

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 078822/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/6 - pozemek p.č. 1283 a 1284, vše v k.ú. Prostřední Lhota a obci Chotilsko, zapsané na LV č. 204, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79
384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 1737/05-188

OBVYKLÁ CENA
spoluhl. podíl id. 1/6

37 300 Kč

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.10.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 03.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluvl podílu id. 1/6 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.10.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 204
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 22.10.2024. Povinná Motáková Hana byla obeslána se žádostí o součinnost, zásilka se vrátila s poznámkou, že se jedná o sídlo MěÚ. Se žádostí o součinnost byli obesláni spoluvlastníci pozemků. Nikdo ke dni ocenění nereagoval. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 1737/05-188
9. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v posledních 12 měsících se v oceňované obci a jejím okolí zobchodovalo velké množství pozemků, z části se jednalo o převod více pozemků v různých lokalitách jednou smlouvou. Na základě stanovených kritérií bylo z nalezených vzorků

zobchodovaných zemědělských pozemků vybráno 5 realizovaných prodejů, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Chotilsko, k.ú. Prostřední Lhota
Adresa nemovité věci: Prostřední Lhota, 262 03 Chotilsko

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 204

Vlastnické právo	Podíl
Klíma Leoš, Zborov 86, 37006 Ledenice	1/4
Kuba Martin, Mariánské údolí 122, Příbram II, 26101 Příbram	2/6
Motáková Hana, Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš	1/6
Velingerová Jana, č. p. 306, 26291 Kosova Hora	1/4

Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 1283 je v ÚPD veden jako plocha NZ - plocha zemědělská a pozemek p.č. 1284 je veden jako plocha NS - smíšené nezastavitelné. Pozemky jsou situované mimo zastavěné území.

NZ - Plochy zemědělské

Hlavní využití

- zemědělství na pozemcích zemědělského půdního fondu

Přípustné využití

- stavby a činnosti související s hlavním využitím včetně technického a hospodářského zázemí
- dopravní a technická infrastruktura, cesty pro pěší a cyklotrasy
- doprovodná zeleň podél cest
- protierozní opatření
- prvky ÚSES

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které by snížily kvalitu prostředí pod stávající místní poměry
- skládky a skladování odpadních produktů výroby
- stavby a činnosti související s těžbou nerostů, s výjimkou ploch v rámci výhradních ložisek a chráněných ložiskových území
- bydlení a ubytování

Podmíněně přípustné využití

- lesní zeleň

Podmínky prostorového uspořádání

- vedení a objekty technické infrastruktury budou přednostně řešeny jako podzemní a budou citlivě začleněny do okolí
- doporučujeme cesty doplnit doprovodnou zelení minimálně z jedné strany

NS - Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití

- krajinná a lesní zeleň mimo pozemky určené k plnění funkce lesa (remízky, meze, trvalé travní porosty, náletová zeleň)
- zemědělství nevyžadující zornění půdy (pastviny, louky, neoplocené sady)
- trvalé travní porosty

Přípustné využití

- stavby a činnosti související s hlavním využitím včetně technického a hospodářského zázemí
- dopravní a technická infrastruktura, cesty pro pěší a cyklotrasy
- doprovodná zeleň podél cest
- prvky ÚSES
- protierozní opatření
- vodní plochy a toky

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, které by snížily kvalitu prostředí pod stávající místní poměry
- areály zemědělské výroby
- skládky a skladování odpadních produktů výroby
- stavby a činnosti související s těžbou nerostů, s výjimkou ploch v rámci výhradních ložisek a chráněných ložiskových území

Podmínky prostorového uspořádání

- vedení a objekty technické infrastruktury budou přednostně řešeny jako podzemní a budou citlivě začleněny do okolí

Dle BPEJ

Pozemek p.č. 1283

56701 část o výměře 417 m²

56401 část o výměře 3092 m²

Pozemek p.č. 1284

56701 část o výměře 1639 m²

56401 část o výměře 856 m²

56701 - Třída ochrany V pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany.

Klimatický region: 5 - mírně teplý, mírně vlhký (MT2).

Bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do pátého klimatického regionu, který zahrnuje v Čechách západní, jižní a východní část Plzeňské pahorkatiny, severní a východní část České křídové tabule, značnou část Středočeské pahorkatiny, Chebskou, Sokolovskou a Budějovickou pánev, na Moravě pak jihovýchodní část Českomoravské vrchoviny, vyšší polohy Boskovické brázdy a pahorkatiny Opavsko-Hlučínské.

Půdy s velmi nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující především jíly s vysokou bobtnavostí, půdy s trvale vysokou hladinou podzemní vody, půdy s vrstvou jílu na povrchu nebo těsně pod ním a mělké půdy nad téměř nepropustným podložím.

Sklonitost a expozice: 0 - úplná rovina, rovina / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod).

Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká.

56401 - Třída ochrany III průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování

Klimatický region: 5 - mírně teplý, mírně vlhký (MT2)

Bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do pátého klimatického regionu, který zahrnuje v Čechách západní, jižní a východní část Plzeňské pahorkatiny, severní a východní část České křídové tabule, značnou část Středočeské pahorkatiny, Chebskou, Sokolovskou a Budějovickou pánev, na Moravě pak jihovýchodní část Českomoravské vrchoviny, vyšší polohy Boskovické brázdy a pahorkatiny Opavsko-Hlučínské.

Půdy s nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy s málo propustnou vrstvou v půdním profilu a půdy jílovitohlinité až jílovité.

Sklonitost a expozice: 0 - úplná rovina, rovina / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod).

Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

Situace

- 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 dálkové vytápění
- 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 - ostatní
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1279

Obec Chotilsko, č. p. 7, 26203 Chotilsko

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1283 a 1284, který je situován v severní okrajové části obce Chotilsko, v části obce Prostřední Lhota, mimo zastavěnou část obce, v lokalitě bez okolní zástavby staveb. Pozemek p.č. 1283 je v ÚPD veden jako plocha NZ - plocha zemědělská a pozemek p.č. 1284 je veden jako plocha NS - smíšené nezastavitelné. Pozemek je přístupný z pozemku p.č. 1279, jedná se o veřejnou nezpevněnou komunikaci, která tvoří severní hranici pozemku p.č. 1284. Pozemek je rovinný, v terénu bez geodetického zaměření obtížně identifikovatelný, z části identifikovatelný dle přístupové komunikace. Pozemek je situovaný v honu obhospodařovaných pozemků, nebyla předložena nájemní nebo pachtovní smlouva. Na pozemku se nenachází trvalé porosty dřevin.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Pozemek 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: <i>Vlastnické právo</i>		<i>Podíl</i>
<i>Klíma Leoš, Zborov 86, 37006 Ledenice</i>		<i>1/4</i>
<i>Kuba Martin, Mariánské údolí 122, Příbram II, 26101 Příbram</i>		<i>2/6</i>
<i>Motáková Hana, Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš</i>		<i>1/6</i>
<i>Velingerová Jana, č. p. 306, 26291 Kosova Hora</i>		<i>1/4</i>

Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narízení exekuce - Motáková Hana

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, dle sdělení je pozemek užíván místním zemědělským podnikem.*

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění


Výpočet hodnoty pozemků

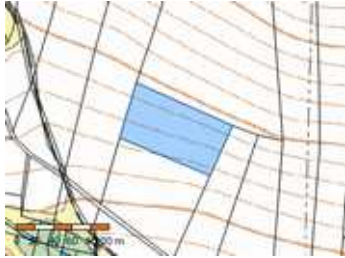
Pozemky

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

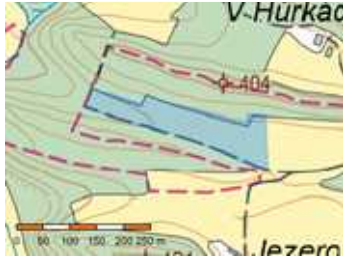
Název:	Zemědělský pozemek				
Lokalita:	Prostřední Lhota				
Popis:	Pozemek p.č. 1314, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1455/2023-211				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
599 370	19 979	30,00	1,00	30,00	

Název:	Zemědělský pozemek				
Lokalita:	Prostřední Lhota				
Popis:	Pozemek p.č. 860/2, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-6494/2023-211				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
265 480	6 637	40,00	1,00	40,00

Název: Zemědělský pozemek
Lokalita: Čelina
Popis: Pozemek p.č. 999, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1015/2024-211
Koeficienty:

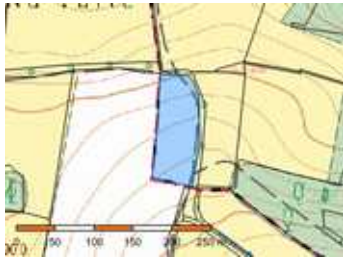
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
500 000	20 075	24,91	1,00	24,91

Název: Zemědělský pozemek
Lokalita: Buš
Popis: Pozemek p.č. 829, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1512/2024-210
Koeficienty:


redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
360 900	7 361	49,03	1,00	49,03

Název: Zemědělský pozemek
Lokalita: Nové Dvory u Dobříše
Popis: Pozemek p.č. 118, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1639/2024-211
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
200 000	4 693	42,62	1,00	42,62

Minimální jednotková porovnávací cena	24,91 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	37,31 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	49,03 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Realizované ceny pozemků nezastavitelných zemědělských pozemků se v místě pohybují v intervalu od 24-49,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, která je indikovaná při střední úrovni ve výši 37,31- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1283	3 509	37,31		130 921
trvalý travní porost	1284	2 495	37,31		93 088
Celková výměra pozemků		6 004	Hodnota pozemků celkem		224 009

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	224 009 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena spoluvl. podíl id. 1/6	37 300 Kč
slovy: Třicet sedm tisíc tři sta Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **podílu id. 1/6 na pozemku situovaném mimo zastavěné území obce, dle ÚPD vedené jako zemědělská plocha a plocha přírodní, přístupném z veřejné nezpevněné komunikace, dle BPEJ třída ochrany III a V**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	224 009,- Kč
spoluvl. podíl id. 1/6	37 334,80- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 204, zaokr.:

- obvyklá cena id. 1/6 na nemovité věci a jejich příslušenství	37 300,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluvl podílu id. 1/6 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - spoluvl. podíl id. 1/6 - pozemek p.č. 1283 a 1284, vše v k.ú. Prostřední Lhota a obci Chotilsko, zapsané na LV č. 204, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram ; se zohledněním práv a závad**

Obvyklá cena spoluvl. podíl id. 1/6

37 300 Kč

slovy: Třicet sedm tisíc tři sta Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	3
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
ÚPD	1
Usnesení o ustanovení	2
Žádost o součinnost	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2024 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 1737/05 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdíkově

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540323 Chotilsko

Kat.území: 733784 Prostřední Lhota

List vlastnictví: 204

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Klíma Leoš, Zborov 86, 37006 Ledenice	890331/1296	1/4
Kuba Martin, Mariánské údolí 122, Příbram II, 26101 Příbram	690627/2252	2/6
Motáková Hana, Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš	576110/0169	1/6
Velingerová Jana, č.p. 306, 26291 Kosova Hora	585423/0118	1/4

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1283	3509	orná půda		zemědělský půdní fond
1284	2495	trvalý travní porost		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**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, Zdíkov 79, 384 73 Stachy

Povinnost k

Motáková Hana, Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš,
RČ/IČO: 576110/0169

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Příbrami 22 Nc-5516/2005 -9 ze dne 21.04.2005. Právní moc ke dni 12.07.2005. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 09:16:02. Zápis proveden dne 19.06.2023; uloženo na prac. Příbram Z-3641/2023-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu ve výši 1/6

Povinnost k

Motáková Hana, Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš,
RČ/IČO: 576110/0169
Parcela: 1283, Parcela: 1284

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prachatice 040 EX-1737/2005 -167 ze dne 15.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2023 09:16:16. Zápis proveden dne 20.06.2023; uloženo na prac. Příbram Z-3642/2023-211

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Exekutorský úřad Praha-východ, Michelská 1326/62, 140 00 Praha - Praha 4

Povinnost k

Motáková Hana, Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš,

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2024 08:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540323 Chotilsko

Kat.území: 733784 Prostřední Lhota

List vlastnictví: 204

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

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 576110/0169

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Příbrami 23 Nc-5374/2007 -7 ze dne 31.01.2007. Právní moc ke dni 16.01.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2023 20:43:54. Zápis proveden dne 02.10.2023; uloženo na prac. Příbram Z-5386/2023-211

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6 nemovitosti**

Povinnost k

Motáková Hana, Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš,

RČ/IČO: 576110/0169

Parcela: 1283, Parcela: 1284

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - východ 081 EX-00752/2007 -579 (k 23 Nc 5374/2007-7) ze dne 07.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2023 20:29:32. Zápis proveden dne 04.10.2023; uloženo na prac. Příbram

Z-5033/2023-211

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Příbrami 9 D-1122/2022 -46 ze dne 10.02.2023. Právní moc ke dni 14.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2023 13:29:30. Zápis proveden dne 14.04.2023.

V-2504/2023-211

Pro: Motáková Hana, Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš

RČ/IČO: 576110/0169

Kuba Martin, Mariánské údolí 122, Příbram II, 26101 Příbram

690627/2252

- o Smlouva darovací ze dne 26.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2024 13:23:24. Zápis proveden dne 24.04.2024.

V-2380/2024-211

Pro: Klíma Leoš, Zborov 86, 37006 Ledenice

RČ/IČO: 890331/1296

- o Smlouva darovací ze dne 04.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 10:51:15. Zápis proveden dne 02.07.2024.

V-4620/2024-211

Pro: Velingerová Jana, č.p. 306, 26291 Kosova Hora

RČ/IČO: 585423/0118

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1283	56401	3092
	56701	417
1284	56401	856
	56701	1639

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2024 08:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540323 Chotilsko

Kat.území: 733784 Prostřední Lhota

List vlastnictví: 204

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

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

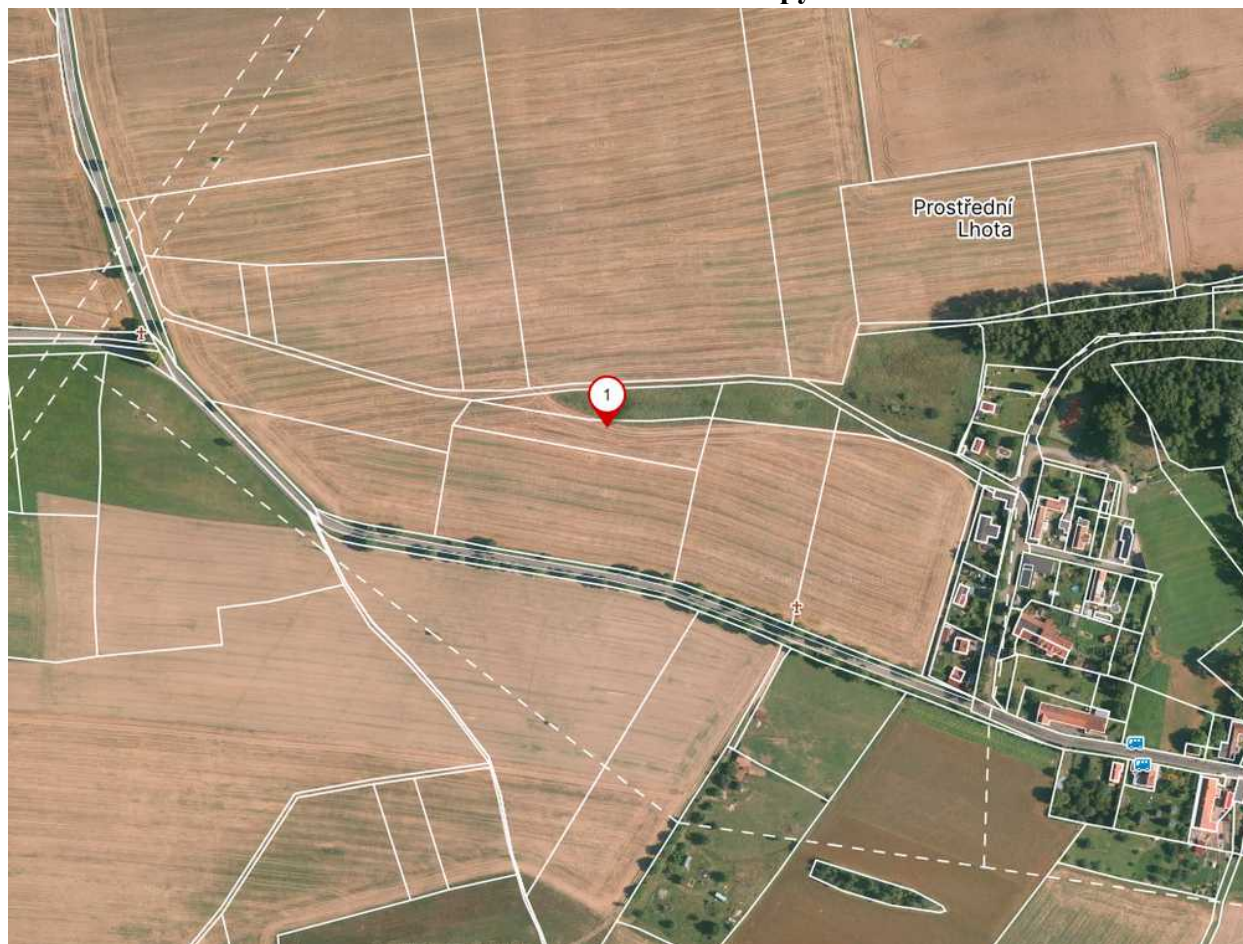
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.10.2024 09:03:06

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/>.

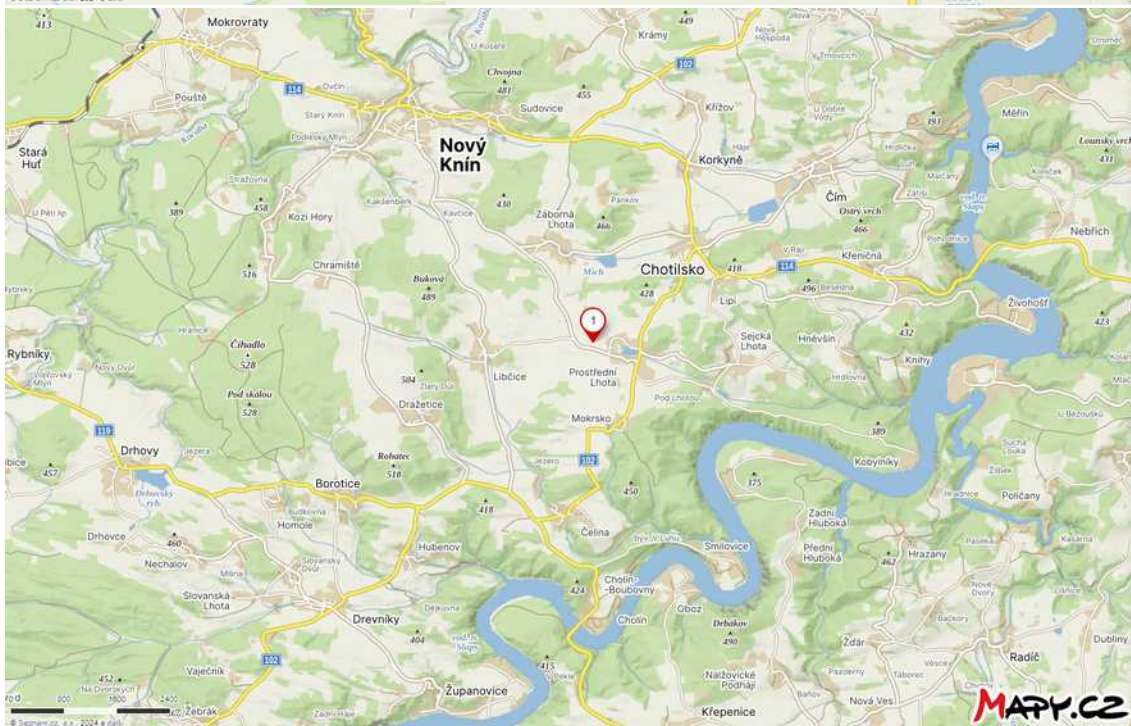
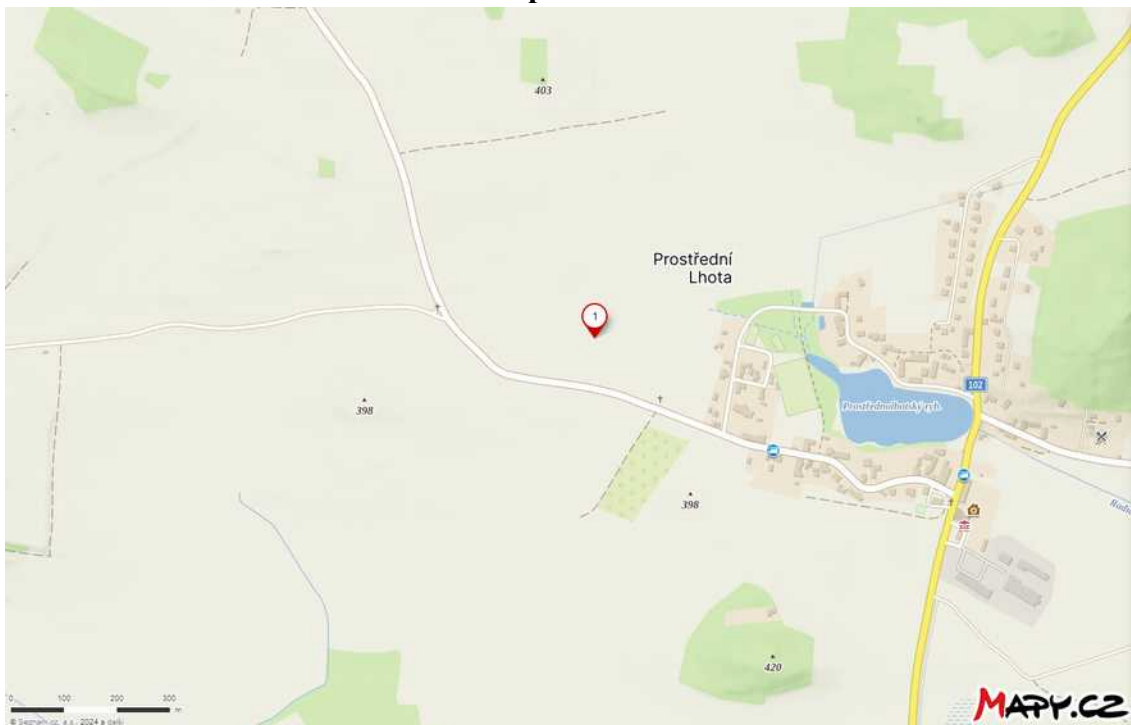
Snímek z katastrální mapy



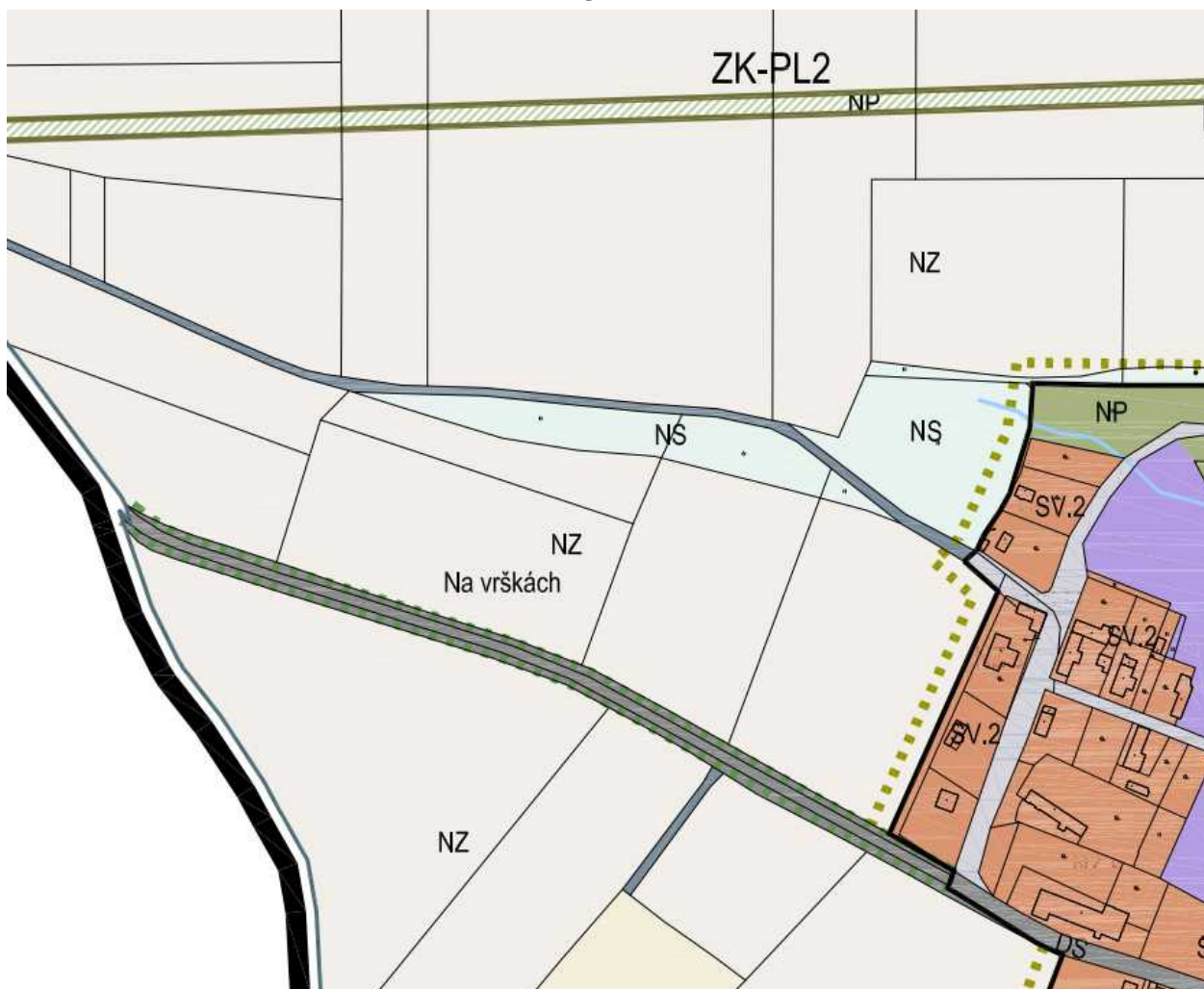
Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



ÚPD



Usnesení o ustanovení



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice
se sídlem Zdikov 79, 384 73 Stachy
telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz
č. ú.: 285063450/0300
IČ: 43876439 ID datové schránky: tfg8mx

Číslo jednací: 040 EX 1737/05-188
Značka oprávněného: 6352400697

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdikov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Příbrami ze dne 21.04.2005, č.j. 22Nc5516/2005-9, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JK Chaloupky Komárov s.r.o.**, U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zast. Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha, proti povinnému: **Motáková Hana**, nar. 10.11.1957, bytem Mírové náměstí č.p. 119, 263 01 Dobříš, k uspokojení pohledávky 29.040,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

- I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

- 1) spoluvlastnického podílu 1/6 na nemovitých věcech:

Okres: CZ020B Příbram	Obec: 540323 Chotilsko			
Kat.území: 733784 Prostřední Lhota	List vlastnictví: 204			
<hr/>				
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1283	3509	orná půda		zemědělský půdní fond
1284	2495	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,
- 3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může

soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

- II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námítky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 01. října 2024

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Žádost o součinnost

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací – nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

Motáková Hana, nar. 10.11.1957, bytem Mírové náměstí č.p. 119, 263 01 Dobříš

Na vědomí spoluvlastníků:

Klíma Leoš, Zborov 86, 37006 Ledenice
Kuba Martin, Mariánské údolí 122, Příbram II, 26101 Příbram
Velingerová Jana, č.p. 306, 26291 Kosova Hora

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

JK Chaloupky Komárov s.r.o., U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zast. Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha

Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

Usnesením sp.zn. **040 EX 1737/05-188 ze dne 1.10.2024** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocení níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitosti povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Spoluvlastnického podílu 1/6 na nemovitých věcech:

Okres: CZ020B Příbram Obec: 540323 Chotilsko
Kat.území: 733784 Prostřední Lhota List vlastnictví: 204

Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
1283	3509	orná půda		zemědělský půdní fond	
1284	2495	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	

Žádám Vás o součinnost při ocenění, prosím zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se oceňované nemovité věci - zejména stavební dokumentaci, případně povolení a rozhodnutí, a dále doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 1.10.2024

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného
Městským úřadem v Trutnově k:

**Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek,
- podnik**

mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: pq9s2ez

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240055.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 078822/2024.

V Trutnově 03.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.