ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2534-036-2023

o ceně obvyklé pozemku p.č. 72 a p.č. 218 - trvalý travní porost, list vlastnický č. 789, kú. Starý Šidlov, obec Zákupy. GPS 50.7158444N, 14.6198406E

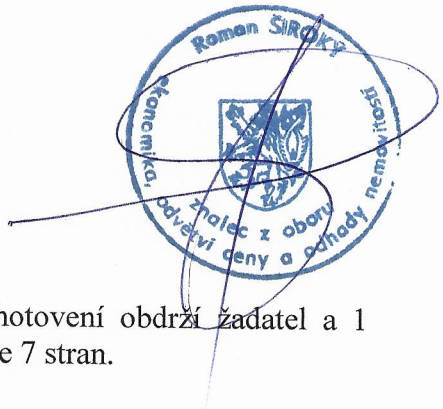
Objednavatel posudku: Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti 112 EX 3737/19

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 a č. 337/2022 Sb. s účinností od 1.1.2023.

Oceněno ke dni: 3.srpna 2023

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 7 stran.

V Děčíně, dne 3.srpna 2023

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Šidlov (Starý a Nový) jsou dvě maličké vesničky na Českolipsku, nyní součást města Zákupy, vzdáleného po silnici 3 km. Jsou rozloženy podél silnice 268 Zákupy - Nový Bor ve výšce cca 300 m n. m., v zalesněné krajině. Katastr obce je 790559. Oceňované nemovitosti se nacházejí jihozápadně od obce a jsou rozloženy v rozlehlých pastvinách.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Starý Šidlov, obec Zákupy, list vlastnictví č. 789, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa dne 12.5.2023 a informace o parcele z nahlížení do KN ze dne 24.5.2023. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Starý Šidlov, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 2.7.2023. Účast povinného na prohlídce nebyla zapotřebí. Pozemek je veřejně přístupný.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 789 pro k.ú. Starý Šidlov, obec Zákupy zapsán:

Radek Hoffmann
Zahrádky čp. 108
471 01 Zahrádky

1.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

o ceně obvyklé pozemku p.č. 72 a p.č. 218 - trvalý travní porost, list vlastnický č. 789, kú. Starý Šidlov, obec Zákupy.

2.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Smlouva kupní ze dne 12.5.2022, PÚV 16.5.2022, zápis proveden 7.6.2022, čj. V-3519/2022-501, LVč. 826, kú. Starý Šidlov.

2.1.1.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= **Kč**	**1.500.000,-**
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= **Kč**	**1.500.000,-**
Z toho cena za m^2 při výměře 15477.00 m^2	= **Kč**	**96,92**

2.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny u srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 192,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 11,- Kč, stanovuji průměrnou cenu srovnatelných objektů tj. částku ve výši 192,-Kč/1m^2.

2.1.2.2 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	1500000	1.000	1500000
2	1000000	1.000	1000000
3	1623000	1.000	1623000
Celk.prům.			1374333
Minimum			1000000
Maximum			1623000

2.1.2.3 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena	= **Kč**	**1.000.000,-**
Průměrná cena	= **Kč**	**1.374.300,-**

Maximální cena	= Kč	1.623.000,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	1.280.900,-
Výměra předmětu ocenění = 1338.00 m^2		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	256.896,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	**Cena celkem Kč**	**256.896,-**

2.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

2.1.3.1 Popis

Smlouva kupní ze dne 18.2.2022, PÚV 18.2.2022, zápis proveden 15.3.2022, čj. V-1219/2022-501, LVč. 244, kú. Starý Šidlov.

2.1.3.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.000.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	1.000.000,-
Z toho cena za m^2 při výměře 3574.00 m^2	= Kč	279,80

2.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

2.1.4.1 Popis

Smlouva kupní ze dne 12.8.2022, PÚV 17.8.2022, zápis proveden 12.9.2022, čj. V-5685/2022-501, LVč. 25, kú. Svojkov.

2.1.4.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.623.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	1.623.000,-
Z toho cena za m^2 při výměře 8115.00 m^2	= Kč	200,-

2.1.5 Trvalý travní porost

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 72 - trvalý travní porost, kú. Starý Šidlov, obec Zákupy, BPEJ 53051 a 54700.

2.1.5.2 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 nejblíže položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 25-50 tis. obyvatel - území sousedních obcí (80%)	80%
Celkem přirážky a srážky	80%

2.1.5.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+80%)	Výměra m^2	Celkem Kč
53051	5.69	10.24	986.00	10098.61
54700	7.04	12.67	131.00	1660.03
Celková výměra a cena pozemku			1117.00	11758.64

2.1.5.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 1117.00 m^2	= Kč	**11.758,64**
Trvalý travní porost	**Cena celkem Kč**	**11.759,-**

2.1.6 Trvalý travní porost

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.1.6.1 Popis

Pozemek p.č. 218 - trvalý travní porost, kú. Starý Šidlov, obec Zákupy, BPEJ 54700.

2.1.6.2 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 nejblíže položeného bodu na hranici území obce: Obce s počtem 25-50 tis. obyvatel - území sousedních obcí (80%)	80%
Celkem přirážky a srážky	80%

2.1.6.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+80%)	Výměra m^2	Celkem Kč
54700	7.04	12.67	221.00	2800.51
Celková výměra a cena pozemku			221.00	2800.51

2.1.6.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

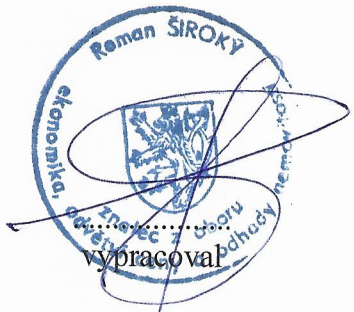
Cena za celou výměru 221.00 m^2	= Kč	**2.800,51**
Trvalý travní porost	**Cena celkem Kč**	**2.801,-**
Určení obvyklé ceny	**Cena celkem Kč**	**256.896,-**

3. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	**Kč**	**256.896,-**
Zjištěná výsledná cena	**Kč**	**256.896,-**
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	**Kč**	**256.900,-**

Slovy: Dvěstěpadesátšesttisícdevětset Kč

V Děčíně, dne 3.srpna 2023



.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7.7.1993, č.j.Spr. 3364, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném krajským soudem v Ústí nad Labem.

Znalecký posudek je v evidenci znaleckých posudku Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 043715/2023.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII