

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1800 - 21/2020

Stanovit obvyklou cenu nemovitosti - pozemku parc. č. 113/11 - orná půda, v podílu 1/3

ke dni 20.12.2020

v obci a kat. území Horoušany, okres Praha východ.

Objednatel znaleckého posudku:

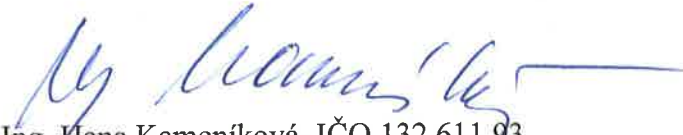
Paní JUDr. Ing. Vanda Pirková, notářka,
soudní komisařka
Sokolovská 27/93, 186 00 Praha 8

Účel znaleckého posudku:

Podklad pro projednání pozůstalosti po Václavu Ptáčkovi, zemřelého dne 11.8.2019. Usnesení
Obvodního soudu pro Prahu 7, č.j. 22D
294/2019-320

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v posledním znění, 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 20.12.2020 znalecký posudek vypracovala:




Ing. Hana Kameníková, IČO 132 611 93
Havlíčková 171, 250 82 Úvaly
telefon: 605 142 095 e-mail:
hanakamenikova@volny.cz

Počet stran: 10 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Úvaly 20.12.2020

Znalecký úkol

Podklad pro projednání pozůstalosti po Václavu Ptáčkově, zemřelého dne 11.8.2019. Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 7, č.j. 22D 294/2019-320

Stanovení ceny nemovitosti - pozemku parc. č. 113/11 - orná půda, v obci a kat. území Horoušany, okres Praha východ v podílu 1/3.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V § 2 odst.1) je uvedeno, že majetek a služba se oceňují obvyklou cenou. Pro účely tohoto zákona obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

Přehled podkladů

- a) Zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňování majetku) a příslušných vyhlášek MF ČR, vše v posledním znění
- b) Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha východ, LV č. 463, kat. území Horoušany,
- c) Snímek katastrální mapy
- d) Prohlídka nemovitosti
- e) Cenová mapa půdy
- f) Zjištění cen pozemku podle BPEJ
- g) Šetření o cenách obdobných pozemků na trhu s nemovitostmi

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí - Katastrální úřad Praha, pracoviště Praha východ, LV č. 463, katastrální území Horoušany, uvádí :

ALV

Hanušová Vlastimila, Ke Skalce 29, Tlustovousy, 250 82 Tuklaty	z 1/3
Ptáček Václav, U průhonu 1147/7, 170 00 Praha 7	z 1/3
Veselá Hana, Lišická 710, Újezd nad Lesy 190 16 Praha 9	z 1/3

BLV

pozemek parc. č. 115/11 – orná půda, výměra 19904 m²

Celkový popis nemovité věci

Pozemek parc. č. 113/11 se nachází v otevřeném území mezi obcemi Tlustovousy a Horoušany mimo zastavěné území. Umístění pozemku je vyznačeno na situaci okolního území. Pozemek je v mírném svahu, je součástí půdního celku ostatních zemědělských pozemků, přístupný je z polní cesty. V terénu jej nelze přesně identifikovat. Základní cena pozemku je dána podle zařazení do BPEJ (půdně bonitovací ekologická jednotka), kde pětimístný číselný kód vyjadřuje hlavní půdní klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.

BPEJ		Kč/m ²
22210	4 494	5,53 Kč/
20210	15 410	15,51

Podotýkám, že pozemky jejichž BPEJ je vyšší než 10,- Kč/m² patří do kategorie hodnotných pozemků.

Cena 15,51 Kč dokládá, že větší část pozemku náleží mezi pozemky hodnotné.

V části ocenění jsem pro orientaci ocenila pozemek dle BPEJ abych zjistila jak je hodnotný. Dále jsem zjistila jaké jsou v současné době ceny zemědělských pozemků na trhu s nemovitostmi. Současná nabídka na okrese Praha východ je velká, v oblasti Horoušan jsem však konkrétní nabídku pozemku k prodeji nenašla.

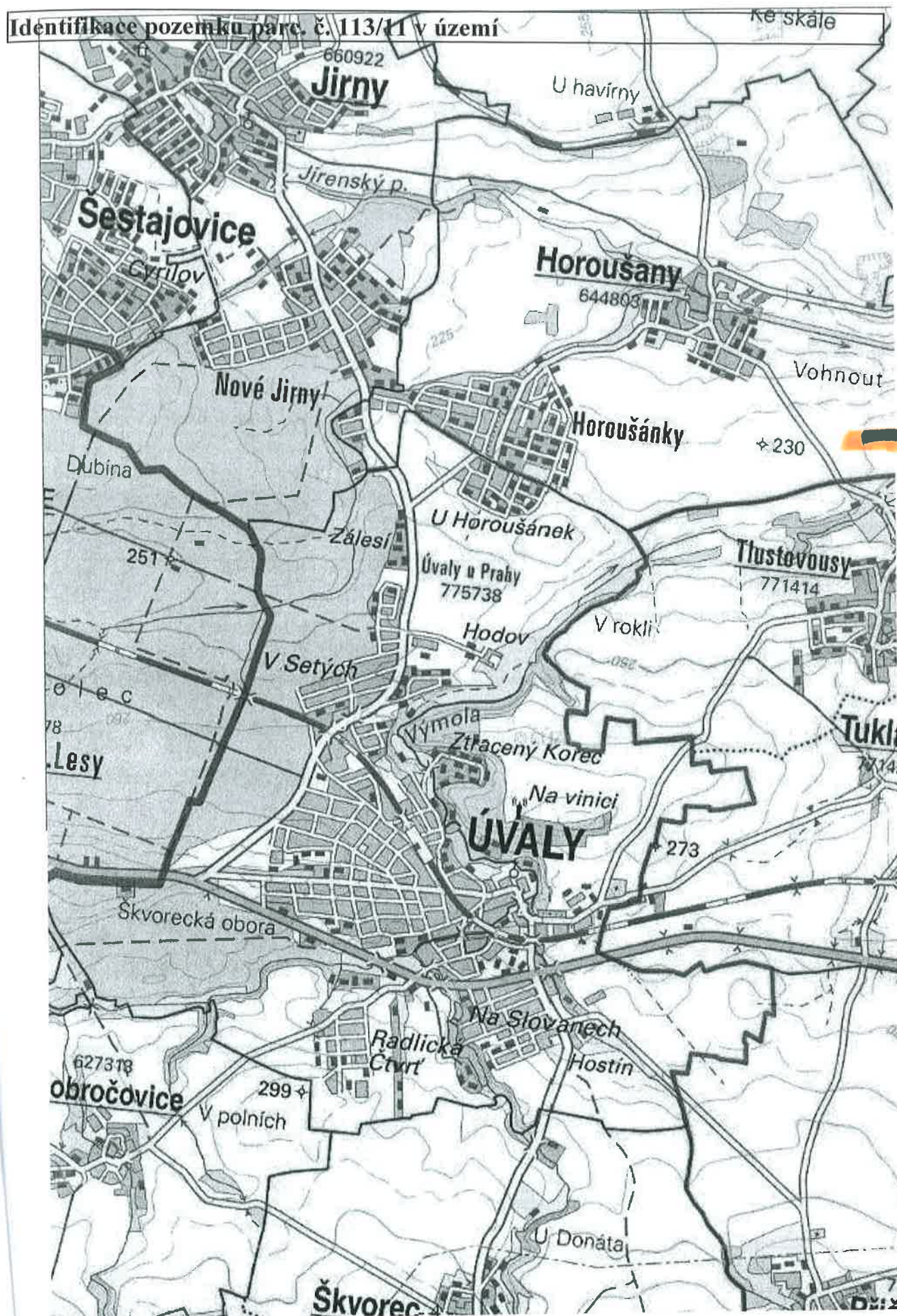
Obsah posudku

Část I

Ocenění hodnoty pozemku parc. č. 113/11 – orná půda, cena půdy stanovena z BPEJ dle platných oceňovacích předpisů – dokládá hodnotu půdy

Část II

Cena zemědělského pozemku je odvozena z nabídky na realitním trhu.



ZNALECKÝ POSUDEK

Část I

Ocenění je provedeno dle 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemek parc. č. 113/11:

Ocenění dle BPEJ

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:

Celková úprava ceny: 20,00%
20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	113/11	22210	4 494	5,53	20,00	6,64	29 840,16
orná půda	113/11	20210	15 410	15,51	20,00	18,61	286 780,10

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 19 904 m²

Pozemek parc. č. 113/11: - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 316 620,26
316 620,26 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 3

Pozemek parc. č. 113/11: - zjištěná cena celkem = 105 540,09 Kč

Část II – Tržní ocenění majetku

Porovnávací metoda - Cena zemědělského pozemku je odvozena z nabídky na realitním trhu.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Káraný prodej pole 5 525 m²
okres Praha-východ

Popis :

Stars reality Vám zprostředkují prodej dvou pozemků (louky, ornice, ostatní plocha) především obdélníkových tvarů, které se nachází v katastrálním území Káraný. Pozemky jsou z převážné většiny zatravněny, některé jsou zemědělsky obhospodařovány, nebo jsou s listnatými lesními porosty. Pozemky jsou v chráněné krajinné oblasti.

První je rovinatý pozemek u cyklostezky k Sv. Václavovi o výměře 3.019 m² (ornice, cena za m² je 75,- Kč, celkem: 226.425,- Kč), na parcele 2443/3, obec Káraný. Druhý pozemek o výměře 2506 m² (ornice, cena za m² je 75,- Kč, celkem: 187 950,- Kč), na parcele č. 2444/2, obec Káraný. Třetí je podíl na pozemku o výměře 269 m², na parcele 2443/40, obec Káraný



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C
414 000	5 525	74,93	1,00

Název: Prodej pole 15 192 m²
Lokalita: Měšice, okres Praha-východ
Popis:

Nabízíme k prodeji rovinaté pozemky vedené jako orná půda o celkové velikosti 15.192 m² - tato výměra jsou 2/4 ze spoluvlastnictví, které se nachází v obci Měšice, okres Praha-východ, patnáct kilometrů severovýchodně od centra Prahy.

Jedná se o parcelní čísla 135, 155, 149/1, 144/2, k.ú. Měšice.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C
1 519 200	15 192	100,00	1,00

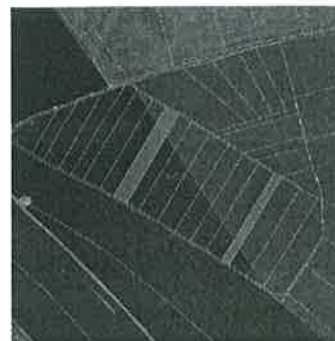
Název: Přezletice - prodej pole 71 117 m²
Lokalita: okres Praha-východ

Popis: Nabízíme k prodeji ornou půdu v katastrálních územích Přezletice (31 984m²), Sluhy (23 777m²) a Brázdim (15 356m²) - vše okr. Praha východ. Parcela v k.ú Přezletice je prodávána včetně podílu na příjezdové cestě. Jedná se celkem o tři parcely, které jsou zemědělsky využívány na základě pachtovní smlouvy(možno ukončit). Příjezd po obecní komunikaci a krajské silnici. Vysoká bonita půdy.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C
5 500 000	71 117	77,34	1,00

Název: Prodej pole 13 487 m²
Lokalita: Jenštejn, okres Praha-východ
Popis: Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky o celkové výměře 13.487 m², které se nachází v katastrálním území Jenštejn, okres Praha východ. Jedná se o parcelní čísla 300/3 a 293, cena je 62 Kč/m², bonita půdy je 17, 22. Současná pachtovní smlouva končí 30.9.2021.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C
836 194	13 487	62,00	1,00

Název: Prodej pole 42 624 m²
Lokalita: Stříbrná Skalice - Hradové Střimelice,

Popis:

Nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 42 624m² v k.ú. Hradové Střimelice zapsané na LV číslo 2601. Pozemky jsou vedené jako orná půda (celkem 35 347m²), ostatní plocha, trvalý travní porost, lesní pozemek a vodní plocha. Přístup k pozemkům po nezpevněné komunikaci. Parcely se nachází cca 30km od Prahy.

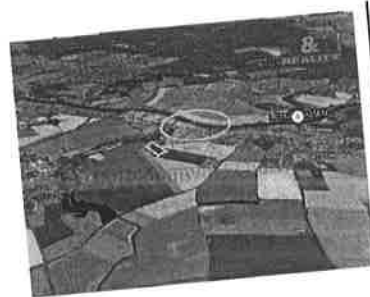


Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C
2 520 000	42 624	59,12	1,00

Název: Toušeň- prodej pole 8 956 m²
Lokalita: Lázně Toušeň, okres Praha-východ

Popis:

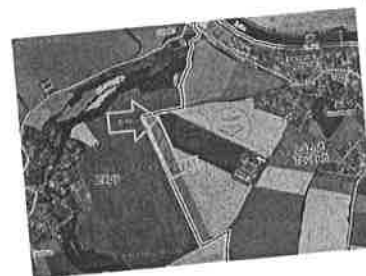
Prodej orné půdy vedené v katastru nemovitosti Lázně Toušeň. Pozemek je součástí většího obhospodařovaného celku. Velmi vhodné jako investiční nemovitost.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C
895 600	8 956	100,00	1,00

Název: Prodej pole 43 346 m²
Lokalita: Lázně Toušeň, okres Praha-východ

Popis: Prodej orné půdy o celkové výměře 43.346 m², zapsané v katastru nemovitostí Lázně Toušeň jako zemědělský půdní fond. Pozemek je součástí většího celku, je obhospodařován a existuje zde pachtovní smlouva, která opravňuje zemědělské družstvo k využívání tohoto pozemku.



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C
4 596 844	43 346	106,05	1,00

Název: Prodej pole 3 965 m²
Lokalita: Jenštejn, okres Praha-východ
Popis: Nabízím prodej pole v k.ú. Jenštejn č.p. 141/1 o celkové výměře 3965 m².

Bez provize RK

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C
380 000	3 965	95,84	1,00

Název: Prodej pole 2 446 m²
Lokalita: Velké Popovice, okres Praha-východ
Popis: Nabízím prodej polí v k.ú. Velké Popovice, č.p. 102/7, 104/4 o celkové výměře 2446 m². Jedná se o prodej 3/4, zbylou část (1/4) vlastní Česká republika.

Bez provize RK

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C
180 000	2 446	73,59	1,00

Zjištěná průměrná jednotková cena, snižena o provizi RK
Cena zjištěná v cenových mapách půdy je v dané oblasti
ve výši až

78,- Kč/m²

41,- Kč/m²

Z á v ě r :

Po vyhodnocení veškerých podkladů jsem došla k závěru, že současné situaci odpovídá obvyklá cena zjištěná na trhu s obdobnými nemovitostmi ve výši 78,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	113/11	4 494	78,0	1 / 3	116 844
orná půda	113/11	15 410	78,0	1 / 3	400 660
Hodnota pozemků celkem					517 504

Tržní ocenění majetku – Část II

1. Hodnota pozemku

1. Pozemek parc. č. 113/11 v podílu 1/3 :

Výsledná cena 517 504,- Kč

V Úvalech 20.12.2020

Ing. Hana Kameníková



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.15.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 29.6.1982 pod č.j. Spr. 807/80 pro základní obor Ekonomika odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a z oboru Stavebnictví - stavby obytné, průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1800 - 21/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 21/2020.



Ing. Hana Kameníková, IČO 132 611 93
Havlíčková 171, 250 82 Úvaly
telefon: 605 142 095 e-mail:
hanakamenikova@volny.cz

