

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3864-94/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky č. st. 115 a č. st. 116 v k.ú. Jeníkovice u Choltic.

Znalec: Jan Čuma
Sportovní 741
561 69 Králíky
telefon: +420724041691
e-mail: cuma@orlicko.cz
IČ: 11146486

Zadavatel: Česká republika - Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Pardubický kraj, IČO:
01312774
Boženy Němcové 231
53002 Pardubice

Číslo jednací: 3864

ZJIŠTĚNÁ CENA	340 Kč
OBVYKLÁ CENA	690 Kč

Počet stran: 44

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.9.2021

Vyhotoveno: V Králíkách 13.9.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení podílu 2/38 zjištěné a obvyklé ceny pozemků č. st. 115 a č. st. 116 v k.ú. Jeníkovice u Choltic, obec Jeníkovice, okr. Pardubice, ke kterému má příslušnost hospodařit SPÚ

1.2. Účel znaleckého posudku

Za účelem převodu podílu SPÚ ve výši 2/38

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.9.2021 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Zákon č. 151/1997 Sb.
2. Vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 488/2020 Sb.
3. Prohlídka nemovitosti
4. Objednávka SPÚ Pardubice s podklady pro ocenění
5. Výpisy z KN LV č. 360, 430, k.ú. Jeníkovice u Choltic
6. Kopie katastrálních map vyhotovená dálkovým přístupem
7. Fotodokumentace zhotovená znalcem
8. Cenové údaje pro stanovení obvyklé ceny získané dálkovým přístupem

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Cena zjištěná

§ 2 odst. 7 ZOM

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota je cena zjištěná. Cena „zjištěná“ označována někdy jako cena úřední, administrativní, cena dle vyhlášky. Při určování ceny zjištěné zhotovitel postupuje striktně podle vyhlášky ZOM a OV a dle specifikace objednatele. Zjištěná cena se určuje závazně jednou veličinou.

Obvyklá cena

§ 2 odst. 2 ZOM

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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

§ 2 odst. 4 ZOM

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by mely 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 jednají vzájemně nezávisle.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Jeníkovice, k.ú. Jeníkovice u Choltic

Adresa nemovité věci: 535 01 Jeníkovice

Vlastnické a evidenční údaje

Výpisy z LV č. 360 a č. 430 – viz příloha,
ČR – SPÚ – příslušnost hospodařit k 2 / 38

Místopis

Obec Jeníkovice, okres Pardubice, kraj Pardubický je malá obec s necelými 250 obyvateli a minimální občanskou vybaveností. Dopravní obslužnost pouze autobusovými spoji. Infrastruktura a technická vybavenost v obci - elektřina, vodovod, plynofikace. Pracovní příležitosti jsou dobré s ohledem na blízké krajské město s veškerou občanskou vybaveností.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky č. st. 115 a č. st. 116 zapsané, na LV č. 360 a č. 430 jsou umístěny na západním okraji obce mezi centrem a Dolním jeníkovickým rybníkem. Přístup k pozemkům je obecní cestou, která zpřístupňuje několik rekreačních a zahrádkářských chat v lokalitě. Na pozemku č. st. 115 je umístěna chata ev.č. 18, na pozemku č. st. 116 je umístěna chata ev. č. 24. Využití plochy, ve které se oceňované pozemky nachází je podle územního plánu obce „**Zahrádkové osady (RZ)**“.

Analýza trhu:

Pro stanovení obvyklé ceny byly vybrány prodeje pozemků z podobných lokalit. Znalec vycházel z realizovaných cen s uplatněním cenových faktorů. Ceny byly zjištěny z platných kupních smluv evidovaných ve sbírce listin ČUZK, se kterými se znalec důkladně seznámil.

3.2. Obsah

Obsah ocenění

Pozemek č. st.115 - podíl 2/38

1. Pozemek - podíl 2/38

Pozemek č. st. 116 - podíl 2/38

1. Pozemek - podíl 2/38

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Jeníkovice 535 01 Jeníkovice
LV:	360, 430 - podíl 2/38
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Jeníkovice
Katastrální území:	Jeníkovice u Choltic
Počet obyvatel:	246
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 378,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 214,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,629}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreční oblasti	III	0,05
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	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
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: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,867}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,545}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,841}$$

Pozemek č. st.115 - podíl 2/38

1. Pozemek - podíl 2/38

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,867$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,867 = 0,841$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	214,-	0,841		179,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 115	20	179,97	3 599,40
Stavební pozemek - celkem				20	3 599,40
Pozemek - podíl 2/38 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu =					3 599,40 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					* 2 / 38

Pozemek - podíl 2/38 - zjištěná cena celkem = 189,44 Kč

Pozemek č. st. 116 - podíl 2/38

1. Pozemek - podíl 2/38

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,867$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,867 = 0,841$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	214,-	0,841		179,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 116	16	179,97	2 879,52

Stavební pozemek - celkem	16	2 879,52
Pozemek - podíl 2/38 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 879,52 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	2 / 38

Pozemek - podíl 2/38 - zjištěná cena celkem = 151,55 Kč

Ocenění majetku obvyklou cenou

Pozemek č. st.115 - podíl 2/38

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda



Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek, p.č.: 651/10, 651/1
Lokalita: k.ú. Heřmanův Městec
Popis: Pozemek umístěný v k.ú. Heřmanův Městec. Realizovaný prodej: V-2572/2021-603.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
651 000	1 379	472,08	0,80	377,66

Název: Pozemek, p.č.: 1801/4
Lokalita: k.ú. Heřmanův Městec
Popis: Pozemek umístěný v zahrádkářské kolonii obce Heřmanův Městec. Prodej se sice uskutečnil v roce 2019, ale jedná se o obdobnou lokalitu a stejné užívání. Také časové období není takové, aby se zásadně změnila obvyklá cena. Realizovaný prodej: V-4648/2019-603.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80

dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				1,00	
intenzita využití poz. -				1,00	
vybavenost pozemku -				1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
180 000	465	387,10	0,88	340,65	

Název:	Pozemek, p.č.: 624/2				
Lokalita:	k.ú. Heřmanům Městec				
Popis:	Pozemek umístěný v zahrádkářské kolonii. Realizovaný prodej: V-2323/2020-603				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -				1,00	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				0,80	
dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				1,00	
intenzita využití poz. -				1,00	
vybavenost pozemku -				1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
483 920	1 052	460,00	0,80	368,00	

Průměrná jednotková porovnávací cena	362,10 Kč/m ²
--------------------------------------	--------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 115	20	362,10	2 / 38	381
Celková výměra pozemků		20	Hodnota pozemků celkem		381

Pozemek č. st. 116 - podíl 2/38

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda – shodná jako u pozemku č. st. 115



Průměrná jednotková porovnávací cena	362,10 Kč/m ²
--------------------------------------	--------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 116	16	362,10	2 / 38	305
Celková výměra pozemků		16	Hodnota pozemků celkem		305

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Pozemek č. st.115 - podíl 2/38

1. Pozemek - podíl 2/38

189,44 Kč

Pozemek č. st.115 - podíl 2/38 - celkem:

189,44 Kč

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem:

190,- Kč

Pozemek č. st. 116 - podíl 2/38

1. Pozemek - podíl 2/38

151,55 Kč

Pozemek č. st. 116 - podíl 2/38 - celkem:

151,55 Kč

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem:

150,- Kč

Výsledná cena - celkem:

340,- Kč

slovy: Třistačtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

340 Kč

slovy: Třistačtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění majetku obvyklou cenou

Pozemek č. st.115 - podíl 2/38

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

381,- Kč

Pozemek č. st.115 - podíl 2/38 - Obvyklá cena

380 Kč

slovy: Třistaosmdesát Kč

Pozemek č. st. 116 - podíl 2/38

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

305,- Kč

Pozemek č. st. 116 - podíl 2/38 - Obvyklá cena

310 Kč

slovy: Třistadeset Kč

Hodnota pozemků

686 Kč

Obvyklá cena celkem

690 Kč

slovy: Šestsetdevadesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Rozdíl mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou je dán trhem s obdobnými nemovitostmi v lokalitě, kdy obvyklá cena cenu zjištěnou převyšuje téměř vždy. Podkladem pro toto zjištění jsou skutečné prodeje pozemků dle kupních smluv evidovaných příslušným Katastrálním úřadem.

5. ZÁVĚR

Závěrečný výrok:

Obvyklá cena byla určena ke dni prohlídky za účelem prodeje pozemku. Její platnost se předpokládá 12 měsíců, pokud se zásadně nezmění podmínky na trhu.

5.1. Citace zadané odborné otázky

Stanovení podílu 2/38 zjištěné a obvyklé ceny pozemků č. st. 115 a č. st. 116 v k.ú. Jeníkovice u Choltic, obec Jeníkovice, okr. Pardubice, ke kterému má příslušnost hospodařit SPÚ

5.2. Odpověď

ZJIŠTĚNÁ CENA	340 Kč
OBVYKLÁ CENA	690 Kč

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalec souhlasí se zveřejněním tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Objednávka	2
Výpis z katastru nemovitostí	27
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána 4200 Kč

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3864.

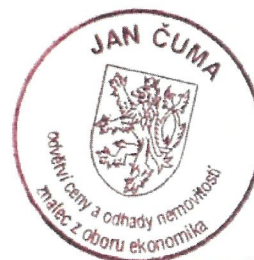
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu Hradec Králové ze dne 23.4.1987, č.j. Spr 2336/85 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3864-94/2021 evidence posudků.

V Králíkách 13.9.2021

Jan Čuma
Sportovní 741
561 69 Králíky



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 3864-94/2021

	počet stran A4 v příloze:
Objednávka	2
Výpis z katastru nemovitostí	27
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1

Kopie katastrální mapy



