



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 01/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé podílu o velikosti 1/2 pozemků:

1. p.p.č. 209/1 k.ú. Černouček, obec Černouček, okres Litoměřice na LV 319;
2. p.p.č. 885, 1135, 1139, 1225, 1231, 1234 a 1489 k.ú. Ctiněves, obec Ctiněves, okres Litoměřice na LV 319;
3. p.p.č. 1194 k.ú. Ctiněves, obec Ctiněves, okres Litoměřice na LV 709.

Znalec: Ing. Galina Ožanová
 Wolkerova 1234/51
 358 01 Kraslice
 telefon: 776 788 782
 e-mail: galina.ozanova@seznam.cz
 IČ: 45411581

Zadavatel: notář se sídlem v Sokolově, Mgr. Viktor Semaník
 K. H. Borovského 575
 356 01 Sokolov

Číslo jednací: 18 D 575/2009-152

OBVYKLÁ CENA

236 525 Kč (podíl o velikosti ½)

Počet stran: 9

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 14. 07. 2009

Vyhotoveno: V Kraslicích 05. 01.2023

OKRESNÍ SOUD V SOKOLOVĚ	
DOŠLO osobně - poštou v..... hod.	
09 -01- 2023	
.....krátpříloh
Kolky za.....Kč	

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny obvyklé o velikosti 1/2 pozemků:

1. p.p.č. 209/1 k.ú. Černouček, obec Černouček, okres Litoměřice na LV 319;
2. p.p.č. 885, 1135, 1139, 1225, 1231, 1234 a 1489 k.ú. Ctiněves, obec Ctiněves, okres Litoměřice na LV 319;
3. p.p.č. 1194 k.ú. Ctiněves, obec Ctiněves, okres Litoměřice na LV 709.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé nemovitého majetku ke dni úmrtí zůstavitele, tj. ke dni 14. 07. 2009 - převod na nového nabyvatele

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Katastr nemovitostí eviduje cenové údaje pozemků od roku 2014. Z předchozích období není možné získat údaje o dosažených cenách nemovitostí.

Zemědělské pozemky byly vedené v tzv. zjednodušené evidenci. V průběhu období 2009-2021 byly tyto zemědělské pozemky přečíslovány a uskutečnily se na nich pozemkové úpravy. Výsledkem byla změna číslování pozemků, tak také změna rozlohy jednotlivých pozemků a v některých případech i místo nově vzniklých pozemků.

Z tohoto důvodu za cenu obvyklou je považována cena z realizovaného prodeje v blízkém okolí oceňovaných pozemků.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z KN;
- kopie katastrálních map;
- informace od spoluvlastníků pozemků (společnost AGRIVEP, a.s.; Firma M&P, spol. s r.o.);
- informace z KN;
- realizované prodeje v roce 2014-2015 - údaje z KN;
- kupní smlouva o převodu vlastnictví z roku 2015;

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Všechny uvedené zdroje lze považovat za věrohodné

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony:

§2, zákona o oceňování majetku zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona o oceňování majetku zní: „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.“

V tomto případě byly použity porovnávací metoda.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz buď o skutečně realizovaných prodeji a skutečně realizovaných cenách, nebo z nabídkových cen realitních serverů.

Pro porovnávací metodu byly použity podklady z katastru nemovitostí o skutečně realizovaných prodeji a také kupní smlouva.

Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, využití území podle platného územního plánu, životní prostředí, atd.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Litoměřice, k.ú. Černouček, obec Černouček,
Adresa nemovitosti: a k.ú. Ctiněves, obec Ctiněves,

Místopis

Oceňované pozemky se nacházejí v obci Černouček a Ctiněves v okrese Litoměřice.

Obec Černouček se nachází v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji přibližně 9 km jižně od města Roudnice nad Labem. Obec vstoupila do sdružení obcí pro nakládání a nezávadnou likvidaci odpadů (SONO). Na náklady obce jsou vybudovány ke všem stávajícím rodinným domkům přípojky vody a plynu.

Obec Ctiněves se nachází v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji, přibližně šest kilometrů jihovýchodně od Roudnice nad Labem, pod úpatím hory Říp.

Život obcí Černoučku a Ctiněvese byl odedávna spojen. Soužití obou obcí po celé generace ovlivňovaly nejen rodinné svazky, ale např. i skutečnost, že měly společnou školu v Černoučku. Obě obce leží pod jihovýchodními svahy Řípu.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
 Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: okrajová část - ostatní
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovitosti

Jedná se o ornou půdu s nižší bonitou, pravidelně obhospodařovanou jejich podílovými spoluvlastníky. Celková plocha oceňovaných pozemků je 47 305 m².

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

NE Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Nemí zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

NE Nemovitost věc není situována v záplavovém území
 ANO Poloha nemovitosti v chráněném území
 Komentář: ochranné pásmo nem. kult. památka, rezervace - pro zemědělskou půdu nemá vliv

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
 Komentář: exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Komentář: na pozemcích hospodaří farma M&P, spol, s r.o. a AGRIVERP a.s.

3.2. Obsah

LV 319 - k.ú. Černouček

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.p.č. 209/1

LV 319 - k.ú. Ctiněves

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.p.č. 885, 1135, 1139, 1225, 1231, 1234 a 1489

LV 709 - k.ú. Ctiněves

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.p.č. 1194

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

LV 319 - k.ú. Černouček

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.p.č. 209/1

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků byla převzata z „Kupní smlouvy o převodu vlastnictví podílu nemovitosti“, kdy Farma M&P, spol. r.o. koupila podobné pozemky od bratra zůstavitele v k.ú. Černouček a Ctiněves

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	209/1	9 742	10,00	1 / 2	48 710
Celková výměra pozemků		9 742	Hodnota pozemků celkem		48 710

LV 319 - k.ú. Ctiněves

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.p.č. 885, 1135, 1139, 1225, 1231, 1234 a 1489

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků byla převzata z „Kupní smlouvy o převodu vlastnictví podílu nemovitosti“, kdy Farma M&P, spol. r.o. koupila podobné pozemky od bratra zůstavitele v k.ú. Černouček a Ctiněves.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	885	4 045	10,00	1 / 2	20 225
orná půda	1135	8 023	10,00	1 / 2	40 115
orná půda	1139	6 727	10,00	1 / 2	33 635
orná půda	1225	1 812	10,00	1 / 2	9 060
orná půda	1231	152	10,00	1 / 2	760
orná půda	1234	3 494	10,00	1 / 2	17 470
orná půda	1489	8 193	10,00	1 / 2	40 965
Celková výměra pozemků		32 446	Hodnota pozemků celkem		162 230

LV 709 - k.ú. Ctiněves

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.p.č. 1194

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků byla převzata z „Kupní smlouvy o převodu vlastnictví podílu nemovitosti“, kdy Farma M&P, spol. r.o. koupila podobné pozemky od bratra zůstavitele v k.ú. Černouček a Ctiněves

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1194	5 117	10,00	1 / 2	25 585
Celková výměra pozemků		5 117	Hodnota pozemků celkem		25 585

4.2. Výsledky analýzy dat

LV 319 - k.ú. Černouček

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.p.č. 209/1 48 710,- Kč

LV 319 - k.ú. Ctiněves

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.p.č. 885, 1135, 1139, 1225, 1231, 1234 a 1489 162 230,- Kč

LV 709 - k.ú. Ctiněves

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.p.č. 1194 25 585,- Kč

Hodnota pozemku	236 525 Kč
-----------------	------------

Silné stránky

- orná půda - žádaná komodita s neustále rostoucí cenou;

Slabé stránky

- nižší bonita zemědělské půdy;

<p>Obvyklá cena</p> <p>236 525 Kč</p> <p>slovy: Dvěstě třicet šest tisíc pět set dvacet pět Kč</p>
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu. Vzhledem k funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji: **Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/2 pozemků p.p.č. 209/1 k.ú. Černouček, obec Černouček, okres Litoměřice na LV 319; p.p.č. 885, 1135, 1139, 1225, 1231, 1234 a 1489 k.ú. Ctiněves, obec Ctiněves, okres Litoměřice na LV 319; p.p.č. 1194 k.ú. Ctiněves, obec Ctiněves, okres Litoměřice na LV 709 na 236 525 Kč.**

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění ceny obvyklé podílu o velikosti 1/2 pozemků:

1. p.p.č. 209/1 k.ú. Černouček, obec Černouček, okres Litoměřice na LV 319;
2. p.p.č. 885, 1135, 1139, 1225, 1231, 1234 a 1489 k.ú. Ctiněves, obec Ctiněves, okres Litoměřice na LV 319;
3. p.p.č. 1194 k.ú. Ctiněves, obec Ctiněves, okres Litoměřice na LV 709.

OBVYKLÁ CENA

236 525 Kč

slovy: Dvěstětřicetšesttisícpětsetdvacetpět Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 01/2023.

170;

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.12.2022 00:00:00

vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 18 D 575/2009 pro Notář Semanik Viktor, Mgr.

es: CZ0423 Litoměřice

Obec: 542423 Černouček

mi: 618071 Černouček

List vlastnictví: 319

kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Právník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Právnícké právo		
PRIMA M & P, spol. s r.o., č.p. 4, 41301 Kostomlaty pod	60277041	1/2
zem		
Valín Zdeněk, Rokycanova 1929, 35601 Sokolov	640209/1476	1/2

Nemovitosti

zemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

209/1

9742 orná půda

ochr. pásmo
nem. kult. pam., pam. zó
ny, rezervace, nem. nár.
. kult. pam,
zemědělský půdní
fond

Práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Číslo a další obdobné údaje

Podíl

Právní výkon

Povinnost k

Valín Zdeněk, Rokycanova 1929, 35601 Sokolov, RČ/IČO:
640209/1476

Právní jednání Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Sokolově 17Nc-7726/2007 6 ze dne 31.08.2007; uloženo na prac. Sokolov

Z-12360/2007-409

Související zápisy

Právní příkaz k prodeji nemovitosti

na podíl 1/2

Povinnost k

Valín Zdeněk, Rokycanova 1929, 35601 Sokolov,
RČ/IČO: 640209/1476

Parcela: 209/1

Právní jednání Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Karlovy Vary 55 EX-2074/2007 -24 ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2014 14:39:03. Zápis proveden dne 19.09.2014; uloženo na prac. Litoměřice

Z-8957/2014-506

Právní jednání Práva o vlastníkovi předány soudu s žádostí o projed. dědictví

Povinnost k

Valín Zdeněk, Rokycanova 1929, 35601 Sokolov, RČ/IČO:
640209/1476

Právní upozornění - **Bez zápisu**

Právní jednání bývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.