

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 007315/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena nemovitostí pozemků p.č. 60 v k.ú. Ješín, obec Velvary, okres Kladno a p.č. 2085/10 v k.ú. Chářovice, obec Chářovice, okres Benešov

Znalec: Ing. Vladislava Kličková
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
IČO: 71454144

Zadavatel: Administrace insolvenční Císař, Češka, Smutný a spol.
IČO: 11675039
CITY TOWER, Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: MSPH 96 INS 19638/2023

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20. 2. 2024

Vyhotoveno: V Praze 20. 2. 2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí pozemků p.č. 60 v k.ú. Ješín, obec Velvary, okres Kladno a p.č. 2085/10 v k.ú. Chářovice, obec Chářovice, okres Benešov

1.2. Účel znaleckého posudku

zjištění ceny nemovitosti za účelem řízení č. MSPH 96 INS 19638/2023

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

Žádné

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka pozemkových parcel zemědělské půdy orné plochy nebyla provedena.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Využila jsem ke sběru podkladů Katastr nemovitostí, dokumenty k nemovitosti, snímek pozemkové mapy, informace o prodejích obdobných nemovitostí v evidenci Valuo.cz, statistických údajů skutečných realizovaných cen a rovněž údaje dané platnou oceňovací vyhláškou MF.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- nahlížení do KN pro k.ú. Ješín, LV – 255
- nahlížení do KN pro l.ú. Chářovice, LV 416
- mapy katastrálních území
- územní plány obcí Velvary a Chářovice
- informace o prodejích nemovitostí, databáze Valuo, KN
- informace o nabídkách trhu
- platná oceňovací vyhláška MF
- mapy ortofoto z KN

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. Podklady, které uvádím v části B.2, Znaleckého posudku a zohledňuji je při vypracování Znaleckého posudku považuji za věrohodné. Nejsou mi známy skutečnosti, které by snižovaly jejich věrohodnost. Případné nedokonalosti a neúplnosti podkladů nahrazuji a doplňuji odborným odhadem znalce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o

oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnotou se 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Jiným způsobem oceňování je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Určení obvyklé ceny

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.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí

základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

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.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalkyně pro ocenění vycházela z předaných podkladů, z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, územního plánu obce, prodejů obdobných nemovitostí, statistických údajů o skutečných realizovaných cenách.

Popis postupu znalce (mj. při sběru nebo tvorbě dat) je patrný v částech 2.1. a 3.2. tohoto znaleckého posudku. Uvedené podklady považuji za důvěryhodné a při podání tohoto znaleckého posudku z nich vycházím.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracovatel určil uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, nabídek trhu, odborných publikací. Uvážila jsem všechny dostupné podklady. Zpracovala jsem je s použitím mého odborného odhadu znalce, podle jejich důležitosti a důvěryhodnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

pozemek p.č. 60 LV 255

kraj Středočeský, okres Kladno, obec Velvary, k.ú. Ješín
adresa nemovité věci: Velvary, 273 24 Velvary

Pozemek p.č. 2085/10 LV 416

kraj Středočeský, okres Benešov, obec Chářovice, k.ú. Chářovice
adresa nemovité věci: Chářovice, 257 41 Chářovice

Vlastnické a evidenční údaje

LV 255, k.ú. Ješín

Adelheid Medvecká, K Uhříněvsi 55, 104 00 Praha 10, LV: 255, podíl: 1 / 2
Martin Medvecký, K Uhříněvsi 55, 104 00 Praha 10, LV: 255, podíl: 1 / 2

LV 416, k.ú. Chářovice

Adelheid Medvecká, K Uhříněvsi 55, 104 00 Praha 10, LV: 255, podíl: 1 / 2

Martin Medvecký, K Uhříněvsi 55, 104 00 Praha 10, LV: 255, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny z katastru nemovitostí, pozemkových map a územního plánu. V listu vlastnictví jsou oba posuzované pozemky zapsány jako zemědělský půdní fond. Pozemek pč. 2085/10 v k.ú. Chářovice je orná půda a dle územního plánu obce je pozemek určen jako zemědělský. Pozemek pč. 60 v k.ú. Ješín, je rovněž veden jako orná půda, avšak jedná se o pozemek navazující na pozemky ostatní plochy – jiné plochy a je určen územním plánem jako plocha nerušící výroby a služeb.

Z listu vlastnictví vyplývá, že pozemek pč. 2085/10 v k.ú. Chářovice koupily oba spoluvlastníci dne 14.9.2021 na základě Smlouvy kupní (V-8885/2021-201 a pozemek pč. 60 v k.ú. Ješín dne 28.7.2021 na základě Smlouvy kupní (V-2586/2021-231). Na oba spoluvlastníky je vedeno řízení o úpadku čj. MSPH 96 INS 19638/2023.

Při ocenění se vychází z údajů KN, katastrálních map a územního plánu obce Ješín a Chářovice. V této fázi znaleckého zkoumání považují podklady za dostatečné, znalecký posudek je vypracován především podle zatřídění v Územním plánu obce a porovnatelných prodejů obdobných pozemků.

Místopis

Velvary jsou město v okrese Kladno, sedm kilometrů severozápadně od Kralup nad Vltavou a 25 kilometrů severozápadně od Prahy. Město se rozkládá na pravém břehu Bakovského potoka, při jeho soutoku s Červeným potokem. Město tvoří části Velvary, Ješín, Malá Bučina a Velká Bučina, ve kterých žije přibližně 3 000 obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou zónou.

Obec **Chářovice** se nachází v okrese Benešov, kraj Středočeský, asi 10 km severozápadně od Benešova. Žije zde přes 200 obyvatel.

Situace Ješín

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda

trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiný

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn

veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice

II.,III.tř.

Poloha v obci: v centru okrajová část

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněný povrch

Situace Chářovice

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda

trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn

veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněný povrch

Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č. 60, LV 255 v k.ú. Ješín je vlastněn dvěma fyzickými osobami s podílem každého ½, pozemek má celkem 194 m², má nepravidelný tvar, jeho jedna delší strana přiléhá k pozemku p.č. 464/1 – statní plocha jiná, který je jiného vlastníka. /zemním plánem je pozemek p.č. 60 určen jako plocha nerušící výroby a služeb (spolu s ostatními okolními pozemky).

Pozemek p.č. 2085/10, LV 416 v k.ú. Chářovice je vlastněn dvěma fyzickými osobami s podílem každého ½, pozemek má celkem 2895 m², má nepravidelný tvar protáhlého obdélníka a je situován v nezastavěné části k.ú., navazující na obdobné zemědělské pozemky – orné půdy. Pozemek je určen jako zemědělský.

Rizika

pozemek p.č. 60 LV 255

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci přes pozemky jiných vlastníků

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Insolvenční řízení MSPH 96 INS 19638/2023

pozemek p.č. 2085/10 LV 416

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité přes ostatní komunikaci (mezi zemědělským pozemky)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Insolvenční řízení MSPH 96 INS 19638/2023

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č. 60 LV 255
2. Pozemek p.č. 2085/10 LV 416

Obsah ocenění na tržních principech - porovnávací hodnota

1. Pozemek p.č. 60 LV 255
2. Pozemek p.č. 2085/10 LV 416

4. POSUDEK

4.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. pozemek p.č. 60 LV 255

Název předmětu ocenění: pozemek p.č. 60
Adresa předmětu ocenění: Velvary
273 24 Velvary
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Velvary
Katastrální území: Ješín
Počet obyvatel: 2 986
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **6 566,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	VI	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2 481,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Pozemek p.č. 2085/10 LV 416

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Chářovice
257 41 Chářovice
Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Chářovice
Katastrální území: Chářovice
Počet obyvatel: 218
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 557,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - bez komentáře	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - bez komentáře	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - bez komentáře	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - bez komentáře	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - bez komentáře	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_V * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 555,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemek p.č. 60 LV 255

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - územním plánem určen k zastavění	III	0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,880}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,380}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,334}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,380}$$

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T = 1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P = 0,380}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,380 = 0,380}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	2 481,-	0,380	0,300	282,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	60	194	282,83	54 869,02
Stavební pozemek - celkem				194	54 869,02

Pozemek - zjištěná cena celkem = 54 869,02 Kč

Pozemek p.č. 2085/10 LV 416

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2085/10	53211	2 895	5,75	40,00	8,05	23 304,75
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			2 895 m ²				23 304,75

Pozemek p.č.2085/10 - zjištěná cena celkem = 23 304,75 Kč

Zjištěná cena 78 173,77 Kč

4.2. Tržní ocenění majetku

Pozemek p.č. 60 LV 255 - Porovnávací hodnota dle evidence Valuo.cz

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	194,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Neuměřice, Středočeský kraj, 27326		
Popis:	PRODEJ POZEMKU v obci Neuměřice, okres Slaný, pozemek je stavební, musí se však požádat o výjimku nebo o změnu územního řízení, neboť současná regulativa neumožňuje výstavbu. Skvělá investiční příležitost.		
Pozemek:	444,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95	Zdroj: Valuo.cz	

K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - přístup			0,80	
K5 Celkový stav – tvar a rozměr			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 27.2.2023	[m ²]	Kč/m ²	K_C	
1 120 000	444,00	2 523	0,61	1 539

Název:	V Úvoze 101, Lešany u Nelahozevsí, Mělník, 27751			
Popis:	Pozemek k bydlení, 529 m ² , v osobním vlastnictví, poloha u hranice obce, obdélníkového tvaru, kdy podélnou stranou přiléhá k ulici, je možné umístit modulový domek velikosti do 40 m ² . Zajímavé místo s plánovanou změnou úz. plánu, dobrá investice.			
Pozemek:	529,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - přístup			0,80	
K5 Celkový stav – tvar a rozměr			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 10.8.2023	[m ²]	Kč/m ²	K_C	
1 600 000	529,00	3 025	0,61	1 845

Název:	Slánská 47, Olšany, Brandýsek, Kladno, 7341			
Popis:	Pozemek k bydlení, 604 m ² , Jedná se o ideální polovinu pozemku o celkové výměře 1209 m ² . Skvělá investiční příležitost. Nyní je pozemek využitelný jako zahrada, k rodinné rekreaci nebo se nabízí možnost umístění mobilního bydlení. Minimální výměra stavebního pozemku dle regulativu daného současným územním plánem obce Brandýsek činí 800 m ² .			
Pozemek:	604,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - přístup			0,80	
K5 Celkový stav – tvar a rozměr			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 12.11.2023	[m ²]	Kč/m ²	K_C	
1 795 000	604,00	2 972	0,61	1813

Minimální jednotková porovnávací cena	1 539 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 732 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 845 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	1732 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	194,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	336 008 Kč

Pozemek p.č. 60

336 008 Kč

Pozemek p.č. 2085/10 LV 416 - Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	2 895,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pecerady, Týnec nad Sázavou, Benešov, 25741			
Popis:	Prodej pole 9 586 m ² , v katastrálním území Pecerady, okres Benešov, parcela č. 974 zapsanou na LV 427. Na pozemek je uzavřena pachtovní smlouva s výpovědní lhůtou 1 rok.			
Pozemek:	9 586,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,95	Zdroj: Valuo.cz	
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,80		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 5.1.2024	[m ²]	Kč/m ²	K_C	
1 917 000	9 586,00	200	0,76	152

Název:	Chrást'any u Benešova, Střední Čechy			
Popis:	Pole 14 182 m ² , v katastrálním území Chrást'any u Benešova, okres Benešov, pozemky ve spoluvlastnickém podílu 1/2 – parc. č. : 448/1, 459/1, 489/2, 489/28, 489/52, 489/55, 2511/2 (vodní plocha) zapsané na LV 215. Celková výměra nabízených pozemků přes podíl: 14.182 m ² . Na pozemky je uzavřena pachtovní smlouva na dobu určitou do 30.12.2024.			
Pozemek:	14 182,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,95	Zdroj: Valuo.cz	
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 20.10.2023	[m ²]	Kč/m ²	K_C	
581 000	14 182,00	41	0,95	39

Název:	Zahrádka u Benešova 28, Maršovice, Benešov, 25756			
Popis:	Zemědělská půda, na pozemcích parc. č. 1435/11 a 1440/4 zapsané na LV 161 v KÚ Zahrádka u Benešova. Celková výměra dotčených prodávaných území je 3 904 m ² z toho ostatní plocha je 67 m ² a orná půda 3 837 m ² .			
Pozemek:	3 904,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		0,90		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 10.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	K_C	
148 352	3 904,00	38	0,86	33

Název:	Kamenný Přívoz, Kamenný Újezdec, Praha-západ, 25282			
Popis:	Pozemek Hostěradice, 6053 m ² , přístupný je po obecní komunikaci, sousedí s obytnou zónou. Druh pozemku orná půda. Nedaleko je plánovaný sjezd z připravované dálnice D3.			
Pozemek:	6 053,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – budoucí využití		0,80		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 28.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	K_C	
665 000	6 053,00	110	0,76	84

Název:	Pyšely, Benešov, Středočeský kraj, 25167			
Popis:	Zemědělský pozemek.k.ú. Zaječice, 22735 m ² , na LV 863 s parcelním číslem 400/29. Pozemek má dva majitele a prodáváme pouze jednu polovinu.			
Pozemek:	11 368,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 25.11.2023	[m ²]	Kč/m ²	K_C	
625 000	11 368,00	55	0,95	52

Minimální jednotková porovnávací cena	33 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	72 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	152 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	72 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 895 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	208 440 Kč

Pozemek p.č. 2085/10 **208 440 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Pozemek p.č. 60 LV 255 - celkem:	54 869,- Kč
Pozemek p.č. 2085/10 LV 416 - celkem:	23 305,- Kč
Výsledná zjištěná cena - celkem:	78 174,- Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	78 170,- Kč

slovy: Sedmdesátosmtisícjednostosedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	78 170 Kč
slovy: Sedmdesátosmtisícjednostosedmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

pozemek p.č. 60 LV 255

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Pozemek p.č. 60	336 008,- Kč

Pozemek p.č. 2085/10 LV 416

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Pozemek p.č. 2085/10	208 440,- Kč

Celkem **554 448 Kč**

Obvyklá cena po zaokrouhlení **554 400 Kč**

4.4. Cenové vyjádření k vlastnictví

Dle výpisu z listu vlastnictví oceňovaného majetku bylo zjištěno, že spoluvlastníci jsou oba dlužníci, hodnota nemovitosti nebude upravena koeficientem vyjadřujícím spoluvlastnictví.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se staly základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny/tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, vyhodnocovaná jsou data, která 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. U běžně obchodovaných nemovitostí ve většině případů výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě, tak jako v daném případě. Pro stanovení obvyklé ceny byly zjištěny realizované prodeje obdobných nemovitostí v posledním období. U pozemku p.č. 60 v k.ú. Ješín byly porovnány tři zjištěné prodeje za poslední rok (jedná se o pozemek malé výměry). S takto malými pozemky se téměř neobchoduje. Pozemek p.č. 2085/10 v k.ú. Chářovice bylo zjištěno pět realizovaných prodejů obdobných pozemků orné půdy. Byla stanovena obvyklá cena majetku.

5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí pozemků p.č. 60 v k.ú. Ješín, obec Velvary, okres Kladno a p.č. 2085/10 v k.ú. Chářovice, obec Chářovice, okres Benešov

Obvyklá cena

544 400 Kč

slovy: Pětsetčtyřicetčtyřitisícčtyřista Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalkyně při ocenění vychází především z poskytnutých podkladů, prohlídky oceňované nemovitosti, informace vlastníka, realizovaných prodejů a současných nabídek na trhu.

Znalecký posudek obsahuje 7 strany příloh.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhrady nákladů účtovány dle vyhl. 504/2020, Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod položkou č. 007315/2024.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Ing. Vladislava Kličková
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

V Praze 20. 2. 2024