

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 4030-57/2023

Znalec: Pavel Česal
Komenského 83
411 17 Libochovice
42114021
607 858 228
cesalovi@seznam.cz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: Mgr. Martina Kapláňková
Masarykovo náměstí 1102/37
586 01 Jihlava

Předmět: Ocenění pozemků v obci Bohušovice nad Ohří, kat. úz.
Bohušovice nad Ohří a Hrdly, okres Litoměřice, Ústecký kraj

Podle stavu ke dni: 31. 10. 2023

Číslo vyhotovení: 2

Datum vyhotovení: 7.11.2023

Počet stran: 10 stran

A. Zadání znaleckého posudku

1. Účel znaleckého posudku

Posudek v obvyklé ceně sepsaných podílů na nemovitých věcech ve vlastnictví dlužníka v insolvenčním řízení Pavla Jonáše.

B. Výčet podkladů

1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV čís. 397 ze dne 26.10.2023
2. Výpis z KN, LV čís. 226 ze dne 26.10.2023
3. Územní plán obce Bohušovice nad Ohří

2. Věrohodnost zdroje dat

Data byla čerpána z obecně přístupných stránek Katastrálního úřadu v Litoměřicích města Bohušovice nad Ohří.

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 5. 11. 2023.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Ústecký
Okres	Litoměřice
Obec	Bohušovice nad Ohří
Katastrální území	Bohušovice nad Ohří (606669)
Část obce	Bohušovice nad Ohří
PSC	411 56
Počet obyvatel	2 454

List vlastnictví číslo 397

Vlastníci:

- | | | |
|----|---|---------------------|
| 1. | Franková Jana
Brozanská 161, 41156 Bohušovice nad Ohří | podíl 2 / 8 |
| 2. | Jonáš Pavel
Dlouhá 17, 41156 Bohušovice nad Ohří | podíl 1 / 16 |
| 3. | Jonášová Věra
Pod Pivovarem 329, 41156 Bohušovice nad Ohří | podíl 3 / 16 |
| 4. | Vlasáková Jitka
U stadionu 485, 41108 Štětí | podíl 2 / 8 |
| 5. | Vostrovský Petr
č. p. 67, 41171 Chodouny | podíl 2 / 16 |
| 6. | Vostrovský Zdeněk
č. p. 127, 41171 Chodouny | podíl 2 / 16 |

3. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace předložena nebyla, jiné nemovitosti než uvedené v posudku znalci ukázány nebyly.

4. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění je podíl ve výši 1/16 na nemovitostech uvedených na LV 397 a226. Jedná se převážně o zemědělské pozemky, které jsou užívány k zemědělské výrobě. Část pozemků je užívána jako nezpevněné polní a přístupové cesty k sousedícím pozemkům. Další část jsou pozemky zamokřené, bez možnosti využívání. Tyto pozemky jsou z části zarostlé nekvalitními náletovými křovinami a dřevinami bez hodnoty. Předmětem ocenění jsou rovněž věcná břemena cesty, vztahující se na některé z pozemků.

D. Posudek

Obsah

1. Oddíl 1
 - 1.1. Pozemky na LV číslo 397 – § 4, 6, 8
 - 1.2. Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění
 - 1.3. Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění
 - 1.4. Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění
 - 1.5. Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění
 - 1.6. Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění
2. Oddíl 2
 - 2.1. Pozemky na LV číslo 226 – § 6

1. Oddíl 1

I. Nemovitosti na LV čís. 397

1.1 Pozemky na LV číslo 397 – § 4, 6, 8

Zemědělské pozemky jsou užívány k zemědělské výrobě, jsou obdělávané.

Ostatní plochy, ostatní komunikace a silnice jsou nezpevněné a jsou užívány jako polní cesty, které umožňují příjezd strojů a zemědělské techniky na sousedící pozemky.

Pozemky označené jako ostatní plochy a vodní plochy jsou zemědělsky nevyužitelné pozemky, zamokřené a z části zarostlé nekulturními náletovými křovinami a dřevinami bez hodnoty.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Bohušovice nad Ohří		
Název okresu	Litoměřice		
Základní cena výchozí	ZC _v	=	1 691,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 636,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index cenového porovnání (příloha č. 3, tabulka č. 5)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 146,9160$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
95/4	ostatní plocha - ostatní komunikace	19	2 791,40
95/12	ostatní plocha - ostatní komunikace	9	1 322,24
108/3	ostatní plocha - ostatní komunikace	23	3 379,07
108/6	ostatní plocha - ostatní komunikace	50	7 345,80
595/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	466	68 462,86
596/14	ostatní plocha - silnice	14	2 056,82
596/15	ostatní plocha - silnice	8	1 175,33
596/16	ostatní plocha - silnice	7	1 028,41
596/17	ostatní plocha - silnice	9	1 322,24
Součet		605	88 884,17

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků (příloha č. 5)

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	
Úprava celkem	+	40 % *	1,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
86/2	trvalý travní porost	15600	225	13,11	18,3540	4 129,65
92/1	trvalý travní porost	15600	2 000	13,11	18,3540	36 708,-
95/1	orná půda	15600	27 644	13,11	18,3540	507 377,98
95/2	orná půda	15600	155	13,11	18,3540	2 844,87
95/3	orná půda	15600	92	13,11	18,3540	1 688,57
95/5	zahrada	15600	11	13,11	18,3540	201,89
95/9	orná půda	15600	264	13,11	18,3540	4 845,46
285/59	orná půda	10300	80	15,07	21,0980	1 687,84
308/1	orná půda	10100	4 365	14,57	20,3980	89 037,27
308/1	orná půda	15600	2	13,11	18,3540	36,71
308/1	orná půda	10300	20 858	15,07	21,0980	440 062,08
95/7	orná půda	15600	791	13,11	18,3540	14 518,01
Součet			56 487			1 103 138,33

Koeficient pro úpravu základní ceny (příloha č. 5, položka č. 1 (k_u))

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	$k_u = 1,400$
Průměrná základní cena zemědělských pozemků	ZC_{pz}	= 14,-	Kč/m ²

§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované

Základní cena upravená		$ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times 0,65 \times k_u$		
Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
96/1	ostatní plocha - neplodná půda	474	3,1850	1 509,69
103/1	ostatní plocha - neplodná půda	1 511	3,1850	4 812,54
103/2	ostatní plocha - neplodná půda	808	3,1850	2 573,48
103/9	ostatní plocha - neplodná půda	245	3,1850	780,33

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
96/1	ostatní plocha - neplodná půda	474	3,1850	1 509,69
103/1	ostatní plocha - neplodná půda	1 511	3,1850	4 812,54
103/2	ostatní plocha - neplodná půda	808	3,1850	2 573,48
103/9	ostatní plocha - neplodná půda	245	3,1850	780,33
108/1	ostatní plocha - neplodná půda	33	3,1850	105,11
108/9	ostatní plocha - neplodná půda	14	3,1850	44,59
108/10	ostatní plocha - neplodná půda	14	3,1850	44,59
109/3	ostatní plocha - neplodná půda	6	3,1850	19,11
109/4	ostatní plocha - neplodná půda	5	3,1850	15,93
Součet		3 110		9 905,37

§ 8 odst. 6 – Pozemky zamokřené plochy močálu, mokřadu a bažiny

Základní cena upravená		$ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times k_u$		
Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
84/1	vodní plocha - zamokřená plocha	69	4,9000	338,10
84/2	vodní plocha - zamokřená plocha	28	4,9000	137,20
84/3	vodní plocha - zamokřená plocha	11 026	4,9000	54 027,40
Součet		11 123		54 502,70

Součet cen všech typů pozemků = 1 256 430,57 Kč

Pozemky na LV číslo 397 – zjištěná cena 1 256 430,57 Kč

1.2 Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Smlouva o zřízení věcného břemene cesty a stezky zřízema - ve prospěch k poz. čís. 285/59, povinnost k poz. čís. 285/22, 285/58, 283 a 285/20 zřízema bezúplatně dne 6.1.2022. Právní účinky vkladu ke dni 7.1.2022

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou		10 000,- Kč
Počet takto oceněných věcných břemen	*	4
Celková cena věcných břemen tedy činí	=	40 000,- Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného		
Hodnota věcného břemene		40 000,- Kč

1.3 Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Smlouva o zřízení věcného břemene cesty a stezky zřízema - ve prospěch k poz. čís. 308/1, povinnost k poz. čís. 285/59, 285/22, 283/58 a 285/20 zřízema bezúplatně dne 6.1.2022. Právní účinky vkladu ke dni 7.1.2022

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou		10 000,- Kč
Počet takto oceněných věcných břemen	*	4
Celková cena věcných břemen tedy činí	=	40 000,- Kč

1.4 Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Smlouva o zřízení věcného břemene cesty a stezky zřízema - ve prospěch k poz. čís. 308/1, povinnost k poz. čís. 283 a 285/20 zřízema bezúplatně dne 6.1.2022. Právní účinky vkladu ke dni 7.1.2022

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou		10 000,- Kč
Počet takto oceněných věcných břemen	*	2
Celková cena věcných břemen tedy činí	=	20 000,- Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného		
Hodnota věcného břemene		20 000,- Kč

1.5 Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Smlouva o zřízení věcného břemene cesty a stezky zřízema - ve prospěch k poz. čís. 285/21, povinnost k poz. čís. 308/1, 285/59 zřízema bezúplatně dne 6.1.2022. Právní účinky vkladu ke dni 7.1.2022

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou		10 000,- Kč
Počet takto oceněných věcných břemen	*	2
Celková cena věcných břemen tedy činí	=	20 000,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	*	-1
Hodnota věcného břemene	=	-20 000,- Kč

1.6 Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Smlouva o zřízení věcného břemene cesty a stezky zřízema - ve prospěch k poz. čís. 308/1 povinnost k poz. čís. 285/59 zřízema bezúplatně dne 6.1.2022. Právní účinky vkladu ke dni 7.1.2022

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou		10 000,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	*	-1
Hodnota věcného břemene	=	-10 000,- Kč

2. Oddíl 2

II. Nemovitosti na LV čís. 226

Umístění nemovitosti

Kraj Ústecký
Okres Litoměřice
Obec Bohušovice nad Ohří
Katastrální území Hrdly (648086)
Část obce Hrdly
PSC 411 56

List vlastnictví číslo 226

Vlastníci:

1. Franková Jana podíl 2 / 8
Brozanská 161, 41156 Bohušovice nad Ohří

2.	Jonáš Pavel Dlouhá 17, 41156 Bohušovice nad Ohří	podíl 1 / 16
3.	Jonášová Věra Pod Pivovarem 329, 41156 Bohušovice nad Ohří	podíl 3 / 16
4.	Vlasáková Jitka U stadionu 485, 41108 Štětí	podíl 2 / 8
5.	Vostrovský Petr č. p. 67, 41171 Chodouny	podíl 2 / 16
6.	Vostrovský Zdeněk č. p. 127, 41171 Chodouny	podíl 2 / 16

2.1 Pozemky na LV číslo 226 – § 6

Pozemek je začleněn do většího honu a je užíván k zemědělské výrobě.

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků (příloha č. 5)

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	
Úprava celkem	+	40 % *	1,400
		Zákl. cena [Kč/m ²]	
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]
213/6	orná půda	15600	5 592
		základní	upravená
		13,11	18,3540
Pozemky na LV číslo 226 – zjištěná cena			102 635,57 Kč

E. Rekapitulace

Souhrn výměr všech pozemků 76 917 m²

1. Oddíl 1

Výsledná cena

1. Pozemky na LV číslo 397	1 256 430,57 Kč
2. Věcná práva a závady	
2.1. Věcné břemeno	40 000,- Kč
2.2. Věcné břemeno	40 000,- Kč
2.3. Věcné břemeno	20 000,- Kč
2.4. Věcné břemeno	-20 000,- Kč
2.5. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
Výsledná cena činí celkem	1 326 430,57 Kč

Rozdělení ceny

Franková Jana	Podíl 2 / 8	Podíl z ceny 331 607,64 Kč
Jonáš Pavel	1 / 16	82 901,91 Kč

Jonášová Věra	3 / 16	248 705,73 Kč
Vlasáková Jitka	2 / 8	331 607,64 Kč
Vostrovský Petr	2 / 16	165 803,82 Kč
Vostrovský Zděnek	2 / 16	165 803,82 Kč

2. Oddíl 2

Výsledná cena

1. Pozemky na LV číslo 226	102 635,57 Kč
Výsledná cena činí celkem	102 635,57 Kč

Rozdělení ceny

	Podíl	Podíl z ceny
Franková Jana	2 / 8	25 658,89 Kč
Jonáš Pavel	1 / 16	6 414,72 Kč
Jonášová Věra	3 / 16	19 244,17 Kč
Vlasáková Jitka	2 / 8	25 658,89 Kč
Vostrovský Petr	2 / 16	12 829,45 Kč
Vostrovský Zděnek	2 / 16	12 829,45 Kč

3. Součet cen

Výsledná cena činí celkem	1 429 066,14 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	1 429 070,- Kč

Zjištěná cena: 1 429 070,- Kč

Cena slovy: jedenmiliončtyřistadvacetdevěttisícšedmdesát Kč

Souhrn rozdělených cen

	Popis	Cena
Franková Jana	Oddíl 1	331 607,64 Kč
	Oddíl 2	25 658,89 Kč
	Celkem	357 266,53 Kč
Jonáš Pavel	Oddíl 1	82 901,91 Kč
	Oddíl 2	6 414,72 Kč
Jonášová Věra	Celkem	89 316,63 Kč
	Oddíl 1	248 705,73 Kč
	Oddíl 2	19 244,17 Kč
Vlasáková Jitka	Celkem	267 949,90 Kč
	Oddíl 1	331 607,64 Kč
	Oddíl 2	25 658,89 Kč
Vostrovský Petr	Celkem	357 266,53 Kč
	Oddíl 1	165 803,82 Kč
	Oddíl 2	12 829,45 Kč
	Celkem	178 633,27 Kč

Vostrovský Zděnek

Oddíl 1

165 803,82 Kč

Oddíl 2

12 829,45 Kč

Celkem

178 633,27 Kč

Rozdělení ceny

	Podíl	Podíl z ceny
Franková Jana	2 / 8	357 266,54 Kč
Jonáš Pavel	1 / 16	89 316,63 Kč
Jonášová Věra	3 / 16	267 949,90 Kč
Vlasáková Jitka	2 / 8	357 266,54 Kč
Vostrovský Petr	2 / 16	178 633,27 Kč
Vostrovský Zděnek	2 / 16	178 633,27 Kč

Stanovení obvyklé ceny :

Na základě průzkumu trhu provedeného znalcem u realitních kanceláří a na Internetu Seznam.cz a programu MoniT nutno konstatovat, že poptávka po nemovitostech obdobného charakteru v dané lokalitě a čase je vyšší než nabídka. Po zvážení všech uvedených skutečností a znalostí místních poměrů stanovuji obvyklou cenu v dané lokalitě v současné době ve výši **120 000,- Kč**

Cena slovy: jednodacettisíc Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 57/23.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n.L. ze dne 14.12.1983 čís. j. Spr 5558/83 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem .

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 4030-57/2023.

V Libochovicích dne, 7.11.2023

Pavel Česal
Komenského 837
411 17 Libochovice
607 858 228



