

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 097449/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitostech - pozemcích parc.č. 120/1 a parc.č. 121/1 v k.ú. Oseč, obec Obecnice, okres Příbram včetně všech součástí a příslušenství.

Znalec: Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1890-05-2024

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 866/24-45

OBVYKLÁ CENA	117 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 18 a 7 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 02.12.2024

Vyhotoveno: V Praze 03.01.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitostech - pozemcích parc.č. 120/1 a parc.č. 121/1 v k.ú. Oseč, obec Obecnice, okres Příbram včetně všech součástí a příslušenství.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 866/24.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 02.12.2024 za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 60 pro k.ú. Oseč k datu 1.11.2024

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 866/24-45 ze dne 1.11.2024

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce Obecnice

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](https://www.cuzk.cz)

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny”.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.”

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.”

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.”

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Obecnice, k.ú. Oseč
Adresa nemovité věci: Obecnice, 262 21 Obecnice

Vlastnické a evidenční údaje

Aleš Bočinský, Bož. Němcové 242, 261 01 Příbram, LV: 60, podíl: 1 / 2
Josef Čapek, č. p. 81, 261 01 Podlesí, LV: 60, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

Místopis

V klínu brdských lesů, v údolí Čepkovského potoka leží vesnice Obecnice, jejíž součástí je i bývalá samostatná obec Oseč. Na její jihozápadní hranici se vine hranice vojenského výcvikového prostoru Brdy.

V současné době místním obyvatelům slouží dobrá občanská vybavenost, ke které přispívá pošta, veřejný vodovod, kanalizace s napojením na čističku odpadních vod, obecní knihovna, přírodní amfiteátr, mateřská i základní škola, koupaliště, sportovní hřiště, tělocvična a další instituce, zařízení i služby.

Statistické údaje

Statut: Obec

Počet částí: 2

Katastrální výměra: 553 ha

Pošta: Ano

Škola: Ano
Zdravotnické zařízení: Ano
Policie: Ne
Kanalizace (ČOV): Ano
Vodovod: Ano
Plynofikace: Ne

Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitostí byla provedena za přítomnosti znalce.

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a takto jsou i ve skutečnosti využívány. Jedná se o pozemek parc.č. 120/1 o výměře 370 m² a o pozemek parc.č. 121/1 o výměře 4125 m². Pozemky spolu nesousedí, ale nacházejí se ve vzájemné těsné blízkosti. Oceňované pozemky jsou součástí větších zemědělsky obhospodařovaných celků.

U oceňovaných pozemků není předpoklad jejich jiného než zemědělského využití. Na pozemcích se nenacházejí žádné venkovní úpravy ani trvalé porosty. Pozemky jsou převážně rovinné, zatravněné, půdorysné tvary obou pozemků jsou převážně obdélníkové.

Oceňované pozemky jsou zapsány na LV 60 pro k.ú. Oseč.

Objednatelem posudku ani povinným nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná pachtovní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

Pozemky nemají žádné viditelné součásti ani příslušenství.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
-----	---------

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV 60 pro k.ú. Oseč ze dne 1.11.2024 existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 60.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky na LV 60 pro k.ú. Oseč - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemky na LV 60 pro k.ú. Oseč - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 120/1, 121/1 v k.ú. Oseč
Adresa předmětu ocenění:	Obecnice
	262 21 Obecnice
LV:	60
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Obecnice
Katastrální území:	Oseč
Počet obyvatel:	1 255

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 na LV 60 pro k.ú. Oseč - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	120/1	74712	230	3,44		3,44	791,20
trvalý travní porost	120/1	75800	140	5,29		5,29	740,60
trvalý travní porost	121/1	74712	4 125	3,44		3,44	14 190,00

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 4 495 m² **15 721,80**

Pozemky na LV 60 pro k.ú. Oseč - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **15 721,80 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Pozemky na LV 60 pro k.ú. Oseč - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - cena zjištěná celkem = **7 860,90 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky na LV 60 pro k.ú. Oseč - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	4 495,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Realizovaný prodej č. 1			
Lokalita:	Podlesí nad Litavkou, okres Příbram			
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN): V-10048/2023-211 Kupní smlouva: (82477116010) Cena transakce: 201 577 Kč Podání: 21. 12. 2023 Nemovitosti na listině Informace o parcele: Cena parcely : 201 577 Kč 45 Kč/m ² Typ parcely: Pozemková Druh pozemku: Travní porost Číslo parcely: 1208/2 Katastrální území: Podlesí nad Litavkou (723886) Výměra parcely: 4526 m ² LV parcely na KN: 864			
Pozemek:	4 526,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 Využitelnost pozemku		1,00		
K6 Starší cenový údaj		1,05		
			Zdroj: https://ikarus21.cz/	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 21.12.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
201 577	4 526	45	1,05	47,00



Název:	Realizovaný prodej č. 2			
Lokalita:	Lhota u Příbramě, okres Příbram			
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN): V-1879/2024-211 Kupní smlouva: (83721062010) Cena transakce: 150 000 Kč Podání: 11. 3. 2024 Nemovitosti na listině Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 122 756 Kč			

56 Kč/m²

Typ parcely: Pozemková

Druh pozemku: Travní porost

Číslo parcely: 577/2

Katastrální území: Lhota u Příbramě (681211)

Výměra parcely: 2204 m²

LV parcely na KN: 228

Pozemek: 2 204,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Využitelnost pozemku	1,00
K6 Starší cenový údaj	1,05



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč] k 11.3.2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
122 756	2 204	56	1,05	59,00

Název: Realizovaný prodej č. 3

Lokalita: Drahlín, okres Příbram

Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-2366/2024-211

Kupní smlouva: (84001406010)

Cena transakce: 800 000 Kč

Podání: 26. 3. 2024

Nemovitosti na listině

Informace o parcele:

Cena parcely (rozpočet): 665 108 Kč

53 Kč/m²

Typ parcely: Pozemková

Druh pozemku: Travní porost

Číslo parcely: 880/1

Katastrální území: Drahlín (631604)

Výměra parcely: 12496 m²

LV parcely na KN: 8

Pozemek: 12 496,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Využitelnost pozemku	1,00
K6 Starší cenový údaj	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč] k 26.3.2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
665 108	12 496	53	1,00	53,00

Název:	Realizovaný prodej č. 4				
Lokalita:	Příbram, okres Příbram				
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN): V-6683/2024-211 Kupní smlouva: (86280452010) Cena transakce: 24 150 Kč Podání: 21. 8. 2024 Nemovitosti na listině Informace o parcele: Cena parcely : 24 150 Kč 84 Kč/m² Typ parcely: Pozemková Druh pozemku: Travní porost Číslo parcely: 3604/38 Katastrální území: Příbram (735426) Výměra parcely: 287 m² LV parcely na KN: 1926				
Pozemek:	287,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,00				
K2 Lokalita	1,00				
K3 Velikost	1,00				
K4 Tvar pozemku	1,00				
K5 Využitelnost pozemku	1,00				
K6 Starší cenový údaj	1,00				
	Zdroj: https://ikarus21.cz/				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 21.8.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]	
24 150	287	84	1,00	84,00	



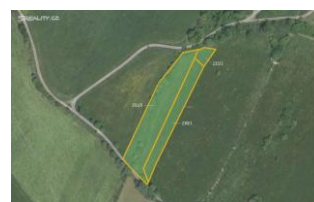
Název:	Prodej louky 6115 m2
Lokalita:	Středočeský kraj, Příbram, Oseč
Popis:	Nabízíme k prodeji zemědělskou půdu v katastrálním území Oseč, obec Obecnice, okres Příbram. Pozemky jsou zapsány na LV 192 a prodávají se jako celek ve 100% vlastnictví. K prodeji jsou parcely: Parc. č. 233/2 – orná půda o výměře 309 m² Parc. č. 251/5 – trvalý travní porost o výměře 3 931 m² Parc. č. 238/1 – orná půda o výměře 1 875 m² Celková výměra pozemků je tak 6 115 m². Parcely spolu sousedí a tvoří jeden celek. Pozemky jsou vhodné pro zemědělce i investory. Díky rozmanité skladbě půdy nabízejí široké možnosti zemědělského využití, ať už jde o pastvu, pěstování plodin nebo jiné zemědělské aktivity. Oblast Příbramska je navíc známá svou tradiční zemědělskou produkcí a výhodnou polohou. Investice do zemědělské půdy představuje stabilní a dlouhodobou příležitost. V kontextu snižující se dostupnosti půdy a jejího rostoucího zhodnocení je nyní ideální čas pro nákup. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize a součástí je i zajištění kompletního právního servisu. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Staňte se členem MojePole Plus a získejte přístup k výhodným nabídkám přímo do své e-mailové schránky. Neváhejte vyplnit nezávaznou poptávku na

našich webových stránkách!

Pozemek: 6 115,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Využitelnost pozemku	1,00
K6 Starší cenový údaj	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
332 210	6 115	54	0,95	51,00

Název: Prodej pole 12570 m²

Lokalita: Středočeský kraj, Příbram, Lešetice

Popis: Nabízíme k prodeji 100% podíl na dvou parcelách o celkové výměře 12 570 m², zapsaných na LV 101 v katastrálním území Lešetice, okres Příbram. Tento soubor pozemků se nachází v rovinatém terénu v blízkosti zastavěného území obce Lešetice, což nabízí atraktivní příležitost jak pro zemědělské využití, tak pro investory hledající stabilní zhodnocení. Jedná se předně o rozlehlý pozemek orné půdy. Má číslo parcely 268/7 a výměru 12 550 m². Sousedí s parcelou č. 267/2, který je veden jako ostatní plocha a má výměru 20 m². Díky blízkosti zastavěné oblasti a snadnému přístupu se tyto pozemky hodí jak pro zemědělce, tak pro investory, kteří chtějí zhodnotit své prostředky v dlouhodobém horizontu. Zemědělská půda představuje stabilní investici, jejíž hodnota neustále roste. Máte-li zájem o bližší informace nebo další dotazy, neváhejte mě kontaktovat na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Cena zahrnuje veškeré právní a administrativní služby. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Staňte se členem MojePole Plus a získejte nabídky odpovídající vašim preferencím přímo do své e-mailové schránky. Nezávazný formulář je dostupný na našich webových stránkách.

Pozemek: 12 570,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Využitelnost pozemku	1,00
K6 Starší cenový údaj	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
743 630	12 570	59	0,95	56,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotková cena byla stanovena na základě výsledků komparativní metody. Z důvodu nedostatku validních údajů o realizovaných prodejkách, byly porovnávány vzorky doplněny i o nabídky prodejků

na současných realitních portálech. Lze konstatovat, že po použití koeficientu redukce pramene ceny nedochází k výrazným disproporcím mezi nabízenými a realizovanými cenami.

Minimální jednotková porovnávací cena	47 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	58 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	84 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	58 Kč/m²
Výměra pozemku	4 495,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	260 710,00
Obtížnější prodejnost spoluvlastnického podílu	* 0,90
	= 234 639,00
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	117 320 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky na LV 60 pro k.ú. Oseč - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	7 861,- Kč
---	------------

Zjištěná cena - celkem: **7 861,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **7 860,- Kč**

slovy: Sedm tisíc osm set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	7 860 Kč
--	-----------------

slovy: Sedm tisíc osm set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky na LV 60 pro k.ú. Oseč - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/2	117 320,- Kč
--	--------------

Porovnávací hodnota	117 320 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	117 000 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Jedno sto sedmnáct tisíc Kč

Silné stránky

Zemědělsky obhospodařované pozemky v blízkosti okresního města.

Slabé stránky

Pozemky bez samostatného přístupu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitostech - pozemcích parc.č. 120/1 a parc.č. 121/1 v k.ú. Oseč, obec Obecnice, okres Příbram včetně všech součástí a příslušenství.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitostech - pozemcích parc.č. 120/1 a parc.č. 121/1 v k.ú. Oseč, obec Obecnice, okres Příbram včetně všech součástí a příslušenství činí

Obvyklá cena

117 000 Kč

slovy: Jedno sto sedmnáct tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Fotodokumentace ze dne 2.12.2024	1
Mapa oblasti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 1/2025.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 097449/2024.

V Praze 03.01.2025

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 097449/2024

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Fotodokumentace ze dne 2.12.2024	1
Mapa oblasti	1

LV 60

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2024 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX 866/24 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540935 Obecnice

Kat.území: 712698 Oseč

List vlastnictví: 60

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bočinský Aleš, Bož. Němcové 242, Příbram VII, 26101 Příbram		1/2
Čapek Josef, č.p. 81, 26101 Podlesí		1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
120/1	370	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
121/1	4125	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Čapek Josef, č.p. 81, 26101 Podlesí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 866/24-9 ze dne 17.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2024 18:48:16. Zápis proveden dne 21.02.2024; uloženo na prac. Praha

Z-7989/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Čapek Josef, č.p. 81, 26101 Podlesí, RČ/IČO:

Parcela: 120/1, Parcela: 121/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 Ex-866/2024 -11 ze dne 19.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2024 19:16:47. Zápis proveden dne 26.02.2024; uloženo na prac. Příbram

Z-1309/2024-211

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Čapek Josef, č.p. 81, 26101 Podlesí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň - město

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 1

This map shows the Opatowitz area, with the Opatovský potok (Opatovský stream) highlighted in cyan. The stream flows through the center of the area, surrounded by various land parcels. The map includes a scale bar from 0 to 100 meters and labels for 'Opatovský potok' and 'Opatovský náhon'.

- 22 -

Ortofotomapa





Mapa oblasti

