

ZNALECKÝ POSUDEK**č. 914-2/2023**

o ceně nemovitého majetku ve vlastnictví Vladimíry Masničákové evidovaného u ČUZK v oddíle B na LV č. 171 pro katastrální území a obec Byšice - viz. rozsah a identifikace níže :

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2022 09:35:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 55EX 35/18 pro Mgr. Luděk Němec				
Okres: CZ0206 Mělník	Obec: 534722 Byšice			
Kat.území: 617172 Byšice	List vlastnictví: 171			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor			Podíl
<i>Duplicitní zápis vlastnictví</i>				
Masničáková Vladimíra, Přátelství 1465/41, 35002 Cheb	526030/062			1/4
Růžičková Věra, Ladova 241, 40339 Chlumeč	515511/048			1/4
Salaková Jana, č.p. 440, 40335 Libouchec	515306/018			1/2
Valtová Jaroslava, Mladoboleslavská 3282, 27601 Mělník	526111/052			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1716	973	orná půda		zemědělský půdní fond
1717	173	ostatní plocha	jiná plocha	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Karlovy Vary
Mgr. Luděk Němec
Cihelní 14
360 06 Karlovy Vary

Účel znaleckého posudku: Exekuční řízení - prodej nemovitého majetku

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 377/2022 Sb., podle stavu ke dni 23.1.2023 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Pevný
Kršková 783/15
152 00 Praha 5

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

Elektronické vyhotovení.

Číslo položky v evidenci Ministerstva spravedlnosti : **001946/2023**

Počet stran: 10 včetně titulního listu. Objednavatelé se předává jednou v tištěné podobě a jednou elektronicky v PDF formátu.

V Praze 23.1.2023

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení Č.j. 55 EX 35/18 z 12.12.2022 vypracovat znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{4}$ na pozemcích p.č. 1716 a p.č 1717 (k.ú. a obec Byšice) ve vlastnictví Vladimíry Masničákové evidovaného u ČÚZK v oddíle B na LV č. 171 pro katastrální území a obec Byšice.

Při ocenění posuzovaných nemovitostí a práv a závad s nimi spojenými budou zvažovány všechny okolnosti, které mají na cenu vliv , takovými okolnostmi je především místo, kde se nemovitosti nachází, stavebně technický stav jednotlivých staveb, obchodovatelnost a zpeněžitelnost posuzovaných nemovitostí – úkolem znalce je ve smyslu u stanovení § 336 odst. 1 o.s.ř. stanovit podklad pro stanovení východiska pro určení nejnižšího podání tak, aby posuzované nemovitosti byly v nedobrovolné dražbě reálně prodány a ne cenu za kterou mají být prodány.

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

2.1.) Usnesení Č.j. 55 EX 35/18 z 12.12.2022 požadující vypracovat znalecký posudek o ceně pozemků uvedených v článku I. tohoto Usnesení.

2.2.) Údaje zjištěné z portálu Ministerstva zemědělství ČR - www.eagri.cz

2.3.) Kopie katastrálních map obsahující polohové a identifikační údaje o posuzovaném pozemku a pozemcích přilehlých .

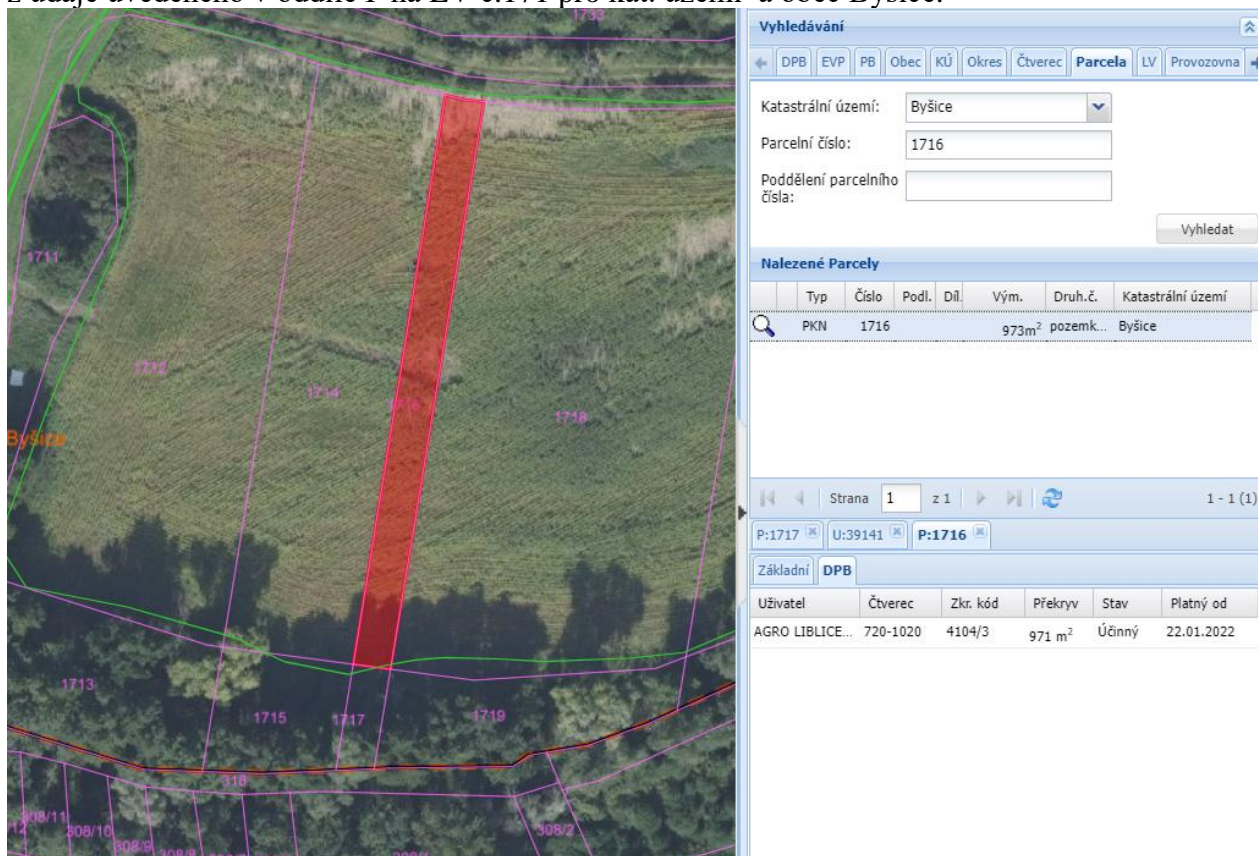
2.4.) List vlastnictví č.171 kat. území a obec Byšice - postoupeno Ex. úřadem KV

2.5.) Údaje o sjednaných cenách z archivu ČÚZK a nabídkových cenách RK v dané lokalitě Byšice a okolí do 10 km.

3. Místní šetření a způsob využití pozemků

Jedná se o pozemky, které nejsou v krajině vymezeny a jsou sceleny s přílehlými pozemky, kdy jejich umístění v terénu je zřejmé v údajích dle ortomap ČÚZK a současné využití vyplývá z údajů vedených na portálu eAGRI spravovaného Min. zemědělství ČR, jehož součástí je LPIS (Land Parcel Identification System), který je jedním ze základních prvků tzv. Integrovaného administrativního kontrolního systému (IACS) a legislativně je ukotven v Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1306/2013 a v rámci České Republiky je veden na základě zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství.

Pozemek p.č.1716 (k.ú. Byšice) je aktuálně veden jako zem. půda (orná půda) užívaný v půdním bloku s jinými přílehlými pozemky zem. půdy. Půdní bonita oceňovaného pozemku je zřejmá z údaje uvedeného v oddíle F na LV č.171 pro kat. území a obec Byšice.



Vyhledávání

DPB EVP PB Obec KÚ Okres Čtverec **Parcela** LV Provozovna

Katastrální území: Byšice

Parcelní číslo: 1716

Poddělení parcelního čísla:

Vyhledat

Nalezené Parcely

Typ	Číslo	Podl.	Díl.	Vým.	Druh.č.	Katastrální území
PKN	1716			973m ²	pozemk...	Byšice

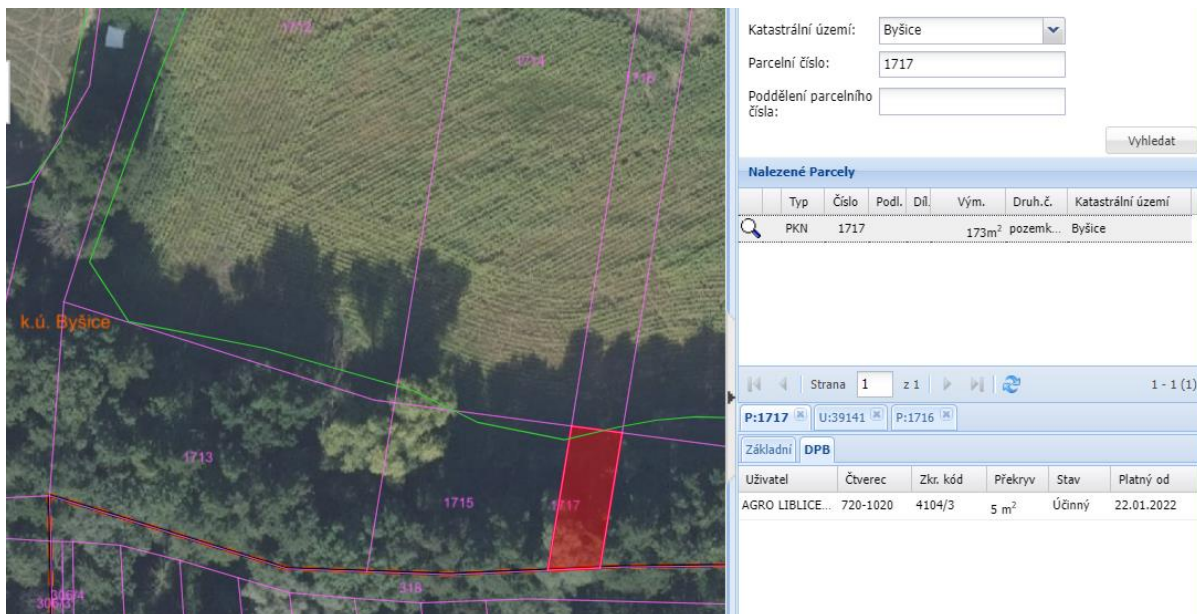
Strana 1 z 1

P:1717 U:39141 P:1716

Základní DPB

Uživatel	Čtverec	Zkr. kód	Překryv	Stav	Platný od
AGRO LIBLICE...	720-1020	4104/3	971 m ²	Účinný	22.01.2022

Pozemek p.č.1717 (k.ú. Byšice) je aktuálně veden jako ostatní plocha využitý stejným uživatelem jako pozemek p.č.1716 – optimální využití je jako obslužná/přístupová plocha k pozemku p.č. 1716, kdy je cena pozemku předpokládána ve stejné výši jako u tohoto přilehlého pozemku p.č.1716.

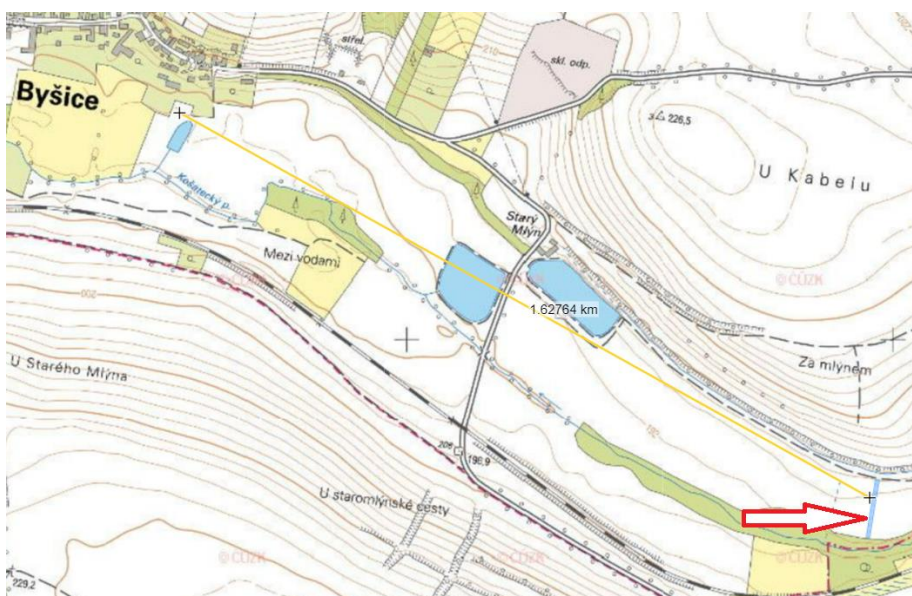


V návaznosti na shora uvedené údaje k pozemkům p.č. 1716 a p.č.1717 a účel posudku je od místního šetření upuštěno.

4. Umístění a popis posuzovaného nemovitého majetku

Posuzované pozemky p.č. 1716 a p.č.1717 se nachází v extravilánu obce Byšice ve vzdušné vzdálenosti cca 1 628 m od obce. Přístup je přes pozemky cizích vlastníků.

Pozemky nejsou v terénu jednoznačně vymezeny, pro jeho identifikaci bylo využito ortomapy KN a údajů z LPIS.



6. Stanovení způsobu ocenění

Ze zadání posudku vyplývá požadavek na ocenění nemovitého majetku na cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů; v návaznosti na ustanovení § 1c vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění č. 337/2022 Sb. je provedeno ocenění i na cenu zjištěnou

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Definice ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

„**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**“.

Použitý způsob ocenění - porovnání dle sjednaných cen

Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí, pokud možno přímo v dané lokalitě, přitom platí, že s rostoucí vzdáleností nemovitosti porovnávané od nemovitosti posuzované se míra přesnosti určení ceny porovnáním snižuje a současně čím je větší počet vzorů, tím je míra přesnosti určení ceny lepší.

Pozemky se sjednanými cenami k porovnání jsou převzaty z archívu ČÚZK.

Nárůst ceny srovnatelných nemovitostí v čase je zohledněn růstem ceny o průměrnou výši inflace dle ČSÚ v jednotlivých meziročních obdobích.

B. Posudek - ocenění**B.1. Oceňovací předpis .**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a 337/2023 sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Kraj: Středočeský
 Okres: Mělník
 Obec: Byšice
 Katastrální území: Byšice
 Počet obyvatel: 1 381

Ocenění**a) Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1716	35900	973	10,08		10,08	9 807,84
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			973 m ²				9 807,84

b) Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	7,75	0,25				1,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	1717	173	1,94		335,62
Jiný pozemek - celkem						335,62
- výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						= 10 143,46 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						* 1 / 4
- zjištěná cena celkem						= 2 535,87 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 536,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 540,- Kč

B.2. Cena obvyklá dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

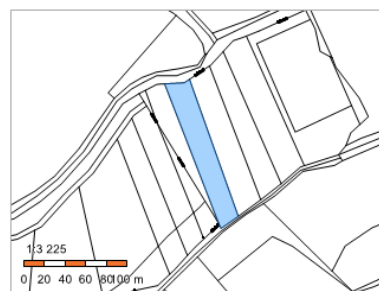
Pro zjištění ceny posuzovaného pozemku je vzhledem k dostupnosti relevantního komparativního materiálu (v archívu KN byly dohledány srovnatelné pozemky přímo v dané lokalitě s uvedenými transakčními cenami) provedeno **ocenění porovnáním dle sjednaných cen u obdobných předmětů ocenění na cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a současně dle požadavku uvedeném v interní cenové metodice ÚZSVM platné od 1.1.2022 (Postupy při oceňování majetku státu) i oceněním dle aktuálního oceňovacího předpisu, a to vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb.**

B.2.1. Srovnávací nemovitosti - výčet vzorků a jejich vyhodnocení :

Srovnávací nemovitost č. 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	319/1
Obec:	Kropáčova Vrutice [536181]
Katastrální území:	Kojovice [667919]
Číslo LV:	50
Výměra [m ²]:	3263
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav**
 Kat. území: **667919 Kojovice**

Obec: **536181 Kropáčova Vrutice**

Pozemek: **319/1, LV 50**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **127.257,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2020 09:21:14. Zápis proveden dne 09.12.2020.

V-10263/2020-207

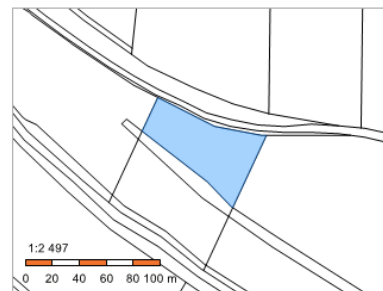
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **319/1, LV 50**

pozemek p.č.	výměra (m ²)	sjednaná cena (Kč)	Kč/m ²	transakční období	koef. polohy a velikosti	koef. prodejnosti minoritního podílu	inflační koef. na 2023	CÚ 2022 (Kč/m ²)
319/1	3263	127 257	39,00	11-2020	1	0,75	1,233	36

Srovnávací nemovitost č. 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1744
Obec:	Byšice [534722]
Katastrální území:	Byšice [617172]
Číslo LV:	1619
Výměra [m ²]:	3274
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Okres: CZ0206 Mělník
Kat. území: 617172 Byšice

Obec: 534722 Byšice

Pozemek: 1744, LV 1619

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

245.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 09.10.2020.

V-6506/2020-206

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1744, LV 1619; 1746, LV 1619

pozemek p.č.	výměra (m ²)	sjednaná cena (Kč)	Kč/m ²	transakční období	koef. polohy a velikosti	koef. prodejnosti minoritního podílu	inflační koef. na 2023	CÚ 2022 (Kč/m ²)
1744	3274	245 000	74,83	09/2020	0,9	0,75	1,233	62

Srovnávací nemovitost č. 3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1344
Obec:	Byšice [534722]
Katastrální území:	Byšice [617172]
Číslo LV:	1319
Výměra [m ²]:	6120
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Okres: CZ0206 Mělník
Kat. území: 617172 Byšice

Obec: 534722 Byšice

Pozemek: 1344, LV 1319

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 13:55:49. Zápis proveden dne 10.11.2022.

V-7271/2022-206

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1344, LV 1319

pozemek p.č.	výměra (m ²)	sjednaná cena (Kč)	Kč/m ²	transakční období	koef. polohy a velikosti	koef. prodejnosti minoritního podílu	inflační koef. na 2023	CÚ 2022 (Kč/m ²)
1344	6120	200 000	32,68	10/2022	1	0,75	1,151	28

B.2.2. Stanovení ceny obvyklé :

pozemek p.č. 1716		
průměrná sjednaná cena	42,19	Kč/m ²
velikost oceňovaného pozemku	973,00	m ²
cena pozemku	41 047	Kč
velikost podílu	1/4	
cena podílu	10 262	Kč

pozemek p.č. 1717		
průměrná sjednaná cena	42,19	Kč/m ²
velikost oceňovaného pozemku	173,00	m ²
cena pozemku	7 298	Kč
velikost podílu	1/4	%
cena podílu	1 825	Kč

Cena spoluvlastnické podílu na pozemcích celkem = 12 086,-Kč

C. Závěr

C.1.) Cena obvyklá nemovitého majetku pro stanovení nejnižšího podání v nedobrovolné dražbě, a to spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{4}$ na pozemcích p.č. 1716 a p.č 1717 (k.ú. a obec Byšice) ve vlastnictví Vladimíry Masničákové evidovaného u ČUZK v oddíle B na LV č. 171 pro katastrální území a obec Byšice činí 12 086,-Kč.

Slovy: Dvanácttisícosmdesátšest Kč.

C.2.) Příslušenství

Oceňované pozemky nemají příslušenství .

C.3.) Závady a práva.

Závady , které prodejem nemovitostí nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva , u nichž zájem společnosti vyžaduje , aby nemovitost zatěžovaly a nadále - takovéto závady nebyly znalcem zjištěny ani nebyly zadavatelem posudku nebo povinnou sděleny.

Práva nebyla znalcem z dostupných podkladů zjištěna ani nebyla zadavatelem posudku nebo povinnou sděleny.

C.4.) Konzultant

K vypracování posudku nebyl přizván konzultant.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové pod č.j. Spr. 2438/2001 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 914-2/2023 do evidence posudků.

Číslo položky v evidenci Ministerstva spravedlnosti : **001946/2023**



The image shows a handwritten signature in blue ink on the left. To its right is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains the text 'Ing. Josef PEVNÝ' at the top, 'znalec z oboru' below it, and 'ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí' around the bottom edge. In the center of the stamp is a coat of arms featuring a lion holding a sword.

V Praze 24.1.2023

Ing. Josef Pevný
Kršková 783/15
152 00 Praha 5