Znalecký posudek č. 1309-43- 2022

o ceně pozemků
na LV 288 a LV 259
Obec Nová Bystřice, k.ú. Knenová u Hůrek
okres Jindř. Hradec

Objednatel posudku: Novotná Jana
Nerudova 278
České Velenice

Objednávka ze dne: 01.11.2022

Účel posudku: Stanovení ceny pozemků pro účely dědictví

Posudek vypracován: **Dle zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku v pl. znění** a podpůrně dle vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni **04.06.2022**

Posudek vypracoval: Ing. Roubal Miroslav
Táboritská 1102/II
Třeboň

Znalec v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí.

Datum místního šetření: 02.11.2022

Razítko:

Posudek obsahuje 8 stran textu vč. titulního listu a objednavateli se předává ve dvou vyhotoveních.

ING. MIROSLAV ROUBAL
znalec v oboru ekonomika
ceny a odhady nemovitostí

V Třeboni dne: 04.11.2022

2024/2/14 09:35

A. NÁLEZ:

1. Znalecký úkol:
Ocenění pozemků v k.ú. Klenová u Hůrek, obec Nová Bystřice, LV 288 a LV 259, k datu 04.06.2022, pro účely dědictví. Lesní pozemky nejsou předmětem tohoto posudku.

2. Prohlídka nemovitosti:
Prohlídka provedena dne 02.11.2022

3. Podklady pro vypracování posudku:
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti zjištěné na místě
- informace z Katastru nemovitostí ze dne 30.06.2022

4. Vlastnické a evidenční údaje:
Obec Nová Bystřice, k.ú. Klenová u Hůrek, okres J. Hradec,

LV 288

Pozemek p.č.	Výměra (m2):	Druh:
2098	251	trv. trav. por.
2113	16239	orná p.
2114	3874	trv. trav por.
2115	1109	trv. trav. por.
2208	5594	trv. trav por.
2225	10231	trv. trav por.
2256	45705	orná p.
2099	590	ost. pl. jiná pl.
2253	220	ost. pl. jiná pl.

LV 259

Pozemek p.č.	Výměra (m2):	Druh:
2254	3073	ost. pl. jiná pl.
2255	739	vodní pl. koryto vod. toku umělé

5. Dokumentace a skutečnost:
Skutečný stav je v souladu se stavem evidovaným.

6. Obsah posudku:
- Pozemky jak je výše uvedeno

B. POSUDEK:

STANOVENÍ OBECNÉ – TRŽNÍ CENY:

Možné metody zjištění hodnoty:

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty předmětné nemovitosti.

2024/2/14 09:35

V § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. 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 např. 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 přikládaná majetku nebo služba vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a ***určí se porovnáním*** *ze* ***sjednaných*** ***cen.***"

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

*"****Tržní hodnotou*** *se pro účely zákona č. 151/1997 Sb.,* ***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 nikoliv v tísni. 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".*

"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".

Znalec k výše uvedenému uvádí, že nemá přístup k listinám, ve kterých by byly uvedeny sjednané ceny obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Ceny sjednané jsou cenami uvedenými v kupních či jiných smlouvách a k těmto dokumentům nemá znalec přístup.

Z výše uvedeného důvodu znalec přistoupil ke stanovení tržní hodnoty oceňované nemovitosti, což je, jak je výše uvedeno, odhadovaná částka za kterou by mohla být oceňovaná nemovitost směněna ke dni ocenění.

1. **Zemědělské pozemky:**

Zemědělské pozemky ve volné krajině – v nezastavěném území obce:

LV 288

Pozemek p.č.	Výměra (m2):	Druh:
2098	251	trv. trav. por.
2113	16239	orná p.
2114	3874	trv. trav por.
2115	1109	trv. trav. por.

2024/2/14 09:35

2208	5594	
2225	10231	trv. trav por.
2256	45705	trv. trav por. orná

Z realitních serverů byly zjištěny tyto nabídky:

Obec	*Cena Kč/m²:*
Doňov	*30,38*
Záblatí	*29,00*
Smržov	*38,00*

Tržní hodnota předmětných pozemků byla znalcem stanovena ve výši 30,00 Kč/m². Ocenění zemědělských pozemků viz tabulka.

2. **Jiné pozemky:**

LV 288

Pozemek p.č.	Výměra (m2):	Druh:	
2099	590	ost. pl. jiná pl.	Pozemek podél pole
2253	220	ost. pl. jiná pl.	Pozemek podél pole

LV 259

Pozemek p.č.	Výměra (m2):	Druh:	
2254	3073	ost. pl. jiná pl.	Pozemek u pole

Ocenění pozemků viz tabulka.

3. **Pozemky vodní plochy:**

LV 259:

Pozemek p.č.	Výměra (m2):	Druh:
2255	739	Vodní plocha koryto vod toku umělé Stoka podél pole

Ocenění pozemků viz tabulka.

2024/2/14 09:35

Zemědělské pozemky

LV 288:

Tržní hodnota dle realitních serverů činí 30,00 Kč/m2

Tržní hodnota předmětných zemědělských pozemků potom činí:

Pozemek p.č.	výměra (m2)	Kč/m2	Druh:	Cena celkem (Kč)
2098	251	30,00	trav. por.	7 530,00
2113	16239	30,00	orná	487 170,00
2114	3874	30,00	trav. por.	116 220,00
2115	1109	30,00	trav. por.	33 270,00
2208	5594	30,00	trav. por.	167 820,00
2225	10231	30,00	trav. por.	306 930,00
2256	45705	30,00	orná	1 371 150,00
Cena celkem				**2 490 090,00**

2024/2/14 09:36

Jiné pozemky:

Jedná se o nezemědělské pozemky na okrajích polí a luk.
Tržní hodnota dle znalce činí 1/3 hodnoty zemědělských pozemků tj. 10,00 Kč/m2.
Tržní hodnota předmětných pozemků potom činí:

LV 288:

Pozemek p.č.	výměra (m2)	Kč/m2	Druh:	Cena celkem (Kč)
2099	590	10,00	ost.pl. jiná pl.	5 900,00
2253	220	10,00	ost.pl. jiná pl.	2 200,00
Cena celkem				**8 100,00**

LV 259

Pozemek p.č.	výměra (m2)	Kč/m2	Druh:	Cena celkem (Kč)
2254	3073	10,00	ost.pl. jiná pl.	**30 730,00**

Pozemky vodní plochy:

Jedná se o stoku podél pole.
Tržní hodnota dle znalce činí 1/3 hodnoty zemědělských pozemků tj. 10,00 Kč/m2.

LV 259

Pozemek p.č.	výměra (m2)	Kč/m2	Druh:	Cena celkem (Kč)
2255	739	10,00	vodní pl.	**7 390,00**

2024/2/14 09:36

REKAPITULACE

LV 288:

	Kč
Zemědělské pozemky	2 490 090,00
Jiné pozemky	8 100,00
Celkem:	**2 498 190,00**

LV 259:

Jiné pozemky	30 730,00
Pozemky vodní plochy	7 390,00
Celkem:	**38 120,00**

Celkem: **2 536 310,00**

2024/2/14 09:36

Závěr:

Tržní hodnota pozemků na LV 288 činí:	**2 498 190 Kč**
Tržní hodnota pozemků na LV 259 činí:	**38.120 Kč**
Tržní hodnota pozemků celkem:	**2 536 310 Kč**

Slovy: dvamilionypětsettřicetšesttisíctřistadeset korun českých.

V Třeboni dne 04.11.2022

Ing. Roubal Miroslav
Táboritská 1102/II
Třeboň

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 17. 12. 1999 č. j. 1618/Z pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem **1309-43-2022** znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem pod týmž číslem podle připojené likvidace.

2024/2/14 09:36