ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2536-038-2023

o ceně obvyklé pozemku p.č. 470/4 - trvalý travní porost, list vlastnický č. 164, kú. Dřevčice, obec Dubá. GPS 50.5765828N, 14.4971022E

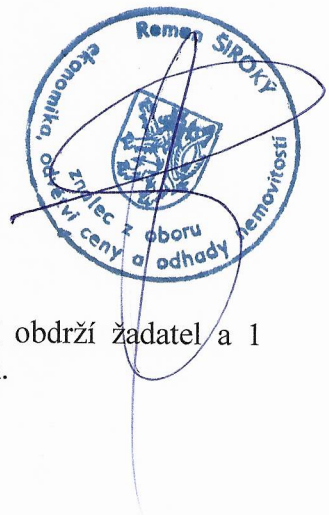
Objednavatel posudku: Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly

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: 4.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 4.srpna 2023

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Dřevčice jsou vesnice, administrativní část města Dubá v okrese Česká Lípa v Libereckém kraji. Nachází se asi 5,3 km na severozápad od Dubé. Vesnice se nachází v katastrálním území Dřevčice s rozlohou 9,21 km^2, ve kterém stojí také ves Sušice. Oceňovaný pozemek se nachází severní části Dřevčic bezprostředně za místní zástavbou a jedná so pozemek zarostlý náletovými dřevinami.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dřevčice, obec Dubá, list vlastnictví č. 164, 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. Dřevčice, 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. 164 pro k.ú. Dřevčice, obec Dubá 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

Cena obvyklá pozemku p.č. 470/4 - trvalý travní porost, list vlastnický č. 164, kú. Dřevčice, obec Dubá. GPS 50.5765828N, 14.4971022E

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 dle BPEJ na částku 7,- 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 = 2154.00 m^2		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	413.568,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	**Cena celkem Kč**	**413.568,-**

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. 203 - zahrada vedená v ÚP jako pozemek přírodní - nelesní. Pozemek je částečně zarostlý náletovými dřevinami. Pozemek se nachází v kú. Lasvice, obec Zákupy, BPEJ 54700.

2.1.5.2 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(0%)	Výměra m^2	Celkem Kč
50850	8.35	8.35	1627.00	13585.45

57869	1.15	1.15	527.00	606.05
Celková výměra a cena pozemku			2154.00	14191.50

2.1.5.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 2154.00 m^2	= Kč	**14.191,50**
Trvalý travní porost	**Cena celkem Kč**	**14.192,-**
Určení obvyklé ceny	**Cena celkem Kč**	**413.568,-**

3. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	**Kč**	**413.568,-**
Zjištěná výsledná cena	**Kč**	**413.568,-**
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	**Kč**	**413.570,-**

Slovy: Čtyřistatřinácttisícpětsetsedmdesát Kč

V Děčíně, dne 4.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 posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 043733/2023.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII