

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 013415/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Děčíně - Mgr. Radka Vrataninová <i>pozůstalost po Arnoštu Míškovi, zemřelém dne 22.9.2022</i> Masarykovo nám. 1/1 405 02 Děčín
Číslo jednací:	35 D 1284/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitém majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Malešov, okres Kutná Hora
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	25.03.2024
Zpracováno ke dni:	25.03.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.04.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/12 na pozemku parc. č. 891/6 v obci Malešov, okres Kutná Hora, katastrální území Malešov, na listu vlastnictví č. 296.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitém majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku – požadováno určení současné obvyklé ceny, nikoliv ceny ke dni úmrtí.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 891/6
Adresa předmětu ocenění:	Malešov, okres Kutná Hora
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Malešov
Katastrální území:	Malešov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 25.03.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Míšek Arnošt, Náměstí 464/1, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov - podíl 1/12
Zemědělské obchodní družstvo Úmonín, č. p. 52, 28546 Úmonín – podíl 11/12

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl p. Míška.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 891/6 v obci Malešov, okres Kutná Hora, katastrální území Malešov, na listu vlastnictví č. 296.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Městys Malešov se nachází v těsném sousedství okresního města Kutná Hora. Má přibližně 1 040 obyvatel a základní občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, obchod, poštu, zdravotní středisko. Je obsluhován příměstskými autobusovými i vlakovými spoji. Má veřejné rozvody elektřiny, vody a kanalizace.

Oceňovaný pozemek se nachází v zemědělské krajině východně od zastavěného území obce, poblíž lokality Bílejov. Jedná se o obhospodařované pole. Pozemek je rovinný, bez staveb, bez trvalých porostů, přístupný ze zpevněné veřejné komunikace.

Dle územního plánu se jedná o zemědělské plochy.

Pozemek není zatížen žádnými věcnými břemeny. Exekuční řízení není zohledňováno.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.03.2024 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. 2:

„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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 a č. 434/2023 Sb.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	891/6	51000	3 412	14,20	60,00	22,72	77 520,64
orná půda	891/6	54200	4 382	10,86	60,00	17,38	76 159,16
orná půda	891/6	30200	606	19,02	60,00	30,43	18 440,58

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	8 400 m ²	172 120,38
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	172 120,38 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 12
---------------------------------	---	--------

Pozemek - zjištěná cena celkem	=	14 343,37 Kč
---------------------------------------	---	---------------------

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 891/6 v katastrálním území Malešov

Malešov, okres Kutná Hora					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Malešov, okres Kutná Hora	8400 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Parc. č. 151, 74/16, 74/37, Perštejnec, Kutná Hora, okres Kutná Hora	17515 m ²	orná půda	nejsou řešeny	prodej podílu
2	Parc. č. 143/1, 329, 515, Žišov, Vavřinec, okres Kutná Hora	40303 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Parc. č. 1092, 1161, Močovice, okres Kutná Hora	26143 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	41,00 Kč	1	41,00 Kč	1	1	1	1	0,95	0,95	43,16 Kč
2	48,19 Kč	1	48,19 Kč	1	1	1	1	1	1	48,19 Kč
3	49,08 Kč	1	49,08 Kč	1	1	1	1	1	1	49,08 Kč
Celkem průměr										46,81 Kč
Minimum										43,16 Kč
Maximum										49,08 Kč
Směrodatná odchylka - s										3,19 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										43,62 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										50,00 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje orné půdy v relevantním okolí. Významné rozdíly nebyly shledány, pouze u vzorku 1 zohledněn prodej pouze podílu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

46,81 Kč/m²

* 8400 m²

= 393 204 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

393 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha a zasíťování.

Výsledek dle cenového předpisu – podíl 1/12

14.340 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - celek

393.000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/12. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou výrazně omezena, okruh kupujících je limitovaný. U zemědělských pozemků je sice omezení méně výrazné než u jiných typů nemovitosti (z pozemku lze čerpat užitek např. ve formě pachtovného i při vlastnictví podílu), přesto však je nutné zvážit nízký podíl, který je jistě v porovnání s prodejem celku méně atraktivní. Výše srážky je stanovena na 5%.

Výsledek dle tržního porovnání – podíl po srážce

31.113 Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Větší váha bude udělena výsledku dle srovnávací metody, neboť vypočtená zjištěná cena je zde negativně ovlivněna zpětným statistickým vyhodnocením základních dat, které plně neodrážejí růst cen zemědělských pozemků (průměrná cena dle BPEJ roste pomaleji než trh).

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/12 na pozemku parc. č. 891/6 v obci Malešov, okres Kutná Hora, katastrální území Malešov, na listu vlastnictví č. 296.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětné nemovité věci v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

31.000 Kč

Slovy: třicetjedentisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.04.2024



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 013415/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

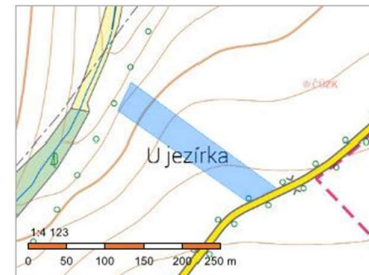
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	891/6
Obec:	Malešov [534188]
Katastrální území:	Malešov [690830]
Číslo LV:	296
Výměra [m ²]:	8400
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Míšek Arnošt, Náměstí 464/1, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov	1/12
Zemědělské obchodní družstvo Úmonín, č. p. 52, 28546 Úmonín	11/12

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51000	3412
54200	4382
30200	606

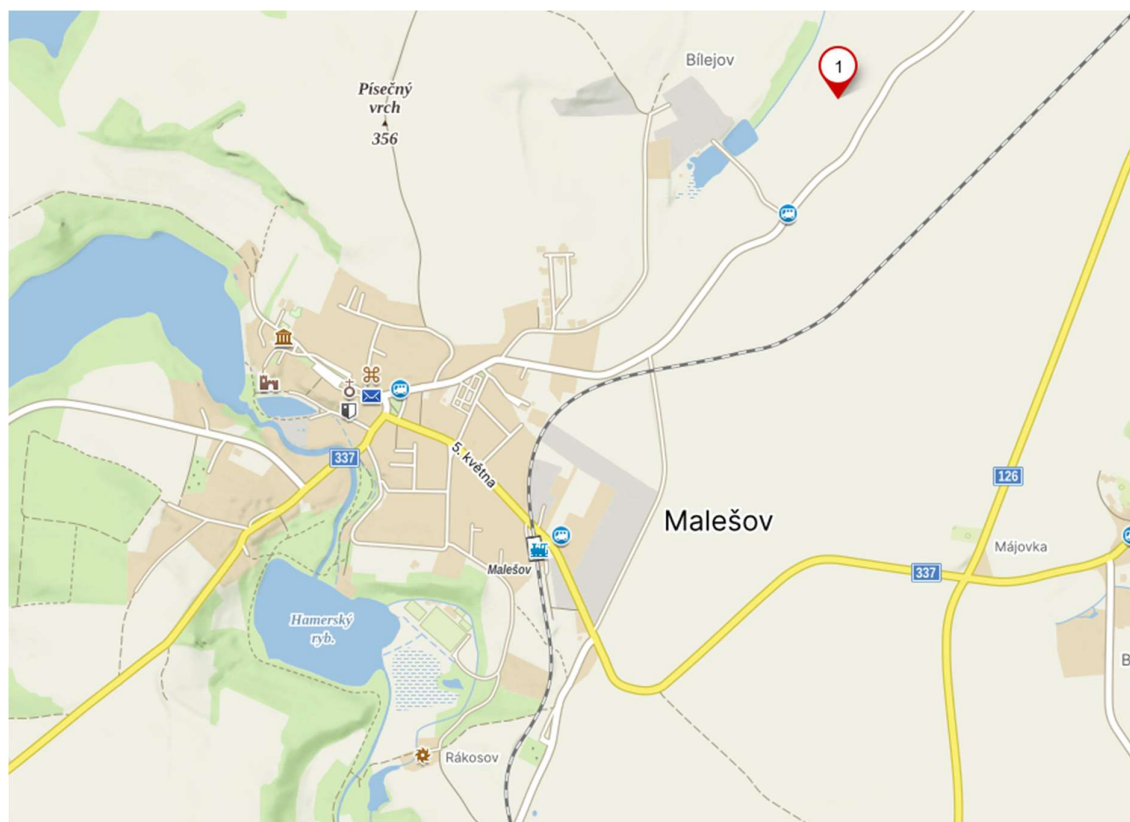
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

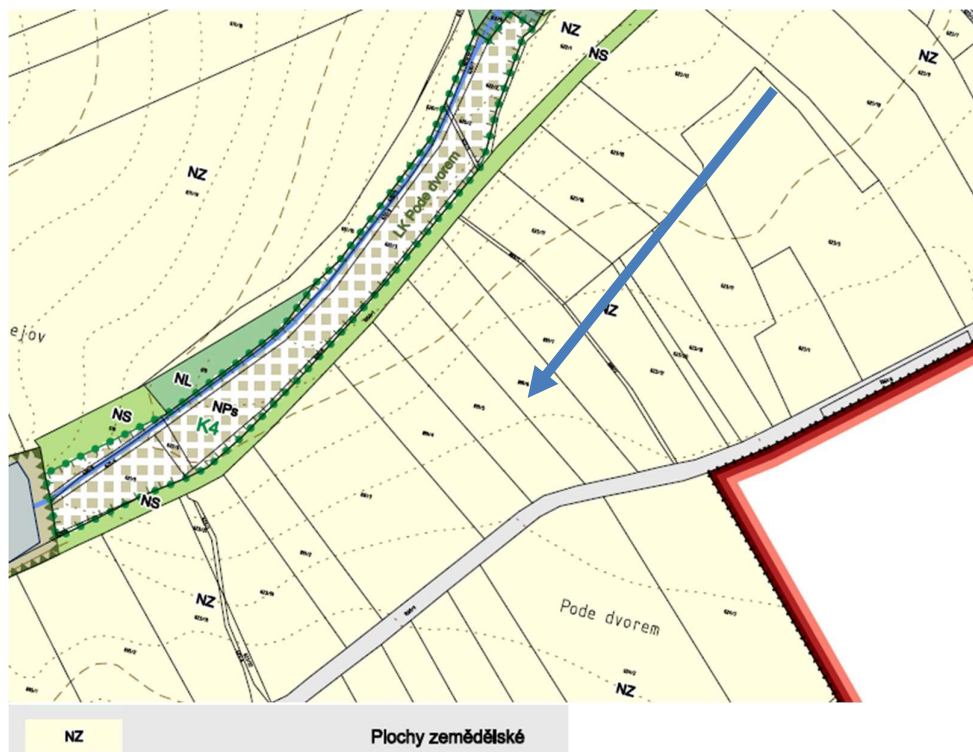
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Míšek Arnošt
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Změna výměr obnovou operátu

Ortofoto mapa a mapa



Výřez z územního plánu



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

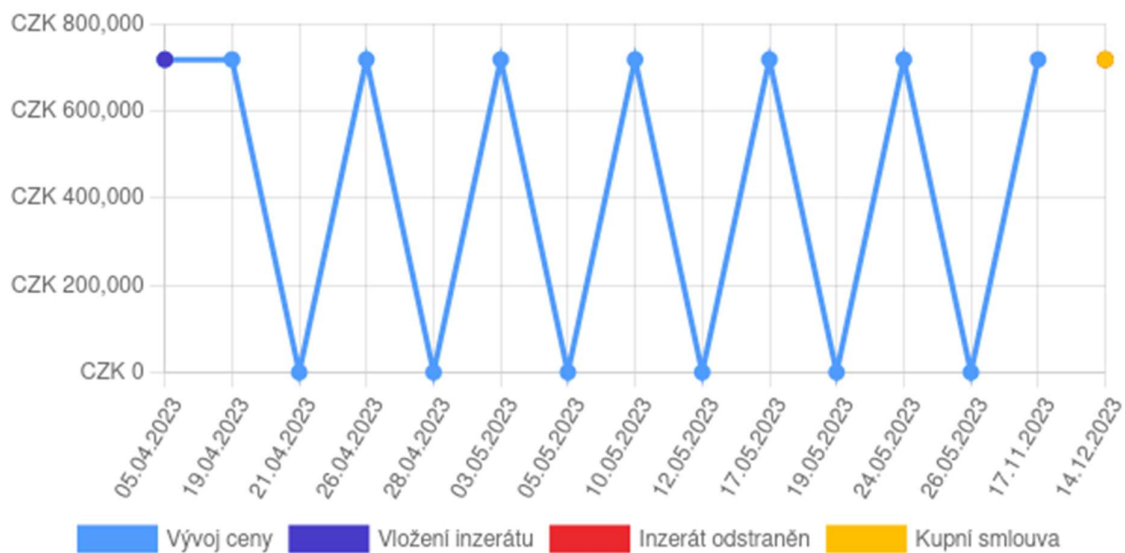


Pozemek, 17515 m², Perštejnec, Kutná Hora, okres Kutná Hora

Celková cena: 718 115 Kč

Lokalita: Perštejnec, Kutná Hora, okres Kutná Hora

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Perštejnec, Kutná Hora, okres Kutná Hora	Cena dle KS	718 115 Kč
Právní účinky ke dni	14.12.2023	Číslo řízení	V-6975/2023-205
Poznámka k ceně	Poplatek za návrh na vklad 2.000 Kč platí kupující., včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Plocha pozemku	17515 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízíme zemědělské pozemky v kú Perštejnec, jedná se o podíl 1/3 s celkovou výměrou 17515m². Pacht na dobu určitou 1 rok.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

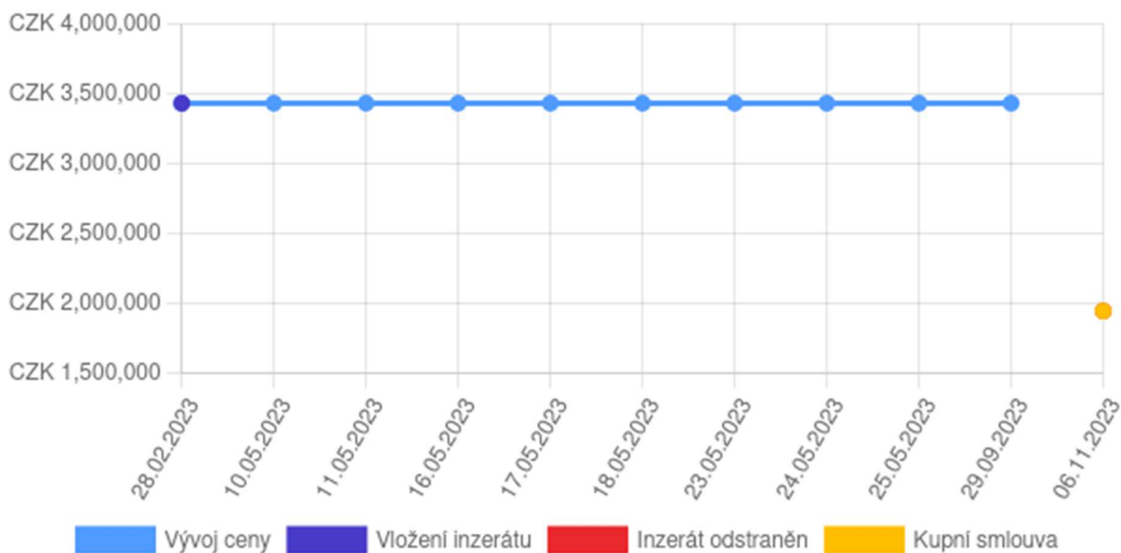


Pozemek, 40303 m², Žišov, Vavřinec, okres Kutná Hora

Celková cena: 1 942 120 Kč

Lokalita: Žišov, Vavřinec, okres Kutná Hora

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



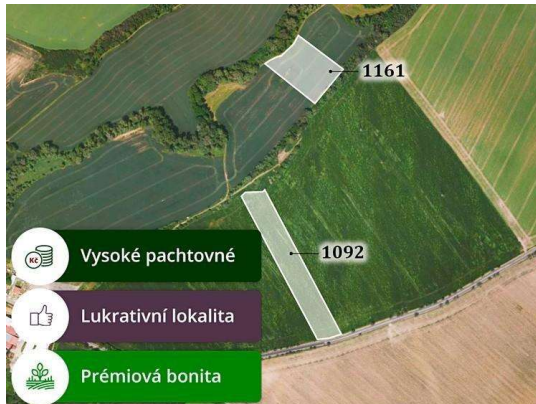
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Žišov, Vavřinec, okres Kutná Hora	Cena dle KS	1 942 120 Kč
Právní účinky ke dni	06.11.2023	Číslo řízení	V-6174/2023-205
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Plocha pozemku	40303 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Druh komerční nemovitosti	Zemědělský objekt

Nabízíme k prodeji soubor pozemků o rozloze 40 303 m² v katastrálním území Žišov, obec Vavřinec. Jedná se celkem o 3 parcely, které jsou v KN vedené jako orná půda. Orná půda v I. třídě ochrany ZPF tvoří 17 634 m² a v II. třídě 22 669 m². Obec Vavřinec se nachází v okrese Kutná Hora. Pozemky jsou předmětem nájemní smlouvy, výpovědní doba z nájmu činí 7let. Pokud Vás nabídka oslovila, případně uvažuje pouze o odkoupení jedné parcely, tak nás neváhejte kontaktovat.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

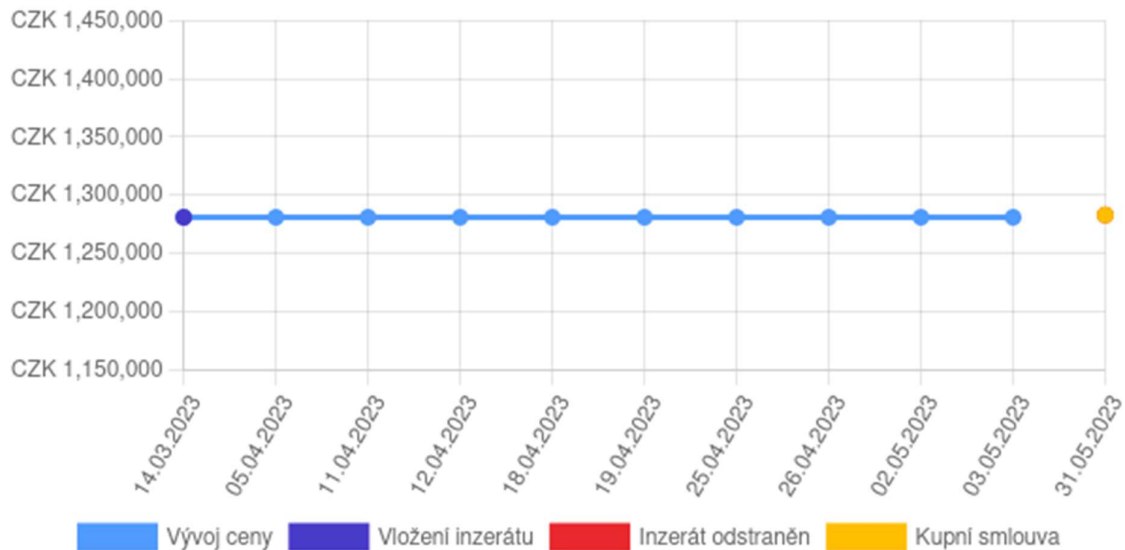


Pozemek, 26143 m², Močovice, okres Kutná Hora

Celková cena: 1 283 007 Kč

Lokalita: Močovice, okres Kutná Hora

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Močovice, okres Kutná Hora	Cena dle KS	1 283 007 Kč
Právní účinky ke dni	31.05.2023	Číslo řízení	V-2932/2023-205
Plocha pozemku	26143 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Ve výhradním zastoupení majitele nabízím k prodeji dva pozemky do výlučného vlastnictví. Pozemky se nacházejí v lukrativní lokalitě nedaleko Čáslavi - v katastrálním území Močovice, v okrese Kutná Hora ve Středočeském kraji. K prodeji je 100% celek pozemků parc. č. 1092 a 1161 zapsaných na LV 10127 v KÚ Močovice. Celková výměra obou prodávaných pozemků je 26 143 m² a vše je vedeno jako orná půda. Pozemky se vyznačují vysokou bonitou půdy v hodnotě 17,71 Kč. Okolí Čáslavy je totiž bohaté na vůbec nejúrodnější typ půdy - černozem. Zemědělci se zde věnují pěstování různých obilnin, řepy, cukrovky, raných brambor, řepky olejné, hořčice, máku a rozmanité zeleniny. Močovice se nachází 3 km na jihozápad od Čáslavi v Čáslavské kotlině. Ve vzdálenosti 7 km leží severozápadně město Kutná Hora, 17 km severozápadně město Kolín a 21 km severovýchodně město Přelouč. Historické jádro obce je městskou památkovou zónou. Čáslav je nazývána bránou do Železných hor.