

OBEC SRNÍ

Srní 113

341 92 Kašperské Hory



VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

NAŠE ZNAČKA: 917/22

VYŘIZUJE: Ing. Václav Veselý

TEL.: 376 599 281

E-MAIL: ousrni@tiscali.cz

DATUM: 06.09.2022

Záměr obce Srní na prodej pozemku v jejím vlastnictví

V souladu se zákonem č.128/2000 Sb. O obcích (obecní nařízení) v platném znění, § 39, odst.1 zveřejňuje obec Srní záměr prodat v k.ú. Srní I. pozemek:

p.p.č.	2748 výměra 545 m2 k.ú Srní I. - prodej
	2007/5 výměra 266 m2 k.ú Srní I. - koupě
	2011/9 výměra 314 m2 k.ú Srní I. - koupě
druh pozemku:	ostatní plocha
cena:	úřední odhad

vyvěšeno: 06.09.2022

sejmuto 20.09.2022

Ing. Václav Veselý
starosta obce Srní

IČO: 00256081

DIČ: CZ00256081

Bankovní spojení: 27-2141190257/0100

e-mail: ousrni@tiscali.cz

tel.: 376 599 281

Odhad „obvyklé ceny“ nemovité věci

aktualizace původního ocenění

Pozemek č.2007/5



Pozemek č.2011/9



Typ nemovité věci:

Pozemek č.2748, 2007/5 a 2011/9.

Adresa nemovité věci:

LV č.10001 a LV č.228 :

Obec: Smí

Kraj: Plzeňský

Katastrální území: Smí I

Předmět ocenění:

Pozemek č.2748, 2007/5 a 2011/9.

Objednatel:

Obec Smí

IČO 256081

341 92 Kašperské Hory

Zhotovitel:

Pavel Tomášek

Okrouhlá 1288

Sušice 342 01

email: pavtom@email.cz, tel. 724 10 30 17

Účel ocenění:

určení obvyklé ceny

Datum místního šetření:

20.8.2021.

Datum zpracování:

8.8.2022.

Počet stran textu:

8

Počet stran příloh:

2

V Sušici, dne 8.8.2022.

Úvod:

Ocenění je provedeno " cenou obvyklou " ve smyslu definice uvedené v § 2, odst.2, odst. 3, odst.4 a odst.5 dle zákona č.151/1997 Sb.,o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

(2) 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

1. Podklady:

- Fotografie nemovité věci
- Mapa okolí obce

- Snímek kopie katastrální mapy
- Výpis z www.cuzk.cz

2. Přílohy:

- snímek geom.plánu 2 listy

3. Místopis:

Poloha a význam obce Srní v rámci ČR a regionu:

Srní je poměrně mladá horská obec, kterou založil majitel panství Stodůlky, baron Schmiedel pro dřevaře v roce 1727 a pojmenoval podle hojného výskytu srnčí zvěře. Ani před tím zde však nebylo pusto. Několik zarostlých hlad v blízkém okolí svědčí o tom, že se tu v minulosti těžilo zlato. Pro hornickou minulost hovoří i pozlacený orel, který býval umístěn na špičce věže zdejšího kostela. Postupně se osada rozrostla na rozsáhlou farní obec, v níž na počátku 20.století žilo 300 téměř výhradně německých obyvatel. Původně v obci sídlili též strážci hranic – Králováci. V roce 1788 byl postaven kostelík a v letech 1804 až 18055 na jeho místě kostel Nejsvětější Trojice. Je to jednoduchá, slohově nevýrazná stavba s hranolovou věží, na návětrné straně krytá šindelem. V roce 1848 byla v Srní umístěna jedna z prvních meteorologických stanic a fungovala zde do roku 1845. K zajímavostem v Srní patřil mlýn s pilou, který pracoval do roku 1949. Na malém hřbitově jsou pochováni někteří příbuzní Karla Klostermanna a postavy z jeho děl. Při silnici směr Prášily se asi 1 km od Srní nachází stará dřevorubecká osada Mechov (německy Mossau). Dnes je Srní hlavně rekreační obec v Národním parku Šumava s řadou původních stavení horského typu. V obci a přilehlém okolí je přes 1000 lůžek, největším ubytovatelem je hotel Srní.

V současné době má obec cca 235 obyvatel s nadmořskou výškou 845 m n.m., je zde mateřská a základní škola I.stupně, pošta, obchod s potravinami, obecní úřad, bazén, čerpací stanice PHM, hasiči, zastávky místní a dálkové autobusové přepravy, obecní úřad s přenesenou pravomocí je v Kašperských Horách, není zde lékařská ordinace ani větší bankovní ústav. Obec Srní je vyhledávanou rekreační lokalitou téměř po celý kalendářní rok jak tuzemskými tak i zahraničními návštěvníky. V okolí obce se nachází Modrava, Prášily, Filipova Huť, Březník, Horská Kvilda a další významné lokality. Obec má čtyři kat.území – Horky u Srní, Srní I, Srní II a Vchynice Tetov I. Obec leží v CHKO Šumava a v Národním parku Šumava.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost:

Oceňované pozemky se nachází v centrální části obce Srní.

4. Přístup k nemovité věci :

Pozemky jsou dostupné po místní zpevněné a nezpevněné komunikaci, která je zatím v dobrém stavu, nebo jsou její součástí.

5. Informace o nemovité věci s její součástí :

Druh stavby - účel užití:

LV č.10001 + LV č.228 :

Hranice pozemků jsou v terénu nečitelné, je možné je pouze odvozovat, z tohoto

důvodu nelze ocenit některé porosty, které by se mohly nacházet na oceňovaných pozemcích.

V platném územním plánu obce Srní se pozemek č.2748 nachází v zóně S61 – plochy a koridory přestavby, zbývající pozemky se této zóny pravděpodobně dotýkají. V blízkosti pozemků se nachází obecní vodovodní řad.

Popis pozemků:

Pozemek č.2748 – ostatní plocha – ostatní komunikace – výměra 545 m²

Pozemek č.2007/5 – ostatní plocha – jiná plocha – výměra 266 m²

Pozemek č.2011/9 – ostatní plocha – jiná plocha – výměra 314 m²

Výměra celkem – 1125 m²

Pozemek č.2748 :

Podle výpisu z www.cuzk.cz se jedná o ostatní plochu – ostatní komunikace. Hranice pozemku jsou v terénu nečitelné, je možné je pouze odvozovat. Pozemek se nachází v bývalém st. statku.

Pozemek č.2007/5 :

Podle výpisu z www.cuzk.cz se jedná o ostatní plochu – jinou plochu. Podle ortofoto je větší část pozemku součástí místní neuzpevněné komunikace směrem k vodárně.

Pozemek č.2011/9 :

Podle výpisu z www.cuzk.cz se jedná o ostatní plochu – jinou plochu. Podle ortofoto je větší část pozemku součástí místní neuzpevněné komunikace směrem k vodárně.

Způsob ochrany nemovitostí :

Ptačí oblast, národní park, evropsky významná lokalita a pozemek určený k plnění funkcí lesa.

Rizika nejsou : (omezení vlastnického práva)

V době zpracování ocenění ještě není vypracován oficiální geometrický plán, kde by byly oceňované pozemky označeným novým parcelním číslem.

6. Metody zjištění hodnoty:

Pro odhad obvyklé ceny nemovité věci je použita pouze metoda porovnávací a nákladová :

Metoda porovnávací:

(1) 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 mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Metoda nákladová :

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

7. Odhad obvyklé ceny nemovitosti porovnávací metodou:

Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci porovnávací metodou jsem vycházel z informací na místním realitním trhu a vlastní databáze S oceňovanou nemovitou věcí byla porovnány nemovité věci obdobných parametrů, které byly obchodovány v daném místě a čase, nebo jsou k obchodu určeny. S ohledem na zákon o ochraně osobních údajů a informací č.101/2000 Sb. nemohu u porovnávaných nemovitých věcí uvádět žádné jejich identifikační znaky.

Vzhledem k tomu, že se jedná o málo obchodované nemovité věci, (ost.plocha – ost.komunikace a) byla v minulosti pro určení ceny výše uvedených nemovitých věcí použita oceňovací vyhláška dle zák.č.151/1997 Sb., kdy ceny podle této vyhlášky byly takto akceptované. Z tohoto důvodu tedy použiji v tomto případě stejný postup, kdy některé pozemky budou oceněny podle současně platné oceňovací vyhlášky č.488/2020 Sb.

1. Srovnatelná nemovitost :



kat.území
cena za 1 m²

Podmokly
50,- Kč

Analýza a porovnání s oceňovanou nemovitostí :

Jedná se o pozemek stejného užití, slouží jako veřejná komunikace, jednalo se pouze o prodej pozemku bez silničního svršku, možno ověřit na OÚ Podmokly.

2. Srovnatelná nemovitost :



Kat.území
cena za 1 m²

Podmokly
50,- Kč

Analýza a porovnání s oceňovanou nemovitostí :

Jedná se o pozemek stejného užití, slouží jako veřejná komunikace, jednalo se pouze o prodej pozemku bez silničního svršku, možno ověřit na OÚ Podmokly.

3. Srovnatelná nemovitost :



Kat.území
cena za 1 m²

Nový Šaldorf
4,- Kč

Analýza a porovnání s oceňovanou nemovitostí :

Jedná se o pozemek jiného užití, slouží jako svah u veřejné komunikace, jedná se pouze o prodej pozemku.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje :

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, - v případě pozemků ost.plocha – ost.komunikace a

ost.plocha – rekreační plocha nebyly nalezeny alespoň 3 podobné případy ke dni ocenění, z tohoto důvodu bylo použito vyhláškové ocenění.

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, - výše uvedené porovnávané pozemky se nenacházejí v CHKO a NP Šumava

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění, - základní jednotkou je 1 m²

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,- bez úpravy

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů – výběr dle provedených a uskutečněných převodů nem.věcí

f)určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. - možno ověřit

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Vyhodnocení srovnávací a nákladové metody :

Vzhledem k tomu, že se jedná a velmi málo obchodované nemovité věci v případě ost.plocha – ost.komunikace a byly nalezeny alespoň 3 obdobné případy ke dni ocenění, bude jako pomůcka použito kombinace nákladové ceny dle vyhlášky a obvyklé ceny. Navrhují určit cenu za 1 m² částkou 60,- Kč.

Zjištěná cena dle vyhl.č.424/2021 Sb. :

Pozemek č.2748 – 18.759,- Kč

Pozemek č.2007/5 – 9.225,- Kč

Pozemek č.2011/9 – 12.633,- Kč

Z á v ě r :

LV č.10001 – Obec Srní :

Obvyklou cenu oceňované nemovité věci pozemku č.2748, včetně všech jejich součástí a příslušenství v obci Srní, kat.území Srní I, okres Klatovy navrhuji určit ke dni ocenění 8.8.2022 celkem částkou po zaokrouhlení

32.700,- Kč

slovy : třicetdvatisícemsetkorunčeských

LV č.228 – EKOFARMA K+H s r.o.

Obvyklou cenu oceňované nemovité věci pozemku č. 2007/5 a 2011/9, včetně všech jejich součástí a příslušenství v obci Srní, kat.území Srní I, okres Klatovy navrhuji určit ke dni ocenění 8.8.2022 celkem částkou po zaokrouhlení

34.800,- Kč

slovy : třicetčtyřitisícemsetkorunčeských

Obvyklá cena však platí pouze za předpokladu, že na oceňovaných nemovitých věcech nebude váznout žádné omezení vlastnické práva.

Odhad tržní hodnoty nemovité věci jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni, jmenovacím dekretem č.j.Spr. 2475/89 ze dne 22.12.1989, pro základní obor EKONOMIKA - odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí a dále na základě živnostenského oprávnění č.2 – oceňování majetku pro – věci nemovité, vydaného pod čj.: 2537/11 živ. dne 8.8.2011 MÚ v Sušici, odborem obecního živnostenského úřadu.

Pavel Tomášek
Okrouhlá 1288
342 01 Sušice

