

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2626-021-2025

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/3 pozemku p.č. 57/16 - orná půda, p.č. 57/30 - orná půda, p.č. 366/25 - trvalý travní porost, p.č. 385/34 - orná půda, p.č. 526/31 - trvalý travní porost, kú. a obec Keblice, LVč. 49. GPS 50.4825789N, 14.1065544E

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX
9110/13-168

Oceňovací předpis:

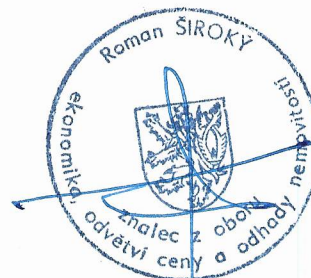
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022, č. 434/2023 a č. 370/2024 Sb. účinné od 1.1.2025.

Oceněno ke dni:

9.dubna 2025

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 12 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 6.května 2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/3 pozemku p.č. 57/16 - orná půda, p.č. 57/30 - orná půda, p.č. 366/25 - trvalý travní porost, p.č. 385/34 - orná půda, p.č. 526/31 - trvalý travní porost, kú. a obec Keblice, LVč. 49. GPS 50.4825789N, 14.1065544E

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Keblice, list vlastnictví č. 49, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice dne 6.2.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Keblice, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. Fotodokumentace ze dne 9.4.2025. Místní šetření znalce dne 9.4.2025 za účasti podílového spoluvlastníka paní Marty Keszeliové.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Obec Keblice se nachází v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji. Žije v ní 379 obyvatel. Keblice jsou obcí ležící cca 6 km jihovýchodně od Lovosic v západní části Tereziánské kotliny. Nad obcí se zvedá Humenský vrch (246 m), dříve zvaný také Humberk, což je původní německý název kopce. Jádrem vesnice je obdélníková náves obklopená velkými usedlostmi. Původní ráz vsi zanikl ve druhé polovině dvacátého století, kdy bylo na návsi postaveno několik bytových domů a staré usedlosti zmodernizovány. K občanské vybavenosti patří obecní úřad, částečně kanalizace a vodovod, plyn, pracoviště České pošty, obecní knihovna, prodejna smíšeného zboží, pohostinství v KD. Ve vsi je i fotbalové hřiště. Obec má autobusové spojení s Lovosicemi. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl v rozsahu id. 1/3 pozemku p.č. 57/16 - orná půda, p.č. 57/30 - orná půda, p.č. 366/25 - trvalý travní porost, p.č. 385/34 - orná půda, p.č. 526/31 - trvalý travní porost, kú. a obec Keblice, LVč. 49. tyto zemědělské pozemky rozprostírají v okolí obce Keblice a navazují na další pole a louky.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 49 obec a kú. Keblice zapsáni:

Podíl 1/3
Zomáš Filkevič
410 02 Keblice čp. 68

Podíl 2/3
Martina Keszeliová
410 02 Keblice 3

3.3 Přílohy posudku

Fotodokumentace
LV
Katastrální mapa

3.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/3 pozemku p.č. 57/16 - orná půda, p.č. 57/30 - orná půda, p.č. 366/25 - trvalý travní porost, p.č. 385/34 - orná půda, p.č. 526/31 - trvalý travní porost, kú. a obec Keblice, LVč. 49. GPS 50.4825789N, 14.1065544E

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Pozemek p.č. 57/10 orná půda o výměře 33670m², LVč. 650, kú. Keblice. Smlouva kupní ze dne 24.2.2023, Právní účinky zápisu k okamžiku 27.2.2023, zápis proveden dne 21.3.2023, č.j. V-1850/2023-506. Kupní cena 1.598.000,-Kč, což je 47,-Kč/1m². Stejná lokalita obdobný pozemek.

4.1.1.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.598.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	1.598.000,-
Z toho cena za m ² při výměře 33670.00 m ²	= Kč	47,46

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 59,-Kč/1m² a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 17,-Kč/1m², stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 59,-Kč/1m². Spoluvl. podíl. id 1/3 činí 619.854 ,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Keblice

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	1598000	1.000	1598000
2	42930	0.490	87612
3	685000	1.563	438400
Celk.prům.			708004
Minimum			87612
Maximum			1598000

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	87.612,-
Průměrná cena	= Kč	708.004,-
Maximální cena	= Kč	1.598.000,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	481.446,-
Výměra předmětu ocenění = 31518.00 m ²		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.859.562,-
Započtení spoluvl.podílu 1/3	= Kč	619.854,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	619.854,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Pozemek p.č. 162/10 - orná půda o výměře 2862m², LVč. 90, kú. Keblice. Smlouva kupní ze dne 4.5.2023, Právní účinky zápisu k okamžiku 15.5.2023, zápis proveden dne 6.6.2023, č.j. V-4902/2023-506. Kupní cena 42.930,-Kč, což je 15,-Kč/1m². Stejná lokalita obdobný pozemek.

4.1.3.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	0.70
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.70
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.49

4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	42.930,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.4900	= Kč	87.612,-
Z toho cena za m ² při výměře 2862.00 m ²	= Kč	30,61

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Pozemek p.č. 210/61 - orná půda o výměře 4435m², LVč. 385, kú. Lukavec u Lovosic. Smlouva kupní ze dne 18.10.2024, Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024, zápis proveden dne 14.11.2024, č.j. V-8449/2024-506. Kupní cena 685.000,-Kč, což je 155,- Kč/1m². Lepší lokalita pozemek lépe položený.

4.1.4.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.25
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.25
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.5625

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	685.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.5625	= Kč	438.400,-
Z toho cena za m ² při výměře 4435.00 m ²	= Kč	98,85

4.1.5 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 57/16 - orná půda BPEJ 10100, p.č. 57/30 - orná půda BPEJ 10100

4.1.5.2 Výměra zemědělského pozemku

Výměra pozemku 10419+11741 = 22160.00 m²

4.1.5.3 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 5-10 tis. obyvatel

- sousední katastrální území (40%)

40%

4.1.5.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=10100)	= Kč	14,57
Cena za celou výměru 22160.00 m ²	= Kč	322.871,20
Po započtení 40.00% všech přírážek a srážek	= Kč	452.019,68

Orná půda	Cena celkem Kč	452.020,-
------------------	-----------------------	------------------

4.1.6 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Pozemek p.č. 385/34 - orná půda BPEJ 11904, 11911, 12054

4.1.6.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 5-10 tis. obyvatel
- sousední katastrální území (40%)

40%

Celkem přírážky a srážky	40%
--------------------------	-----

4.1.6.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+40%)	Výměra m ²	Celkem Kč
11904	6.39	8.95	791.00	7076.29
11911	8.79	12.31	4870.00	59930.22
12054	2.63	3.68	84.00	309.29
Celková výměra a cena pozemku			5745.00	67315.80

4.1.6.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 5745.00 m ²	= Kč	67.315,80
---	------	-----------

Orná půda	Cena celkem Kč	67.316,-
------------------	-----------------------	-----------------

4.1.7 Trvalý travní porost

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

4.1.7.1 Popis

Pozemek p.č. 366/25 a p.č. 526/31 - trvalý travní porost, BPEJ 12054, 14167, 11951

4.1.7.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 5-10 tis. obyvatel
- sousední katastrální území (40%)

40%

Celkem přírážky a srážky 40%

4.1.7.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+40%)	Výměra m ²	Celkem Kč
12054	2.63	3.68	2247.00	8273.45
14167	1.18	1.65	32.00	52.86
11951	6.94	9.72	1334.00	12961.14
Celková výměra a cena pozemku			3613.00	21287.45

4.1.7.4 Výpočet ceny zeměděľ.pozemku (§ 6 vyhlášky)

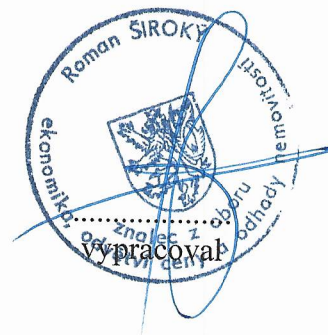
Cena za celou výměru 3613.00 m ²	= Kč	21.287,45
Trvalý travní porost	Cena celkem Kč	21.287,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	619.854,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	619.854,-
Zjištěná výsledná cena podíl id.1/3	Kč	619.854,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky podíl id. 1/3	Kč	619.850,-

Slovy: Šestsetdevatenácttisícospětapadesát Kč

V Děčíně, dne 6.května 2025



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/3 pozemku p.č. 57/16 - orná půda, p.č. 57/30 - orná půda, p.č. 366/25 - trvalý travní porost, p.č. 385/34 - orná půda, p.č. 526/31 - trvalý travní porost, kú. a obec Keblice, LVč. 49. GPS 50.4825789N, 14.1065544E, je 619.854,-Kč.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 040432/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII