

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 003720/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/72 na nemovitostech - zemědělských pozemcích parc.č. 317, 349/103, 414/34, 414/35, 415, 534 v k.ú. Srbín, obec Mukařov, okres Praha- východ včetně všech součástí a příslušenství.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 1852-01-2024

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

Číslo jednací: 067 EX 3862/18-91

OBVYKLÁ CENA	57 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 17 a 14 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.11.2023

Vyhotoveno: V Praze 15.01.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/72 na nemovitostech - zemědělských pozemcích parc.č. 317, 349/103, 414/34, 414/35, 415, 534 v k.ú. Srbín, obec Mukařov, okres Praha - východ včetně všech součástí a příslušenství.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 3862/18

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 23.11.2023 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 431 pro k.ú. Srbín

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 3862/18-91 ze dne 13.10.2023

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce Mukařov

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

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 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 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 Praha-východ, obec Mukařov, k.ú. Srbín
Adresa nemovité věci: Mukařov - Srbín, 251 62 Mukařov - Srbín

Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Bareš, Vestec 11, 257 24 Chocerady, LV: 431, podíl: 1 / 48
Tereza Eliášová, Čenětická 2131/8, 149 00 Praha 4, LV: 431, podíl: 1 / 12
Ivana Finková, Jabloňová 2891/2, 106 00 Praha 10, LV: 431, podíl: 1 / 4
Dagmar Hnízdová, Pražská 1, 251 65 Ondřejov, LV: 431, podíl: 1 / 48
Naďa Honzíková, č. p. 21, 330 11 Dolany, LV: 431, podíl: 1 / 96
Ing.Ph.D. Vratislava Janovská, U akademie 524/13, 170 00 Praha 7, LV: 431, podíl: 1 / 96
Jarmila Jantačová, Vlašimská 455, 256 01 Benešov, LV: 431, podíl: 1 / 48
Martina Kaufnerová, Kopeckého 180, 398 01 Mirovice, LV: 431, podíl: 1 / 72
Dagmar Krulišová, č. p. 57, 280 02 Lošany, LV: 431, podíl: 1 / 24
Ing. Lucie Pajáková, Bobkova 702/41, 198 00 Praha 9, LV: 431, podíl: 1 / 6
Jitka Pasquarelliiová, Na Křížkách 97, 251 68 Sulice, LV: 431, podíl: 1 / 36
Ing. Daniela Piorecká, č. p. 142, 331 52 Dolní Bělá, LV: 431, podíl: 1 / 96
Ladislav Platil, Borová Lhota 16, 257 22 Pyšely, LV: 431, podíl: 1 / 12
Roman Pokorný, Labská 259/5, 148 00 Praha 4, LV: 431, podíl: 2 / 36
Štěpánka Soprová, č. p. 296, 332 01 Tymákov, LV: 431, podíl: 1 / 96
Josef Stárek, Příčná 11, 251 62 Mukařov, LV: 431, podíl: 1 / 36
Tomáš Stárek, Pražská 231, 251 62 Mukařov, LV: 431, podíl: 1 / 36
Jitka Šárová, Borová Lhota 18, 257 22 Pyšely, LV: 431, podíl: 1 / 12
Věra Vášová, Jevanská 88, 251 64 Struhařov, LV: 431, podíl: 1 / 72
Mgr. Blanka Vildová, Lebeděvova 94/16, 109 00 Praha 10, LV: 431, podíl: 1 / 48

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

Místopis

Obec Mukařov se nachází v okrese Praha-východ, kraj Středočeský. Rozkládá se sedm kilometrů východně od města Říčany. Žije zde přibližně 2 900 obyvatel. Součástí obce jsou i vesnice Srbín a Žernovka.

Obcí prochází silnice I/2 v úseku Říčany - Mukařov - Kutná Hora a silnice II/113 v úseku Český Brod - Žernovka - Mukařov - Srbín - Chocerady. Dále zde vedou silnice III. třídy. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejbližší železniční stanicí jsou Říčany ve vzdálenosti 6 km ležící na trati 221 z Prahy do Benešova. Obec je dopravně obsluhována autobusy PID.

V současnosti místním obyvatelům slouží dobrá občanská vybavenost, ke které přispívá pošta, vodovod, kanalizace s napojením na čističku odpadních vod, plynovod, výborná dopravní obslužnost, veřejná knihovna, kulturní sál, mateřská i základní škola, sportovní hřiště, tělocvična a další instituce či zařízení.

Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitostí byla provedena za přítomnosti znalce. Povinná si nevyzvedla doporučený dopis o místním šetření, obhlídka se nezúčastnila ani se znalcem žádným způsobem nekomunikovala. Při obhlídce nebyl v nejbližším okolí nemovitostí nikdo přítomen.

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky, resp. spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/72 na zemědělských pozemku v k.ú. Srbín v obci Mukařov v okrese Praha - východ. Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány v druhu pozemku orná půda. Pozemky jsou zemědělsky obhospodařovány. U oceňovaných pozemků není předpoklad jejich jiného než zemědělského využití. Na pozemcích se nenacházejí žádné venkovní úpravy ani trvalé porosty. Pozemky jsou součástí větších zemědělsky obhospodařovaných celků. Pozemky jsou rovinné, nepravidelných půdorysných tvarů.

Objednatelem posudku ani povinnou 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: nejsou

- | | |
|----|----------------------------------------------------------------|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn 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 431 pro k.ú. Srbín existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz 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 exekučním řízení - viz příložený LV 431 pro k.ú. Srbín.

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 parc.č. 317, 349/103, 414/34, 414/35, 415, 534 v k.ú. Srbín - spoluvlastnický podíl id. 1/72

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemky parc.č. 317, 349/103, 414/34, 414/35, 415, 534 v k.ú. Srbín - spoluvlastnický podíl id. 1/72

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:	Zemědělské pozemky parc. č. 317, 349/103, 414/34, 414/35, 415, 534 v k.ú. Srbín - spoluvl. podíl id. 1/72
Adresa předmětu ocenění:	Mukařov - Srbín 251 62 Mukařov - Srbín
LV:	431
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Mukařov
Katastrální území:	Srbín
Počet obyvatel:	2 772

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 344/2013 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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky parc.č. 317, 349/103, 414/34, 414/35, 415, 534 v k.ú. Srbín - spoluvlastnický podíl id. 1/72

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	317	52901	9 132	9,00	140,00	21,60	197 251,20
orná půda	349/103	52911	7 507	7,79	140,00	18,70	140 380,90
orná půda	349/103	52914	2 527	5,00	140,00	12,00	30 324,00
orná půda	349/103	52901	1 715	9,00	140,00	21,60	37 044,00
orná půda	414/34	53716	396	1,64	140,00	3,94	1 560,24
orná půda	414/34	52904	16 649	6,09	140,00	14,62	243 408,38

orná půda	414/35	52904	4 161	6,09	140,00	14,62	60 833,82
orná půda	415	52904	7 161	6,09	140,00	14,62	104 693,82
orná půda	534	55001	6 090	7,12	140,00	17,09	104 078,10
orná půda	534	52904	254	6,09	140,00	14,62	3 713,48

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 55 592 m² **923 287,94**

Pozemky parc.č. 317, 349/103, 414/34, 414/35, 415, 534 v k.ú. Srbín - = 923 287,94 Kč
spoluvlastnický podíl id. 1/72 - výchozí cena pro výpočet
vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 72

Pozemky parc.č. 317, 349/103, 414/34, 414/35, 415, 534 v k.ú. Srbín = 12 823,44 Kč
- spoluvlastnický podíl id. 1/72 - zjištěná cena celkem

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky parc.č. 317, 349/103, 414/34, 414/35, 415, 534 v k.ú. Srbín - spoluvlastnický podíl id. 1/72

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	55 592,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Realizovaný prodej č. 1		
Lokalita:	Křenice u Prahy, Březí u Říčan		
Popis:	V-11182/2022-209 (LISTINY)podání:17.8.2022 cena:3 095 386 Kč		
	LV: 883, 660 katastr. pracoviště: Praha-východ (209)		
PARCELA:	153/1 (orná půda), kú: Křenice u Prahy	19 585 m2	
PARCELA:	154 (orná půda), kú: Křenice u Prahy	19 167 m2	
PARCELA:	160 (orná půda), kú: Křenice u Prahy	7 639 m2	
PARCELA:	161 (orná půda), kú: Křenice u Prahy	16 430 m2	
PARCELA:	677 (orná půda), kú: Březí u Říčan	8 m2	
PARCELA:	678 (orná půda), kú: Březí u Říčan	177 m2	
PARCELA:	679 (orná půda), kú: Březí u Říčan	388 m2	
PARCELA:	680 (orná půda), kú: Březí u Říčan	643 m2	
PARCELA:	681 (orná půda), kú: Březí u Říčan	544 m2	
PARCELA:	143/1 (orná půda), kú: Březí u Říčan	7 211 m2	
PARCELA:	144/2 (orná půda), kú: Březí u Říčan	7 542 m2	
PARCELA:	149 (travní porost), kú: Březí u Říčan	806 m2	
PARCELA:	212/1 (orná půda), kú: Březí u Říčan	9 150 m2	
Pozemek:	89 290,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: https://ikarus21.cz/	

K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 Využitelnost pozemku		1,00		
K6 Starší cenový údaj		1,10		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 2/3, celková cena byla matematicky dopočtena.				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 17.8.2022	[m ²]	[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
4 643 079	89 290	52	1,10	57

Název:	Realizovaný prodej č. 2			
Lokalita:	Dobročovice, Praha - východ			
Popis:	V-3084/2022-209 (LISTINY)podání:3.3.2022 cena:322 200 Kč			
	LV: 59 katastr. pracoviště: Praha-východ (209)			
	Plocha Cena/m2	Cena		
	PARCELA:	841 (orná půda), kú: Dobročovice	5 370 m2	60
	322 200			
Pozemek:	5 370,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: https://ikarus21.cz/	
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 Využitelnost pozemku		1,00		
K6 Starší cenový údaj		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 3.3.2022	[m ²]	[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
322 200	5 370	60	1,00	60

Název:	Realizovaný prodej č. 3			
Lokalita:	Jažlovice, Praha - východ			
Popis:	V-2520/2023-209 (LISTINY)podání:7.3.2023 cena:875 000 Kč			
	LV: 4715 katastr. pracoviště: Praha-východ (209)			
	Plocha Cena/m2	Cena		
	PARCELA:	142/10 (orná půda), kú: Jažlovice	9 762 m2	90
	875 000			
Pozemek:	9 762,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: https://ikarus21.cz/	

K2 Lokalita			1,00	
K3 Velikost			1,00	
K4 Tvar pozemku			1,00	
K5 Využitelnost pozemku			1,00	
K6 Starší cenový údaj			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 7.3.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
875 000	9 762	90	1,00	90

Název:	Realizovaný prodej č. 4			
Lokalita:	Voděrádky, Praha - východ			
Popis:	V-12545/2023-209 (LISTINY) podání: 7.11.2023 cena: 950 000 Kč			
	LV: 2345 katastr. pracoviště: Praha-východ (209) Plocha			
	PARCELA:	384 (orná půda), kú: Voděrádky	11 473 m ²	
Pozemek:	11 473,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: https://ikarus21.cz/	
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 Využitelnost pozemku		1,00		
K6 Starší cenový údaj		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 7.11.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
950 000	11 473	83	1,00	83

Název:	Realizovaný prodej č. 5			
Lokalita:	Křenice u Prahy, Praha - východ			
Popis:	V-3281/2023-209 (LISTINY) podání: 23.3.2023 cena: 248 960 Kč			
	LV: 270 katastr. pracoviště: Praha-východ (209) Plocha Cena/m ² Cena			
	PARCELA:	312 (orná půda), kú: Křenice u Prahy	3 087 m ²	81
		248 960		
Pozemek:	3 087,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: https://ikarus21.cz/	
K2 Lokalita		1,00		

K3 Velikost			1,00	
K4 Tvar pozemku			1,00	
K5 Využitelnost pozemku			1,00	
K6 Starší cenový údaj			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
248 960	3 087	81	1,00	81

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotková cena byla stanovena na základě výsledků komparativní metody.

Historické ceny byly korigovány na současnou hodnotu na základě provedené analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	57 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	74 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	90 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	74 Kč/m ²
Výměra pozemku	55 592,00 m ²
Vlastnický podíl	* 1 / 72
Výsledná porovnávací hodnota	57 136 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky parc.č. 317, 349/103, 414/34, 414/35, 415, 534 v k.ú. Srbín - 12 823,- Kč
- spoluvlastnický podíl id. 1/72

Výsledná zjištěná cena - celkem: 12 823,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 12 820,- Kč

slovy: Dvanácttisícsmsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	12 820 Kč
slovy: Dvanácttisícsmsetdvacet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky parc.č. 317, 349/103, 414/34, 414/35, 415, 534 v k.ú. Srbín 57 136,- Kč
- spoluvlastnický podíl id. 1/72

Zjištěná cena	12 820 Kč
----------------------	------------------

Porovnávací hodnota

57 136 Kč

Silné stránky

Zemědělsky obhospodařované pozemky s dobrou bonitou, přístup na pozemky z komunikací.

Slabé stránky

Nejedná se o ucelený soubor pozemků, pozemky se nacházejí na různých místech katastru obce.

Obvyklá cena

57 000 Kč

slovy: Padesátsedmtisíc Kč

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. 1/72 na nemovitostech - zemědělských pozemcích parc.č. 317, 349/103, 414/34, 414/35, 415, 534 v k.ú. Srbín, obec Mukařov, okres Praha- východ včetně všech součástí a příslušenství.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/72 na nemovitostech - zemědělských pozemcích parc.č. 317, 349/103, 414/34, 414/35, 415, 534 v k.ú. Srbín, obec Mukařov, okres Praha- východ včetně všech součástí a příslušenství činí

Obvyklá cena

57 000 Kč

slovy: Padesátsedmtisíc 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 - LV 431	4
Kopie katastrální mapy	4
Fotodokumentace ze dne 23.11.2023	2
Mapa oblasti	1
Územní plán - grafická část	2
Obsílka	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb..

Znalečné účtuji dokladem č. 5/2024.

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 003720/2024.

V Praze 15.01.2024

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

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 003720/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 431	4
Kopie katastrální mapy	4
Fotodokumentace ze dne 23.11.2023	2
Mapa oblasti	1
Územní plán - grafická část	2
Obsílka	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2023 17:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 386218 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538523 Mukařov

Kat.území: 752967 Srbin

List vlastnictví: 431

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bareš Pavel, Vestec 11, 25724 Chocerady		1/48
Eliášová Tereza, Čenětická 2131/8, Chodov, 14900 Praha 4		1/12
Finková Ivana, Jabloňová 2891/2, Záběhllice, 10600 Praha 10		1/4
Hnízdová Dagmar, Pražská 1, 25165 Ondřejov		1/48
Honzíková Naďa, č.p. 21, 33011 Dolany		1/96
Janovská Vratislava Ing. Ph.D., U akademie 524/13, Bubeneč, 17000 Praha 7		1/96
Jantačová Jarmila, Vlašimská 455, 25601 Benešov		1/48
Kaufnerová Martina, Kopeckého 180, 39801 Mirovice		1/72
Krulišová Dagmar, č.p. 57, 28002 Lošany		1/24
Pajáková Lucie Ing., Bobkova 702/41, Černý Most, 19800 Praha 9		1/6
Pasquarelliová Jitka, Na Křížkách 97, Želivec, 25168 Sulice		1/36
Piorecká Daniela Ing., č.p. 142, 33152 Dolní Bělá		1/96
Platil Ladislav, Borová Lhota 16, 25722 Pyšely		1/12
Pokorný Roman, Labská 259/5, Kunratice, 14800 Praha 4		2/36
Soprová Štěpánka, č.p. 296, 33201 Týmákov		1/96
Stárek Josef, Příčná 11, 25162 Mukařov		1/36
Stárek Tomáš, Pražská 231, 25162 Mukařov		1/36
Šárová Jitka, Borová Lhota 18, 25722 Pyšely		1/12
Vášová Věra, Jevanská 88, 25164 Struhařov		1/72
Vildová Blanka Mgr., Lebeděvova 94/16, Petrovice, 10900 Praha 10		1/48

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
317	9132	orná půda		zemědělský půdní fond
349/103	11749	orná půda		zemědělský půdní fond
414/34	17045	orná půda		zemědělský půdní fond
414/35	4161	orná půda		zemědělský půdní fond
415	7161	orná půda		zemědělský půdní fond
416/1	466	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
534	6344	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2023 17:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538523 Mukařov
Kat.území: 752967 Srbín List vlastnictví: 431
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vášová Věra, Jevanská 88, 25164 Struhařov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 3862/18-10 ze dne
17.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 19:06:51. Zápis proveden
dne 19.06.2023; uloženo na prac. Praha

Z-26880/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/72

Povinnost k

Vášová Věra, Jevanská 88, 25164 Struhařov, RČ/IČO:

Parcela: 317, Parcela: 349/103, Parcela: 414/34, Parcela: 414/35, Parcela:
415, Parcela: 416/1, Parcela: 534

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 5 č.j. 067 EX-3862/2018 -
81 ze dne 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2023 18:48:31.
Zápis proveden dne 20.06.2023; uloženo na prac. Praha-východ

Z-5302/2023-209

o **Změna číslování parcel**

dříve PK 317

Povinnost k

Parcela: 317

o **Změna číslování parcel**

dříve PK 341/1 díl 1

Povinnost k

Parcela: 349/103

o **Změna číslování parcel**

dříve PK 414

Povinnost k

Parcela: 414/34

o **Změna číslování parcel**

dříve PK 415

Povinnost k

Parcela: 415

o **Změna číslování parcel**

dříve PK 416/2

Povinnost k

Parcela: 414/35

o **Změna číslování parcel**

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2023 17:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538523 Mukařov
Kat.území: 752967 Srbín List vlastnictví: 431
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 7 D 36/2018-124 Okresní soud v Rokycanech ze dne 13.06.2018. Právní moc ke dni 13.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2018 13:41:41. Zápis proveden dne 20.06.2018; uloženo na prac. Praha-západ

V-7711/2018-210

Pro: Piorecká Daniela Ing., č.p. 142, 33152 Dolní Bělá
Janovská Vratislava Ing. Ph.D., U akademie 524/13, Bubeneč,
17000 Praha 7
Honzíková Nadě, č.p. 21, 33011 Dolany
Krulišová Dagmar, č.p. 57, 28002 Lošany
Soprová Štěpánka, č.p. 296, 33201 Týmákov

RČ/IČO:

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Praha-východ č.j. 22 D-1180/2021 -193 ze dne 26.05.2023. Právní moc ke dni 26.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2023 13:24:56. Zápis proveden dne 13.06.2023.

V-6019/2023-209

Pro: Kaufnerová Martina, Kopeckého 180, 39801 Mirovice
Vášová Věra, Jevanská 88, 25164 Struhařov

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
317	52901	9132
349/103	52901	1715
	52911	7507
	52914	2527
414/34	52904	16649
	53716	396
414/35	52904	4161
415	52904	7161
534	52904	254
	55001	6090

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

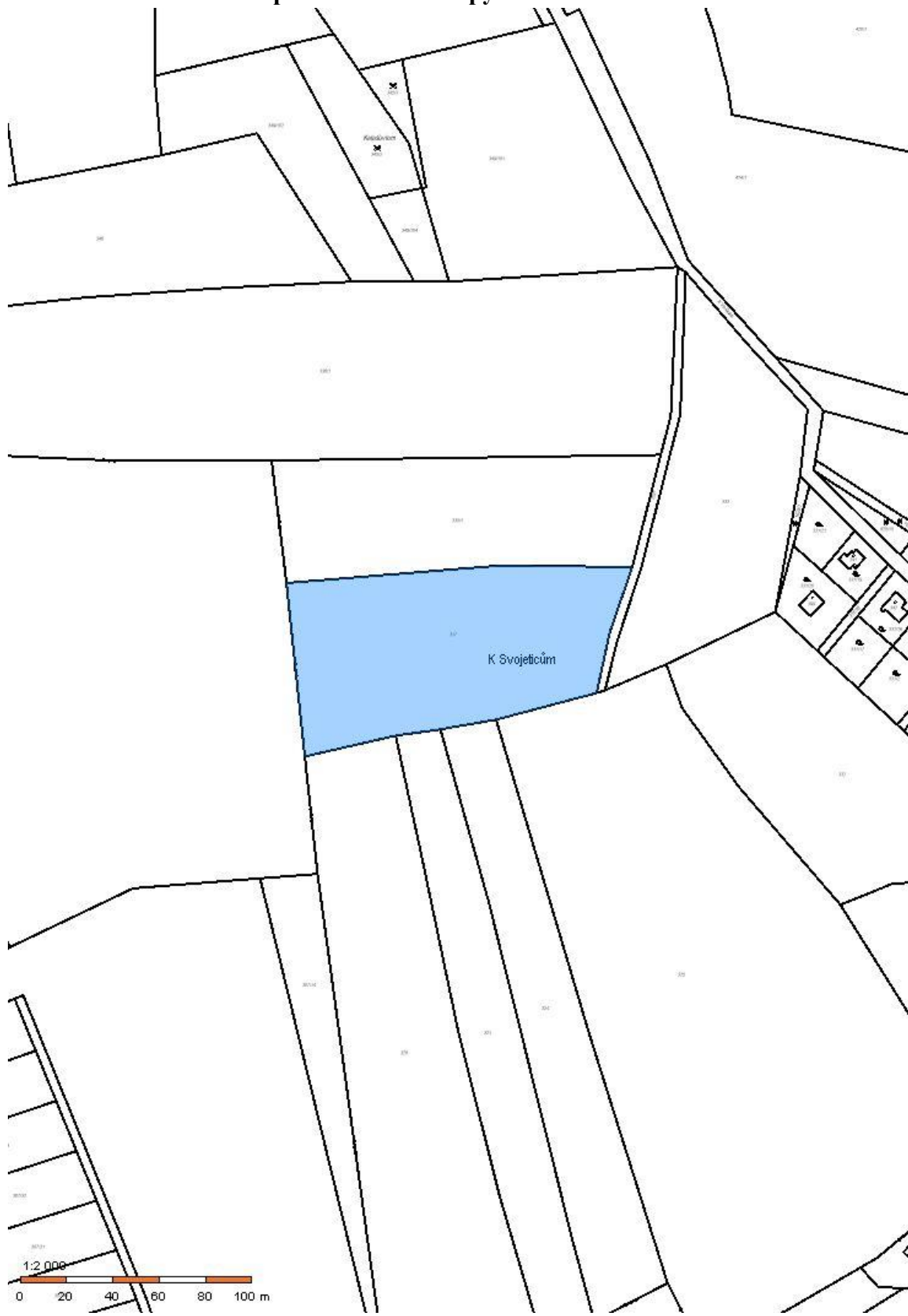
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.09.2023 17:38:38

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 15.1.2024



Pozemek p.č. 317 v k.ú. č. 752967

Kopie katastrální mapy ze dne 15.1.2024



Pozemek p.č. 349/103 v k.ú. č. 752967

Kopie katastrální mapy ze dne 15.1.2024



Pozemek p.č. 414/34, 414/35, 415 v k.ú. č. 752967

Kopie katastrální mapy ze dne 15.1.2024

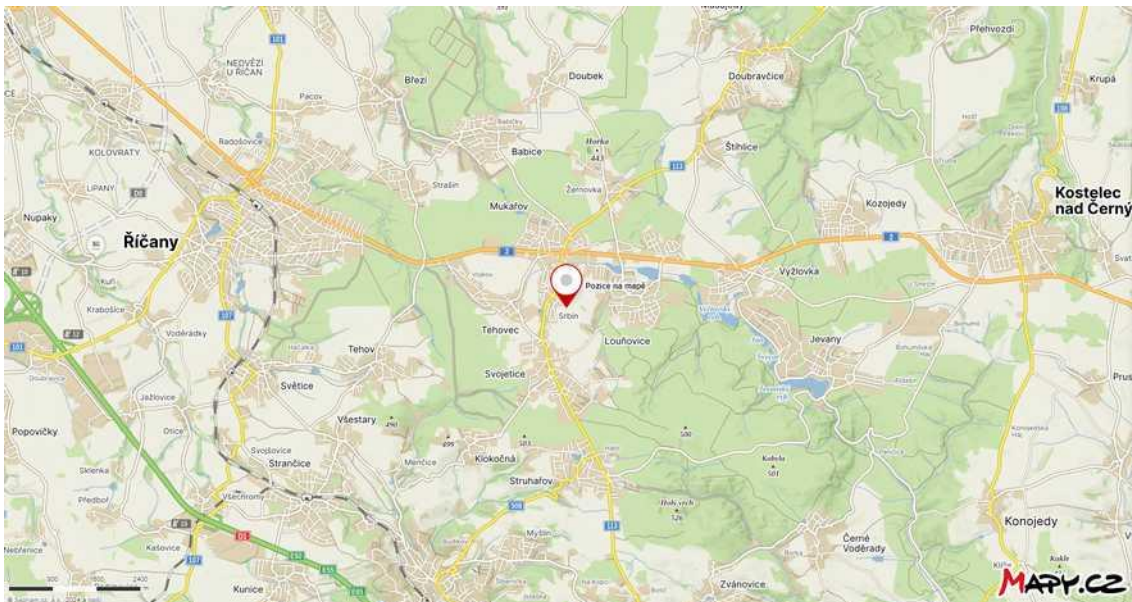
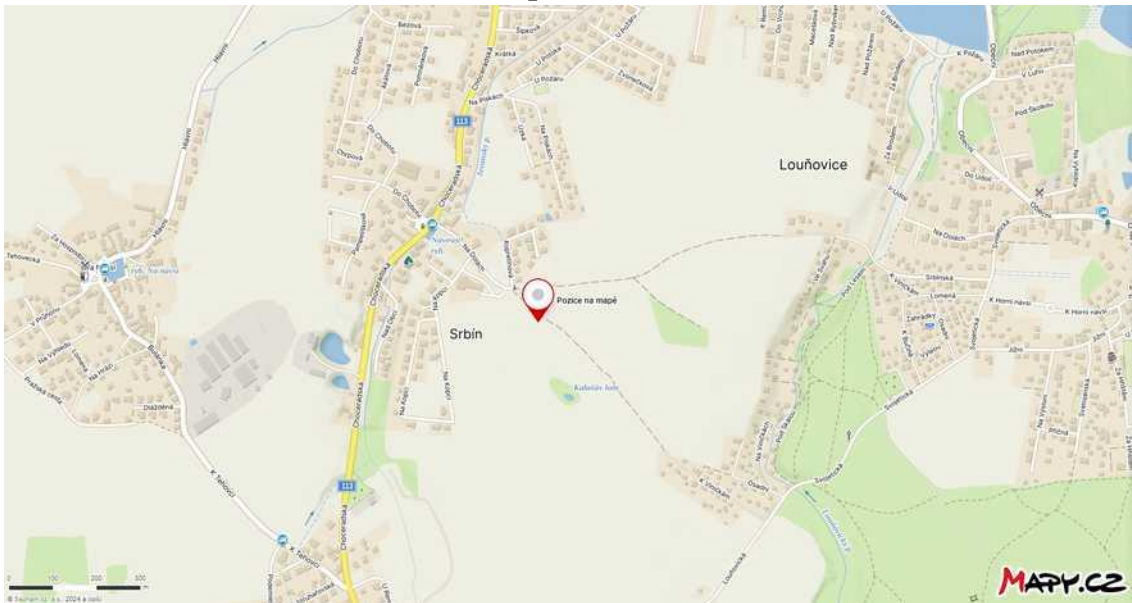


Pozemek p.č. 534 v k.ú. č. 752967

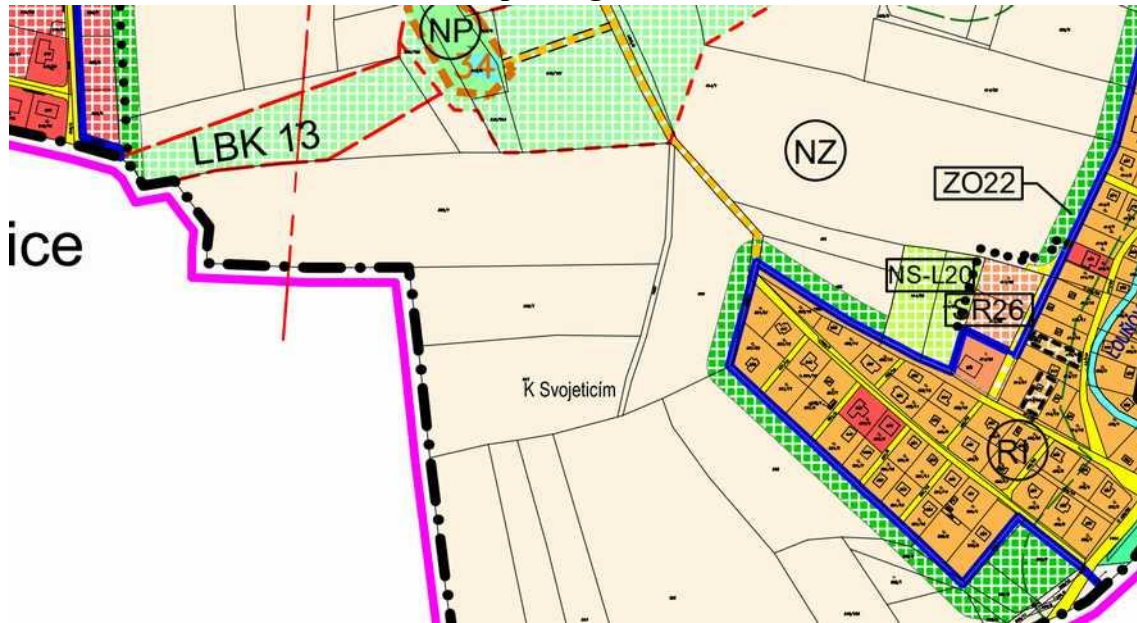




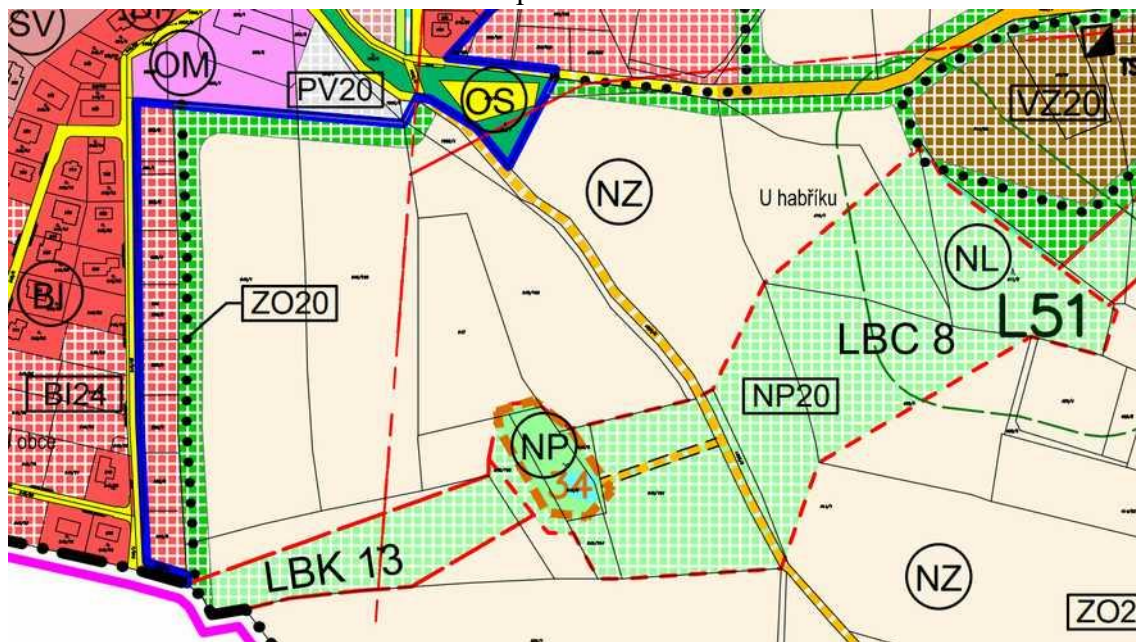
Mapa oblasti



Územní plán - grafická část

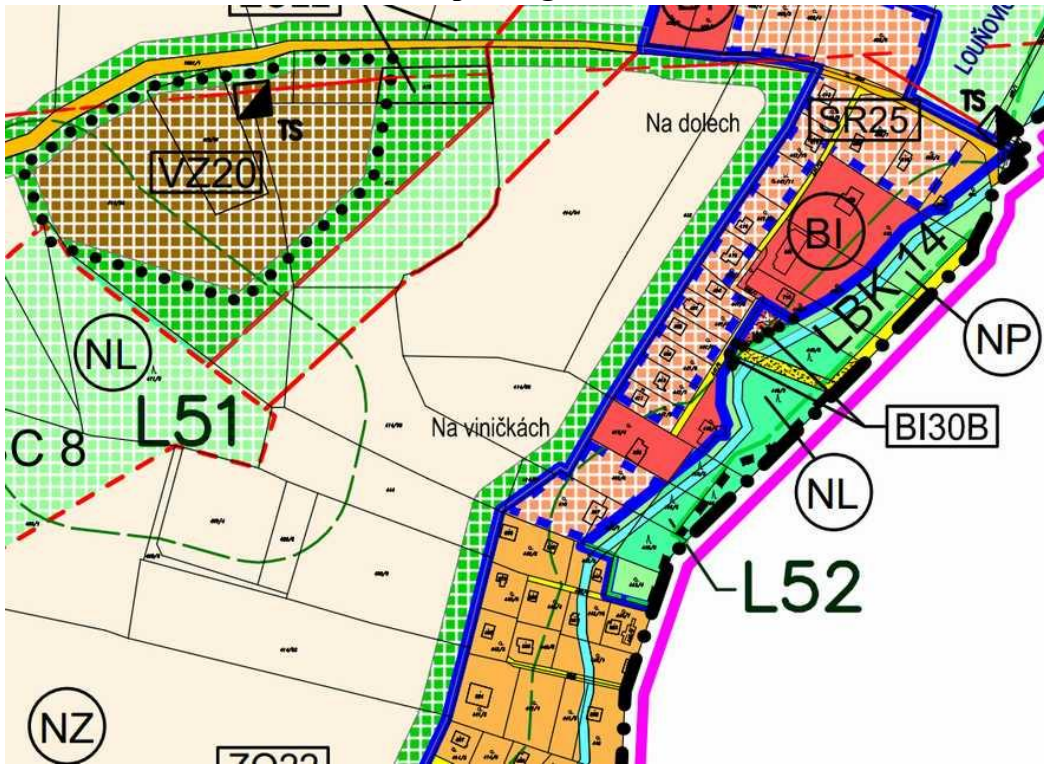


k parc.č. 317

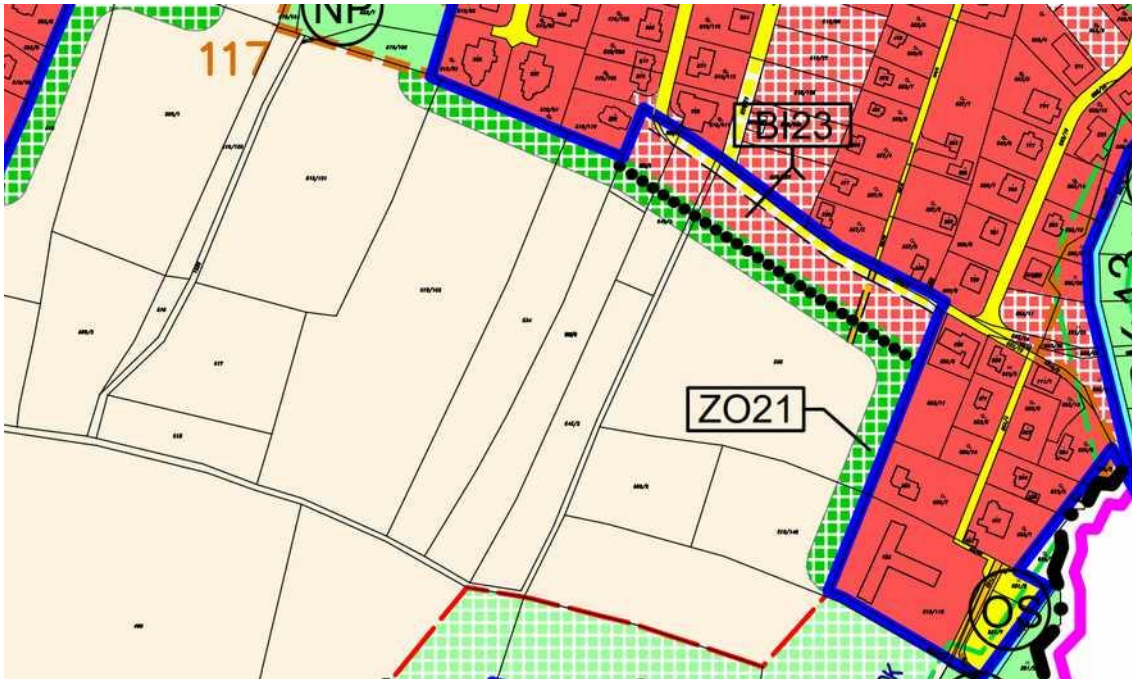


k parc.č. 349/103

Územní plán - grafická část



k parc.č. 414/34, 414/35, 415



k parc.č. 534

Místo pro podání nálepek

Odesílatel:

Cena poštovní služby



190 03 Praha 93



RR 62308298 0 CZ

Adresát:

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

VERA VAŠDOVÁ
BRÉZOVÁ d. ev. 349
251 01 ŘÍČANY

19003 Praha 93

RR623082980CZ
07.11.23 23:58:57 0.013kg 113.00
EK, DZ, UA, DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

Uloženo 10 dnů !!!

DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka 10-11-2023
uložena dne

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:

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

DODEJKA

Adresát:

VERA VAŠDOVÁ
BRÉZOVÁ d. ev. 349
251 01 ŘÍČANY

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis