

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4971-20212

o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku p.č. 576, zapsaného na LV číslo 4,
katastrální území Žitětín, obec Jičíněves, okres Jičín



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

Objednatel : Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, IČ 00016918
Adresa: Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 Řepy

Zhotovitel: Zdeněk Vašíček
Adresa: Teplická 232, 753 01 Hranice
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz,
www.posudeknemovitosti.cz
datová schránka: qmhy8q

Stav ke dni: 17.09.2020
Počet stran: 15 stran

Datum místního šetření: 17.09.2020
Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 3

V Hranicích, dne 21.09.2020

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku p.č. 576, zapsaného na LV číslo 4, katastrální území Žitětín, obec Jičíněves, okres Jičín

Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují

- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

Zhotovitel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a zhotovitel posudku neodpovídá tedy za jejich pravost. Zhotovitel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly objednatelem poskytnuty. V případě, že objednatelem nebyly předloženy zhotoviteli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zhotovitel jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Zhotovitel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu k datu ocenění.

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Jičíněves, k.ú. Žitětín
Adresa nemovité věci: Žitětín, 507 31 Jičíněves

Vlastnické a evidenční údaje:

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

Přehled podkladů

- výpis do KN ze dne 07.09.2020, LV číslo 4, k.ú. Žitětín
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky, paní Janou Vašíčkovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z územního plánu

Celkový popis:

Oceňovaná nemovitá věc, pozemek p.č. 576, se nachází vedle silnice Jičíněves - Žitětín, západně od

Žitětínského rybníka. Jedná se o neoplocený, mírně svažitý pozemek kolem zpevněné panelové plochy. Předmětem ocenění je pouze pozemek. Podle územního plánu je pozemek určen jako NSp - plochy smíšené nezastavěného území přírodní.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek porovnání

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Žitětín 507 31 Jičíněves
LV:	4
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Jičín
Obec:	Jičíněves
Katastrální území:	Žitětín
Počet obyvatel:	593

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	576	32011	2 724	8,35		8,35	22 745,40

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 2 724 m² **22 745,40**

Pozemek - zjištěná cena celkem = 22 745,40 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek porovnání

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu:


Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen porovnávaných nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání. Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen porovnávaných nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pole 1 440 m²			
Lokalita:	Nádražní, Skřivany			
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji zemědělskou půdu o výměře 1440m ² . Pozemek se nachází v katastrálním území Skřivany. LV č.: 414, parc.č.: 202/106.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,75	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
43 200	1 440	30,00	0,64	19,20




Název:	Prodej pole 5 524 m²			
Lokalita:	Úlibice - Řeheč, okres Jičín			
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji zemědělskou půdu o celkové výměře 5524 m ² . Pozemky jsou zapsané v KÚ Řeheč, LV č.: 80, parc. č.: 328/51 a 328/57, KÚ Tuř, LV č.: 345, parc.č.: 516/86 a KÚ Úlibice, LV č.: 80, parc.č.: 180/206 a 180/211.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	

dopravní dostupnost -	1,00				
možnost zastavění poz. -	1,00				
intenzita využití poz. -	0,75				
vybavenost pozemku -	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]	
165 720	5 524	30,00	0,64	19,20	


Název: Prodej pole 17 244 m²
Lokalita: Emlerova, Libáň
Popis: Exkluzivně nabízím k prodeji zemědělskou půdu o výměře 17 244 m². Pozemky jsou zapsané v katastrálním území Psinice, LV č.: 440, parc. č.: 286/81.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95				
velikost pozemku -	1,00				
poloha pozemku -	1,00				
dopravní dostupnost -	1,00				
možnost zastavění poz. -	1,00				
intenzita využití poz. -	0,75				
vybavenost pozemku -	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]	
517 320	17 244	30,00	0,64	19,20	

Název: Prodej louky 6 996 m²
Lokalita: Smidary, okres Hradec Králové
Popis: Prodej souboru pozemků vedoucích podél řeky Cidliny v obci Smidary o celkové výměře 6 996 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95				
velikost pozemku -	1,00				
poloha pozemku -	1,00				
dopravní dostupnost -	1,00				
možnost zastavění poz. -	1,00				
intenzita využití poz. -	0,75				
vybavenost pozemku -	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]	
209 880	6 996	30,00	0,64	19,20	

Zjištěná průměrná jednotková cena **19,20 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku
--------------	------------	------------------------------	--------------------	--------------------------	-------------------------

			[Kč/m ²]	[Kč]
trvalý travní porost	576	2 724	19,20	52 301
Celková výměra pozemků		2 724	Hodnota pozemků celkem	52 301

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek 22 745,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 22 745,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 22 750,- Kč

slovy: Dvacetdvatisícisedmsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

22 750 Kč

slovy: Dvacetdvatisícisedmsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek porovnání 52 301,- Kč

Hodnota pozemku	52 301 Kč
-----------------	-----------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

Obvyklá cena

52 301 Kč

slovy: Padesátdvatisíctřistajedna Kč

Závěr

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 21.09.2020

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4971-20212 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20212.

F. SEZNAM PŘÍLOH

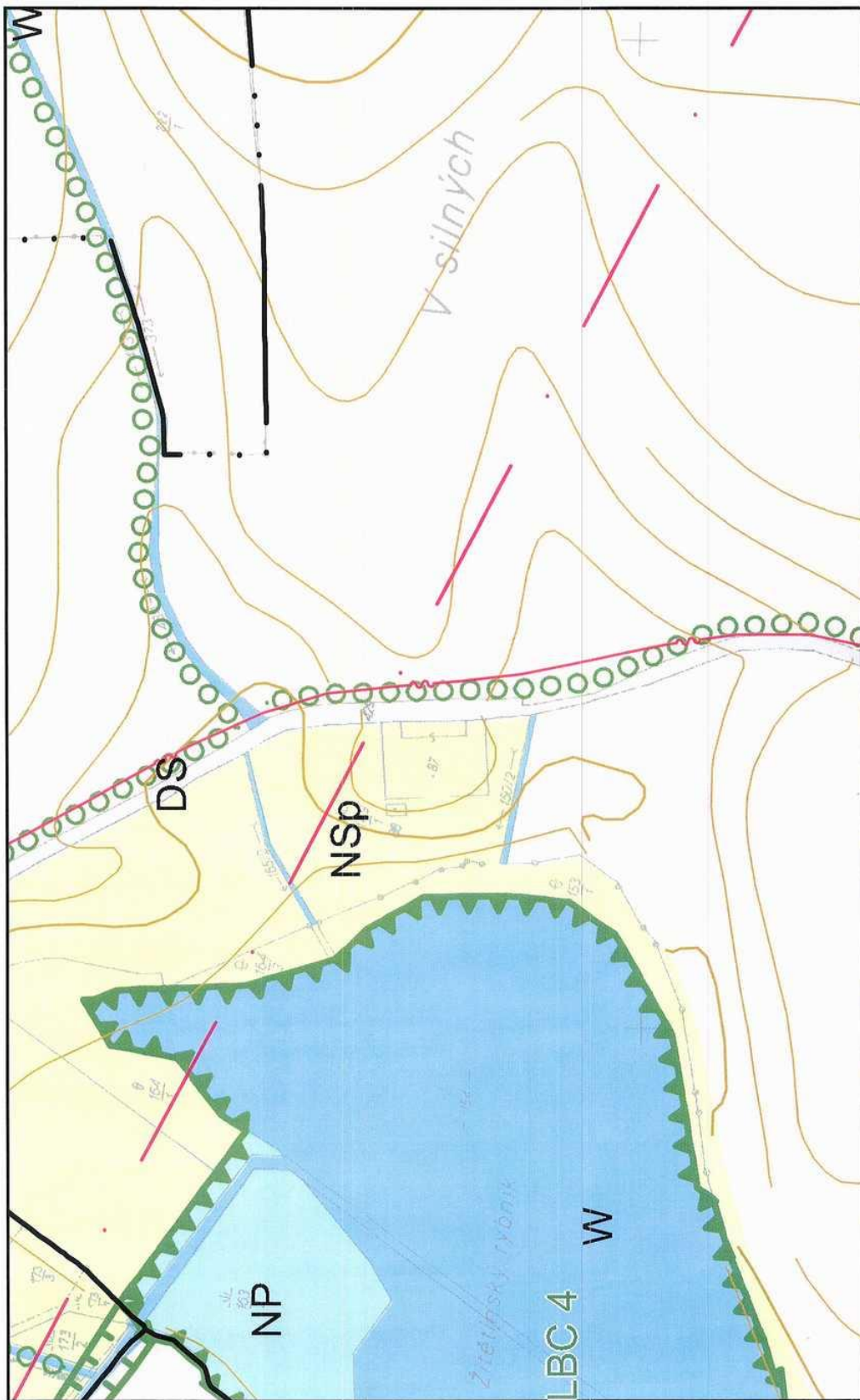
Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1

ΣΙΤΕΤΙΝ

LV 4



GPS 50°21'38"N
15°19'58"E



NSp - plochy s nižšími křivkami a méně ulehčí příkopů