

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2597-039-2024

o ceně pozemků p.č. 515/4 - orn půda a pozemku p.č. 515/31 - orná půda, kú. České Kopisty, obec Terezín, LVč. 584, GPS 50.5201933N, 14.1693081E.

Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112 EX
2570/23-50

Oceňovací předpis:

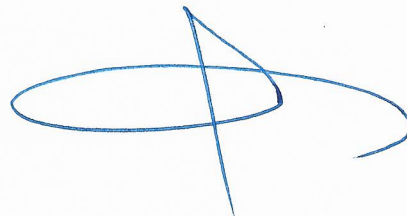
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022 a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024.

Oceněno ke dni:

11.listopadu 2024

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 10 stran.

V Děčíně, dne 11.listopadu 2024

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu pozemků p.č. 515/4 - orná půda a pozemku p.č. 515/31 - orná půda, kú. České Kopisty, obec Terezín, LVč. 584, GPS 50.5201933N, 14.1693081E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. České Kopisty, obec Terezín, list vlastnictví č. 584, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice dne 4.4.2024 a informace o parcele z nahlížení do KN ze dne 7.7.2024. Kopie katastrální mapy pro k.ú. České Kopisty, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 7.11.2024.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

České Kopisty jsou vesnice, část města Terezín v okrese Litoměřice. Nachází se ve stejnojmenném katastrálním území s rozlohou 2,97 km², asi dva kilometry severovýchodně od Terezína. Oceňovaná nemovitost se nalézá v jihovýchodní části obce České Kopisty a je součástí rozlehlých polností u obce. Nemovitost je tvořena pozemky p.č. 515/4 a p.č. 515/31 - orná půda.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 584 pro k.ú. a obec České Kopisty, obec Terezín zapsáni:

Martin Krejza
České Kopisty 155
412 01 Terezín

3.3 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Cena pozemků p.č. 515/4 - orná půda a pozemku p.č. 515/31 - orná půda, kú. České Kopisty, obec Terezín, LVč. 584, GPS 50.5201933N, 14.1693081E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Smlouva kupní podíl id. 1/4, č. LIPO17 ze dne 14.12.2021, PÚV 25.1.2022, zápis proveden 16.2.2022, čj. V-919/2022-506, LVč. 352, pozemek p.č. 876, kú. Třebenice. Kupní cena 62.329,-Kč, výměra 4533m², cena 55,-Kč/1m².

4.1.1.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	249.316,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	249.316,-
Z toho cena za m ² při výměře 5433.00 m ²	= Kč	45,89

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných pozemků a dále při propočtu ceny u srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 38,-Kč/1m² a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 13.11,-Kč/1m². stanovují průměrnou cenu srovnatelných objektů tj. částku ve výši 38,-Kč/1m².

4.1.2.2 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	249316	1.000	249316
2	2000000	1.000	2000000
3	500000	1.000	500000
Celk.prům.			916439
Minimum			249316
Maximum			2000000

4.1.2.3 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:

Minimální cena	= Kč	249.316,-
----------------	------	-----------

Průměrná cena	= Kč	916.439,-
Maximální cena	= Kč	2.000.000,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	653.836,-
Výměra předmětu ocenění = 8412.00 m ²		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	319.656,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	319.656,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Smlouva kupní ze dne 13.12.2021, PÚV 17.12.2021, zápis proveden 11.1.2022, čj. V-13183/2021-506, LVč. 151, pozemek p.č. 147, 544/5, 544/6, 544/7, kú. Chodovlice. Kupní cena 2.000.000,-Kč, výměra 53.894m², cena 37,-Kč/1m².

4.1.3.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.000.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	2.000.000,-
Z toho cena za m ² při výměře 53894.00 m ²	= Kč	37,11

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Smlouva kupní ze dne 20.3.2024, PÚZ 25.3.2024, zápis proveden 16.4.2024, čj. V-2406/2024-506, LVč. 8674, pozemek p.č. 1455, p.č. 1456/1, p.č. 1456/2, kú. Třebenice. Kupní cena 500.000,-Kč, výměra 16.101m², cena 31,-Kč/1m².

4.1.4.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	500.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	500.000,-
Z toho cena za m ² při výměře 16101.00 m ²	= Kč	31,05

4.1.5 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek 515/4 a pozemek p.č. 515/31 - orná půda, kú. České Kopisty a obec Terezín, BPEJ 15600.

4.1.5.2 Výměra zemědělského pozemku

Výměra pozemku	1868+6544	=	8412.00 m ²
----------------	-----------	---	------------------------

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 nejbližše položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%)

60%

4.1.5.4 Výpočet ceny zeměděľ.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=15600)	= Kč	13,11
Cena za celou výměru 8412.00 m ²	= Kč	110.281,32
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	176.450,11
Orná půda	Cena celkem Kč	176.450,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	319.656,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny

Kč

319.656,-

Zjištěná výsledná cena

Kč

319.656,-

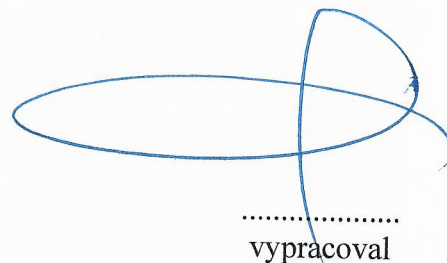
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky

Kč

319.660,-

Slovy: Třistadevatenácttisícšestsetšedesát Kč

V Děčíně, dne 11.listopadu 2024



.....
vypracoval

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena pozemků p.č. 515/4 - orn půda a pozemku p.č. 515/31 - orná půda, kú. České Kopisty, obec Terežín, LVč. 584, GPS 50.5201933N, 14.1693081E.

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 088007/2024.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII