

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 75/19

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 699/4, 818, 852, zapsaných na LV číslo 3, katastrální území Jistebnice, obec Jistebnice, okres Tábor



Objednatel znaleckého posudku:

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, IČO
00016918
Třanovského 622/11
163 00 Praha 6 Řepy

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny

Dle 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 12.03.2019 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Hranicích 18.03.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 699/4, 818, 852, zapsaných na LV číslo 3,
katastrální území Jistebnice, obec Jistebnice, okres Tábor

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Jistebnice
	391 33 Jistebnice
LV:	3
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Tábor
Obec:	Jistebnice
Katastrální území:	Jistebnice
Počet obyvatel:	2 010

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.03.2019 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis do KN ze dne 07.03.2019, LV číslo 3, k.ú. Jistebnice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z územního plánu

5. Vlastnické a evidenční údaje

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

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny) umístění zemního kabelového vedení na pozemku p.č. 699/4 podle smlouvy ze dne 19.11.2013

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti - pozemky se nachází severně od obce, v blízkosti rybníka Kaplice. Pozemky jsou mírně svažité a jsou užívány jako neplodná půda. Předmětem ocenění jsou pouze pozemky. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

8. 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 prodejích 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno na p.č. 699/4

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Pozemky jsou mírně svažité.

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	4,79	0,25			40 %	1,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	699/4	949	1,68		1 594,32
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	818	1 706	1,68		2 866,08
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	852	270	1,68		453,60
Jiné pozemky - celkem			2 925		4 914,-	

Pozemky - zjištěná cena celkem = **4 914,- Kč**

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno na p.č. 699/4

Na pozemku p.č. 699/4 vázne věcné břemeno (podle listiny) umístění zemního kabelového vedení podle smlouvy ze dne 19.11.2013.

Stupeň omezení je uvažován 50 % z důvodu společného užívání s vlastníkem.

Obvyklá cena je 40,- Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

699/4:

Výměra: 949,00 m²

Jednotková cena: 1,68 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 1,00 %

Obvyklé nájemné: 949,00 m² * 1,68 Kč/m² * 1,00 % = 15,94 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 50 %

$15,94 \text{ Kč/rok} * 50 \% = 7,97 \text{ Kč}$

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 7,97 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

$7,97 \text{ Kč} * 5 \text{ let} = 39,85 \text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí

= 39,85 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky	4 914,- Kč
Ocenění - celkem:	<u>4 914,- Kč</u>
Věcná břemena váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno na p.č. 699/4	-39,90 Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	<u>-39,90 Kč</u>
Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:	4 874,10 Kč
 Výsledná cena - celkem:	 <u>4 874,10 Kč</u>
 Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	 <u>4 870,- Kč</u>
slovy: Čtyřtisíceosmsedmdesát Kč	

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

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 prodejích 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 věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. 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
2. Porovnávací
 - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
3. 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.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

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 kancelářemi 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 kancelářemi, nahlížením na servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

1. Prodej pole 46 660 m2 Přeštěnice - část obce Držkrajov, okres Písek

1 166 500 Kč (25 Kč za m2)

Nabízíme Vám k prodeji zemědělské pozemky o celkové výměře 46 660 m2 v malé vsi Držkrajov, část obce Přeštěnice v okrese Písek, která se nachází asi 2,5 km na jihozápad od Přeštěnic. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a jsou z větší části zahrnuty v LPIS - možnost dotace. Na pozemcích v současné době hospodaří zemědělská společnost. Držkrajov je též názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Celková cena: 1 166 500 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m2: 25 Kč

ID zakázky: 1835

Aktualizace: 11.01.2019

Plocha pozemku: 46660 m2

2. Prodej pole 6 045 m2 Dražičky, okres Tábor

165 000 Kč (27 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji pozemky v katastrálním území Dražičky, okres Tábor. Pozemky se nachází nedaleko okresního města a jsou v současné době obhospodařovány jako orná půda, bez nájemní smlouvy.

Zlevněno: 165 000 Kč za nemovitost

Cena za m2: 27 Kč

Původní cena: 180 000 Kč

ID zakázky: 887

Aktualizace: 12.03.2019

Plocha pozemku: 6045 m2

3. Prodej pole 15 238 m2 Slapy - část obce Hnojná Lhotka, okres Tábor

441 902 Kč (29 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Hnojná Lhotka. K prodeji je podíl 1/8, což činí výměru 15 238 m2, jedná se o pozemky trvalého travního porostu a orné půdy. Pozemky jsou obhospodařované a přihlášeny v LPIS. Pro více informací a zaslání parcelních čísel nás neváhejte kontaktovat.

Celková cena: 441 902 Kč za nemovitost

Cena za m2: 29 Kč

Poznámka k ceně: + provize RK + daň z nabytí nemovitosti

ID zakázky: B30913AM

Aktualizace: 11.02.2019

Plocha pozemku: 15238 m2

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí:

- pozemek p.č. 699/4 ve výši 9-12,- Kč/m2
- pozemek p.č. 818 ve výši 9-12,- Kč/m2
- pozemek p.č. 852 ve výši 9-12,- Kč/m2

Metoda výnosová - nebyla použita.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

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.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

29 290,- Kč

věcné břemeno: **-40,- Kč**

29 250,- Kč

slovy: Dvacetdevěttisícdevětšedesát Kč

z toho:

- pozemek p.č. 699/4 9 490,- Kč
- pozemek p.č. 818 17 060,- Kč
- pozemek p.č. 852 2 700,- Kč

Tato hodnota 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 18.03.2019

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

D. 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. 75/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 75/19.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2019 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 00016918 pro Ministerstvo zemědělství ČR
- sekce informační

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552534 Jistebnice

Kat.území: 661171 Jistebnice

List vlastnictví: 3

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	

Právo hospodařit s majetkem státu

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

00016918

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
699/4	949	ostatní plocha	neplodná půda	
818	1706	ostatní plocha	neplodná půda	
852	270	ostatní plocha	neplodná půda	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění zemního kabelového vedení NN a kabelové skříně v rozsahu GP 680-646/2013

Oprávnění pro

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České
Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 699/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.11.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 06.12.2013.

V-6325/2013-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 699/4

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Jiná listina číslo 3955/1997 Rozhodnutí Ministerstva zemědělství České republiky ze dne
10.12.1997.

POLVZ:27/1998

Z-8100027/1998-308

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2019 13:15:02

Listina

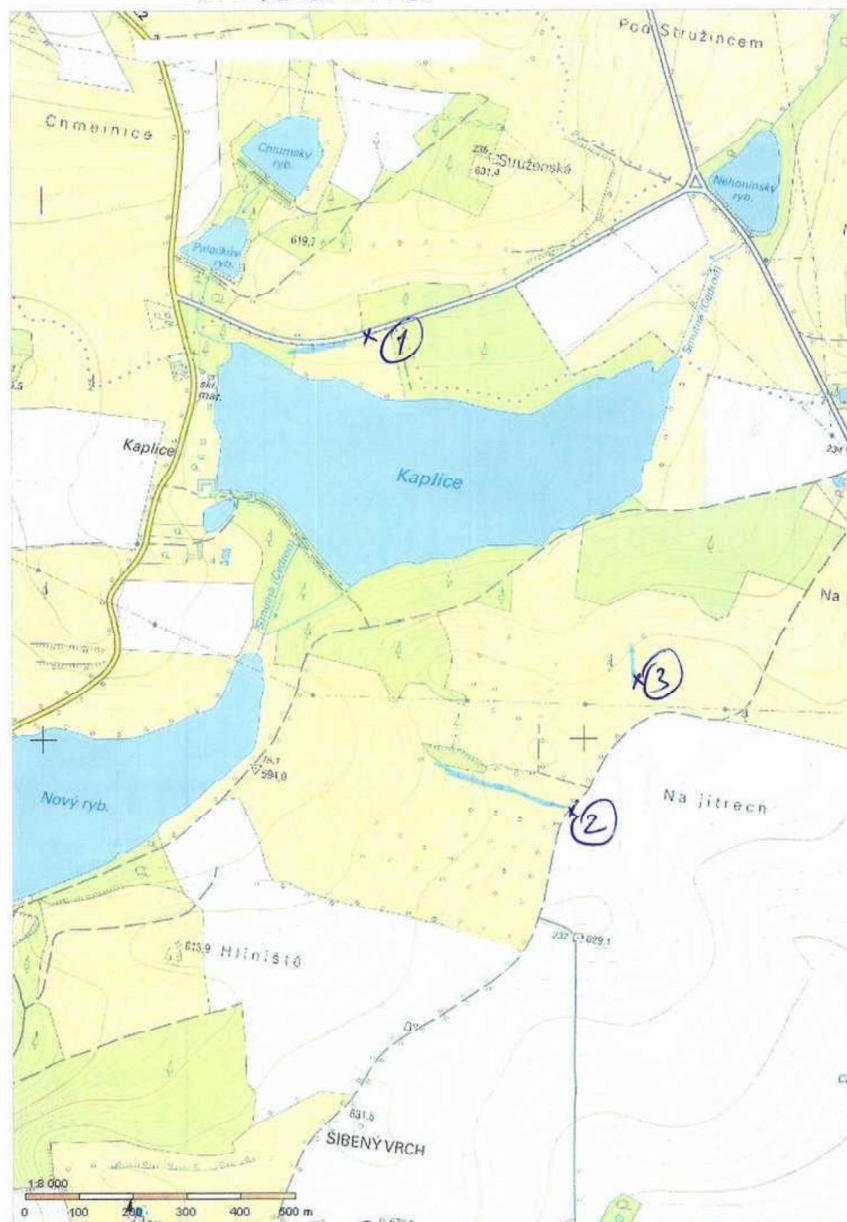
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 07.03.2019 13:26:05

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.
strana 2

JISTEBNICE

LV 3



① GPS 49°30'19"N 14°32'08"E
p.č. 699/4

② GPS 49°29'53"N 14°32'33"E
p.č. 818

③ GPS 49°30'01"N 14°32'38"E
p.č. 852