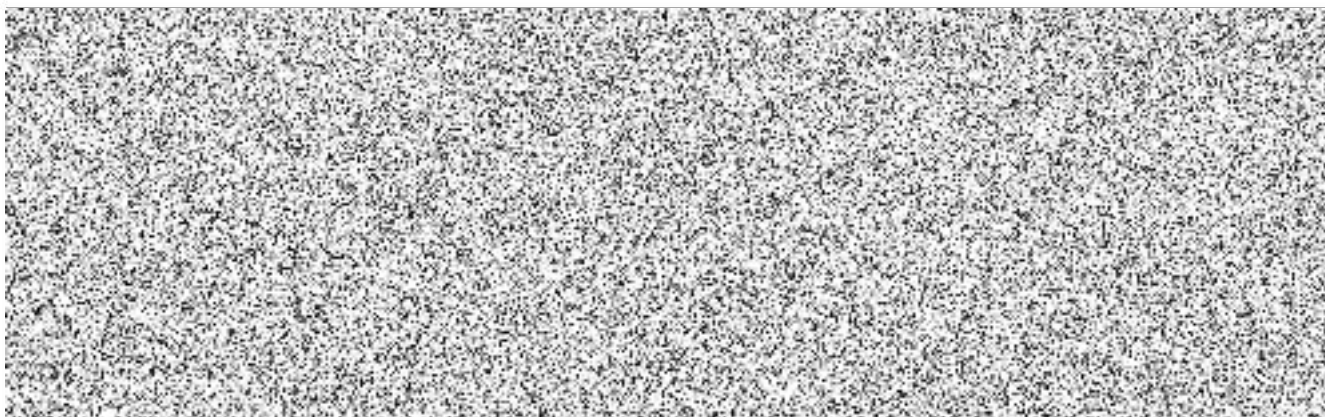


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055405/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ceny a odhady se specializací na nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé v místě a čase, směna pozemků par. č. 1199/36 ostatní plocha - jiná plocha ve vlastnictví Město Přeštice a dále pozemky par. č. 1199/6, orná půda ve vlastnictví AREA group s.r.o. v katastrálním území Přeštice, obec Přeštice, okres Plzeň - jih, kraj Plzeňský

Znalec:



Zadavatel: AREA group s.r.o.
Losiná 330,
332 04 Nezvěstice

Počet stran: 14 a 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 11.7.2025

Vyhotoveno: Ve Vejprnicích 11.7.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem znalce je určení/zjištění

a) zjištění ceny dle § 2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)

b) ceny obvyklé dle § 2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)

Znalecký posudek o ceně obvyklé v místě a čase, směna pozemků par. č. 1199/36 ostatní plocha - jiná plocha ve vlastnictví Město Přeštice a dále pozemky par. č. 1199/6, orná půda ve vlastnictví AREA group s.r.o. v katastrálním území Přeštice, obec Přeštice, okres Plzeň - jih, kraj Plzeňský.

- to ke dni zpracování znaleckého posudku.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a stanovení ceny obvyklé v místě a čase pro nemovitost - směna pozemků

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Jde o pozemky nezastavěné v územním plánu pro výstavbu rodinného bydlení a občanské vybavenosti

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.7.2025 za přítomnosti zástupce vlastníka a soudního znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 10001, k.ú Přeštice
- výpis z KN katastrálního úřadu LV 3967, k.ú Přeštice
- kopie snímku z katastrální mapy
- Územní plán, informace od vlastníků pozemků
- stav zjištění při místním řízení znalcem

I. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované a doplněné vydání. Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM,

II. Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Brno 2012, Akademické nakladatelství CERM,

III. Somogyi T.: Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR, zpracování pro Českou bankovní asociaci

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

V případě zdrojů dat je možné věrohodnost dat ověřit, jelikož jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba prodány ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci prodeje jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 4 realizované prodeje. Z nich byly následně vybrány 4 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům (uvést výpis a jejich popis, zdroj ceny).

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulky. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky Přeštice

Adresa předmětu ocenění: Přeštice

334 01 Přeštice

LV: 10001

Kraj: Plzeňský

Okres: Plzeň-jih

Obec: Přeštice

Katastrální území: Přeštice

Počet obyvatel: 6 804

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 735,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec,	V	1,00

jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Město s více jak 5 000 obyvatel

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - kompletní	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobusová i železniční	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - rozšířená	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 840,00\ Kč/m^2$

Vlastnické a evidenční údaje

AREA group s.r.o., č. p. 303, 332 04 Losiná, LV: 3967, podíl 1 / 1

Přeštice Město, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice, LV: 10001, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 10001, k.ú Přeštice
- výpis z KN katastrálního úřadu LV 3967, k.ú Přeštice
- kopie snímku z katastrální mapy
- Územní plán, informace od vlastníků pozemků
- stav zjištění při místním řízení znalcem

Celkový popis nemovité věci

Přeštice jsou město v okrese Plzeň-jih v Plzeňském kraji, dvacet kilometrů jižně od Plzně, na řece Úhlavě. Žije zde přibližně 6 800 obyvatel. Přeštice leží na železniční trati Plzeň – Klatovy – Železná Ruda. Obcí prochází jedna silnice 1. třídy – I/27 – a dvě silnice 2. třídy – II/183 a II/230. Silnice I/27, procházející centrem města a podél hlavního náměstí i kostela, představuje výrazné dopravní zatížení obce – jde o frekventovanou část silnice E53. V plánu je obchvat města. První část obchvatu (úsek Šlovice-Přeštice) byla zprovozněna v září 2023. V březnu 2025 se začala stavět další část dlouhá 5,3 km, jejíž zprovoznění se plánuje na rok 2027.

Severovýchodní okraj města, převážně obytná a obslužná rozvojová část. Oblast je určena pro rozvoj obytné a obslužné funkce, při dodržení hmotového měřítká tradiční městské zástavby a urbanistické struktury (charakteristické šachovnicové členění); navržena je převažující zástavba rodinnými domy, menší podíl nízkopodlažních bytových domů (koncepte zahrnuje veřejná prostranství a zeleň) a občanská vybavenost; jsou respektovány přirozené i technické limity rozvoje. Město je z rozšířenou pravomocí, kompletní inženýrské sítě v obci.

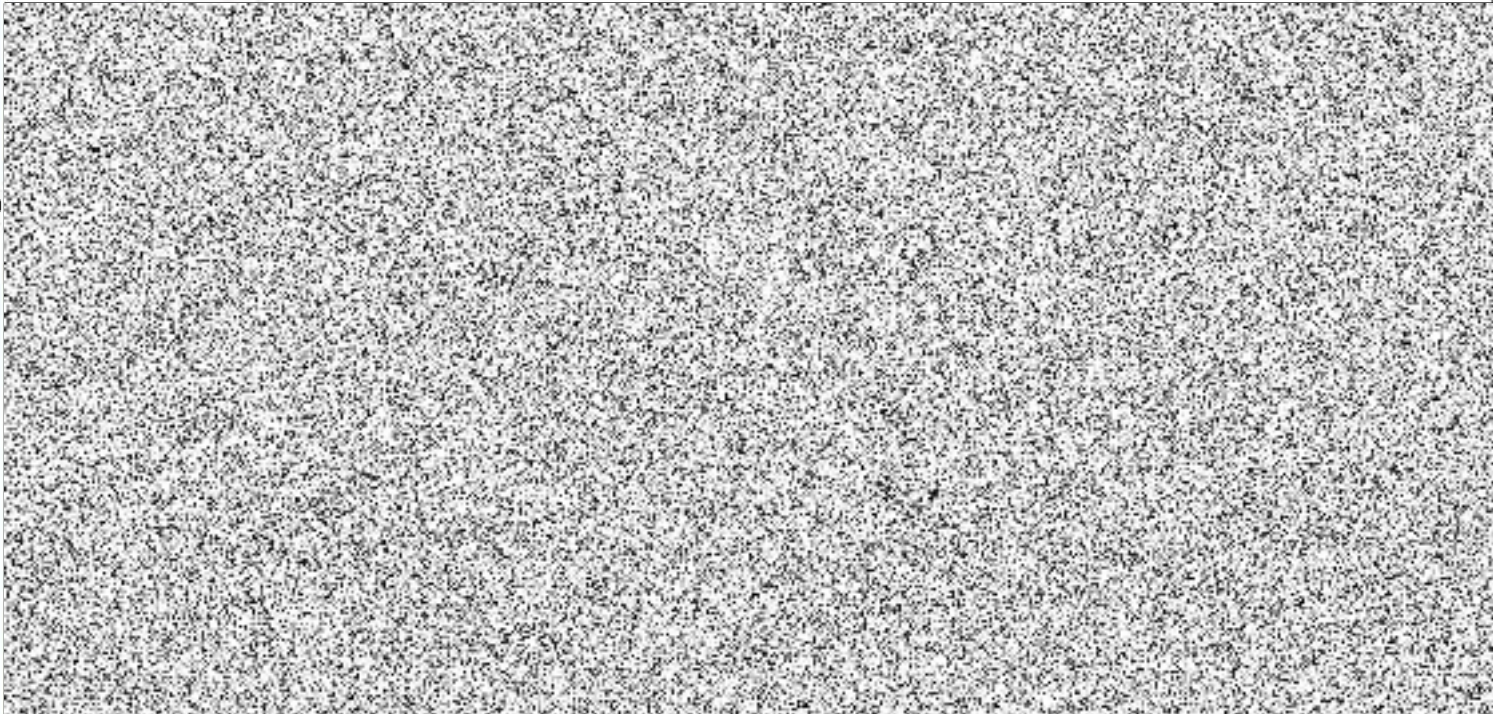
Územní plán je zpracován pro celé správní území města Přeštice, které zahrnuje 3 katastrální území: Přeštice, Skočice u Přeštic, Žerovice. Navržená koncepce územního rozvoje města v rámci pracování územního plánu Přeštice vychází zejména z následujících principů.

Vytvoření předpokladů pro vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

- Zajištění rozvoje všech funkčních složek zastavěného a nezastavěného území s ohledem na potřeby obyvatel, v souladu s ochranou hodnot území a při respektování limitů využití území.

- Potvrzení stability demografického vývoje vytvořením podmínek pro rozvoj kvalitního bydlení a občanského vybavení v souvislosti s pozicí města v rámci sídelní struktury jako silného centra osídlení pro široké okolí.

- Vytvoření podmínek pro rozvoj podnikatelských aktivit tradičních i novodobých, při minimálních negativních dopadech na životní prostředí.
- Vytvoření podmínek pro využití přírodního a kulturně historického potenciálu území pro rozvoj turistických a rekreačních aktivit a rozšíření stávajících aktivit s ohledem na ochranu hodnot území.
- Rozvoj a zkvalitnění technické a dopravní infrastruktury pro zlepšení životních podmínek obyvatel. Zlepšení dopravní dostupnosti území a omezení průjezdné dopravy zastavěným územím. Je vymezen koridor pro západní obchvat Přeštic silnicí I/27 a koridor pro modernizaci celostátní tratě č. 183 Plzeň – Klatovy – Železná Ruda.
- Zvýšení ekologické stability území, prostupnosti a estetické hodnoty krajiny.
- Vytvoření podmínek pro ochranu zastavěných území Přeštic před povodněmi a přívalovými dešti.



3.4. Obsah

1. Pozemek město Přeštice
2. Pozemek AREA Group

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
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 - Město Přeštice a AREA group s.r.o.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - poloha, velikost a druh	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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,917}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - pozemky jsou bez inženýrských sítí	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po neuzpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - na pozemku - orná půda	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
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: Vlivy snižující cenu - poloha, velikost, bez inženýrských sítí, část pozemku v ÚZ	I	-0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,620}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,569}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,601}$$

1. Pozemek město Přeštice

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,620}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,620 = 0,601$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)		0,601	0,300	

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná plocha	119/36	4 104		
Stavební pozemek - celkem			4 104		

Pozemek město Přeštice - cena zjištěná celkem

2. Pozemek AREA Group

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,620$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,620 = 0,601$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)		0,601	0,300	

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1199/6	20 010		
Stavební pozemek - celkem			20 010		

Pozemek AREA Group - cena zjištěná celkem

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek město Přeštice
2. Pozemek AREA Group

Cena zjištěná - celkem:

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

slovy:

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5. 2. Kontrola postupu

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z katastru nemovitostí

- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách.
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

a) zjištěné ceny dle § 2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)

O ceně obvyklé v místě a čase, směna pozemků par. č. 1199/36 ostatní plocha - jiná plocha ve vlastnictví Město Přeštice a dále pozemky par. č. 1199/6, orná půda ve vlastnictví AREA group s.r.o. v katastrálním území Přeštice, obec Přeštice, okres Plzeň - jih, kraj Plzeňský.

- to ke dni zpracování znaleckého posudku.

zjištěné ceny dle § 2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb

- 1. Pozemek město Přeštice**
- 2. Pozemek AREA Group**



6.2. Určení ceny obvyklé

Definice ceny obvyklé dle:

§2 odst. zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb. v platném znění, cit.:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“

Určení ceny obvyklé dle § 1a odst. 1 vyhl. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) :

„Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu“. Místně obvyklá cena, je takové cena, za které lze předmět prodeje ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a kupujícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Stanovení ceny obvyklé v místě a čase porovnávacím způsobem

Jak vyplývá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání, kdy se vychází ze známých i inzerovaných prodejů v dané srovnatelné lokalitě. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným a nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tyto jednotkové srovnávací ceny se zjišťují především z kupních smluv, databáze znalce i z realitních kanceláří. Zjištění ceny z realitní inzerce je již v dnešní době poměrně rozšířeným a dostupným způsobem. Ale je potřeba počítat s tím, že inzerovaná částka (cena) vyjadřuje pouze představu jedné strany (prodávajícího) o výši kupní ceny, takže se **inzerované výše kupní ceny realizuje zcela výjimečně.**

V každém případě je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximálně možnou. Při zjišťování cen nemovitostí stejného (podobného) typu a velikosti pozemků v dané lokalitě byly v současné době osloveny realitní kanceláře, internetové realitní nabídky i archiv soudního znalce (vlastní zdroje).

ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

POZEMKY - Přeštice					
	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek
A. Identifikační údaje		V-3227/2025-406	V-287/2025-406	V-1087/2025-40	V-3291/2025-406
Pořadové číslo pozemku		1	2	3	4
Název pozemku	Pozemky	Travní porost	orná půda, trvalý travní porost	orná půda	ostatní
Parcelní číslo	LV 10001, LV 3967	1201/12,2131 ,2013	2654/82, 2654/88	1219/13	1234/2
Adresa pozemku	Přeštice	Přeštice	Přeštice	Přeštice	Přeštice
Katastrální území	Přeštice	Přeštice, Krasavce, Snopoušovy	Přeštice	Přeštice	Přeštice
Obec	Přeštice	Přeštice	Přeštice	Přeštice	Přeštice
Okres	Plzeň - jih	Plzeň - jih	Plzeň - jih	Plzeň - jih	Plzeň - jih
B. Základní údaj pro porovnání – cena za 1 m² v Kč					
Prodejní cena celkem	X				
Rozloha pozemku v m ²	1				
Cena za 1 m ²	X				
Datum transakce	01.08.2025				
Korekce					
Upravená hodnota					
C. Právní údaje					
Druh transakce					
Korekce					
Upravená hodnota					
Vlastnická práva	Absolutní vlastnictví				
Korekce					
Upravená hodnota					
Existence věcných břemen					
Korekce					
Upravená hodnota					
Využití podle územního plánu	Všeobecně obytné				
Korekce					
Upravená hodnota					
Územní rozhodnutí	Ano				

Korekce	
Upravená hodnota	
Jiná právní omezení a závazky	
Korekce	
Upravená hodnota	
D. Technické parametry	
Lokalita	Dobrá
Korekce	
Upravená hodnota	
Tvar pozemku	Nepravidelný
Korekce	
Upravená hodnota	
Svažitost	svažitý
Korekce	
Upravená hodnota	
Dostupnost inženýrských sítí	Kompletní
Korekce	
Upravená hodnota	
Kontaminace půdy	Nezjištěna
Korekce	
Upravená hodnota	
Dopravní obslužnost	Dobrá
Korekce	
Upravená hodnota	
Dopravní dostupnost a parkování	Dobrá
Korekce	
Upravená hodnota	
Nutnost demolice stávajících objektů	Ne
Korekce	
Upravená hodnota	
Jiná technická korekce	N/A
Korekce	
Upravená hodnota	
E. Ostatní parametry	
Velikost pozemku	I
Korekce	
Upravená hodnota	
Možná zastavitelnost	viz. územní plán
Korekce	
Upravená hodnota	
Výsledná porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota 1 m2	
Rozloha pozemku	
Celková porovnávací hodnota	

ZÁVĚR

Cena obvyklá v místě a čase směna pozemků par. č. 1199/36 ostatní plocha - jiná plocha ve vlastnictví Město Přeštice a dále pozemky par. č. 1199/6, orná půda ve vlastnictví AREA group s.r.o. v katastrálním území Přeštice, obec Přeštice, okres Plzeň - jih, kraj Plzeňský

**Cena obvyklá dle § 2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb
Jednotková cena obvyklá**

**a) pozemky orná půda par. č. 1199/6
410,- Kč/ m²**

**b) pozemky trvalý travní porost a ostatní plochy par.č. 1199/36,
430,50,- Kč/ m²**

Prohlášení znalce

Znalec dle. § 127a odst. 1 občansky soudní řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst.1 zák. 36/1967 Sb. , o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestního činu „ Křivé výpovědi „ a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákona

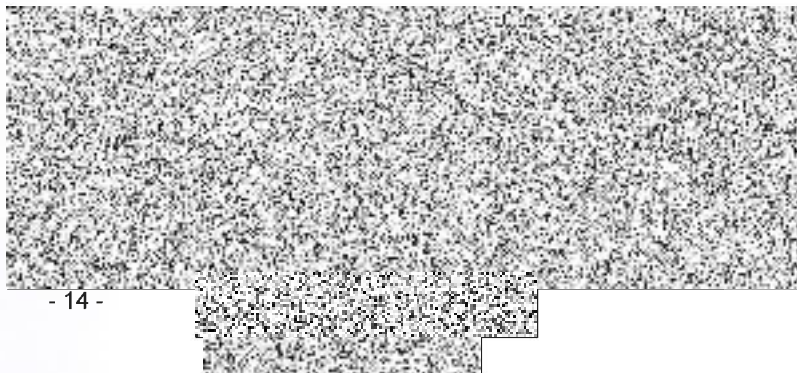
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055405/2025.

Ve Vejprnicích 11.7.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2025 11:42:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558249 Přeštice

území: 735256 Přeštice

List vlastnictví: 3967

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AREA group s.r.o., č.p. 303, 33204 Losiná	25203231	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1199/6	20010	orná půda		zemědělský půdní fond
1199/9	10737	ostatní plocha	jiná plocha	
1199/23	5977	ostatní plocha	jiná plocha	
1199/24	17120	ostatní plocha	jiná plocha	
1199/29	5946	orná půda		zemědělský půdní fond
1199/30	9198	orná půda		zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

p vztahu

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

zařízení distribuční soustavy zemního kabelu VN dle geometrického plánu č. 1723-124/2008

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1199/23, Parcela: 1199/29, Parcela: 1199/30

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.10.2009. Právní účinky
vkladu práva ke dni 11.11.2009; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-1305/2009-434

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

plynárenského zařízení včetně rekonstrukcí a oprav a práva chůze a jízdy dle
geometrického plánu č. 1855-176/2010, č. 1862-176/2010, č. 1852-176/2010, č. 1858-
176/2010 a č. 1849-176/2010

Oprávnění pro

Úslava Bioenergie a.s., Doudlevecká 1711/63, Jižní
Předměstí, 30100 Plzeň, RČ/IČO: 49789937

Povinnost k

Parcela: 1199/23, Parcela: 1199/24

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.05.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 03.05.2011; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-452/2011-434

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- dluhy vyplývající ze smlouvy o úvěru ve výši 25.000.000,- Kč včetně příslušenství

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2025 11:42:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558249 Přeštice

území: 735256 Přeštice

List vlastnictví: 3967

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

p vztahu

- dluhy dle čl. II odst.3 písm. a) zástavní smlouvy do celkové výše 150% jistiny úvěru, které vzniknou do 16 let od uzavření smlouvy o úvěru
- dluhy dle čl. II odst.3 písm. b) zástavní smlouvy do celkové výše 150% jistiny úvěru, které vzniknou do 16 let od uzavření smlouvy o úvěru

Oprávnění pro

Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG, id.č. GnR
63, Wörthstr. 14, 92637 Weiden i.d.Opf., Spolková
republika Německo, vykonává: Volksbank Raiffeisenbank
Nordoberpfalz eG pobočka Cheb, Kubelíkova 602/4, 35002
Cheb, RČ/IČO: 00671126

Povinnost k

Parcela: 1199/24, Parcela: 1199/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 4327-9606930/JB ze dne
21.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 09:11:58. Zápis proveden
dne 18.02.2021; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-377/2021-406

Pořadí k 25.01.2021 09:11

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

mby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

tina

Usnesení soudu, schválení smíru o určení právního vztahu 4 C 104/2012-498 ze dne
31.01.2018. Právní moc ke dni 15.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2018
10:00:00. Zápis proveden dne 06.04.2018.

V-1242/2018-406

Pro: AREA group s.r.o., č.p. 303, 33204 Losiná

RČ/IČO: 25203231

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1199/6	45800	20010
1199/29	45800	5946
1199/30	45800	9198

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2025 11:42:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558249 Přeštice

území: 735256 Přeštice

List vlastnictví: 3967

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

ovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.

otovil:

Vyhotoveno: 07.07.2025 11:42:03

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever

rová Irena

ois, razítko:



Řízení PÚ: ... 658/2025-404

čení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
bní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
chraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

