

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 096907/2024

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. 390/7, katastrální území Běrunice, obec Běrunice, 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 7 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. 1/6 na pozemku parc. č. 390/7 v obci Běrunice, okres Nymburk, katastrální území Běrunice na listu vlastnictví č. 245.

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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace realitních kanceláří, 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. 390/7
Adresa předmětu ocenění:	Běrunice, Běrunice, okres Nymburk
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Nymburk
Obec:	Běrunice
Katastrální území:	Běrunice

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:

Česká republika	1/6
Krupka Milan, Husova 671, 473 01 Nový Bor	1/6
XXX XXXX Mgr., Valtínovská 478, 471 25 Jablonné v Podještědí	1/6
XXX XXXX, Alešova 693/11, Poděbrady II, 290 01 Poděbrady	1/6
Zemědělská společnost Sloveč, a.s., Pražská 744, 289 03 Městec Králové	1/3

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 130 00 Praha 3	1/6
---	-----

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 390/7 v obci Běrunice, okres Nymburk, katastrální území Běrunice na listu vlastnictví č. 245.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 390/7 o celkové výměře 487 m².

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí veden jako orná půda a je užíván jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy zemědělské.

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

Přístup k pozemku je přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Pozemek leží na jihozápadním 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. 390/7
	Celková výměra	487 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	plochy zemědělské
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného pozemku není zřízeno

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	jihozápadní 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. 390/7

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	390/7	31901	487	11,96	20,00	14,35	6 988,45
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			487 m ²				6 988,45

Pozemek parc. č. 390/7 - cena zjištěná celkem = **6 988,45 Kč**

Zjištěná cena - celkem: **6 988,50 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **6 990,- 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. 390/7 v katastrálním území Běrunice

Běrunice, Běrunice, okres Nymburk				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné
Oceňovaný objekt	Běrunice, Běrunice, okres Nymburk	487 m ²	zemědělský pozemek	nevhodný tvar, malá výměra
1	Mlékosrby, okres Hradec Králové	1321 m ²	zemědělský pozemek	/
2	Činěves, okres Nymburk	5513 m ²	zemědělský pozemek	/
3	Dlouhopolsko, okres Nymburk	90298 m ²	zemědělský pozemek	/

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 jiné	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	49,96 Kč	1	49,96 Kč	1	1	1	1.1	1.1	45,42 Kč
2	45,17 Kč	1	45,17 Kč	1	1	1	1.1	1.1	41,06 Kč
3	45,02 Kč	1	45,02 Kč	1	1	1	1.1	1.1	40,93 Kč
Celkem průměr									42,47 Kč
Minimum									40,93 Kč
Maximum									45,42 Kč
Směrodatná odchylka - s									2,55 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									39,92 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									45,02 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

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

42,47 Kč/m²

* 487 m²

= 20 683 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

21 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

6 990 Kč

Cena podílu id. 1/6

1 165 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

21 000 Kč

Cena podílu id. 1/6

3 500 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. 1/6 na pozemku parc. č. 390/7 v obci Běrunice, okres Nymburk, katastrální území Běrunice na listu vlastnictví č. 245.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 500,- Kč

Slovy: tři tisíce pět set 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 096907/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Krupka Milan
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Krupka Milan
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Závazek neuemožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Výřez z územního plánu



plochy zemědělské (NZ1)

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)

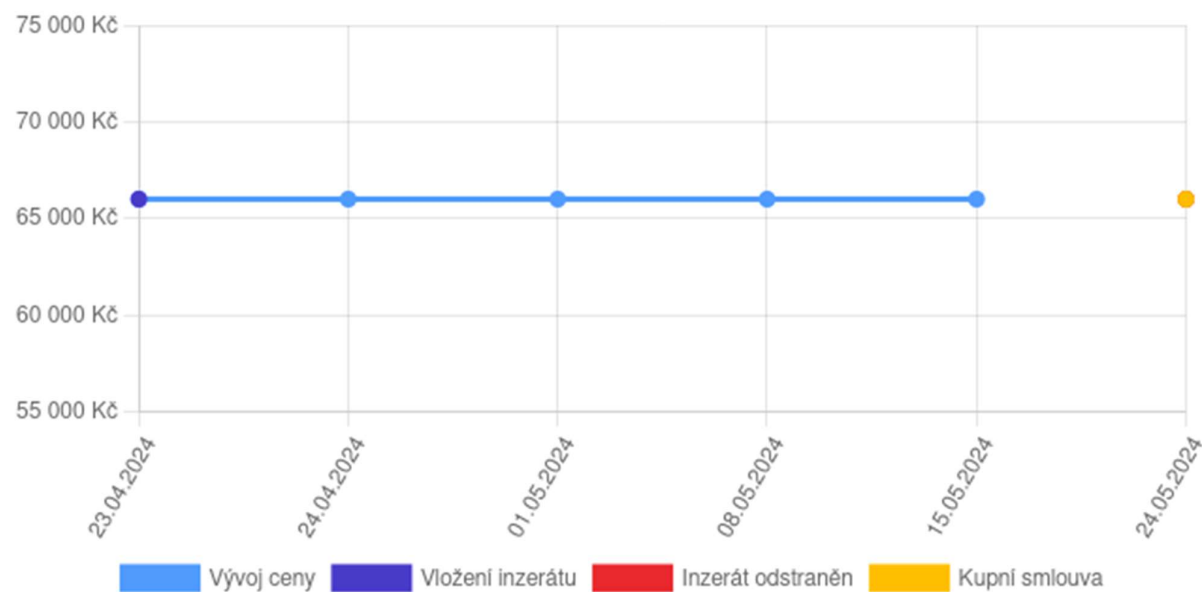
Lokalita	Mlékosrby, okres Hradec Králové	Cena dle KS	66 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.05.2024	Číslo řízení	V-4840/2024-602
Plocha pozemku	1321 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Mlékosrby, LV 266 o výměře 1321 m². Parcela č. 164 - o výměře 1321 m² (trvalý travní porost).

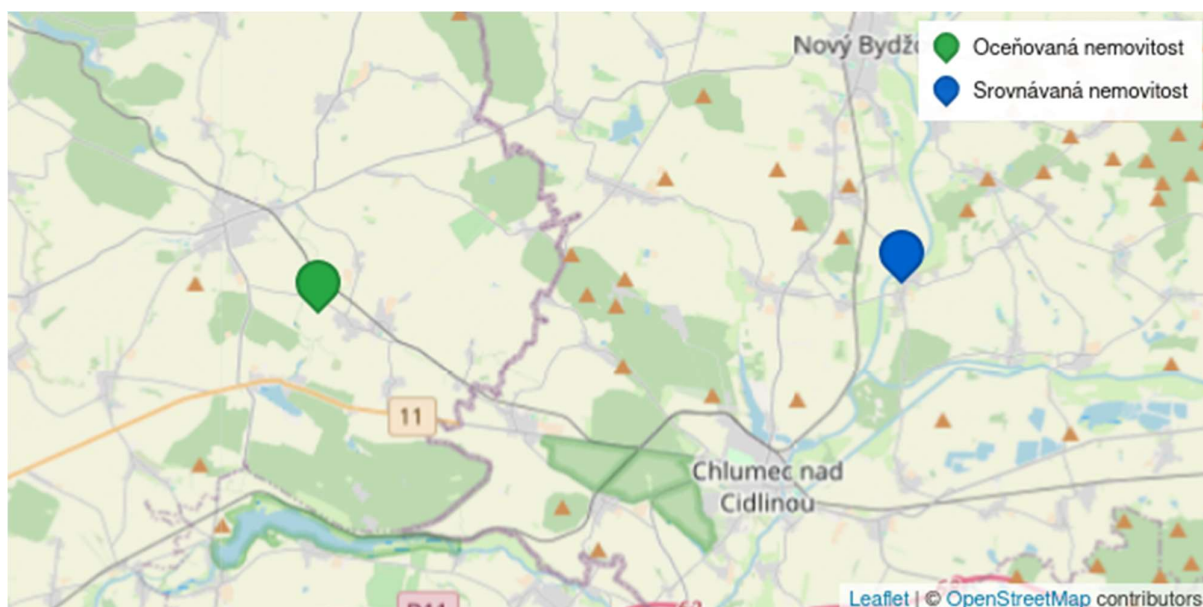
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



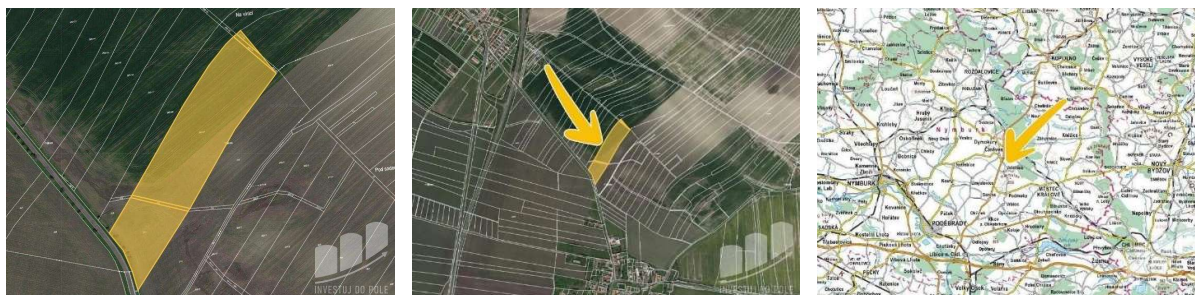
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

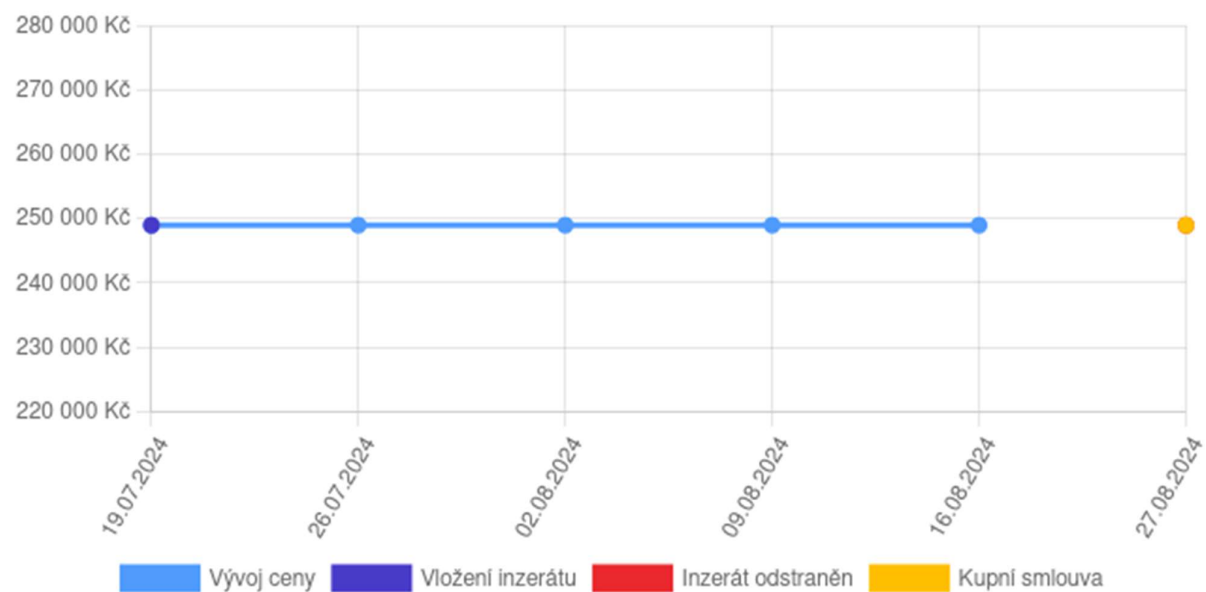
Lokalita	Činěves, okres Nymburk	Cena dle KS	249 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.08.2024	Číslo řízení	V-6366/2024-208
Plocha pozemku	5513 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plyn	Ne		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Činěves, LV 258, podíl 1/3 o výměře 5513 m². Parcela č. 277/45 - o výměře 103m² (Orná půda) Parcela č. 283/21 - o výměře 11922m² (Orná půda) Parcela č. 316 - o výměře 176m² (Orná půda) Parcela č. 315 - o výměře 4135m² (Orná půda) Parcela č. 308/24 - o výměře 204m² (Ostatní plocha) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky Středočeského kraje.

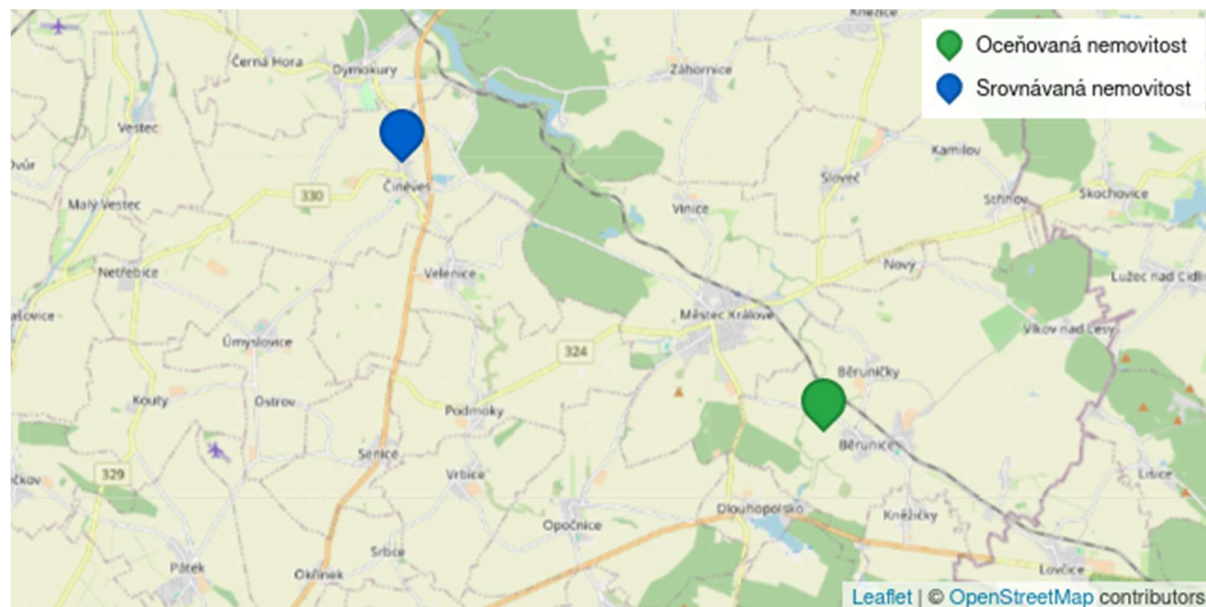
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



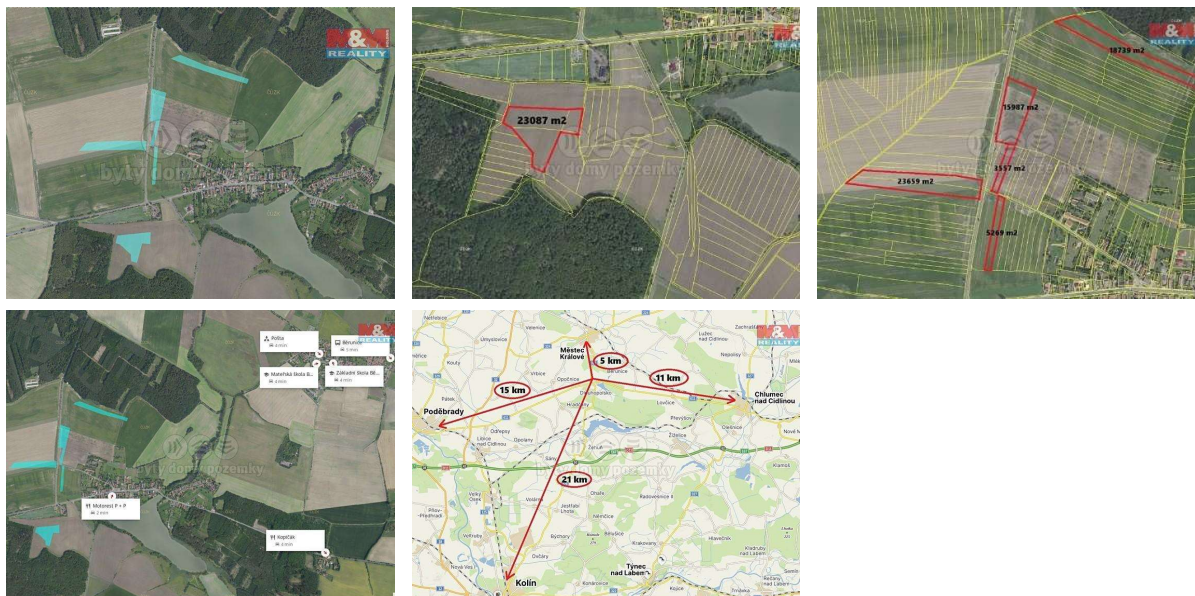
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

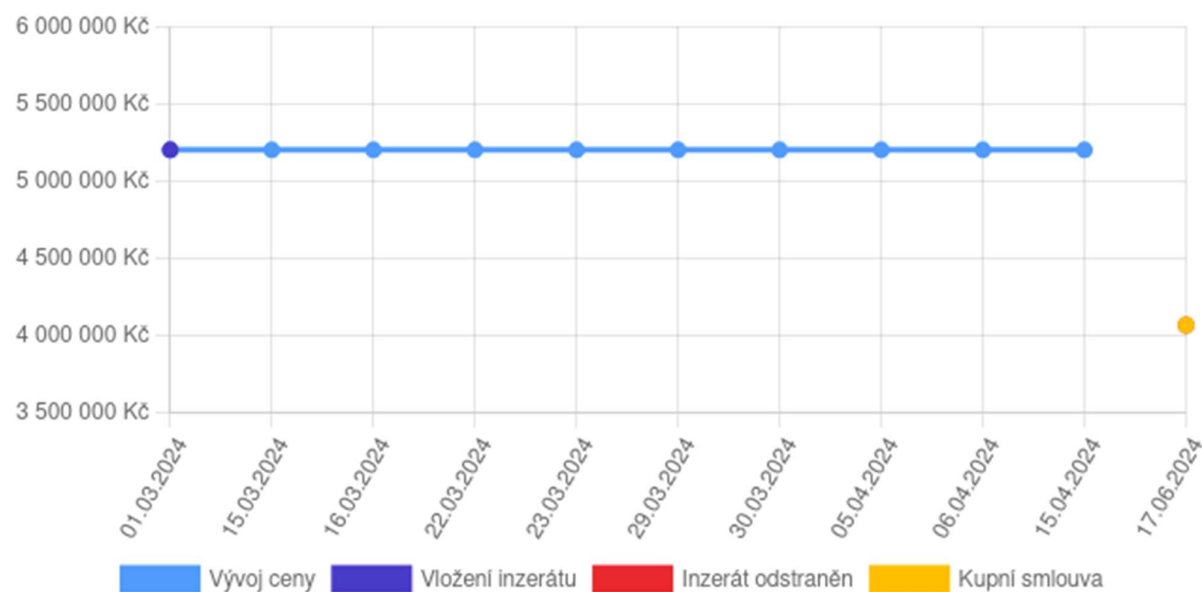
Lokalita	Dlouhopolsko, okres Nymburk	Cena dle KS	4 065 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.06.2024	Číslo řízení	V-4622/2024-208
Plocha pozemku	90298 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízíme k prodeji rozlehlé pole o rozloze 90 298 m², situované na okraji malebné obce Dlouhopolsko. Tento kus půdy se nachází v katastrálním území, které je známo svou výživnou půdou a přívětivým klimatem pro zemědělské užití.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

