

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 2913-13/2021

Objednatel znaleckého posudku: Národní hřebčín Kladruby nad Labem, č. p. 1,
53314 Kladruby nad Labem

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nájemného ze
zemědělských pozemků za účelem zjištění reálné
tržní hodnoty majetku.

Adresa předmětu ocenění: Adresa objektu je Selmice, Selmice, okres
Pardubice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 08.03.2021

Zpracováno ke dni: 11.03.2021

Zhotovitel: Ing. Zdeněk Mazáček
Holín 126
506 01 Jičín
telefon: 731108350
e-mail: info@mazacek-reality.cz

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Jičíně, dne 11.03.2021

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1002, 1004, 1006, 1011, 1012, 1015, 1019, 1020, 1052, 1072, 1085, 1087, 1089, 1090, 1091, 1095, 1099, 1100, 1119, 1130, 1214, 1223, 1266, 1285 a 1342 na LV 128 k.ú. Selmice nacházejícího se v obci Selmice, okres Pardubice, katastrální území Selmice za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1002, 1004, 1006, 1011, 1012, 1015, 1019, 1020, 1052, 1072, 1085, 1087, 1089, 1090, 1091, 1095, 1099, 1100, 1119, 1130, 1214, 1223, 1266, 1285 a 1342 na LV 128 k.ú. Selmice, katastrální území Selmice
Adresa předmětu ocenění:	Selmice, Selmice, okres Pardubice
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Pardubice
Obec:	Selmice
Katastrální území:	Selmice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 08.03.2021. Prohlídka byla za přítomnosti: Ing.Zdeněk Mazáček.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, územní plán, informace o uzavřeném nájemném od zemědělských podniků

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Česká republika,
Příslušnost hospodařit s majetkem státu
Národní hřebčín Kladruby nad Labem, č. p. 1, 53314 Kladruby nad Labem

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1002, 1004, 1006, 1011, 1012, 1015, 1019, 1020, 1052, 1072, 1085, 1087, 1089, 1090, 1091, 1095, 1099, 1100, 1119, 1130, 1214, 1223, 1266, 1285 a 1342 na LV 128 k.ú. Selmice nacházející se v obci Selmice, okres Pardubice, katastrální území Selmice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace KN odpovídá skutečnému stavu využívání pozemků.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky se nacházejí v k.ú. Selmice, mimo zastavěnou část obce a netvoří jeden celek. Slouží k zemědělským účelům, celková rozloha pozemků činí 620.000 m² (62 ha). Dle územního plánu jsou určeny pro zemědělství, v převážné většině jako orná půda, nebo travní porost.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 11.03.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny daných pozemků je využit postup v podobě tržního porovnání.

Nabídka pronájmu zemědělských pozemků není na trhu nemovitostí běžná. V naprosté většině dochází k uzavření nájemních smluv přímo mezi vlastníkem a uživatelem pozemku, kterým jsou zemědělské podniky nebo fyzické osoby. Nájemné není veřejně publikováno.

K porovnání bylo tedy osloveno 5 zemědělských podniků a z dosažených informací je proveden závěr posudku.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k pronájmu nebo pronajatými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být pronajata. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, kvalita zem. půdy dle BPEJ atd.).

Pozemek parc. č. 1002, 1004, 1006, 1011, 1012, 1015, 1019, 1020, 1052, 1072, 1085, 1087, 1089, 1090, 1091, 1095, 1099, 1100, 1119, 1130, 1214, 1223, 1266, 1285 a 1342 na LV 128 k.ú. Selmice, katastrální území Selmice.

Průměrná cena zem. půdy: 11,67 Kč/m²

Dosažené informace o nájemném:

Zdroj informace	Rozmezí nájemného tis.Kč/rok/ha	Průměrné nájemné tis.Kč/rok/ha	Průměrná cena zem. půdy Kč/m ²	Poměr prům.ceny zem.půdy porovnávané ku ceně v Semicích
Oldřich Lachman, ZEMA Markvartice a.s., ředitel: +420 606 617 219 2,5 – 3,5% z vyhláškové ceny zem. půdy, tj. celkem:	3 – 3,5	3250	11,55	0,99
Jana Pokorná, ředitelka Agro Žlunice, a.s., tel.: +420 731 163 579:	4,5 – 5,5	5000	18,0	1,54
p.Stárková, Liponova, a.s., tel. +420 734 314 657 mají 650 náj. smluv, cena v závislosti na délce doby náj. sml. (5, 10 let, neurč. s výp. lhůtou 10 let)	3,2 – 4,0	3600	4,96	0,42
Pavel Blažek, ředitel AGRO Bystřice, tel: +420 720 134 618 2,5% z průměrné vyhl. ceny zem. půdy (16,68Kč/m ²), tj. celkem	4 – 4,5	4250	16,68	1,43
Jaroslav Kořínek, ekonom Chomutice +420 607 969 765 2,5% z průměrné vyhl. ceny zem. půdy, tj. celkem	3 – 3,5	3250	15,70	1,35

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - inž.sítě	K4 - stav	K-5 OV	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího
1	3 250	1	3250	1	1	1	1	0,99	1	0,99	3 283
2	5 000	1	5000	1	1	1	1	1,54	1	1,54	3 247
3	3 600	1	3600	1	1	1	1	0,42	1	0,42	8 571
4	4 250	1	4250	1	1	1	1	1,43	1	1,43	2 972
5	3 250	1	3250	1	1	1	1	1,35	1	1,35	2 407
15											
Celkem průměr											4 096
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu K5 - Koeficient úpravy na ev. Poměr prům.ceny porov. ku ceně v Semicích K6 - koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody:

4.096,--Kč/ha/rok

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena ročního nájemného za 1 ha zemědělských pozemků v k.ú. Semice v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

4.100,-- Kč/ha/rok

Slovy: čtyřtisícesto korun

Celková cena ročního nájemného
pro posuzované pozemky o výměře 62 ha je:

254.200,-Kč

Slovy: dvěšředesátčtyřtisícdvěšř korun

V Jičíně 11.3.2021

Ing. Zdeněk Mazáček
Holín 126
506 01 Jičín
telefon: 731108350
e-mail: info@mazacek-reality.cz



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.4.2001, č.j. Spr. 616/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

V souladu s § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb o.s.ř. si jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2913-13/2021 znaleckého deníku.


Ing. Zdeněk Mazáček
Holín 126, Jičín
IČO: 171 689
DIČ: CZ607161208
Tel.: 731 108 350