

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1518-16-2023

O „obvyklé” ceně nemovitosti stanovené dle §2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, pro potřeby exekučního řízení

Zadavatel posudku:

Exekutorský úřad Třebíč
JUDr. **Ivana Kozáková** - soudní exekutor
Bráfova 53
674 01 Třebíč

Číslo jednací:

042 EX 269/22 - 70
Usnesení ze dne 13.10.2022, s právní mocí ke dni 11.11.2022.

Předmět:

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. **390/17** druhu orná půda o výměře 1 637 m² a parc.č. **580/27** druhu ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace o výměře 220 m², oba zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové na listu vlastnictví č. 706 pro obec Nový Bydžov a k.ú. Zábědov, včetně všech součástí a příslušenství a včetně případných práv a závad s nemovitostmi spojených.

Znalec:

Ing. Jiří Zvolánek
E.Beneše 1430
500 12 Hradec Králové
IČO: 13567560
tel.: 603857540
e-mail: Forsico@seznam.cz

Obor/odvětví/specializace:

obor – ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí

Posudek obsahuje včetně titulního listu 20 stran textu a 10 stran příloh. Objednateli se předává v jednom tištěném vyhotovení a v elektronické podobě.

V Hradci Králové 7.3.2023

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Stanovení **ceny obvyklé** stanovené dle §2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 390/17 druhu orná půda o výměře 1 637 m² a parc.č. 580/27 druhu ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace o výměře 220 m², oba zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové na listu vlastnictví č. 706 pro obec Nový Bydžov a k.ú. Zábědov, včetně všech součástí a příslušenství a včetně případných práv a závad s nemovitostmi spojených.

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby exekučního řízení proti povinnému:

Mital Štefan, r.č. 770223/3121

bytem Kollárova 118, 504 01 Nový Bydžov – Chudonice

k uspokojení pohledávky oprávněného:

Agrochem a. s. Lanškroun, IČO.:47452811

Dvořákova 87/III, 563 01 Lanškroun,

1.3 Požadavky objednatele na vypracování znaleckého posudku

- a/ Úkolem znalce je postupem podle z.č. 151/1997 Sb. stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám (§ 336 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 52 z.č. 120/2001 Sb., § 66 odst. 5 z.č. 120/2001 Sb.)
- b/ Ocenění včetně všech součástí a příslušenství pozemků, včetně případných práv a závad s nemovitostmi spojených
- c/ Posudek bude objednateli předán v tištěné formě v počtu jednoho vyhotovení a rovněž bude zaslán v elektronické podobě na e-mailovou adresu:
frendlovska@eutrebic.cz

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady opatřené znalcem

- Místní šetření spojené s ohledáním nemovitosti.
- Opatření potřebných informací pro ocenění nemovitosti.
- Platný územní plán obce Nový Bydžov
- Cenová analýza obdobných pozemků (kopie kupních smluv realizovaných obchodů)
- Mapy a letecké snímky pořízené z Mapy.cz
- Ortomapa pořízená z náhledu z katastru nemovitostí
- Povodňové riziko - pořízené - www.povodnovyportal.cz
- Komentář MF ČR ke stanovení ceny obvyklé - 19349.
- Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008

- Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A.: Úřední oceňování majetku. CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno
- Dušek, D. : Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2008.
- Ort, P. : Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007.
- Zazvonil, Z. : Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2007.

2.2 Podklady dodané objednavatelem

- Usnesení o ustanovení znalce, č.j. Exekuce 042 EX 269/22-70, ze dne 13.10.2022, s nabytím právní moci ke dni 11.11.2022
- Požadavky objednatele na způsob vypracování znaleckého posudku
- Výpis z katastru nemovitostí z LV č. 706 pro k.ú. Zábědov, obec Nový Bydžov, ze dne 19.01.2023

2.3 Zákonné normy a předpisy

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v účinném znění
- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.
- Stavební zákon č. 183/2006 Sb.
- Katastrální zákon č. 256/2013 Sb.
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

3. NÁLEZ

3.1 Základní informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemky charakteru komunikace situované mimo zastavěnou část obce
 Kraj: Královéhradecký
 Okres: Hradec Králové
 Obec: Nový Bydžov
 Katastrální území: Zábědov (707210)

3.2 Prohlídka nemovitosti

Místní šetření oceňované nemovitosti bylo znalcem osobně provedeno dne 22.2.2023.

3.3 Vlastnické a evidenční údaje

Na základě Smlouvy kupní ze dne 02.08.2002, s právními účinky vkladu práva ke dni 06.08.2002, je výhradním vlastníkem pozemků parc.č. 390/17 druhu orná půda o výměře

1 637 m² a parc.č. 580/27 druhu ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace o výměře 220 m², zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové na listu vlastnictví č. 706 pro obec Nový Bydžov a k.ú. Zábědov:

Mital Štefan, r.č.:770223/3121
Kollárova 118,
50401 Nový Bydžov - Chudonice

3.4 Omezení vlastnického práva

Dle LV č. 706 pro k.ú. Zábědov je vlastnické právo k pozemkům parc.č. 390/17 druhu orná půda o výměře 1 637 m² a parc.č. 580/27 druhu ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace o výměře 220 m², vlastníka:

Mital Štefan, r.č.:770223/3121, Kollárova 118, 50401 Nový Bydžov - Chudonice
omezeno:

- Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova 53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042 Ex-269/2022 -8 ze dne 26.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 13:09:37. Zápis proveden dne 28.04.2022; uloženo na prac. Třebíč, Z-1662/2022-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 042 EX 269/22 - 37 ze dne 28.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 12:18:05. Zápis proveden dne 02.05.2022; uloženo na prac. Hradec Králové, Z-2795/2022-602

- Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex 14412/22-9 ze dne 07.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2022 11:40:41. Zápis proveden dne 11.07.2022; uloženo na prac. Hradec Králové, Z-15610/2022-602

- Zahájení exekuce- pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 13903/22-15 k 27 EXE 981/2022-7 ze dne 08.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2022 10:11:50. Zápis proveden dne 18.07.2022; uloženo na prac. Praha, Z-28793/2022-101

- Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-08677/2022 -021 ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 09:21:57. Zápis proveden dne 12.09.2022; uloženo na prac. Plzeň-město, Z-8123/2022-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město 094 EX-08677/2022 -024 ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 09:21:24. Zápis proveden dne 14.09.2022; uloženo na prac. Jičín, Z-14101/2022-604

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Plzeň-město 094 EX-08677/2022 -024 ze dne 26.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 09:21:11. Zápis proveden dne 16.12.2022; uloženo na prac. Jičín, Z-15810/2022-604

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094 EX 08677/22-024. Právní moc ke dni 26.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 09:21:02. Zápis proveden dne 19.12.2022; uloženo na prac. Hradec Králové Z-20151/2022-602

- Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Tvrdková, Exekutorský úřad Praha 4, se sídlem Hornokrčská 651/27, 140 00 Praha 4 - Krč

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 095 EX-606/2022 -011 (28 EXE 1337/2022-11) ze dne 19.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2022 09:54:36. Zápis proveden dne 22.09.2022; uloženo na prac. Chrudim, Z-13465/2022-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 095 EX 606/22-021 ze dne 20.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2022 09:55:13. Zápis proveden dne 27.09.2022; uloženo na prac. Hradec Králové, Z-17400/2022-602

- Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Kalistová, Vilímovská 671/10, 160 00 Praha 6

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 182 EX 224/22-8 k 28 EXE-1370/2022 11 ze dne 23.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 20:00:30. Zápis proveden dne 30.09.2022; uloženo na prac. Praha, Z-39766/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 182 EX 224/22-30 ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2022 20:01:04. Zápis proveden dne 06.10.2022; uloženo na prac. Hradec Králové, Z-17548/2022-602

- Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-6708/2022 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 18.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2022 08:26:51. Zápis proveden dne 24.11.2022; uloženo na prac. Brno-město Z-15826/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX 6708/22-31 ze dne 21.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2022 18:11:15. Zápis proveden dne 30.11.2022; uloženo na prac. Hradec Králové, Z-19610/2022-602

3.5 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou dva pozemky a to parc.č. **390/17** druhu orná půda o výměře 1 637 m² a parc.č. **580/27** druhu ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace o výměře 220 m², oba zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové na listu vlastnictví č. 706

pro obec Nový Bydžov a k.ú. Zábědov, včetně všech součástí a příslušenství a včetně případných práv a závad s nemovitostmi spojených.

3.6 Poloha nemovitosti

Oceňované pozemky se nacházejí mimo zastavěnou část obce Nový Bydžov, ve vzdálenosti cca 2,6 km od centra města. Rozkládají se na jihozápadním okraji místní části Zábědov v těsné blízkosti poslední okrajové usedlosti č.p. 22. Nejbližší zastávka autobusu je vzdálená cca 1 km, železniční stanice Nový Bydžov cca 3 km, silnice II. tř. č. 327 mezi Novým Bydžovem a Chlumcem nad Cidlinou je vzdálena cca 920 m.

Město Nový Bydžov se nachází v JZ části Královéhradeckého kraje a na západním okraji okresu Hradec Králové. Město se rozkládá v rovinaté krajině ve vzdálenosti cca 29 km západně od Hradce Králové, cca 10 km severně od Chlumce nad Cidlinou a cca 30 km JV od Jičína. V místě je dobré autobusové i vlakové spojení do okolí. Příjezd do města je umožněn po silnici II. třídy č. 324 ze směru od Hradce Králové na Poděbrady a po silnici II. třídy č. 327 ze směru od Chlumce nad Cidlinou na Jičín. Nejbližší nájezd na dálnici D11 je vzdálen cca 13 km od města. Městem prochází železniční trať na trase Chlumec nad Cidlinou - Ostroměř. V místě trvale žije 6986 obyvatel, správní centrum je v místě. Jedná se o obec s rozšířenou působností. Přímo v místě je MěÚ, finanční úřad, stavební úřad, služebna policie, pobočky bank, 2 x střední škola, 4 x ZŠ, 2 x MŠ, nemocnice, pošta, několik, lékáren, široká občanská vybavenost, množství obchodů, restaurací a služeb, kino, divadlo, sportovní areály, zimní stadion, koupaliště, atd.

3.7 Oceňované pozemky

Pozemek parc.č. **390/17** druhu orná půda o výměře 1 637 m² je protáhlého tvaru nepravidelného kosodelníka o rozměrech cca 24,5 m šířky a cca 64,5 až 69 m délky. Převažující rozměr je ve směru V-Z. Pozemek je rovinatý, neoplocený a využívaný jako polnost pro zemědělskou produkci. Z veřejné komunikace je přístupný pouze přes okolní zemědělské pozemky, nebo sousední pozemek parc.č. 580/27. Pozemek parc.č. **580/27** druhu ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace o výměře 220 m², je protáhlého lichoběžníkového tvaru s převažujícím rozměrem ve směru S-J v délce cca 24,7 m a šířce cca 8,5 až 9,4 m. Je rovinatý a z veřejné komunikace je přístupný pouze přes okolní zemědělské pozemky, nebo pozemek parc.č. 580/28 druhu ostatní plocha – ostatní komunikace v cizím soukromém vlastnictví. Pozemek parc.č. 3580/27 tvoří část neuzpevněné polní cesty, včetně mělkého odvodňovacího rygolu, kde se nachází několik trvalých porostů náletového charakteru. Jsou nekvalitní a nemají vliv na cenu nemovitosti. Na pozemcích se nenacházejí žádné venkovní úpravy nebo stavby. Pozemky se nenacházejí v žádném ochranném pásmu ani chráněné krajinné oblasti. Negativní vlivy okolí se nevyskytují. Pozemky neleží v povodňové zóně.

3.8 Možnost využití pozemků dle ÚP

Na cenu pozemku má zásadní vliv skutečnost, jakým způsobem lze pozemek využít. Město Nový Bydžov má platný územní plán. Zastupitelstvo města Nový Bydžov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním úřadu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 54 odst. 2 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických

podkladech, územně plánovací dokumentace a způsobu evidence územně plánovací činnosti na svém zasedání dne 12.05.2021 schválilo usnesením č. 541 /19Z/2021 Změnu č.2 Územního plánu Nový Bydžov. Změna č.2 Územního plánu Nový Bydžov byla vydána formou opatření obecné povahy podle ustanovení § 171 - 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů dne 13.05.2021. Toto opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 28.05.2021.

Územním plánem jsou stanoveny rovněž veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Část pozemku parc.č. 390/17 o výměře cca 740 m² leží v koridoru **VD1 - Dopravní infrastruktura - komunikační obchvat Nového Bydžova.**

Dle platného ÚP města Nový Bydžov se část pozemku parc.č. 390/17 o výměře cca 740 m² a celý pozemek parc.č. 580/27 nacházejí ve funkčních plochách „Plochy dopravní infrastruktury - silniční – DS“ a zbývající část pozemku parc.č. 390/17 o výměře cca 897 m² leží ve funkční ploše „Plochy zemědělské – NZ“.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční - DS

hlavní využití:

plochy a koridory silniční dopravy, včetně dopravy v klidu a vybraných veřejných prostranství

přípustné využití:

pozemky liniových staveb dopravy silniční (silnice I., II., III., třídy, místní obslužné a účelové komunikace)

komunikace pro pěší a cyklisty odstavné a parkovací plochy

terminály hromadné dopravy včetně služeb pro cestující pozemky staveb čerpacích stanic pohonných ploh včetně služeb pro motoristy plochy zeleně na dopravních plochách (ostrůvky, rabátka apod.) pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území

podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro obchod a služby, administrativu, služební a pohotovostní byty jako součást areálu autobusového nádraží pouze v rámci areálu dopravního terminálu stavby zázemí pro údržbu techniky za podmínky umístění v ploše přestavby PII/6

nepřípustné využití:

jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

cyklostezky navrhované podél stávajících komunikací budou zbudovány po jedné či obou stranách těchto komunikací

Plochy zemědělské – NZ

hlavní využití:

pozemky zemědělského půdního fondu, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy a koridory dopravní infrastruktury; převážně se jedná o ornou půdu, louky a pastviny; zahrnuty jsou také drobné plochy krajinné zeleně

přípustné využití:

pozemky orné půdy, trvalých travních porostů, sady, zahrady

- stavby a zařízení pro zemědělskou prvovýrobu vázané na konkrétní lokalitu nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území a pastevectví (žlaby, přístřešky pro dobytek, seníky apod.)

- dopravní plochy nutné pro obhospodařování pozemků a k zajištění prostupnosti krajiny

- stavby a zařízení sloužící k ochraně území (protipovodňová opatření, protierozní opatření - poldry, travnaté průlehy, odvodňovací příkopy, ochranné opěrné nebo zárubní zdi)
- liniové nebo plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí, drobné vodní plochy)
- stavby a zařízení technické infrastruktury

podmíněně přípustné využití:

zalesnění, revitalizace vodotečí, vodní plochy a toky a stavby pro jejich obhospodařování

- podmínkou je vydání souhlasu příslušným orgánem ochrany ZPF

ohrazení pozemků pro chovné a pěstební účely za předpokladu nenarušení krajinného rázu v rámci *koridoru pro vymezení prvků SES* je možno plochy využívat dle hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití pouze do doby plošného vymezení konkrétního biokoridoru příslušných šířkových parametrů s tím, že po konkrétním územním vymezení biokoridoru, budou prvky SES využívány v režimu ploch přírodních - *NP*

stavby a opatření zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu,

drobný mobiliár v přírodě blízce provedení (informační tabule, odpočívadla apod.), drobná myslivecká zařízení (posedy, krmelce) - pokud neznemožňují obhospodařování pozemků, oplocení sadů za podmínky, že se jedná o plochy vymezené jako „ovocné sady“ v Hlavním výkresu ÚP;

nepřípustné využití:

stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

nepřípustné je oplocování pozemků v krajině a pozemků obhospodařovaných v honech, mimo případ uvedený v podmíněně přípustném využití

stavby a zařízení pro lesnictví a zemědělství jiné, než jsou uvedeny v podmíněně přípustném využití (např. stavby pro trvalé kapacitní ustájení hospodářských zvířat)

silnice I. - III. třídy, zpevněné komunikace jiného charakteru než je uvedeno v přípustném, resp. podmíněně přípustném využití (s výjimkou zlepšování parametrů stávajících komunikací) stavby a zařízení pro těžbu nerostů

4. POSUDEK

4.1 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

dle §2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

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 přikládáná

majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

4.2 Výchozí předpoklady ke způsobu ocenění

Znalecký posudek vyjadřuje odborný názor znalce na tržní hodnotu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Zpráva byla zpracována k technickému stavu a právním skutečností, platným ke dni místního šetření 22.2.2023. Zpracovatel chápe obvyklou cenu jako cenu, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoliv nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu. Pokud je tržní hodnota majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Absolutní vlastnictví je v souladu s Evropskými standardy pro oceňování a pravidly Mezinárodního výboru pro oceňovací normy definováno jako vlastnictví bez jakéhokoli omezení, avšak podléhající právu vyvlastnění v obecném zájmu za náhradu, právu propadnutí majetku státu, soudní autoritě a zdanění. Oceňované pozemky znalec osobně prohlédl a při zpracování ocenění byly vzaty v úvahu následující faktory:

Poloha, velikost a využitelnost pozemku, nejvyšší a nejlepší využití, existence trhu zájmového majetku v dané lokalitě.

4.3 Analýza nejvyššího a nejlepšího využití

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota nemovitosti. Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost. Oceňovaný majetek je ke dni ocenění zanesen v katastru nemovitostí a současné využití oceňovaných pozemků není v rozporu s územně plánovací dokumentací. Na základě těchto skutečností jsme názoru, že současné využití nemovitosti je právě přípustné. Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho tržní využívání.

4.4 Analýza trhu obdobných pozemků v zájmové lokalitě

V souladu s předmětem objednávky a v souladu s požadavky objednavatele na vypracování znaleckého posudku byly zájmové pozemky oceněny cenou v místě i čase „obvyklou“ pomocí komparativní metody, výhradně porovnáním cen dosažených při prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v obci Nový Bydžov ke dni ocenění. Při ocenění byly zohledněny všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítly vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Na cenu pozemku má zásadní vliv skutečnost, jakým způsobem lze pozemek využít, což je definováno v platném Územním plánu města Nový Bydžov. Územním plánem je vymezen koridor „Dopravní infrastruktury - VD1“ (komunikační obchvat Nového Bydžova). Část pozemku parc.č. 390/17 zasahuje do tohoto koridoru a dle ÚP se nachází ve funkčních plochách „Plochy dopravní infrastruktury - silniční – DS“. Do stejné funkční plochy i spadá celý pozemek parc.č.

580/27. Zbývajících část pozemku parc.č. 390/17 leží ve funkčních pochách „Plochy zemědělské – NZ“.

Za účelem porovnání provedl znalec analýzu trhu s obdobnými pozemky. Samostatně pro pozemky charakteru komunikace a samostatně pro pozemky zemědělského charakteru v zájmové lokalitě. Bylo zjištěno, že trh obdobných pozemků v dané lokalitě existuje a k dispozici je dostatek relevantních cenových údajů pro objektivní určení obvyklé ceny.

4.5 Popis postupu při analýze trhu obdobných pozemků

- 1/ Znalec osobně provedl místní šetření, posoudil stav a způsob využití oceňovaných pozemků a vyhodnotil všechny skutečnosti, které mají vliv na cenu obvyklou.
- 2/ V zájmovém katastrálním území Zábědov a v ostatních katastrálních územích sousedících, nebo v blízkém okolí, znalec vyhledal v KN podobné pozemky s realizovanými cenovými údaji za roky 2021 až 2023. U všech pozemků s cenovými údaji zjistil z KN druh pozemku, velikost, způsob využití a polohu. Z této databáze byly vyřazeny všechny pozemky, které nesplňovaly potřebné parametry, aby mohly být použity pro potřebu porovnání.
- 3/ S takto vytvořenou databází potenciálně vhodných pozemků pro porovnání, znalec osobně navštívil katastrální pracoviště a nechal si vytisknout části nabývacích titulů (kupních smluv) uzavřených v uvedeném období, ze kterých zjistil skutečně realizované ceny porovnávacích pozemků pro příslušná řízení.
- 4/ Tímto způsobem získané údaje z katastru nemovitostí byly přehledně uspořádány do tabulek a to samostatně pro pozemky charakteru komunikace (tab.č. 1) a samostatně pro pozemky zemědělského charakteru (tab.č.6). Pro každé řízení je samostatná tabulka, v níž je uvedeno číslo řízení a datum povolení vkladu. U každého ze souboru pozemků je uvedeno parcelní číslo, katastrální území, kde se nalézá, druh pozemku a výměra. Za seznamem pozemků je souhrnná výměra za soubor pozemků, dále realizovaná kupní cena zjištěná z kupní smlouvy pro dané řízení a vypočtená jednotková cena příslušných pozemků pro dané řízení. Dále následuje informace o skutečném využití porovnávacích pozemků v době ocenění, zohlednění celkové atraktivity a zohlednění změny cenové úrovně pomocí příslušných koeficientů.
- 5/ Souhrnné údaje za jednotlivá řízení jsou přehledně uvedeny v tabulce č. 2 a č. 7. V každém z řádků tabulky jsou uvedeny údaje pro příslušné řízení: pořadové číslo, číslo řízení, realizovaná kupní cena zjištěná z kupní smlouvy pro dané řízení, souhrnná výměra souboru pozemků, jednotková realizovaná cena za m² pozemku pro dané řízení, koeficient zohledňující časovou změnu cenové úrovně pro porovnávané období, koeficient zohledňující atraktivitu pozemku a v posledním sloupci upravenou porovnávací jednotkovou cenu.
- 6/ V tabulce č. 3 a č. 8 jsou uvedeny totožné údaje jako tabulce č.2 a č.7, ale pořadí je upraveno dle porovnávací ceny za m² pozemku vzestupně.
- 7/ V tabulce č. 4 a č.9 jsou uvedeny totožné údaje jako tabulce č.3 a č.8, ale ze souboru srovnávacích cen jsou vypuštěny vkladové údaje s jednotkovou upravenou cenou nejvyšší a nejnižší.
- 8/ Souhrnné údaje z analýzy trhu obdobných pozemků v k.ú. Zábědov k datu 22.2.2023 jsou přehledně uvedeny v tabulce č.5 pro pozemky charakteru komunikace a v tabulce č.10 pro pozemky zemědělského charakteru.

4.6 Analýza realizovaných cen pozemků charakteru komunikací

TABULKA č.1 - Vkladová řízení s realizovanými cenami

1	číslo řízení : V-11008/2021-602 povolení vkladu : 19.10.2021		Výměra pozemku /m²	jednotková cena Kč/m²
696/16	Záchrašťany	ostatní plocha – ostatní komunikace	28	
698/2	Záchrašťany	ostatní plocha – jiná plocha	17	
Celkem			45	
kupní cena/ Kč			2 300,-	51,11
Celková atraktivita	0,95	Částečně zpevněná plocha - lepší, poloha nemovitosti - podobné		
Skutečné využití pozemku		Pozemky přiléhají k asfaltové místní komunikaci, nacházejí se na okraji místní části Nového Bydžova - Záchrašťany		
Časový koeficient úpravy	1,25	Zastavěná okrajová část Nového Bydžova		

2	číslo řízení : V-10730/2021-602 povolení vkladu : 1.10.2021		Výměra pozemku /m²	jednotková cena Kč/m²
788/1	Měník u Nového Bydžova	ostatní plocha – ost. komunikace	1 003	
Celkem			1 003	
kupní cena/ Kč			65 250,-	65,05
Celková atraktivita	1,00	Nezpevněná polní cesta, poloha nemovitosti - podobné		
Skutečné využití pozemku		Pozemek pod nezpevněnou polní komunikací mezi obcemi Měník a Humburky		
Časový koeficient úpravy	1,25	Mimo zastavěnou část obce		

3	číslo řízení : V-5568/2021-605 povolení vkladu : 22.6.2021		Výměra pozemku /m²	jednotková cena Kč/m²
395	Humburky	ostatní plocha – jiná plocha	31	
396	Humburky	ostatní plocha – jiná plocha	14	
Celkem			45	
kupní cena/ Kč			4 500,-	100,00
Celková atraktivita	0,90	Zpevněná plocha - lepší, poloha nemovitosti - podobné		
Skutečné využití pozemku		Pozemky pod asfaltovou místní komunikací v centrální části obce Humburky		
Časový koeficient úpravy	1,30	Zastavěná část obce Humburky		

4	číslo řízení : V-13330/2021-602 povolení vkladu : 30.11.2021		Výměra pozemku /m²	jednotková cena Kč/m²
324/7	Králíky u Nového Bydžova	ostatní plocha – silnice	13	
563/8	Myštěves	ostatní plocha – silnice	3	
563/9	Myštěves	ostatní plocha – silnice	3	
Celkem			19	
kupní cena/ Kč			1 650,-	86,84
Celková atraktivita	0,95	Zpevněná plocha - lepší, poloha nemovitosti - podobné		
Skutečné využití pozemku		Pozemky pod asfaltovou místní komunikací v centrální části obce Humburky		
Časový koeficient úpravy	1,22	Zastavěná část obce Humburky		

5	číslo řízení : V-1601/2021-604 povolení vkladu : 15.4.2021		Výměra pozemku /m²	jednotková cena Kč/m²
428/5	Slavhostice	ostatní plocha – ost. komunikace	38	
Celkem			38	
kupní cena/ Kč			1 890,-	49,74
Celková atraktivita	1,05	Nezpevněná plocha - podobné, poloha nemovitosti - horší		
Skutečné využití pozemku		Pozemek zelené zatravněné plochy přiléhající k asfaltové místní komunikaci, leží v zastavěné části obce Slavhostice		
Časový koeficient úpravy	1,25	Zastavěná část obce Slavhostice		

6	číslo řízení : V-3326/2022-604 povolení vkladu : 22.6.2022		Výměra pozemku /m²	jednotková cena Kč/m²
115	Staré Smrkovice	ostatní plocha – jiná plocha	864	
152/2	Staré Smrkovice	ostatní plocha – neplodná půda	214	
825/10	Staré Smrkovice	ostatní plocha – ostatní komunikace	109	
827/5	Staré Smrkovice	ostatní plocha – ostatní komunikace	70	
Celkem			1 257	
kupní cena/ Kč			63 000,-	50,12
Celková atraktivita	1,05	Částečně zpevněná plocha - lepší, poloha nemovitosti - horší		
Skutečné využití pozemku		Pozemky veřejného prostranství v zastavěné části obce Staré Smrkovice i pozemky zelené plochy podél vodního toku v obci na okraji zástavby obce		
Časový koeficient úpravy	1,08	Zastavěná i nezastavěná část obce Staré Smrkovice		

7	číslo řízení : V-13156/2021-602 povolení vkladu : 22.6.2021		Výměra pozemku /m²	jednotková cena Kč/m²
563/4	Myštěves	ostatní plocha – silnice	759	
563/5	Myštěves	ostatní plocha – silnice	503	
Celkem			1 262	
kupní cena/ Kč			126 200,-	100,00
Celková atraktivita	1,00	Nezpevněná plocha - podobné, poloha nemovitosti - podobné		
Skutečné využití pozemku		Pozemky pod zeleným pruhem (krajnicí) podél silnice II. tř. mimo zastavěnou část obce Myštěves, jižně od obce		
Časový koeficient úpravy	1,30	Mimo zastavěnou část obce Myštěves		

8	číslo řízení : V-7450/2022-602 povolení vkladu : 5.8.2022		Výměra pozemku /m²	jednotková cena Kč/m²
55/12	Zadražany	ostatní plocha – ostatní komunikace	22	
55/21	Nepolisy	orná půda	4	
910/7	Nepolisy	ostatní plocha – jiná plocha	62	
Celkem			88	
kupní cena/ Kč			7 040,-	80,00
Celková atraktivita	0,95	Částečně zpevněná plocha - lepší, poloha nemovitosti - horší		
Skutečné využití pozemku		Veřejná plocha u asfaltové komunikace v obci Zadražany a pozemky pod zeleným pruhem podél polní cesty v obci Nepolisy		
Časový koeficient úpravy	1,06	Na okraji zastavěné části obce Zadražany a Nepolisy		

9	číslo řízení : V-5989/2021-602 povolení vkladu : 10.6.2021		Výměra pozemku /m²	jednotková cena Kč/m²
90/5	Káranice	ostatní plocha – manipulační plocha	94	
87/8	Káranice	ostatní plocha – manipulační plocha	20	
Celkem			114	
kupní cena/ Kč			10 150,-	89,04
Celková atraktivita	0,95	Zpevněná plocha - lepší, poloha nemovitosti - podobné		
Skutečné využití pozemku		Veřejné prostranství – zpevněná plocha i nezpevněná plocha na okraji zastavěné části obce Káranice		
Časový koeficient úpravy	1,3	V zastavěné okrajové části Káranice		

Pro kupní smlouvy uzavřené v roce 2021 a 2022 bylo provedeno sjednocení na stejnou cenovou úroveň odpovídající růstu cen pro rok 2023 s použitím HB Indexu.

TABULKA č.2 - Souhrnné údaje za jednotlivá řízení

poř. číslo	číslo řízení	Realizovaná kupní cena / Kč	Celk. výměra pozemků / m ²	Realizovaná kupní cena Kč/m ²	Koeficient úpravy		Upravená porovnávací jednotková cena Kč/m ²
					atrakt.	časový	
1	V-11008/2021-602	2 300	45	51,11	0,95	1,25	60,69
2	V-10730/2021-602	65 250	1 003	65,05	1,00	1,25	81,31
3	V-5568/2021-605	4 500	45	100,00	0,90	1,30	117,00
4	V-13330/2021-602	1 650	19	86,84	0,95	1,22	100,65
5	V-1601/2021-604	1 890	38	49,74	1,05	1,25	65,28
6	V-3326/2022-604	63 000	1 257	50,12	1,05	1,08	56,84
7	V-13156/2021-602	126 200	1 262	100,00	1,00	1,30	130,00
8	V-7450/2022-602	7 040	88	80,00	0,95	1,06	80,56
9	V-5989/2021-602	10 150	114	89,04	0,95	1,30	109,96
součet		281 980	3 871	671,90			802,29

**TABULKA č.3- Upravené jednotkové ceny za jednotlivá řízení
seřazeno vzestupně dle ceny**

poř. číslo	číslo řízení	Realizovaná kupní cena / Kč	Celk. výměra pozemků / m ²	Realizovaná kupní cena Kč/m ²	Koeficient úpravy		Upravená porovnávací jednotková cena Kč/m ²
					atrakt.	časový	
6	V-3326/2022-604	63 000	1 257	50,12	1,05	1,08	56,84
1	V-11008/2021-602	2 300	45	51,11	0,95	1,25	60,69
5	V-1601/2021-604	1 890	38	49,74	1,05	1,25	65,28
8	V-7450/2022-602	7 040	88	80,00	0,95	1,06	80,56
2	V-10730/2021-602	65 250	1 003	65,05	1,00	1,25	81,31
4	V-13330/2021-602	1 650	19	86,84	0,95	1,22	100,65
9	V-5989/2021-602	10 150	114	89,04	0,95	1,30	109,96
3	V-5568/2021-605	4 500	45	100,00	0,90	1,30	117,00
7	V-13156/2021-602	126 200	1 262	100,00	1,00	1,30	130,00
součet		281 980	3 871	671,90			802,29

TABULKA č.4 - Souhrnné údaje za jednotlivá řízení – bez nejvyšší a nejnižší ceny

poř. číslo	číslo řízení	Realizovaná kupní cena / Kč	Celk. výměra pozemků / m ²	Realizovaná kupní cena Kč/m ²	Koeficient úpravy		Upravená porovnávací jednotková cena Kč/m ²
					atrakt.	časový	
1	V-11008/2021-602	2 300	45	51,11	0,95	1,25	60,69
5	V-1601/2021-604	1 890	38	49,74	1,05	1,25	65,28
8	V-7450/2022-602	7 040	88	80,00	0,95	1,06	80,56
2	V-10730/2021-602	65 250	1 003	65,05	1,00	1,25	81,31
4	V-13330/2021-602	1 650	19	86,84	0,95	1,22	100,65
9	V-5989/2021-602	10 150	114	89,04	0,95	1,30	109,96
3	V-5568/2021-605	4 500	45	100,00	0,90	1,30	117,00
součet		92 780	1 352	521,78			615,45

TABULKA č.5 - Souhrnné údaje z analýzy trhu

SOUHRNNÉ ÚDAJE Z ANALÝZY TRHU obdobných pozemků charakteru komunikace v k.ú. Zábědov k datu 22.2.2023	
Celkový počet řízení (realizovaných prodejů)	9
Celkový počet porovnávacích pozemků	19
Počet katastrálních území s porovnávacími pozemky	7
Nejnižší realizovaná upravená jednotková cena	56,84 Kč/m ²
Nejvyšší realizovaná upravená jednotková cena	130,00 Kč/m ²
Aritmetický průměr – střední hodnota upravených cen	89,14 Kč/m ²
Vážený průměr realizovaných jednotkových cen	86,98 Kč/m ²
Medián upravených realizovaných jednotkových cen	81,31 Kč/m ²
Rozdíl max-min. uprav. realizovaných jednotkových cen	19,14 Kč/m ²
Nejnižší realizovaná upravená jednotková cena s vypuštěním nejnížší a nejvyšší jednotkové ceny	60,69 Kč/m ²
Nejvyšší realizovaná upravená jednotková cena s vypuštěním nejnížší a nejvyšší jednotkové ceny	117,00 Kč/m ²
Aritmetický průměr realizovaných jednotkových cen s vypuštěním nejnížší a nejvyšší jednotkové ceny	87,92 Kč/m ²
Vážený průměr realizovaných jednotkových cen s vypuštěním nejnížší a nejvyšší jednotkové ceny	80,94 Kč/m ²
Rozdíl max-min. uprav. realizovaných jednotkových cen s vypuštěním nejnížší a nejvyšší jednotkové ceny	56,31 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena obdobného pozemku charakteru komunikace v k.ú. Zábědov z cenového porovnání realizovaných cen v zájmové lokalitě	88,00 Kč/m²

4.7 Analýza realizovaných cen pozemků charakteru zemědělské půdy

TABULKA č.6 - Vkladová řízení s realizovanými cenami

10	číslo řízení : V-8486/2022-602 povolení vkladu : 6.9.2022		Výměra pozemku /m²	jednotková cena Kč/m²
312/102	Lubno u Nechanic	trvalý travní porost	682	
312/75	Lubno u Nechanic	vodní plocha – koryto vod.toku umělé	10	
312/58	Lubno u Nechanic	trvalý travní porost	124	
242/35	Lubno u Nechanic	orná půda	10 337	
239/3	Lubno u Nechanic	orná půda	2 252	
Celkem			13 405	
kupní cena/ Kč			509 390,-	38,00
Celková atraktivita	1,00	Poloha pozemků - podobná		
Skutečné využití pozemku		Pozemky zemědělské půdy využívané jako polnosti		
Časový koeficient úpravy	1,03	Mimo zastavěnou část obce, SV od Lubna u Nechanic		

11	číslo řízení : V-2542/2022-602 povolení vkladu : 31.3.2022		Výměra pozemku /m ²	jednotková cena Kč/m ²
312/24	Zábědov	orná půda	7 830	
279/9	Zábědov	orná půda	682	
279/1	Zábědov	orná půda	11 959	
275/24	Zábědov	orná půda	42	
266/29	Zábědov	orná půda	1 140	
Celkem			21 653	
kupní cena/ Kč			780 329,-	36,04
Celková atraktivita 1,00		Poloha pozemků - podobná		
Skutečné využití pozemku		Pozemky zemědělské půdy využívané jako polnosti		
Časový koeficient úpravy 1,13		Mimo zastavěnou část obce, jižně od K.ú. Zábědov v lokalitě „Pod drůbežárnou“		

12	číslo řízení : V-10417/2022-602 povolení vkladu : 8.11.2022		Výměra pozemku /m ²	jednotková cena Kč/m ²
233/27	Chudonice	orná půda	2 951	
233/73	Chudonice	vodní plocha – koryto vod.toku umělé	35	
300	Chudonice	orná půda	6 236	
Celkem			9 222	
kupní cena/ Kč			320 000,-	34,70
Celková atraktivita 1,00		Poloha pozemků - podobná		
Skutečné využití pozemku		Pozemky zemědělské půdy využívané jako polnosti		
Časový koeficient úpravy 1,02		Mimo zastavěnou část obce, západně od K.ú. Chudonice a Zábědov		

13	číslo řízení : V-1296/2022-602 povolení vkladu : 1.3.2022		Výměra pozemku /m ²	jednotková cena Kč/m ²
259/2	Suchá u Nechanic	orná půda	5 443	
Celkem			5 443	
kupní cena/ Kč			212 300,-	39,00
Celková atraktivita 1,00		Poloha pozemků - podobná		
Skutečné využití pozemku		Pozemky zemědělské půdy využívané jako polnosti		
Časový koeficient úpravy 1,13		Mimo zastavěnou část obce, SV od K.ú. Suchá u Nechanic		

14	číslo řízení : V-11090/2022-602 povolení vkladu : 29.11.2022		Výměra pozemku /m ²	jednotková cena Kč/m ²
786	Chotělice	orná půda	3 972	
Celkem			3 972	
kupní cena/ Kč			75 600,-	19,03
Celková atraktivita 1,15		Poloha pozemků - horší		
Skutečné využití pozemku		Pozemky zemědělské půdy využívané jako polnosti		
Časový koeficient úpravy 1,02		Mimo zastavěnou část obce, JZV od Chotělic		

15	číslo řízení : V-12061/2022-602 povolení vkladu : 30.12.2022		Výměra pozemku /m ²	jednotková cena Kč/m ²
83/6	Velké Babice	orná půda	2 125	
Celkem			2 125	
kupní cena/ Kč			75 000,-	35,29
Celková atraktivita 1,00		Poloha pozemků - podobná		
Skutečné využití pozemku		Pozemky zemědělské půdy využívané jako polnosti		
Časový koeficient úpravy 1,01		Mimo zastavěnou část obce, východně od Velkých Babic		

16	číslo řízení : V-11881/2022-602 povolení vkladu : 23.12.2022		Výměra pozemku /m ²	jednotková cena Kč/m ²
566/21	Sloupno nad Cidlinou	orná půda	5 564	
442/49	Sloupno nad Cidlinou	trvalý travní porost	9 294	
Celkem			14 858	
kupní cena/ Kč			594 320,-	40,00
Celková atraktivita	1,00	Poloha pozemků - podobná		
Skutečné využití pozemku		Pozemky zemědělské půdy využívané jako polnosti		
Časový koeficient úpravy	1,01	Mimo zastavěnou část obce, SV od Sloupna nad Cidlinou		

TABULKA č.7 - Souhrnné údaje za jednotlivá řízení

poř. číslo	číslo řízení	Realizovaná kupní cena / Kč	Celk. výměra pozemků / m ²	Realizovaná kupní cena Kč/m ²	Koeficient úpravy		Upravená porovnávací jednotková cena Kč/m ²
					atrakt.	časový	
10	V-8486/2022-602	509 390	13 405	38,00	1,00	1,03	39,14
11	V-2542/2022-602	780 329	21 653	36,04	1,00	1,13	40,73
12	V-10417/2022-602	320 000	9 222	34,70	1,00	1,02	35,39
13	V-1296/2022-602	212 300	5 443	39,00	1,00	1,13	44,07
14	V-11090/2022-602	75 600	3 972	19,03	1,15	1,02	22,32
15	V-12061/2022-602	75 000	2 125	35,29	1,00	1,01	35,64
16	V-11881/2022-602	594 320	14 858	40,00	1,00	1,01	40,04
součet		2 566 939	70 678	242,06			257,33

**TABULKA č.8- Upravené jednotkové ceny za jednotlivá řízení
seřazeno vzestupně dle ceny**

poř. číslo	číslo řízení	Realizovaná kupní cena / Kč	Celk. výměra pozemků / m ²	Realizovaná kupní cena Kč/m ²	Koeficient úpravy		Upravená porovnávací jednotková cena Kč/m ²
					atrakt.	časový	
14	V-11090/2022-602	75 600	3 972	19,03	1,15	1,02	22,32
12	V-10417/2022-602	320 000	9 222	34,70	1,00	1,02	35,39
15	V-12061/2022-602	75 000	2 125	35,29	1,00	1,01	35,64
10	V-8486/2022-602	509 390	13 405	38,00	1,00	1,03	39,14
16	V-11881/2022-602	594 320	14 858	40,00	1,00	1,01	40,04
11	V-2542/2022-602	780 329	21 653	36,04	1,00	1,13	40,73
13	V-1296/2022-602	212 300	5 443	39,00	1,00	1,13	44,07
součet		2 566 939	70 678	242,06			257,33

TABULKA č.9 - Souhrnné údaje za jednotlivá řízení – bez nejvyšší a nejnižší ceny

poř. číslo	číslo řízení	Realizovaná kupní cena / Kč	Celk. výměra pozemků / m ²	Realizovaná kupní cena Kč/m ²	Koeficient úpravy		Upravená porovnávací jednotková cena Kč/m ²
					atrakt.	časový	
12	V-10417/2022-602	320 000	9 222	34,70	1,00	1,02	35,39
15	V-12061/2022-602	75 000	2 125	35,29	1,00	1,01	35,64
10	V-8486/2022-602	509 390	13 405	38,00	1,00	1,03	39,14
16	V-11881/2022-602	594 320	14 858	40,00	1,00	1,01	40,04
11	V-2542/2022-602	780 329	21 653	36,04	1,00	1,13	40,73
součet		2 279 039	61 263	184,03			190,94

TABULKA č.10 - Souhrnné údaje z analýzy trhu

SOUHRNNÉ ÚDAJE Z ANALÝZY TRHU	
obdobných pozemků zemědělského charakteru v k.ú. Zábědov k datu 22.2.2023	
Celkový počet řízení (realizovaných prodejů)	7
Celkový počet porovnávacích pozemků	18
Počet katastrálních území s porovnávacími pozemky	7
Nejnižší realizovaná upravená jednotková cena	22,32 Kč/m ²
Nejvyšší realizovaná upravená jednotková cena	44,07 Kč/m ²
Aritmetický průměr – střední hodnota upravených cen	36,76 Kč/m ²
Vážený průměr realizovaných jednotkových cen	38,61 Kč/m ²
Medián upravených realizovaných jednotkových cen	39,14 Kč/m ²
Rozdíl max-min. uprav. realizovaných jednotkových cen	21,75 Kč/m ²
Nejnižší realizovaná upravená jednotková cena s vypuštěním nejnížší a nejvyšší jednotkové ceny	35,39 Kč/m ²
Nejvyšší realizovaná upravená jednotková cena s vypuštěním nejnížší a nejvyšší jednotkové ceny	40,73 Kč/m ²
Aritmetický průměr realizovaných jednotkových cen s vypuštěním nejnížší a nejvyšší jednotkové ceny	38,19 Kč/m ²
Vážený průměr realizovaných jednotkových cen s vypuštěním nejnížší a nejvyšší jednotkové ceny	38,60 Kč/m ²
Rozdíl max-min. uprav. realizovaných jednotkových cen s vypuštěním nejnížší a nejvyšší jednotkové ceny	5,34 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena obdobného pozemku zemědělského charakteru v k.ú. Zábědov z cenového porovnání realizovaných cen v zájmové lokalitě	38,00 Kč/m²

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Cena obvyklá je určena podle skutečného stavu a účelu užití oceňovaných pozemků ke dni ocenění. Při provedené analýze trhu byly striktně dodrženy tyto zásady:

Do porovnání byly zahrnuty pouze pozemky podobného charakteru umístěné v blízkém okolí města Nový Bydžov, které svoji velikostí, umístěním a dalšími skutečnostmi jednoznačně prokazovaly, že jsou cenově porovnatelné s oceňovanými pozemky. Údaje o cenách pozemků byly získány výhradně z katastru nemovitostí. Jednalo se výhradně o skutečně realizované prodeje zemědělských pozemků v roce 2021 až 2023. V ocenění byly použity zdroje poskytnuté objednavatelem, zjištěné přímo odhadcem při místním šetření, nebo odhadcem opatřené z veřejně dostupných zdrojů na internetu. Pravdivost a věrohodnost všech vstupních údajů použitých při ocenění nemovitosti je ověřitelná a kontrolovatelná. Souhrnné údaje z cenové analýzy realizovaných prodejů obdobných pozemků v zájmové lokalitě jsou uváděny včetně čísla porovnávacího pozemku, příslušného katastrálního území, čísla vkladového řízení v katastru nemovitostí, prodejní ceny, výměry příslušného pozemku a skutečného účelu využití porovnávacího pozemku. Trvalé porosty na pozemku parc.č. 580/27 jsou náletového plevelného charakteru a nemají vliv na cenu nemovitosti. Omezení vlastnického práva oceňovaných pozemků probíhajícími exekucními řízeními nebylo v ocenění zohledněno.

5.2 Kontrola postupů

Veškeré postupy ocenění, použité vstupní podklady a z ocenění vyplývající závěry jsou kontrolovatelné a ověřitelné. Při analýze trhu bylo zjištěno, že v zájmové lokalitě existuje dostatečný počet relevantních cenotvorných údajů pro zdárné stanovení ceny oceňované nemovitosti. Při ocenění byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu nemovitosti.

TABULKA č.11 - Stanovená obvyklá cena oceňovaného pozemku z cenového porovnání

Parc.č.	Druh pozemku		Výměra/m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Obvyklá cena pozemku Kč
390/17	orná půda	(jako zemědělská půda)	897	38,0	34 086,-
		(jako komunikace)	740	88,0	65 120,-
580/27	ostatní plocha – ostatní komunikace		220	88,0	19 360,-
Pozemky celkem			1 857		118 566,-
Zaokrouhleno					118 600,-

6. ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Cílem a znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé stanovené dle §2, odst. 1 **zákona č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, pro potřeby exekučního řízení proti povinnému: Mital Štefan, r.č.:770223/3121

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. **390/17** druhu orná půda o výměře 1 637 m² a parc.č. **580/27** druhu ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace o výměře 220 m², oba zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové na listu vlastnictví č. 706 pro obec Nový Bydžov a k.ú. Zábědov, včetně všech součástí a příslušenství a včetně případných práv a závad s nemovitostmi spojených.

6.2 Odpověď s prezentací výsledku ocenění

Znalecký posudek byl zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. Obsahuje všechny požadované náležitosti a z výsledku ocenění vyplývá jednoznačný závěr.

Rekapitulace ocenění

Cena obvyklá dle §2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
pozemků parc.č. **390/17** druhu orná půda o výměře 1 637 m² a parc.č. **580/27** druhu ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace o výměře 220 m², zapsaných na listu vlastnictví č. 706 pro obec Nový Bydžov a k.ú. Zábědov, včetně všech součástí a příslušenství, ke dni ocenění

činí: **118 600,- Kč**

6.3 Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

V procesu ocenění nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by podmiňovaly platnost, nebo ovlivňovaly výsledek ocenění.

V Hradci Králové 7.3.2023

Ing. Jiří Zvolánek

E. Beneše 1430

500 12 Hradec Králové

tel.: 603 857 540

e-mail: Forsico@seznam.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové dne 17.11.1995 , č.j. 1986/95 pro základní obor ekonomika , odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem: **1518-16-2023** znaleckého deníku.

V Hradci Králové 7.3.2023

Ing. Jiří Zvolánek
E. Beneše 1430
500 12 Hradec Králové
tel.: 603 857 540
e-mail: Forsico@seznam.cz

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s §127a občanského soudního řádu.

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z LV č. 706 pro k.ú. Zábědov, ze dne 19.1.2023	4
Katastrální snímek pro k.ú. Zábědov	1
Ortomapa	1
Mapy	1
Letecké snímky	1
Fotodokumentace	1
Výřez z územního plánu	1

Výpis z LV č. 706 pro k.ú. Zábědov, ze dne 19.1.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2023 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 042 EX 269/22 pro JUDr. Ivana Kozákovu

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570508 Nový Bydžov

Kat.území: 707210 Zábědov

List vlastnictví: 706

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mital Štefan, Kollárova 118, Chudonice, 50401 Nový Bydžov	770223/3121	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
390/17	1637	orná půda		zemědělský půdní fond
580/27	220	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova 53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Mital Štefan, Kollárova 118, Chudonice, 50401 Nový Bydžov, RČ/IČO: 770223/3121

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042 Ex-269/2022 -8 ze dne 26.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 13:09:37. Zápis proveden dne 28.04.2022; uloženo na prac. Třebíč
Z-1662/2022-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 390/17, Parcela: 580/27

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 042 EX 269/22 - 37 ze dne 28.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 12:18:05. Zápis proveden dne 02.05.2022; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-2795/2022-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Mital Štefan, Kollárova 118, Chudonice, 50401 Nový Bydžov, RČ/IČO: 770223/3121

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex 14412/22-9 ze dne 07.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2022 11:40:41. Zápis proveden dne 11.07.2022; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-15610/2022-602

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 1

Výpis z LV č. 706 pro k.ú. Zábědov, ze dne 19.1.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2023 13:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570508 Nový Bydžov

Kat.území: 707210 Zábědov

List vlastnictví: 706

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Mítal Štefan, Kollárova 118, Chudonice, 50401 Nový
Bydžov, RČ/IČO: 770223/3121

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 13903/22-15 k 27 EXE
981/2022-7 ze dne 08.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2022
10:11:50. Zápis proveden dne 18.07.2022; uloženo na prac. Praha
Z-28793/2022-101

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Mítal Štefan, Kollárova 118, Chudonice, 50401 Nový
Bydžov, RČ/IČO: 770223/3121

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-08677/2022 -021 ze dne
12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 09:21:57. Zápis proveden
dne 12.09.2022; uloženo na prac. Plzeň-město
Z-8123/2022-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 390/17, Parcela: 580/27

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město 094
EX-08677/2022 -024 ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.09.2022 09:21:24. Zápis proveden dne 14.09.2022; uloženo na prac. Jičín
Z-14101/2022-604

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
úřadu Plzeň-město 094 EX-08677/2022 -024 ze dne 26.09.2022. Právní účinky
zápisu k okamžiku 15.12.2022 09:21:11. Zápis proveden dne 16.12.2022; uloženo
na prac. Jičín

Z-15810/2022-604

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094 EX 08677/22-
024. Právní moc ke dni 26.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022
09:21:02. Zápis proveden dne 19.12.2022; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-20151/2022-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Tvrdková, Exekutorský úřad Praha 4, se sídlem
Hornokráčská 651/27, 140 00 Praha 4 - Krč

Povinnost k

Mítal Štefan, Kollárova 118, Chudonice, 50401 Nový
Bydžov, RČ/IČO: 770223/3121

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 095 EX-606/2022 -011 (28 EXE
1337/2022-11) ze dne 19.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2022
09:54:36. Zápis proveden dne 22.09.2022; uloženo na prac. Chrudim
Z-13465/2022-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 2

str. 2

Výpis z LV č. 706 pro k.ú. Zábědov, ze dne 19.1.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2023 13:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570508 Nový Bydžov

Kat.území: 707210 Zábědov

List vlastnictví: 706

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 390/17, Parcela: 580/27

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 095 EX 606/22-021 ze dne 20.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2022 09:55:13. Zápis proveden dne 27.09.2022; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-17400/2022-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Kalistová, Vilímovská 671/10, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Mital Štefan, Kollárova 118, Chudonice, 50401 Nový Bydžov, RČ/IČO: 770223/3121

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 182 EX 224/22-8 k 28 EXE-1370/2022 11 ze dne 23.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 20:00:30. Zápis proveden dne 30.09.2022; uloženo na prac. Praha

Z-39766/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 390/17, Parcela: 580/27

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 182 EX 224/22-30 ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2022 20:01:04. Zápis proveden dne 06.10.2022; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-17548/2022-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00

Povinnost k

Mital Štefan, Kollárova 118, Chudonice, 50401 Nový Bydžov, RČ/IČO: 770223/3121

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-6708/2022 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 18.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2022 08:26:51. Zápis proveden dne 24.11.2022; uloženo na prac. Brno-město

Z-15826/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 390/17, Parcela: 580/27

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX 6708/22-31 ze dne 21.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2022 18:11:15. Zápis proveden dne 30.11.2022; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-19610/2022-602

o Změna číslování parcel

z pk 370

Povinnost k

Parcela: 390/17

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 3

Výpis z LV č. 706 pro k.ú. Zábědov, ze dne 19.1.2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2023 13:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570508 Nový Bydžov
Kat.území: 707210 Zábědov List vlastnictví: 706
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel
z pk 370
Povinnost k
Parcela: 580/27

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 02.08.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.08.2002.
V-3809/2002-602
Pro: Mital Štefan, Kollárova 118, Chudonice, 50401 Nový Bydžov RČ/IČO: 770223/3121

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
390/17	30600	14
	32001	1623

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

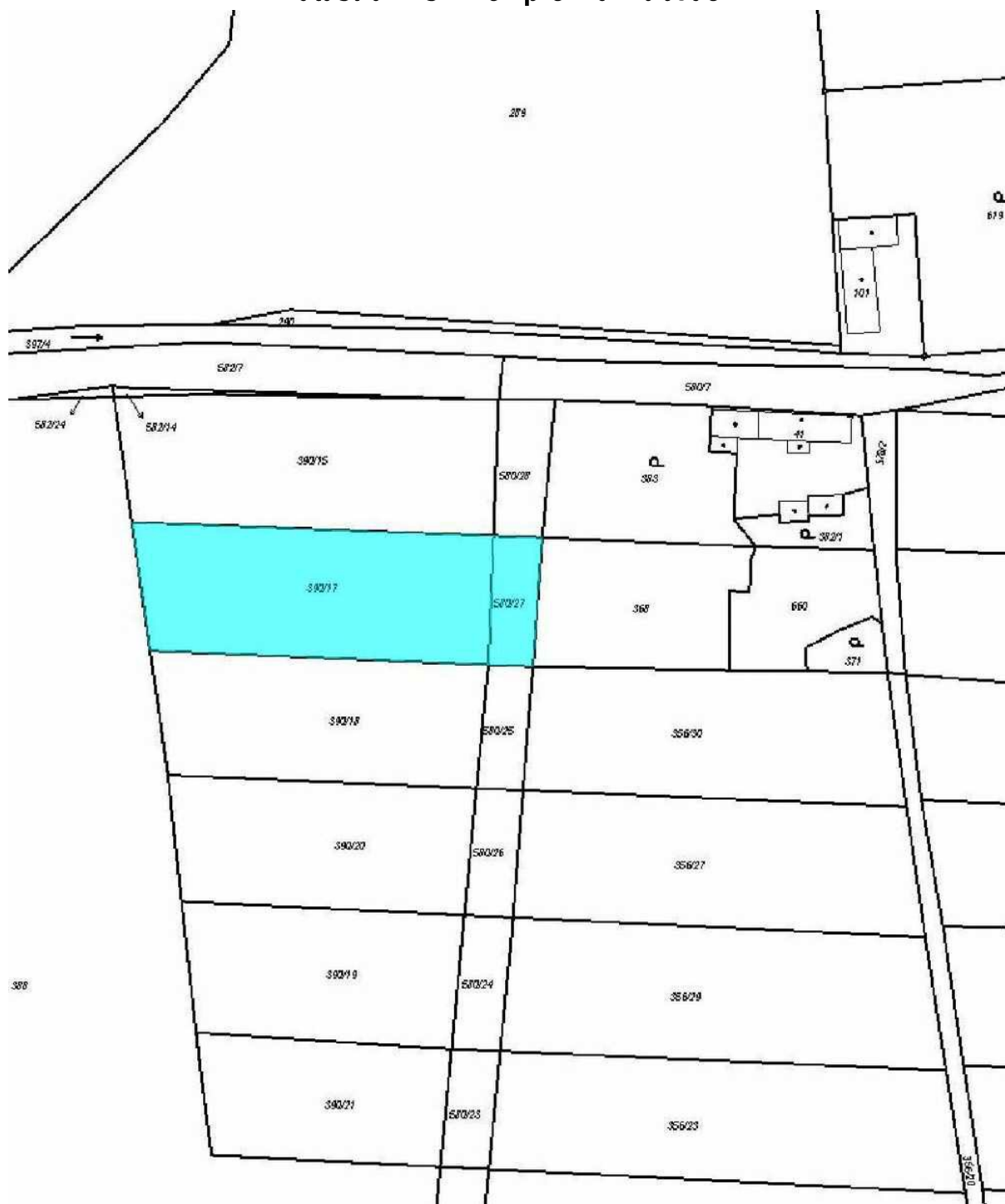
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.01.2023 13:19:18

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Katastrální snímek pro k.ú. Zábědov

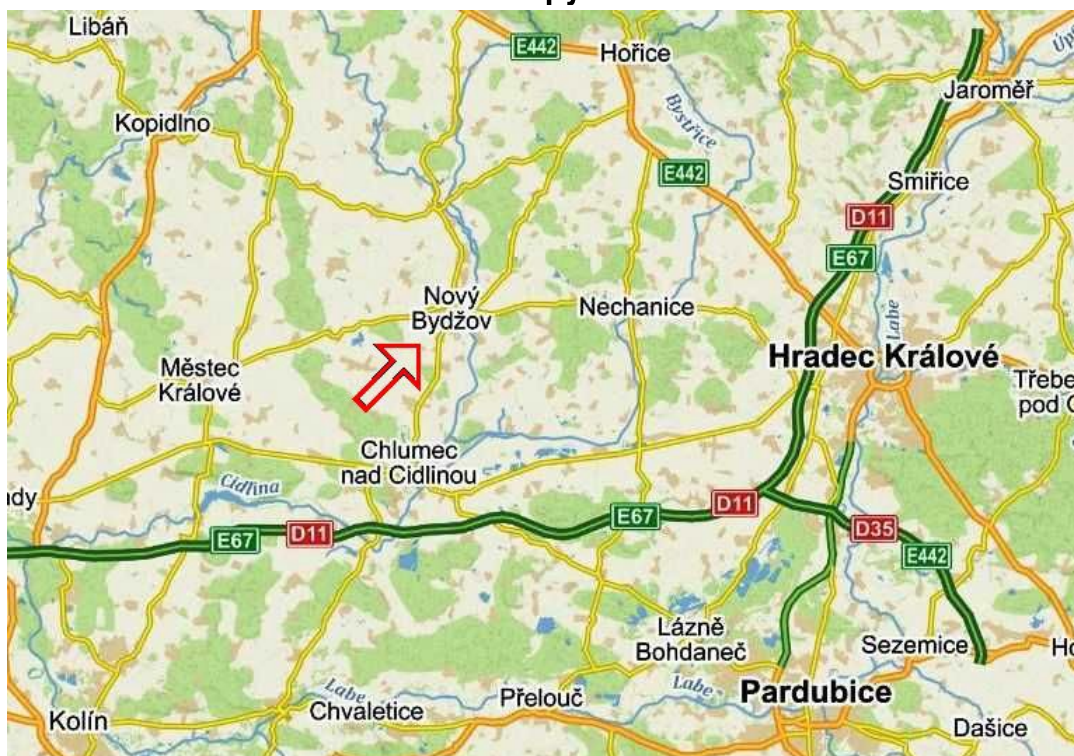


parc.č. 332/2

Ortomapa



Mapy



poloha obce v širším okolí

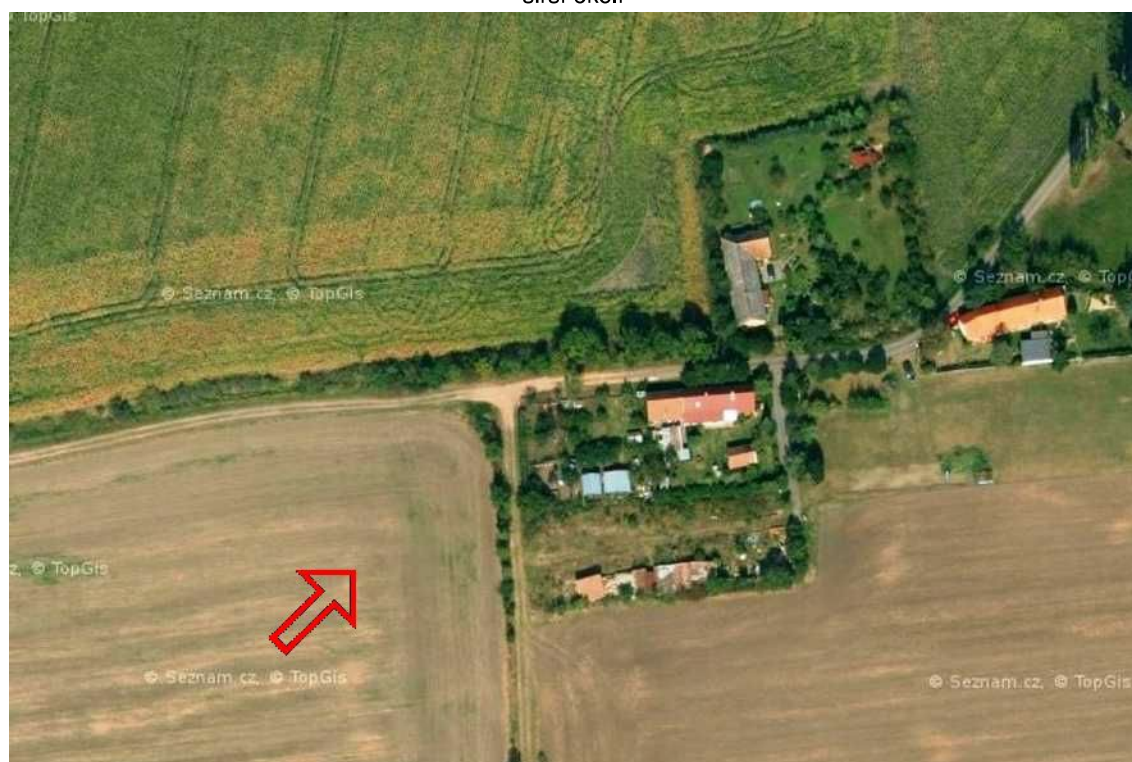


poloha nemovitosti v obci

Letecké snímky



širší okolí



detail lokality

Fotodokumentace



Výřez z územního plánu



funkční plochy

OS	OS		Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH			Plochy občanského vybavení - hřištní
SC			Plochy smíšené obytné - v centrech měst
TI			Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
VT	VT		Plochy výroby a skladování - těžký průmysl
	VK		Plochy výroby a skladování - plochy skladování
VL	VL	(VL)	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl
VD	VD		Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba
VZ			Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba
PV			Plochy veřejných prostranství
ZV	ZV		Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
ZS			Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená
ZO	ZO		Plochy zeleně - ochranná a izolační
ZP			Plochy zeleně - přírodního charakteru
W	W		Plochy vodní a vodohospodářské
DS	DS	(DS)	Plochy dopravní infrastruktury - silniční
DX			- specifická - garáže
	oooo		- cyklostezka
DZ			Plochy dopravní infrastruktury - železniční
NP			Plochy přírodní
NZ			Plochy zemědělské

legenda