

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 096908/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v České Lípě, Mgr. Petra Krnošová pozůstalost po Milanu Krupkovi, zemřelém dne 22.2.2022 Děčínská 390, 470 01 Česká Lípa
Číslo jednací:	12 D 225/2022-315
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely řízení o pozůstalosti.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 255/3, katastrální území Dlouhopolsko, obec Dlouhopolsko, okres Nymburk
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	13.12.2024
Zpracováno ke dni:	13.12.2024
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 10 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.12.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 255/3 v obci Dlouhopolsko, okres Nymburk, katastrální území Dlouhopolsko na listu vlastnictví č. 307.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely řízení o pozůstalosti.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

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

informace zjištěné na stavebním úřadě, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 255/3
Adresa předmětu ocenění:	Dlouhopolsko, Dlouhopolsko, okres Nymburk
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Nymburk
Obec:	Dlouhopolsko
Katastrální území:	Dlouhopolsko

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.12.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Martina Plachá. Byla provedena pouze částečná prohlídka z veřejně dostupných míst, k pozemku nevede přístupová cesta.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Krupka Milan, Husova 671, 473 01 Nový Bor	1/2
Liebezeitová Eva Mgr., Valtínovská 478, 471 25 Jablonné v Podještědí	1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 255/3 v obci Dlouhopolsko, okres Nymburk, katastrální území Dlouhopolsko na listu vlastnictví č. 307.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 255/3 o celkové výměře 2753 m².

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí veden jako orná půda a je užíván jako zemědělská plocha. Územní plán obce není veřejně dostupný. Na základě sdělení stavebního úřadu se pozemek dle platného územního plánu nachází v ploše s funkčním využitím pro zemědělskou výrobu, mimo zastavěné a zastavitelné území obce.

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený a je bez porostů.

Přístup k pozemku je přes obecní zemědělské pozemky.

Pozemek leží na jižním okraji obce, mimo zastavěné území obce.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Parkovací možnosti jsou ve vzdálenějším okolí pozemku.

Oceňovaná nemovitost není zatížena věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 255/3
	Celková výměra	2753 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	v ploše s funkčním využitím pro zemědělskou výrobu
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinný
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes obecní zemědělské pozemky

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Parkovací možnosti	ve vzdálenějším okolí pozemku
Věcná práva	Věcná břemena	oceňovaná nemovitost není zatížena věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.12.2024 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 prodejích 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

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc. č. 255/3

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	255/3	30700	2 753	14,79	20,00	17,75	48 865,75
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			2 753 m ²				48 865,75

Pozemek parc. č. 255/3 - cena zjištěná celkem = **48 865,75 Kč**

Zjištěná cena - celkem: **48 865,80 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **48 870,- 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. 255/3 v katastrálním území Dlouhopolsko

Dlouhopolsko, Dlouhopolsko, okres Nymburk			
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití
Oceňovaný objekt	Dlouhopolsko, Dlouhopolsko, okres Nymburk	2753 m ²	zemědělský pozemek
1	Záhornice, okres Nymburk	4682 m ²	zemědělský pozemek
2	Podmoky, okres Nymburk	10559 m ²	zemědělský pozemek
3	Velenice, okres Nymburk	8312 m ²	zemědělský pozemek

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K1 x ... x K3	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	61,43 Kč	1	61,43 Kč	1	1	1	1	61,43 Kč
2	54,19 Kč	1	54,19 Kč	1	1	1	1	54,19 Kč
3	56,24 Kč	1	56,24 Kč	1	1	1	1	56,24 Kč
Celkem průměr								57,29 Kč
Minimum								54,19 Kč
Maximum								61,43 Kč
Směrodatná odchylka - s								3,73 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								53,55 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								61,02 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								
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).								

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

$$\begin{aligned}
 & 57,29 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \underline{\quad \quad \quad * 2753 \text{ m}^2 \quad \quad \quad} \\
 & = 157\,710 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

158 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

48 870 Kč

Cena podílu id. 1/2

24 435 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

158 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

79 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 255/3 v obci Dlouhopolsko, okres Nymburk, katastrální území Dlouhopolsko na listu vlastnictví č. 307.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

79 000,- Kč

Slovy: sedmdesát devět tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Martina Plachá, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.12.2024



Ing. Martina Plachá



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.

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 096908/2024.

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

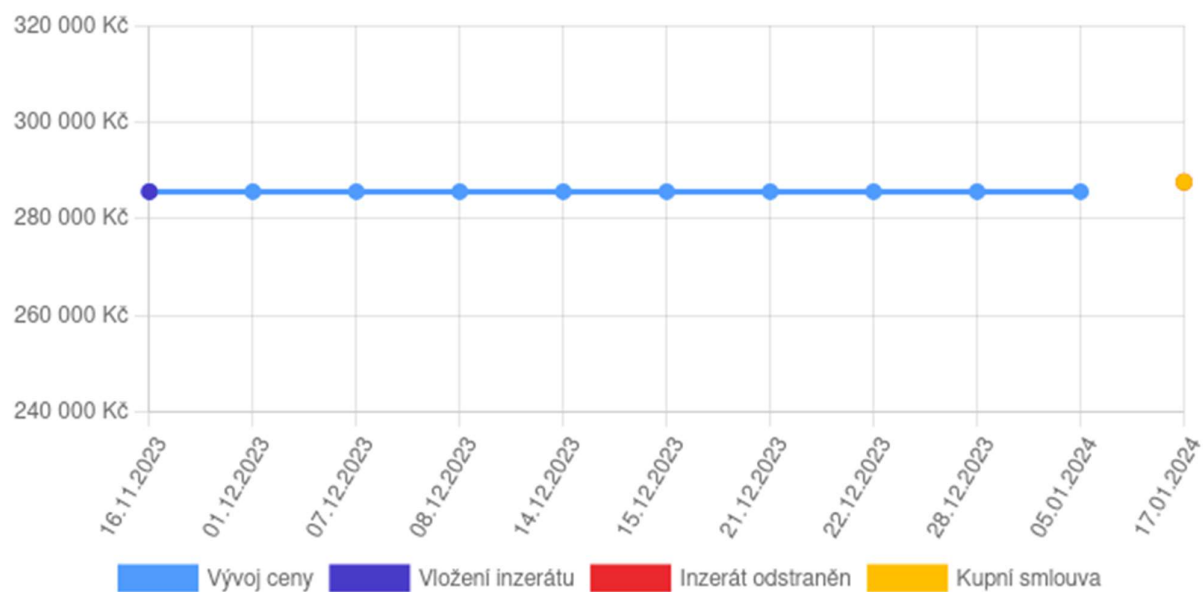
Lokalita	Záhornice, okres Nymburk	Cena dle KS	287 602 Kč
Právní účinky ke dni	17.01.2024	Číslo řízení	V-446/2024-208
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	4682 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Prodáváme zemědělskou půdu v katastrálním území Záhornice u Městce Králové v okrese Nymburk. Předmětem prodeje je 1/2 výměry na pozemku parc. č. 457/21, zapsané na LV 560. Celková prodávaná výměra je 4 682 m². A celou tvoří orná půda.

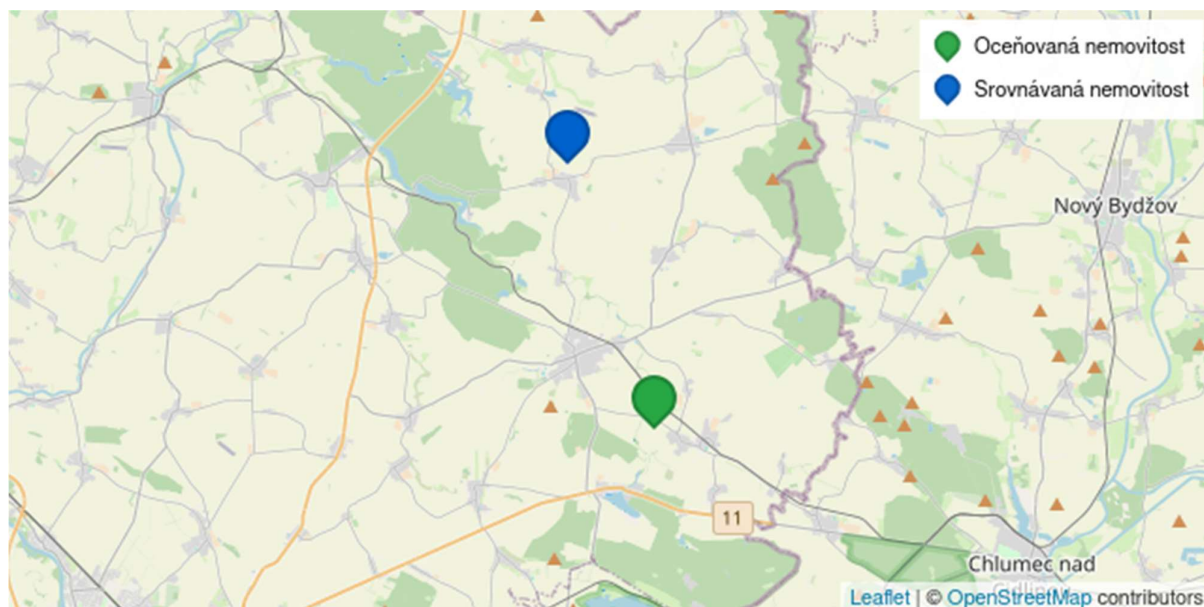
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

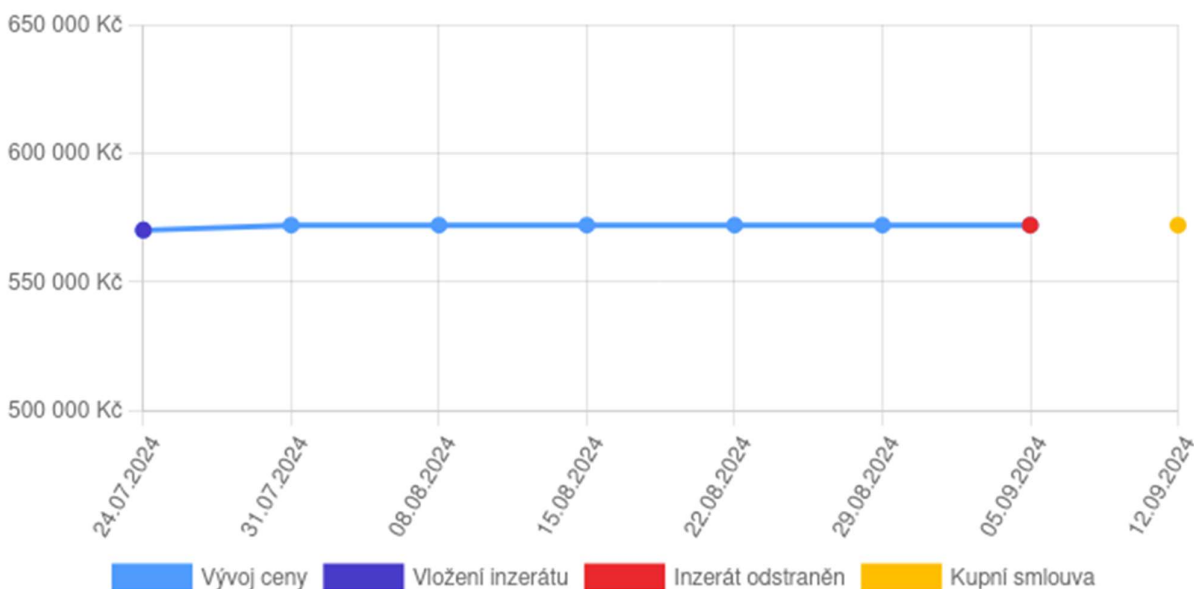
Lokalita	Podmoky, okres Nymburk	Cena dle KS	572 186 Kč
Datum podpisu KS	12.09.2024	Číslo řízení	V-6851/2024-208
Plocha pozemku	10559 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Prodám zemědělské pozemky v katastrálním území Podmoky u Městce Králové. Podmoky jsou obec ležící v okrese Nymburk, asi 11 km severovýchodně od města Poděbrady. K prodeji jsou čtyři pozemky, a to do výlučného vlastnictví. Jedná se o pozemky parc. č. 127/48, 165/23, 219/65 a 127/57 zapsané na listu vlastnictví 157. Dále je předmětem prodeje 1/2 výměry na pozemcích 278/7, 989/35 a 276/25 zapsaných na LV 156. Celkem se jedná o 10 559 m² zemědělské půdy. Na parcelách 127/48 a 989/35 je 92 m² ostatní plochy, na ostatních je orná půda. Zemědělská půda disponuje výjimečnou kvalitou a plodností.

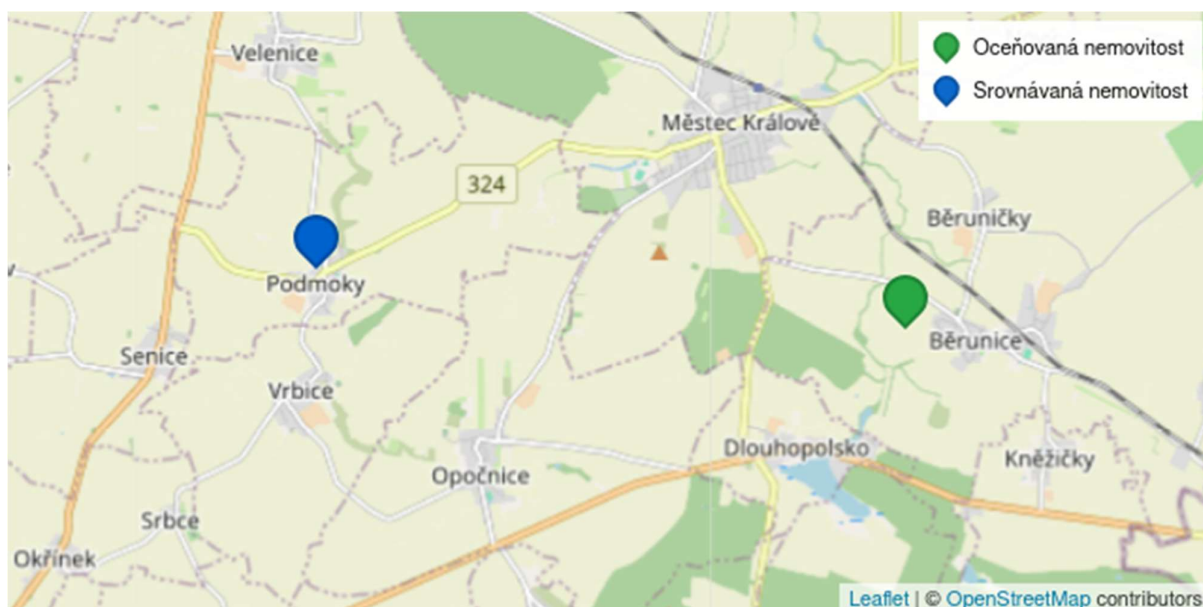
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

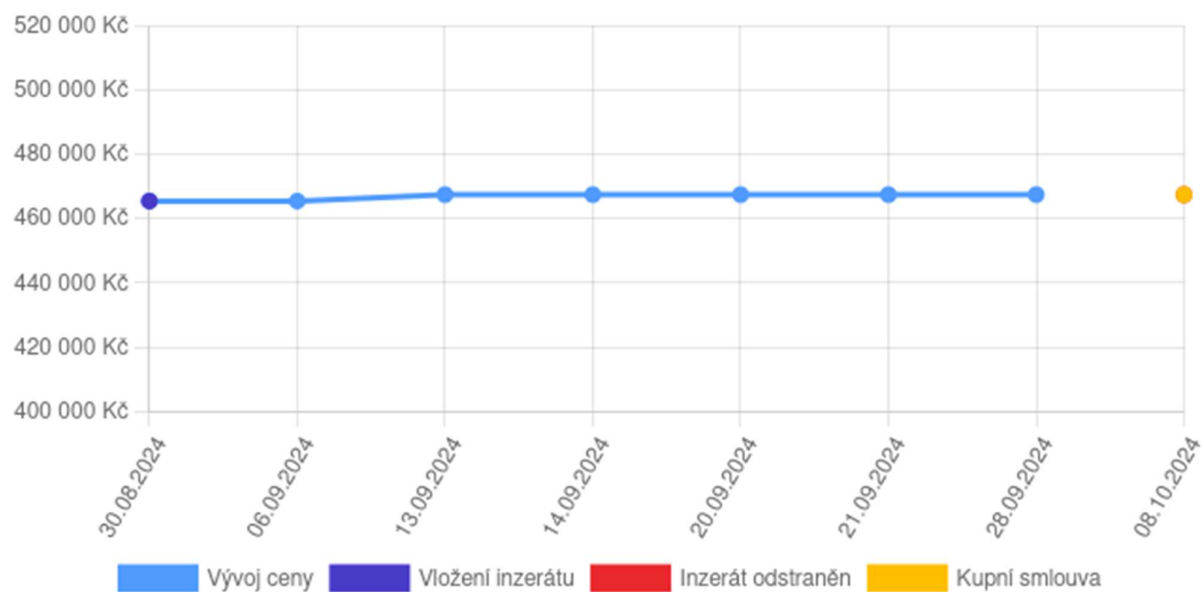
Lokalita	Velenice, okres Nymburk	Cena dle KS	467 472 Kč
Právní účinky ke dni	08.10.2024	Číslo řízení	V-7554/2024-208
Plocha pozemku	8312 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

V katastrálním území Velenice v okrese Nymburk prodávám pozemky do výlučného vlastnictví. Majitel nabízí k prodeji pozemky zapsané na listu vlastnictví 85 pod čísly parcel 505, 504 a 506. Jejich celková výměra je 8 312 m². Parcely 504 a 506 jsou orná půda vysoké kvality. Parcela 505 umístěna mezi nimi je vedena jako vodní plocha, ale užívána je také jako orná půda.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

