

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 013409/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 4090/10-205
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Rybitví, okres Pardubice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	23.02.2024
Zpracováno ke dni:	23.02.2024
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 8 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává pouze elektronicky.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.03.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 569 v obci Rybitví, okres Pardubice, katastrální území Rybitví, na listu vlastnictví č. 222.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

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

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, 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. 569
Adresa předmětu ocenění:	Rybitví, okres Pardubice
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Pardubice
Obec:	Rybitví
Katastrální území:	Rybitví

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 23.02.2024. Byla provedena prohlídka z blízké komunikace.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kozelka Adam, Lidmily Malé 824, Studánka, 53012 Pardubice

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 569 v obci Rybitví, okres Pardubice, katastrální území Rybitví, na listu vlastnictví č. 222.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Rybitví se nachází v těsné blízkosti krajského města Pardubice. Má přibližně 1 440 obyvatel a základní občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, obchod, poštu. Je obsluhována autobusovými linkami vč. pardubické MHD. Má kompletní veřejné inženýrské sítě.

Oceňovaný pozemek se nachází v zemědělské krajině jihozápadně od zastavěného území obce. Je součástí obhospodařovaných ploch. Je rovinný. Není přístupný z polních cest, právně je však přístup zajištěn. Na pozemku se nenacházejí žádné stavby, není oplocen.

Není zatížen žádnými věcnými břemeny. Exekuční řízení není zohledňováno.

Dle územního plánu je jedná o plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské, lesnické, vodohospodářské (bez dalšího členění).

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.02.2024 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 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.“

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

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle 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. 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	100,00%
Celková úprava ceny:	100,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	569	37201	122	1,72	100,00	3,44	419,68
orná půda	569	35500	1 629	9,91	100,00	19,82	32 286,78
orná půda	569	35600	4 315	15,77	100,00	31,54	136 095,10
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			6 066 m ²				168 801,56

Pozemek - zjištěná cena celkem = 168 801,56 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. 569 v katastrálním území Rybitví

Rybitví, okres Pardubice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Rybitví, okres Pardubice	6066 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Dubany nad Bylankou, parc. č. 93/83, okres Pardubice	5323 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Svítkov, parc. č. 614/2 a 619/2, Pardubice, okres Pardubice	9487 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Mnětice, parc. č. 441/2, Pardubice, okres Pardubice	8343 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
4	Lány na Důlku, parc. č. 348/4, Pardubice, okres Pardubice	2602 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny

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 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	56,38 Kč	1	56,38 Kč	1	1	1	1	1	1	56,38 Kč
2	47,22 Kč	1	47,22 Kč	1	1	1	1	1	1	47,22 Kč
3	45,24 Kč	1	45,24 Kč	1	1	1	1	1	1	45,24 Kč
4	51,77 Kč	1	51,77 Kč	1	1	1	1	1	1	51,77 Kč
Celkem průměr										50,15 Kč
Minimum										45,24 Kč
Maximum										56,38 Kč
Směrodatná odchylka - s										4,97 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										45,18 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										55,12 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										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje orné půdy v relevantním okolí. Mezi vzorky nebyly shledány významnější rozdíly.

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

$$50,15 \text{ Kč/m}^2 * 6066 \text{ m}^2 = 304\,210 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

304 000 Kč

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly zvažovány všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, významnější rozdíly však nebyly shledány.

Výsledek dle cenového předpisu

168.800 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

304.000 Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Větší váha bude udělena výsledku dle srovnávací metody, neboť vypočtená zjištěná cena je zde negativně ovlivněna zpětným statistickým vyhodnocením základních dat, které plně neodrážejí růst cen zemědělských pozemků (průměrná cena dle BPEJ roste pomaleji než trh).

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 569 v obci Rybitví, okres Pardubice, katastrální území Rybitví, na listu vlastnictví č. 222.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

300.000 Kč

Slovy: třístatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.03.2024

.....
Ing. Jitka Mašínová

.....
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.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, 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 013409/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	569
Obec:	Rybitví [575593]
Katastrální území:	Rybitví [743852]
Číslo LV:	222
Výměra [m ²]:	6066
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Grafičky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kozelka Adam, Lidmily Malé 824, Studánka, 53012 Pardubice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
37201	122
35500	1629
35600	4315

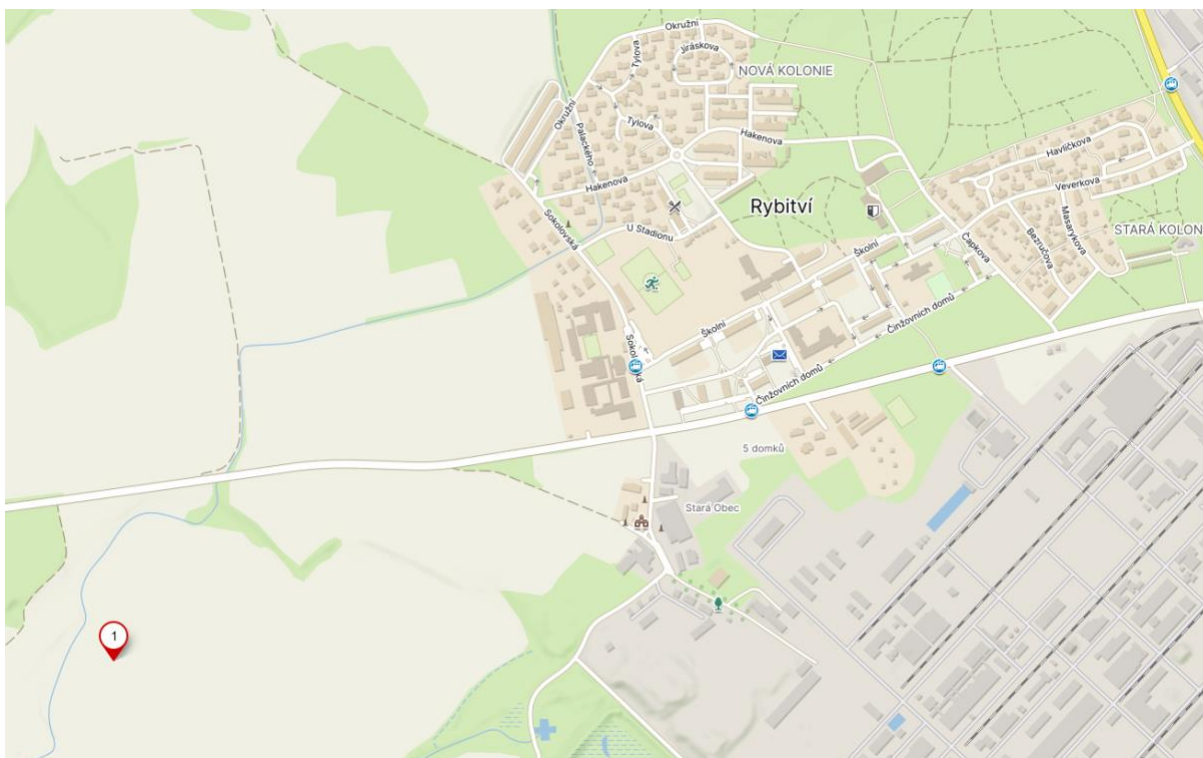
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

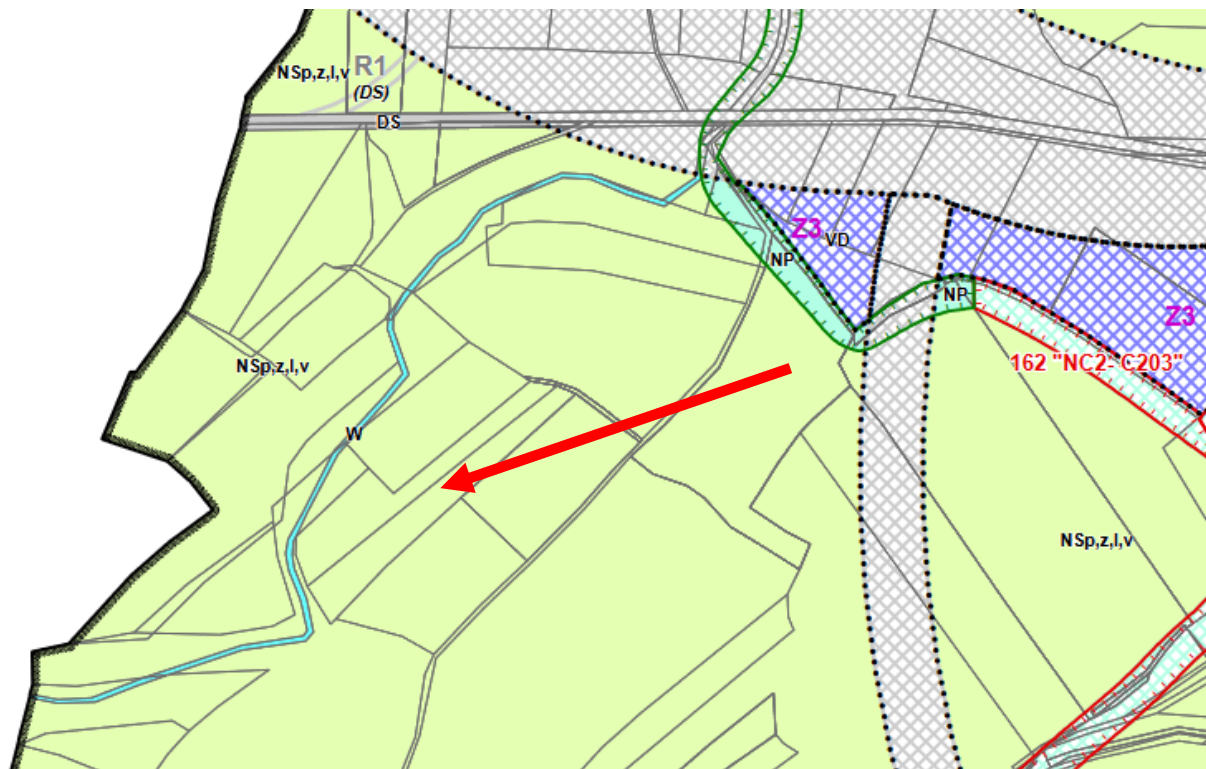
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narižení exekuce - Kozelka Adam

Ortofoto mapa a mapa



Výřez z územního plánu



NSp,z,l,v

plochy smíšené nezastavěného území- přírodní, zemědělské, lesnické, vodohospodářské

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Pozemek, 5323 m², Dubany, okres Pardubice

Celková cena: 300 088 Kč

Lokalita: Dubany, okres Pardubice

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Dubany, okres Pardubice	Cena dle KS	300 088 Kč
Právní účinky ke dni	07.03.2023	Číslo řízení	V-2372/2023-606
Plocha pozemku	5323 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

V KÚ Dubany nad Bylankou v Pardubickém kraji nabízím jedinečný pozemek do přímého vlastnictví bez spoluvlastníků. Pozemek je situován jižně od obce Dubany a má celkovou rozlohu 5 323 m². Je zapsán na LV 483 parc. č. 93/83 a je zapsán jako orná půda. Má prémiovou kvalitu půdy. BPEJ je ve výši 19.02 Kč. Jedná se o prodej 100% vlastnického podílu, tedy do výlučného vlastnictví. Zmíněné pozemky jsou proto unikátní příležitostí pro investici. Cena zemědělské půdy navíc stále roste. Díky tomu je možné zabránit znehodnocení volných financí inflací. Obec Dubany leží na jižním okraji okresu Pardubice, na staré křižovatce historických silnic z Čáslavi do Pardubic a z Chrudimi do Přelouče. Obcí protéká potok Dubanka, který pramení na úpatí Železných hor a ústí do Bylanky. Dubanka napájí obecní rybník zvaný „Nádržka“ a v meandrech protéká středem obce. V parkových porostech návsi a okolí vyniká památní Lípa svobody. Uvedená cena je včetně provize. Zdarma poskytnu návrh kupní smlouvy.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

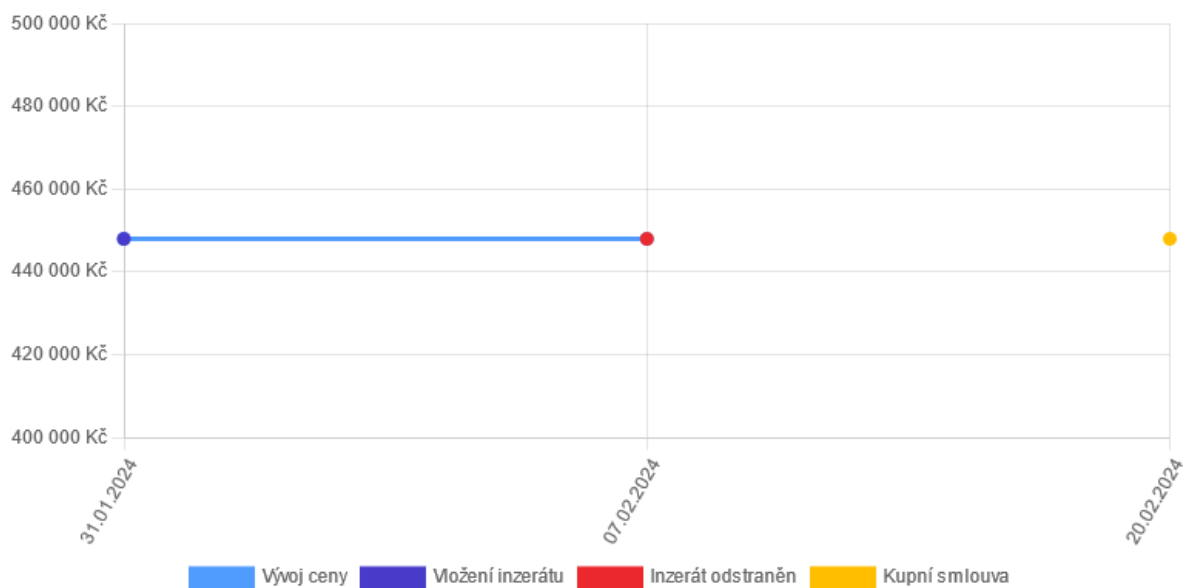


Pozemek, 9487 m², Svítkov, Pardubice, okres Pardubice

Celková cena: 448 000 Kč

Lokalita: Svítkov, Pardubice, okres Pardubice

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Svítkov, Pardubice, okres Pardubice	Cena	448 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.02.2024	Číslo řízení	V-1688/2024-606
Plocha pozemku	9487 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Kvalitní zemědělská půda - pole na okraji Pardubic. Katastrální území Svítkov, LV 6715. Propachtováno s jednoletou výpovědí. Jednání s přímým vlastníkem, žádná provize.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

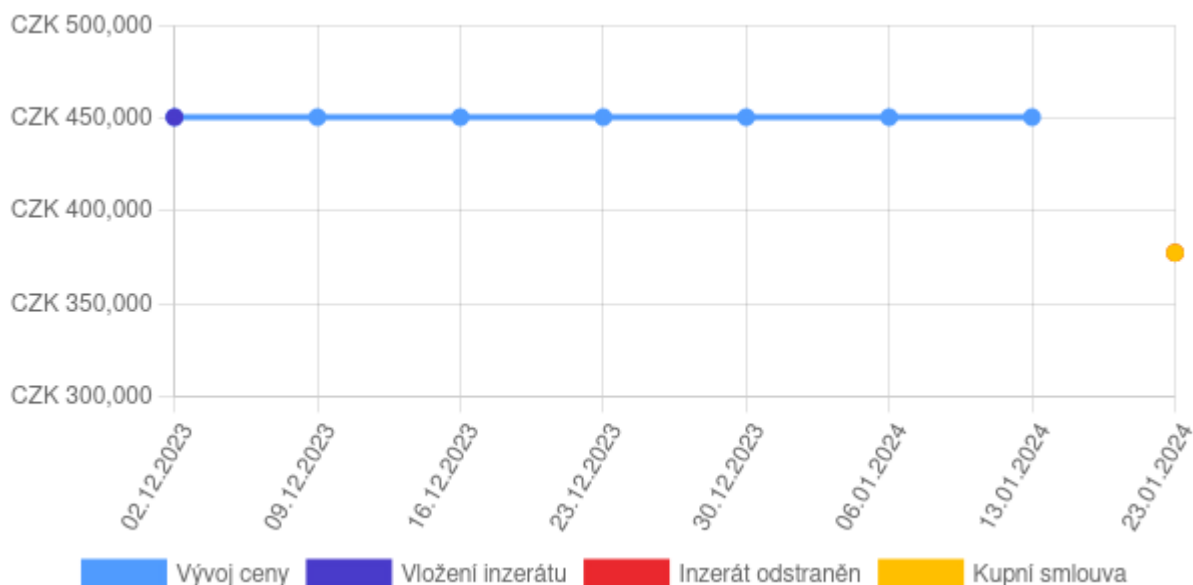


Pozemek, 8343 m², Mnětice, Pardubice, okres Pardubice

Celková cena: 377 435 Kč

Lokalita: Mnětice, Pardubice, okres Pardubice

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Mnětice, Pardubice, okres Pardubice	Cena dle KS	377 435 Kč
Právní účinky ke dni	23.01.2024	Číslo řízení	V-718/2024-606
Plocha pozemku	8343 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Jedinečná nabídka prodeje orné půdy, nacházející se v lukrativním katastrálním území Mnětice, spadající pod Pardubice. Tento pozemek má výměru 8 343 m² a je nabízen jako celek. Zapsán je na LV 139 pod číslem 441/2. Poměrně příznivé klima spolu s půdním složením vytváří dobré podmínky pro zemědělství. Rostlinná výroba je zastoupena pěstováním obilí, řepy, píce, olejnin a zeleniny. Mnětice byla dříve samostatná obec, nyní je částí města Pardubice a součástí městského obvodu Pardubice IV. Pardubice jsou univerzitní a statutární město na východě Čech, metropole Pardubického kraje s výraznou správní, obytnou, oblužnou a výrobní funkcí pardubicko-hradecké aglomerace. Leží ve východní části Polabí na soutoku řek Labe a Chrudimky, přibližně 100 kilometrů východně od Prahy a 20 kilometrů jižně od Hradce Králové. Cena za tuto ornou půdu je stanovena na 54 Kč za metr čtvereční, což představuje skvělou investiční příležitost pro zemědělské společnosti a další zájemce.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

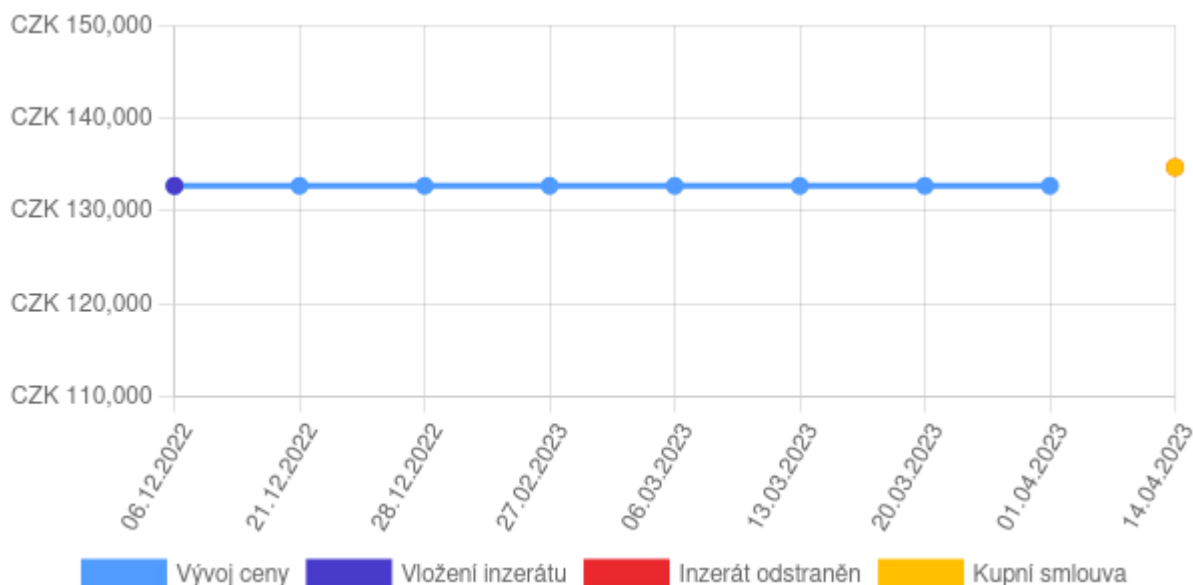


Pozemek, 2602 m², Lány na Důlku, Pardubice, okres Pardubice

Celková cena: 134 702 Kč

Lokalita: Lány na Důlku, Pardubice, okres Pardubice

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lány na Důlku, Pardubice, okres Pardubice	Cena dle KS	134 702 Kč
Právní účinky ke dni	14.04.2023	Číslo řízení	V-3677/2023-606
Plocha pozemku	2602 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Zasít'ovaný pozemek	Ne		

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Máme pro Vás řešení! Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji pozemek v katastrálním území Lány na Důlku v okrese Pardubice v Pardubickém kraji. K prodeji je 100% podíl na pozemku parc. č. 348/4 zapsanou na LV 10198 v KÚ Lány na Důlku. Jeho výměra je 2 602 m² a je veden jako orná půda. Na pozemku hospodaří soukromý rolník, který má uzavřenou pachtovní smlouvu na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 2 roky. Po uplynutí výpovědní lhůty je možné na půdě volně hospodařit. Lány na Důlku je vesnice, část krajského města Pardubice, ležící v městském obvodu Pardubice VI. Krajské město Pardubice se rozkládá v Polabské nížině na obou březích Labe u soutoku s Chrudimkou. Je vzdáleno 104 km na východ od Prahy, přes 20 km jižně od Hradce Králové a okolo 10 km severně od Chrudimi.