

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 039667/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Chomutově <i>pozůstalost po Radku Reitingerovi</i> Na Příkopech 663 430 01 Chomutov
Číslo jednací:	35 D 636/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitém majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Sulice, okres Praha-východ
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	19.04.2024
Zpracováno ke dni:	19.04.2024
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 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 29.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na pozemku parc. č. 831 v obci Sulice, okres Praha-východ, katastrální území Sulice, na listu vlastnictví č. 423.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitém majetku za účelem zjištění reálné tržní ceny nemovitostí.

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 katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, územní plán, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 831
Adresa předmětu ocenění:	Sulice, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Sulice
Katastrální území:	Sulice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 19.04.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Reitinger Radek, Lípová 564, 43151 Klášterec nad Ohří – podíl 1/2
Reitinger Tomáš, Václava Řezáče 375, Měretice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří – podíl 1/2

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl pana Radka Reitingera.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 831 v obci Sulice, okres Praha-východ, katastrální území Sulice, na listu vlastnictví č. 423.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Sulice se nachází v jižní části okresu Praha – východ, cca 9 km od hranice Hlavního města Prahy. Má přibližně 2 400 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – mateřskou a základní školu, obchody. Je obsluhována příměstskými autobusovými spoji. Má kompletní veřejné inženýrské sítě.

Oceňovaný pozemek se nachází v nezastavěném území severozápadně od místní části Želivec, je součástí větších obhospodařovaných zemědělských ploch (orná půda). Je mírně svažité. K pozemku nevede cesta, ani polní, je přístupný v rámci obhospodařovaného celku z pozemku ve vlastnictví místní zemědělské společnosti. Na pozemku se nenacházejí žádné stavby ani

trvalé porosty, nebyly shledány známky zasíťování. Dle územního plánu se jedná o zemědělské plochy.

Pozemek není zatížen žádnými věcnými břemeny. Exekuční řízení není zohledňováno.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.04.2024 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:

Hlavní město Praha - okolí do 7 km:	140,00%
Celková úprava ceny:	140,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
orná půda	831	52944	134	3,69	140,00	8,86	1 187,24	
orná půda	831	53214	4 340	3,90	140,00	9,36	40 622,40	
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6								
Celkem:		4 474 m ²					41 809,64	
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu							=	41 809,64 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem							*	1 / 2
Pozemek - zjištěná cena celkem							=	20 904,82 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. 831 v katastrálním území Sulice

Sulice, okres Praha-východ					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Sulice, okres Praha-východ	4474 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Dolní Jirčany, Psáry, okres Praha-západ	6228 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Ohrobec, okres Praha-západ	13897 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Velké Popovice, okres Praha-východ	5276 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	89,32 Kč	1	89,32 Kč	1	1	1	1	1	1	89,32 Kč
2	75,70 Kč	1	75,70 Kč	1	1	1	1	1	1	75,70 Kč
3	79,38 Kč	1	79,38 Kč	1	1	1	1	1	1	79,38 Kč
Celkem průměr										81,47 Kč
Minimum										75,70 Kč
Maximum										89,32 Kč
Směrodatná odchylka - s										7,05 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										74,42 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										88,51 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 realizované prodeje orné půdy v relevantním okolí. Mezi pozemky nebyly shledány významné cenotvorné rozdíly.

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

$$81,47 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 4474 \text{ m}^2$$

$$= 364 497 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

364 000 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 faktory, významné rozdíly však nebyly shledány.

Výsledek dle cenového předpisu – podíl ½

20.900 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - celek

364.000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/2. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. U zemědělských pozemků je ale omezení méně výrazné než u jiných typů nemovitosti (z pozemku lze čerpat užitek např. ve formě pachtovného i při vlastnictví podílu), výše srážky je proto stanovena pouze na 5%.

Výsledek dle tržního porovnání – podíl ½ po srážce

172.900 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu ½ na pozemku parc. č. 831 v obci Sulice, okres Praha-východ, katastrální území Sulice, na listu vlastnictví č. 423.

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

173.000 Kč

Slovy: jednostosedmdesáttřitisíce 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 29.05.2024



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 039667/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	831
Obec:	Sulice [538833]
Katastrální území:	Sulice [759431]
Číslo LV:	423
Výměra [m ²]:	4474
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Reitinger Radek, Lípová 564, 43151 Klášterec nad Ohří	1/2
Reitinger Tomáš, Václava Řezáče 375, Miřetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52944	134
53214	4340

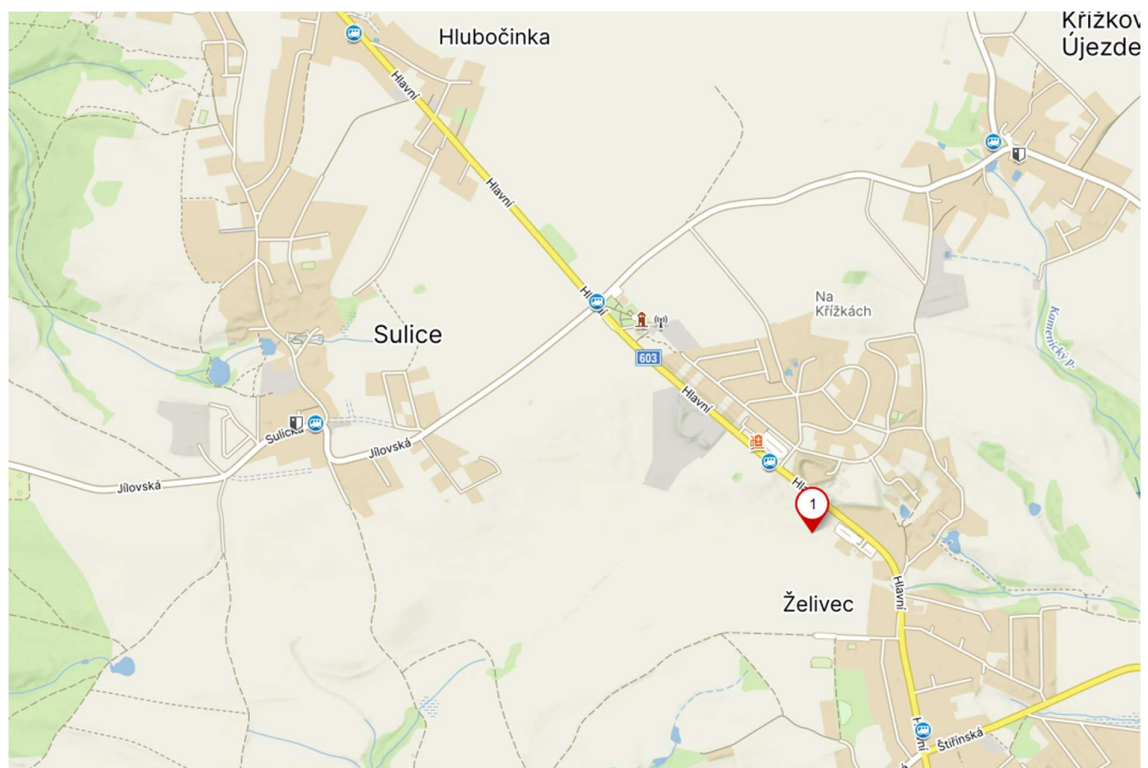
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

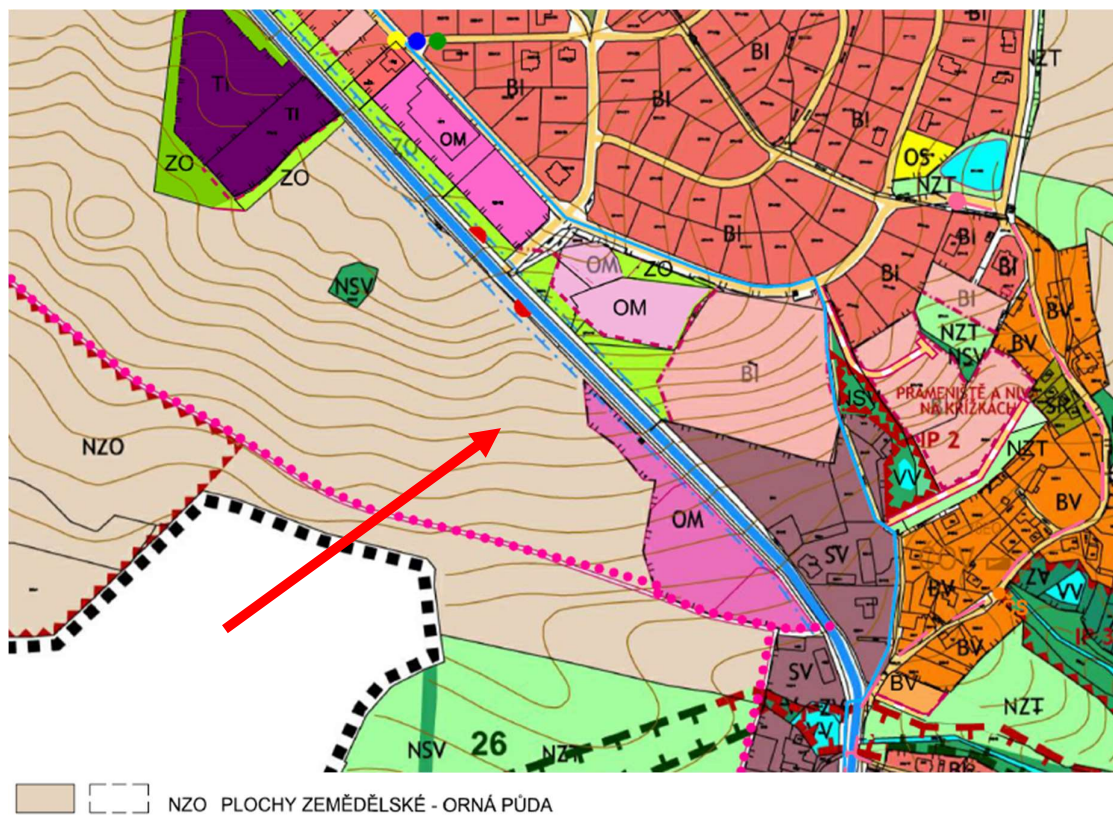
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Reitinger Radek
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Změna číslování parcel

Ortofoto mapa a mapa



Výřez z územního plánu



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

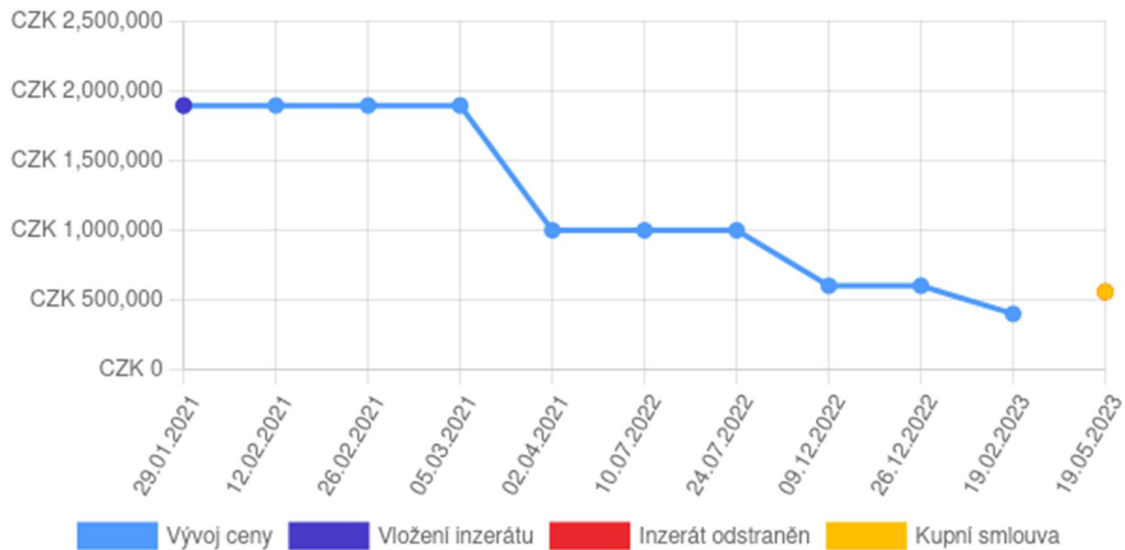


Pozemek, 6228 m², Dolní Jirčany, Psáry, okres Praha-západ

Celková cena: 556 292 Kč

Lokalita: Dolní Jirčany, Psáry, okres Praha-západ

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	Dolní Jirčany, Psáry, okres Praha-západ	Cena dle KS	556 292 Kč
Právní účinky ke dni	19.05.2023	Číslo řízení	V-4483/2023-210
Plocha pozemku	6228 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízím k prodeji pozemek o rozloze 6309 m² s cenou 63,-Kč /m². Pozemek se nachází v lukrativní lokalitě obce Psáry - Dolní Jirčany a v územním plánu je uveden jako orná půda. V blízkosti pozemku se nachází společnost Wienerberger s. r. o., výrobce stavebního materiálu v ČR. Nedaleko pozemku vede Pražský okruh. Vhodné jako investice.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

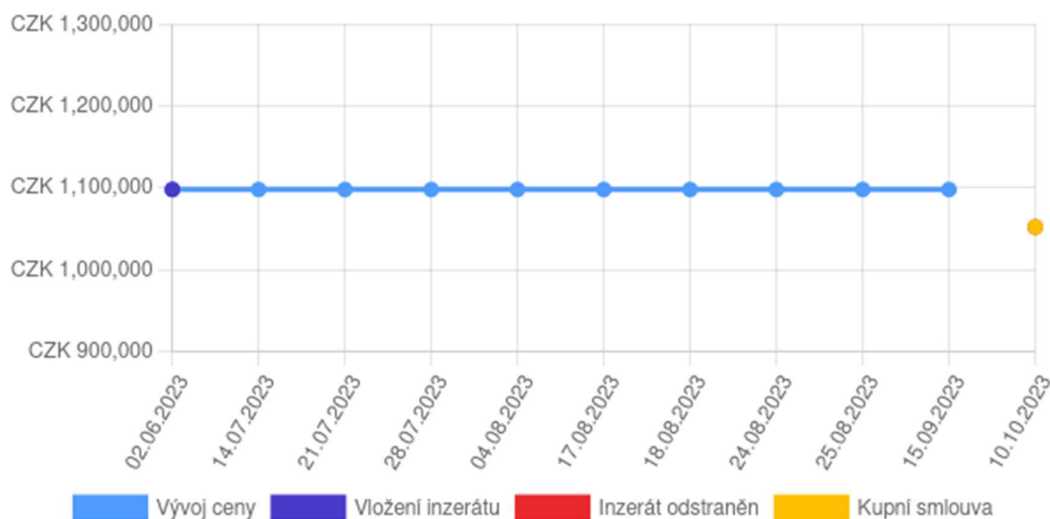


Pozemek, 13897 m², Ohrobec, okres Praha-západ

Celková cena: 1 052 000 Kč

Lokalita: Ohrobec, okres Praha-západ

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	Ohrobec, okres Praha-západ	Cena dle KS	1 052 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.10.2023	Číslo řízení	V-9145/2023-210
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	13897 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nedaleko Prahy v KÚ Ohrobec nabízím jedinečné pozemky do přímého vlastnictví bez spoluvlastníků. Pozemky jsou situovány východně od obce Ohrobec a mají celkovou rozlohu 13 897 m². Jsou přístupné po veřejné cestě automobilem nebo zemědělskou technikou. Zapsány jsou na LV 1409 v KÚ Ohrobec jako parc. č. 78, 79 a 80. Vše je vedeno jako orná půda. Pozemky se vyznačují vysokou bonitou půdy v hodnotě 12,745 Kč. To je dáno především úrodnou hnědozemí. Na pozemcích v současné době hospodaří společnost AGRO Jesenicko základě pachtovní smlouvy. V této oblasti se orná půda využívá k pěstování cukrovky, kvalitní pšenice, sladovnického ječmene nebo kořenové zeleniny. Jak je uvedeno výše, parcely leží v katastrálním území Ohrobec v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji. Příměstská obec Ohrobec se nachází na jižním okraji Prahy. Západním směrem od obce se nalézá Přírodní rezervace Homole s chráněnými živočišnými i rostlinnými druhy a krásným výhledem na řeku Vltavu od Vraného nad Vltavou po Zbraslav. Jedná se o prodej 100% celku, tedy do výlučného vlastnictví.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

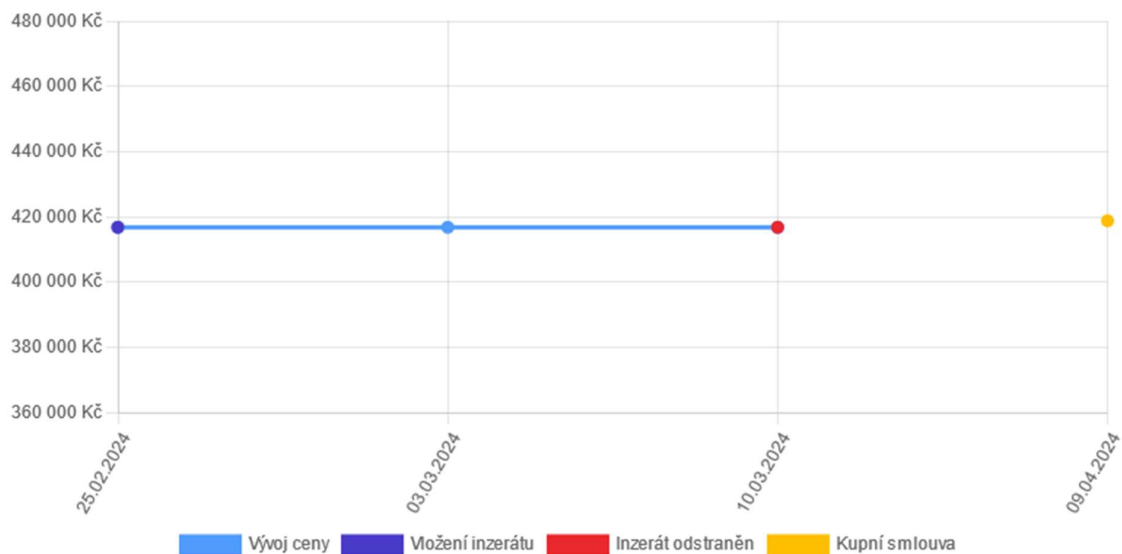


Pozemek, 5276 m², Velké Popovice, okres Praha-východ

Celková cena: 418 804 Kč

Lokalita: Velké Popovice, okres Praha-východ

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	Velké Popovice, okres Praha-východ	Cena	418 804 Kč
Právní účinky ke dni	09.04.2024	Číslo řízení	V-4119/2024-209
Plocha pozemku	5276 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Jedinečná nabídka prodeje orné půdy nacházející se v lukrativním katastrálním území Velké Popovice, které leží přibližně 28 km od hlavního města Prahy. Tento pozemek má výměru 5 276 m² a je nabízen jako celek. Zapsán je na LV 2462 pod parcelním číslem 243/3. Cena za tuto ornou půdu je stanovena na 79 Kč za metr čtvereční, což představuje skvělou investiční příležitost pro zemědělské společnosti a další zájemce. Pokud jste zaujati touto nabídkou a rádi byste získali další informace, neváhejte kontaktovat našeho zkušeného makléře. Pro účely komunikace jsou níže uvedeny jeho kontaktní údaje. Příležitost jako je tato se neobjevuje často, proto neváhejte a zkontaktujte nás co nejdříve. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.