 o výměře 362 m² je situován v zastavěné, okrajové části města, v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2355/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Město Radnice a dále přes pozemek p.č. 1890/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (přístup není po právní stránce zajištěn). Dle platného územního plánu města Radnice je pozemek zahrnut v plochách jako: „ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená“. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na pozemku se nachází venkovní úprava (oplocení) a mobilní obytný přívěs, které jsou ve vlastnictví uživatele sousedního objektu č.p. 466, a proto nejsou předmětem ocenění. Dále se na pozemku nachází stromoví (2x jabloň), jež je zjevně záměrnou výsadbou. Pěstební tvar oceňovaných porostů není udržován, zdravotní stav však odpovídá jejich druhu a stáří. Nebylo zjištěno žádné poškození koruny, kmene či kořenů. S ohledem na charakter je stromoví oceněno podle § 46, přílohy č. 36 vyhlášky, odst. (1a).

Pozemek p.č. 1892/3 o výměře 227 m² je situován v zastavěné, okrajové části města, v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2355/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Město Radnice, dále přes pozemek p.č. 1890/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (přístup není po právní stránce zajištěn) a dále přes pozemek p.č. 1892/2, který je předmětem ocenění. Dle platného územního plánu města Radnice je pozemek zahrnut v plochách jako: „ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená“. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na pozemku se nachází venkovní úprava (oplocení) a mobilní nadzemní bazén, které jsou ve vlastnictví uživatele sousedního objektu č.p. 386, a proto nejsou předmětem ocenění.

Pozemek p.č. 1892/4 o výměře 442 m² je situován v zastavěné, okrajové části města, v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2355/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Město Radnice, dále přes pozemek p.č. 1890/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (přístup není po právní stránce zajištěn) a dále přes pozemky p.č. 1892/2 a p.č. 1892/3, které jsou předmětem ocenění. Dle platného územního plánu města Radnice je pozemek zahrnut v plochách jako: „ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená“. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na pozemku se nachází venkovní úpravy (oplocení, zemní sklep), které jsou ve vlastnictví uživatele sousedního objektu č.p. 371, a proto nejsou předmětem ocenění. Dále se na pozemku nachází stromoví (2x šejík, smrk, meruňka, líska, jabloň), jež je zjevně záměrnou výsadbou. Pěstební tvar oceňovaných porostů není udržován, zdravotní stav však odpovídá jejich druhu a stáří. Nebylo zjištěno žádné poškození koruny, kmene či kořenů. S ohledem na charakter je stromoví oceněno podle § 46, přílohy č. 36 a 39 vyhlášky, odst. (1a) a (2).

Pozemek p.č. 1892/5 o výměře 291 m² je situován v zastavěné, okrajové části města, v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2355/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Město Radnice, dále přes pozemek p.č. 1889/2 -

ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (přístup není po právní stránce zajištěn) a dále přes pozemek p.č. 1892/6, který je předmětem ocenění. Dle platného územního plánu města Radnice je pozemek zahrnut v plochách jako: „ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená“. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na pozemku se nachází venkovní úprava (oplocení) a mobilní, dřevěná vedlejší stavba pro drobné domácí zvířectvo, které jsou ve vlastnictví uživatele sousedního objektu č.p. 465, a proto nejsou předmětem ocenění. Dále se na pozemku nachází stromoví (smrk, 2x švestka, hrušeň, jabloň), jež je zjevně záměrnou výsadbou. Pěstební tvar oceňovaných porostů není udržován, zdravotní stav však odpovídá jejich druhu a stáří. Nebylo zjištěno žádné poškození koruny, kmene či kořenů. S ohledem na charakter je stromoví oceněno podle § 46, přílohy č. 36 a 39 vyhlášky, odst. (1a) a (2).

Pozemek p.č. 1892/6 o výměře 362 m² je situován v zastavěné, okrajové části města, v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2355/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Město Radnice a dále přes pozemek p.č. 1889/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (přístup není po právní stránce zajištěn). Dle platného územního plánu města Radnice je pozemek zahrnut v plochách jako: „ZS - zeleň - soukromá a vyhrazená“. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na pozemku se nachází venkovní úprava (oplocení) a vedlejší stavba (přízemní vedlejší stavba smíšené konstrukce pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou), které jsou ve vlastnictví uživatele sousedního objektu č.p. 464, a proto nejsou předmětem ocenění. Dále se na pozemku nachází stromoví (smrk, borovice, 3x jabloň), jež je zjevně záměrnou výsadbou. Pěstební tvar oceňovaných porostů není udržován, zdravotní stav však odpovídá jejich druhu a stáří. Nebylo zjištěno žádné poškození koruny, kmene či kořenů. S ohledem na charakter je stromoví oceněno podle § 46, přílohy č. 36 a 39 vyhlášky, odst. (1a) a (2).

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Trvalé porosty
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Ocenění****1) Objekty****1.a) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.a.1) Trvalé porosty – § 40 - § 47****Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36**

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
2 ks	jabloň polokmen	1892/2	15 r.	2 285,- Kč		4 570,- Kč
1 ks	meruňka	1892/4	12 r.	1 601,- Kč		1 601,- Kč
1 ks	líška	1892/4	10 r.	873,- Kč		873,- Kč
1 ks	jabloň polokmen	1892/4	20 r.	2 033,- Kč		2 033,- Kč
1 ks	švestka	1892/5	25 r.	720,- Kč		720,- Kč
1 ks	švestka	1892/5	6 r.	900,- Kč		900,- Kč
1 ks	hrušeň polokmen	1892/5	10 r.	2 117,- Kč		2 117,- Kč
1 ks	jabloň polokmen	1892/5	5 r.	1 172,- Kč		1 172,- Kč
1 ks	jabloň polokmen	1892/6	5 r.	1 172,- Kč		1 172,- Kč
1 ks	jabloň polokmen	1892/6	8 r.	1 848,- Kč		1 848,- Kč
1 ks	jabloň vysokokmen	1892/6	25 r.	1 717,- Kč		1 717,- Kč
Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:					=	18 723,- Kč

Okrasné rostliny – příloha č. 39Polohový koeficient K_5 : 1,000

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
2 ks	šeřík	1892/4	6 r.	730,- Kč		0,75	1 095,- Kč
1 ks	smrk	1892/4	20 r.	7 620,- Kč		0,75	5 715,- Kč
1 ks	smrk	1892/5	20 r.	7 620,- Kč		0,75	5 715,- Kč
1 ks	smrk	1892/6	20 r.	7 620,- Kč		0,75	5 715,- Kč
1 ks	borovice	1892/6	12 r.	9 110,- Kč		0,75	6 832,50 Kč
Okrasné dřeviny – celkem:					=		25 072,50 Kč

Součet cen všech typů porostů:**= 43 795,50 Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

× 7 / 8

Cena po úpravě:**= 38 321,06 Kč****Trvalé porosty – zjištěná cena:****38 321,06 Kč**

2) Pozemky**2.a) Vyhláška 188/2019 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	× 1,200

				Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	
1892/2	Zahrada	51100	362	13,41	16,0920	5 825,30
1892/3	Zahrada	51100	227	13,41	16,0920	3 652,88
1892/4	Zahrada	51100	442	13,41	16,0920	7 112,66
1892/5	Zahrada	51100	291	13,41	16,0920	4 682,77
1892/6	Zahrada	51100	362	13,41	16,0920	5 825,30
Součet:			1 684			27 098,91

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	7 / 8
Cena po úpravě:	=	23 711,55 Kč
Pozemky – zjištěná cena:		23 711,55 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd).

1) Pozemky, k.ú. Radnice u Rokycan, okres Rokycany

Pozemky p.č. 1879/4, p.č. 1879/5, p.č. 1879/6, p.č. 1879/10, p.č. 1879/14, p.č. 1879/9, p.č. 1839/4 a p.č. 1879/11 o celkové výměře 2.900 m². Prodej pozemků realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-984/2020-408, zápis proveden dne 15.4.2020.

Kupní CENA: 1 200 000,- Kč

2) Pozemek, k.ú. Radnice u Rokycan, okres Rokycany

Pozemek p.č. 2437 o výměře 303 m². Prodej pozemku realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-3488/2019-408, zápis proveden dne 19.11.2019.

Kupní CENA: 165 000,- Kč

3) Pozemek, k.ú. Všenice, okres Rokycany

Pozemek p.č. 331/51 o výměře 97 m². Prodej pozemku realizován kupní smlouvou evidované příslušným katastrálním úřadem pod V-200/2020-408, zápis proveden dne 13.2.2020.

Kupní CENA: 50 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemkům po právní stránce nezajištěn

Dle aktuálních cenových údajů zjištěných prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí se v současné době srovnatelná (již upravená jednotlivými vlivy) cena oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 418,- do 521,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi určujeme obvyklou cenu oceňovaných pozemků jako průměr cen adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **426,50 Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{velikosti}$	$K_{využitelnosti}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemky, k.ú. Radnice u Rokycan, okres Rokycany				1 200 000,- Kč	2 900,00 m ²
1,00	1,00	0,90	1,10	417,97 Kč	1,0
Pozemek, k.ú. Radnice u Rokycan, okres Rokycany				165 000,- Kč	303,00 m ²
1,00	0,95	1,00	1,10	521,10 Kč	1,0
Pozemek, k.ú. Všenice, okres Rokycany				50 000,- Kč	97,00 m ²
0,95	1,00	1,10	1,10	448,42 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{velikosti} \times K_{využitelnosti})$

Minimální jednotková cena za m ² :	417,97 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	462,50 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	521,10 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:Stanovená jednotková cena za m²:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

	462,50 Kč
×	1,00 m ²
=	462,50 Kč

C. REKAPITULACE

k.ú. Radnice u Rokycan			Cena zjištěná*	Cena obvyklá**
Pozemek	Druh pozemku / objekt	Výměra	7/8	7/8
p.č. 1892/2	Zahrada	362 m ²	5 100,- Kč	135 100,- Kč
	Trvalé porosty	-	4 000,- Kč	-
	Celkem	-	9 100,- Kč	135 100,- Kč
p.č. 1892/3	Zahrada	227 m ²	3 200,- Kč	84 710,- Kč
p.č. 1892/4	Zahrada	442 m ²	6 220,- Kč	164 900,- Kč
	Trvalé porosty	-	9 900,- Kč	-
	Celkem	-	16 120,- Kč	164 900,- Kč
p.č. 1892/5	Zahrada	291 m ²	4 100,- Kč	108 600,- Kč
	Trvalé porosty	-	9 300,- Kč	-
	Celkem	-	13 400,- Kč	108 600,- Kč
p.č. 1892/6	Zahrada	362 m ²	5 100,- Kč	135 100,- Kč
	Trvalé porosty	-	15 120,- Kč	-
	Celkem	-	20 220,- Kč	135 100,- Kč

*výsledná zjištěná cena je platná po dobu účinnosti vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.

**obvyklá cena je platná pro období šesti měsíců ode dne zpracování znaleckého posudku, a to za předpokladu, že se podmínky trhu výrazně nezmění.

Cena obvyklá předmětu ocenění celkem činí**628 410,- Kč****Cena slovy: šestsetdvacetosmtisícčtyřistadeset Kč****Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek
 Ing. Štěpán Orálek
 Ing. Radek Mikuláš
 Ondřej Mlčoch
 Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 9.9.2020



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
 znalecký ústav



Ing. Štěpán Orálek
 jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti dne 23.12.2008, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21697-1086/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

Zpracovatel znaleckého posudku závazně prohlašuje, že v souladu s §127a) Občanského soudního řádu, si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Zpracovatel znaleckého posudku prohlašuje, že není ve vztahu k oceňovanému majetku podjatý, a žádný pracovník znaleckého ústavu nemá osobní poměr k vlastníku nemovitých věcí či zadavateli znaleckého posudku.



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: 
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Náhled katastrální mapy ve formátu ortofoto

Objednávka znaleckého posudku

Pozemek p.č. 1892/2 - pohled východní



Pozemek p.č. 1892/3 - pohled severovýchodní



Pozemek p.č. 1892/4 - pohled východní



Pozemek p.č. 1892/5 - pohled jihovýchodní



Pozemek p.č. 1892/6 - pohled severní



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2020 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1164366 pro Státní pozemkový úřad

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 560120 Radnice

Kat.území: 738107 Radnice u Rokycan

List vlastnictví: 1183

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	7/8
		1/8

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774
Praha 3

7/8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1892/2	362	zahrada		zemědělský půdní fond
1892/3	227	zahrada		zemědělský půdní fond
1892/4	442	zahrada		zemědělský půdní fond
1892/5	291	zahrada		zemědělský půdní fond
1892/6	362	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-582/2010-408

Parcela: 1892/2
Parcela: 1892/3
Parcela: 1892/4
Parcela: 1892/5
Parcela: 1892/6

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1744/1992.

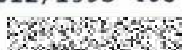
POLVZ:12/1993

Z-5700012/1993-408

Pro:



RČ/IČO:



o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(\$4 zák.č.503/2012Sb.) č.j. SPÚ-010479/2013 /OMU/1 ze dne 02.01.2013; uloženo na prac. Rokycany

Z-472/2013-408

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 01312774

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2020 13:55:02

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 560120 Radnice

Kat.území: 738107 Radnice u Rokycan

List vlastnictví: 1183

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Souhlasné prohlášení o uznání vlastnického práva duplicitně zapsaného vlastníka ze dne 08.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2019 08:27:00. Zápis proveden dne 13.12.2019.

V-3828/2019-408

Pro: Česká republika
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha
3

RČ/IČO: 00000001-001
01312774

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1892/2	51100	362
1892/3	51100	227
1892/4	51100	442
1892/5	51100	291
1892/6	51100	362

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.08.2020 14:12:17



1894/6

390/2

1890/3

785

Q
1889/6

Q
1892/2

Q
1892/3

Q
1892/4

Q
1892/5

Q
1892/6

511

Q
1889/5

457

456

Q
1889/4

1033

512

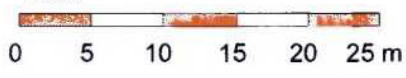
513

Q
1889/8

393/4

1889/2

1:500





Váš dopis zn.:
ze dne:
Naše zn.: SPU 309098/2020/Sza
Spisová zn.:

Vyřizuje: Jana Szabóová
Telefon: 727956855
ID DS: z49per3
E-mail: j.szaboova@spucr.cz

Datum: 27. 8. 2020

Zhotovitel:

Název:
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
IČO: 26869004
Sídlo:
Václavské nám. 832/19
110 00 Praha 1

**OBJEDNÁVKA NA VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU - majetkoprávní
vypořádání podílového spoluvlastnictví**

Objednatel:

Česká republika-Státní pozemkový úřad
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
Se sídlem nám. Generála Píky 8, Plzeň, PSČ 326 00
IČO: 01312774
Kontaktní osoba za SPÚ: Jana Szabóová

Na základě „Rámcové dohody č. 643-2019-504101 uzavřené dne 2. 9. 2019 „(dále jen „**Smlouva**“) mezi objednatelem a zhotovitelem objednáваме u Vás „**Znalecký posudek**“:

Účel znaleckého posudku:

Pro potřeby majetkoprávního vypořádání podílového spoluvlastnictví podle ustanovení § 17 odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb. u majetku, s nímž je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit.

Požadované ceny:

Cena zjištěná podle cenového předpisu (zákon č.151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a aktuálně platná vyhláška). K takto zjištěné ceně se připočte cena součástí a příslušenství pozemku.

Obvyklá cena podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Obvyklá cena je určena včetně součástí a příslušenství pozemku.

Nabyvatel věci nemovité:

Ing. Josef Šimáček

Specifické požadavky objednatele:

Cenu určit pro každý pozemek samostatně včetně zaokrouhlení.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých:

Pozemky ve spoluvlastnictví státu vedené na LV 1183

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Radnice	Radnice u Rokycan	1892/2	zahrada	362
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Radnice	Radnice u Rokycan	1892/3	zahrada	227
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Radnice	Radnice u Rokycan	1892/4	zahrada	442
				1/2

Katastr nemovitostí - pozemkové				
Radnice	Radnice u Rokycan	1892/5	zahrada	291
Katastr nemovitostí - pozemkové				
Radnice	Radnice u Rokycan	1892/6	zahrada	362

Cena služeb

Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli za cenu za dílo stanovenou na základě jednotkové ceny uvedené v Příloze č. 2 Smlouvy, v souladu s Čl. V Smlouvy.

Celková cena za znalecký posudek činí 14 500,00 Kč bez DPH

Smluvní požadavky na zpracování a převzetí ZP:

Znalecký posudek musí splňovat veškeré náležitosti ujednané v příslušné „Smlouvě“. Zejména je nutné zpracování podle uzavřené smlouvy ve shodě:

- se „Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad“- je závazné u smluv od 5. 5. 2016.
- U smluv uzavřených před 5. 5.2016 se znalecké posudky zpracovávají ve smyslu závazných úrovní zpracování ZP. Znalec může postupovat také podle „Standardu“.

Podle příslušných „smluv“ je mimo jiné součástí ZP:

- Znalecká doložka dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Objednávka zadavatele ZP.

Podle příslušné smlouvy objednavatel požaduje:

Termín předání: Zhotovitel se zavazuje, že dílo objednateli předá do 24 kalendářních dní ode dne akceptace objednávky.

Forma odevzdání: 2 x tištěná podoba znaleckého posudku a 1 x elektronická podoba znaleckého posudku v PDF a doc formě. Elektronická podoba posudku v PDF formátu se musí shodovat s tištěným originálem znaleckého posudku včetně všech příloh, podpisu znalce a otisku pečeti. PDF forma vznikne skenováním originálu ZP.

Místo a způsob doručení: Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, náměstí Generála Píky 8, Plzeň, PSČ 32600

Fakturační údaje (obligatorní náležitosti faktury):

Obchodní firma zhotovitele

Cena bez DPH, rozpis částky DPH podle sazby

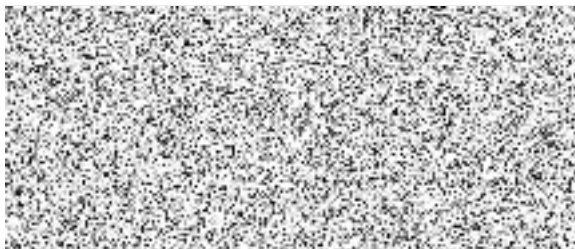
Číslo účtu Zhotovitele

Adresa pro zaslání faktury: Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, náměstí Generála Píky 8, Plzeň, PSČ 32600

Objednatel je povinen uhradit zhotoviteli cenu za dílo jen po jeho řádném předání objednateli, a to na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem (dále jen „faktura“). Přílohou faktury musí být objednatelem potvrzený předávací protokol o provedení služby. Bez tohoto potvrzeného protokolu nesmí být faktura vystavena.

Smluvní strany berou na vědomí, že v této objednávce nebyly sjednány podstatné změny podmínek stanovených „Smlouvou“.

S pozdravem



Ing. Michal Dolejší

vedoucí oddělení převodu majetku státu

Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj