

ZNALECKÝ POSUDEK

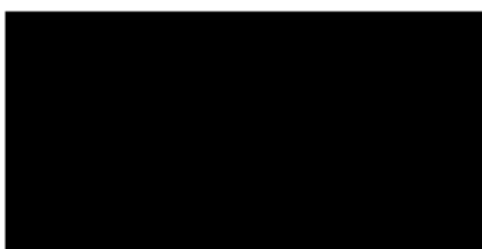
číslo položky: 074748/2024

Znalecký posudek je podán v oboru: ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemků p.č.1787/14, p.č.1788/56 v k.ú.Lochovice, obec: Lochovice, okres: Beroun.

Znalec:



Zadavatel: Exekutorský úřad Beroun
ul.Palackého 31/2
266 01 Beroun

Číslo jednací: 015 EX 355/23

Počet stran: 7 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.10.2024

Vyhotoveno: Ve Velké Dobré 7.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit cenu obvyklou pozemků p.č.1787/14, p.č.1788/56 v k.ú.Lochovice, obec: Lochovice, okres: Beroun ; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

1.2. Účel znaleckého posudku

Exekuční řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nejsou.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 2.10.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- prohlídka nemovitých věcí dne 2.10.2024
- fotodokumentace nemovitých věcí pořázená znalcem dne 2.10.2024 při prohlídce
- výpis z KN ze dne 9.9.2024
- usnesení Exekutorského úřadu Beroun ze dne 9.9.2024
- vyznění o termínu ohledání nemovité věci ze dne 9.9.2024
- snímek katastrální mapy ze dne 1.10.2024
- porovnatelné nabídky pozemků k prodeji v této lokalitě

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Byla vypočtena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí ČR a poté provedeno porovnání s nabízenými pozemky k prodeji v této lokalitě; na závěr byla odhadnuta tržní hodnota nemovitých věcí.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. 1787/14, 1718/56
Adresa předmětu ocenění: k.ú.Lochovice
267 23 Lochovice
LV: 548
Kraj: Středočeský
Okres: Beroun
Obec: Lochovice
Katastrální území: Lochovice
Počet obyvatel: 1 356
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 893,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 913,00\ Kč/m^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou 2 pozemky na severovýchodním okraji katastrálního území : Lochovice; jedná se o zemědělský pozemek p.č.1788/56 o výměře 385m² (orná půda) a pozemek p.č.1787/14 (vodní plocha - koryto vodního toku) o výměře 82m²; nacházejí se v blízkosti řeky Litavky.

3.2. Obsah

1. Pozemky p.č.1787/14, p.č.1788/56

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Porovnávací hodnota:

Charakteristika nemovitosti:

Pozemky o celkové výměře 467 m² (orná půda, bonitováno - 385 m² + koryto vodního toku - 82 m²) na severovýchodním okraji k.ú.Lochovice, v blízkosti řeky Litavky.

Porovnatelné nabídky k prodeji v této lokalitě :

1/ Spoluvlastnický podíl 1/12 na 2 pozemcích v k.ú.Lochovice...350m²...18 887,-Kč

cena za 1 m² 54,-Kč/m²

(pozemky jsou využívány jako orná půda, přibližně stejná poloha)

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka.....0,9; spoluvl.podíl1,15

1 m² po korekci.....56,- Kč/m²

2/ Spoluvl.podíl: 1/2 na 4 pozemcích v k.ú.Lochovice.....445m².....19 171,-Kč

cena za 1 m²43,-Kč/m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka...0,9; spol.podíl1,15

1 m² po korekci.....45,-Kč/m²

3/ Zemědělský pozemek o výměře 1232 m², Hostomice - Radouš.....51 793,-Kč

cena za 1m²..... 42,-Kč/ m²

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka...0,9

1 m² po korekci.....38,-Kč/m²

průměrná hodnota 1 m² pozemku(56 + 45 + 38) / 3 = 46,-Kč/m²

Porovnávací hodnota: 467 m² * 46,-Kč/m² = 21 480,-Kč

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky p.č.1787/14, p.č.1788/56

Jedná se o zemědělský pozemek (orná půda) - p.č.1787/14, jenž je bonitován ; a pozemek: koryto vodního toku (p.č.1788/56).

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1788/56	55600	385	10,70	20,00	12,84	4 943,00

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 385 m² **4 943,-**

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	1 913,-	0,06	1,00			114,78
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	1787/14	82		114,78	9 412,-
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 82 m ²						9 412,-

Pozemky p.č.1787/14, p.č.1788/56 - cena zjištěná celkem = 14 355,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky p.č.1787/14, p.č.1788/56

14 355,- Kč

Zjištěná cena - celkem:	14 355,- Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	14 360,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovit cenu obvyklou pozemků p.č.1787/14, p.č.1788/56 v k.ú.Lochovice, obec: Lochovice, okres: Beroun ; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

Cena zjištěná.....14 355,-Kč

Porovnávací hodnota.....21 480,-Kč

Protože nemám k dispozici žádné uskutečněné porovnatelné prodeje pozemků v této lokalitě, nemohu stanovit cenu obvyklou, ale odhaduji tržní hodnotu nemovitých věcí po porovnání s nabízenými, porovnatelnými prodeji v této lokalitě a stanovuji :

Tržní hodnota nemovitých věcí.....21 480,-Kč

(slovy:dvacetjednatisícčtyřistaosmdesátKč)

Jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené (věcná břemena, nájemní smlouvy) nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 2.10.2024	1
Situace - poloha pozemků	1
Kopie katastrální mapy ze dne 1.10.2024	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.548 ze dne 9.9.2024 (stránka č.1,5)	2
Porovnatelné nabídky pozemků k prodeji v této lokalitě	3

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 074748/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor: ekonomika, odvětví - ceny a odhady nemovitých věcí; a pro obor: stavebnictví, odvětví - stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 074748/2024.

Ve Velké Dobré 7.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO

POSUDKU

č: 074748/2024

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 2.10.2024	1
Situace - poloha pozemků	1
Kopie katastrální mapy ze dne 1.10.2024	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.548 ze dne 9.9.2024 (stránka č.1,5)	2
Porovnatelné nabídky pozemků k prodeji v této lokalitě	3