

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

## **č. 068795/2024**

o ceně **spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ na pozemcích parc. č. 38/1, 38/2, 38/3 a 38/4**, zapsaných na LV č. 1694 v k. ú. Hostěradice, obec Kamenný Přívoz, okres Praha-západ, kraj Středočeský.



**Objednatel posudku:**

Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček  
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou  
Kpt. Jaroše 256  
595 01 Velká Bíteš  
IČO: 73733628

**Účel posudku:**

Ocenění nemovitých věcí jako podklad k prodeji  
nemovitých věcí povinného v rámci exekučního  
řízení č. j. 179 EX 301/24

**Datum ocenění:**

11. září 2024, k datu místního šetření

**Posudek vypracoval:**

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář  
provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno  
IČO: 255 23 155

**Obor/odvětví:**

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

**Datum vyhotovení:**

19. září 2024

Počet stran: 26 (z toho 13 stran příloh)

Vyhotovení č.      z celkových 1

# Obsah

<b>1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VÝČET PODKLADŮ .....</b>	<b>3</b>
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ .....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY .....	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	3
2.4 OSTATNÍ .....	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ .....	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY .....	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	4
<b>3. NÁLEZ .....</b>	<b>4</b>
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS .....	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI VZHLEDEM K OBCI .....	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KAMENNÝ PŘÍVOZ.....	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI .....	5
<b>4. POSUDEK.....</b>	<b>7</b>
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU/TRŽNÍ CENOU.....	7
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM .....	8
4.2.1 Porovnávací databáze .....	8
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty zastavitelné části pozemku .....	9
4.2.4 Výpočet porovnávací hodnoty nezastavitelné části pozemku .....	10
<b>5. PRÁVA A ZÁVADY .....</b>	<b>11</b>
<b>6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE .....</b>	<b>11</b>
6.1 KONTROLA POSTUPU .....	12
<b>7. ZÁVĚR.....</b>	<b>13</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 1694, K. Ú. HOSTĚRADICE (STR. 1)</b>	<b>14</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY .....</b>	<b>15</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....</b>	<b>16</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KAMENNÝ PŘÍVOZ.....</b>	<b>17</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA .....</b>	<b>18</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....</b>	<b>19</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ ZASTAVITELNÝCH POZEMKŮ .....</b>	<b>20</b>
<b>PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ NEZASTAVITELNÝCH POZEMKŮ .....</b>	<b>24</b>

## 1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou č. j. 179 EX 301/24-49 ze dne 21. srpna 2024. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 11. září 2024.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění spoluvlastnického podílu ve výši id.  $\frac{1}{2}$  na nemovitých věcech ve vlastnictví povinného Filipa Bryndy cenou obvyklou jako podklad k prodeji nemovitých věcí v rámci exekučního řízení.

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 38/1, 38/2, 38/3 a 38/4, zapsané na LV č. 1694 v katastrálním území Hostěradice, obec Kamenný Přívoz, okres Praha-západ, kraj Středočeský.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

## 2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

### 2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1694 ze dne 18. srpna 2024 pro k. ú. Hostěradice.

### 2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Hostěradice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

### 2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 11. září 2024. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného, pozemky jsou volně přístupné.

### 2.4 Ostatní

- Územní plán obce Kamenný Přívoz v aktuálním znění dostupný dne 17. září 2024 na adrese: <https://www.kamennyprivoz.cz/uzemni-plan/>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: [http://dppcr.cz/html\\_pub/](http://dppcr.cz/html_pub/)
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240819>

### 2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 ([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz)).

### 2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

## 2.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách [www.inem.cz](http://www.inem.cz).
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

## 3. Nález

### 3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 1694 pro k. ú. Hostěradice:

- Pozemek parc. č. 38/1 – trvalý travní porost, výměra 1 319 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc. č. 38/2 – ostatní plocha/zeleň, výměra 200 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc. č. 38/3 – ostatní plocha/neplošná půda, výměra 284 m<sup>2</sup>
- Pozemek parc. č. 38/4 – trvalý travní porost, výměra 285 m<sup>2</sup>

Vlastník:

Brynda Filip, Havlíčkově náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3

Bryndová Vanda, Havlíčkově náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3

Podíl

1/2

1/2

Omezení vlastnického práva: Zástavní práva smluvní, věcné břemeno

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

### 3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	1 547 (dle Malého lexikonu obcí 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano, MŠ, ZŠ
Obchod s potravinami:	Ano

### 3.3 Umístění nemovitosti vzhledem k obci

Poloha k centru:	Centrum místní části Hostěradice
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné silnici ve vlastnictví Středočeského kraje
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Okolí pozemku:	Rodinné domy, pole, rybník
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Přípojky na veškeré IS na hranici pozemku, el. rozvodná skříň na pozemku.

### 3.4 Územní plán obce Kamenný Přívoz

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Kamenný Přívoz definovány jako stávající plochy pro chovatelství a pastviny, v části jako návrhové plochy bydlení – čistě obytná funkce. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

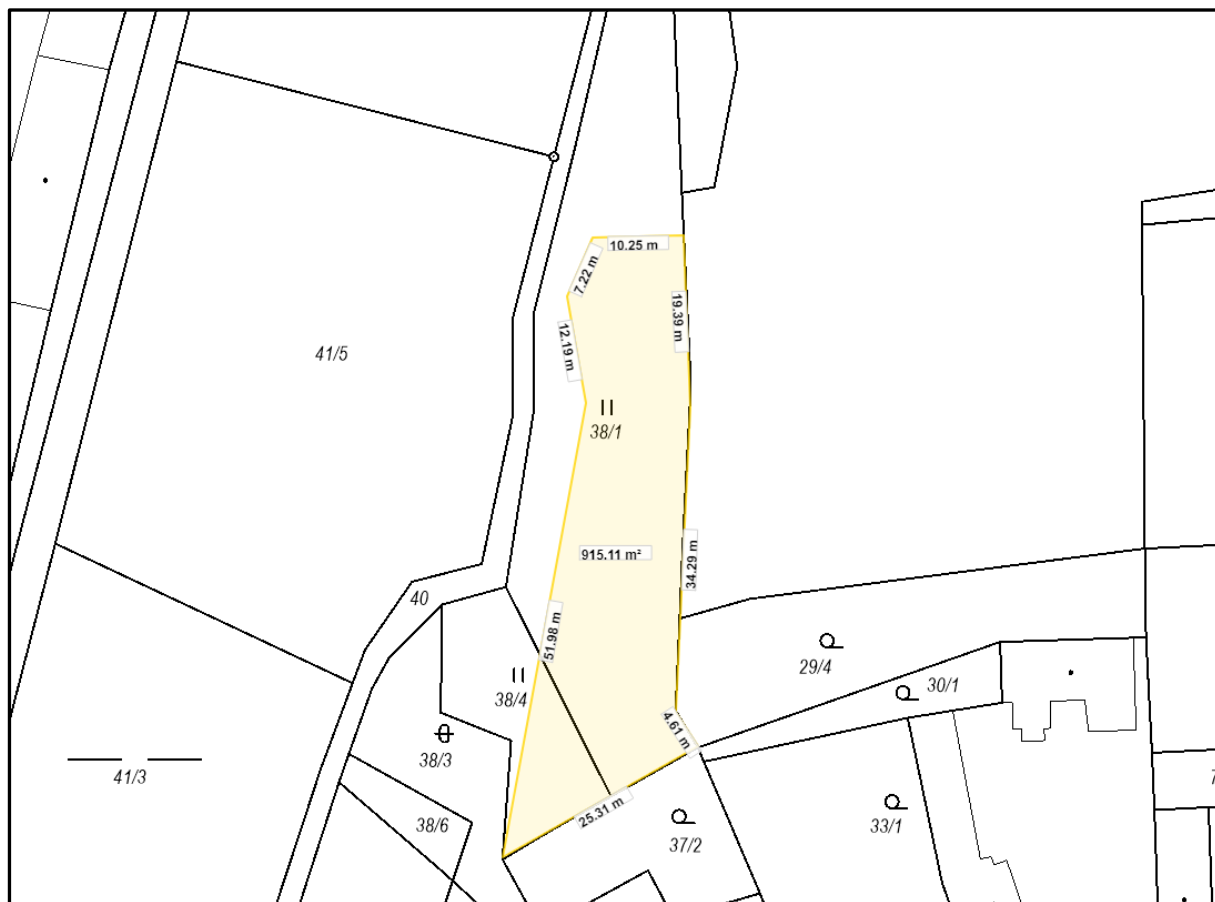
### 3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

### 3.6 Popis nemovité věci

Oceňované pozemky parc. č. 38/1, 38/2, 38/3 a 38/4 se nachází v obci Kamenný Přívoz, v místní části Hostěradice mezi obchodem s potravinami a rybníkem. Jsou přístupné z krajské komunikace. V katastru nemovitostí jsou pozemky zapsány jako trvalý travní porost nebo ostatní plocha, přičemž skutečné využití pozemku je obdobné, na pozemku parc. č. 38/1 se nachází betonová základová deska. Pozemky mají nepravidelný tvar a nachází se v rovinatém terénu. Na pozemcích se k datu místního šetření nenachází žádné stavby, je zde umístěna část oplocení v dezolátním stavu a částečně zpevněné plochy, pozemky jsou převážně zatravněné s trvalými porosty, převážně náletovými dřevinami. Na pozemku parc. č. 38/1, v části, která je dle platného územního plánu obce zastavitelná, se nachází betonová základová deska. Dle snímků z ortofotomapy byl pozemek parc. č. 38/3 v letech 2020-2023 zastavěn blíže nespecifikovanou stavbou, která se k datu místního šetření na pozemku již nenachází.

Pro ocenění jsou pozemky rozděleny z hlediska územního plánu do dvou částí:



Celková výměra pozemků činí 2 088 m<sup>2</sup>, z toho se 915 m<sup>2</sup> nachází v návrhových plochách pro bydlení a je k nim tedy přístupováno jako k zastavitelným pozemkům, 1 173 m<sup>2</sup> se nachází v plochách pro chovatelství a pastviny a je k nim tedy z hlediska ocenění přístupováno jako k nezastavitelným plochám.

Dle cenových údajů v katastru nemovitostí byly oceňované pozemky v 2/2019 pořízeny za celkovou cenu 890 000 Kč (V-812/2019-210, zápis proveden dne 12. 2. 2019).

## 4. Posudek

### 4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

#### Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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.

**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 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.

#### **Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:**

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

## 4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena obvyklá cena, resp. tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

### 4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na [www.inem.cz](http://www.inem.cz). Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2023	+2,0	295,2	+2,5 %
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	



#### 4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty zastavitelné části pozemku

Oceňovaná nemovitost: pozemek		x	Hostěradice	Nepravidelný, rovinatý	Zatravněný pozemek se základovou deskou a vedením VN	Návrhové plochy bydlení – čistě obytná funkce	915	2 136
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Tvar a sklon	Územní plán	Výměra [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	1 000	Realizace 2/2023	Hostěradice	Nepravidelný, mírně svažité k severu	Orná půda, náletové dřeviny, stavebně neupravený	Návrhové plochy bydlení	1 498	1 499
		1,05	1,00	1,05	1,30	1,00	1,05	1,50
2	2 908	Realizace 4/2024	Kamenný Přívoz	Pravidelný, rovinatý	Pozemky porostlé náletovými dřevinami, stavebně neupravené	Návrhové plochy bydlení	1 857	3 399
		1,00	1,00	0,95	1,15	1,00	1,07	1,17
3	993	Realizace 11/2023	Závist, Krňany	Nepravidelný, mírný jihovýchodní svah	Volné pozemky s vedením VN přes pozemek, stavebně neupravené	Návrhové plochy bydlení	3 524	1 511
		1,01	1,00	1,05	1,10	1,00	1,30	1,52

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 1 499 do 3 399 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 2 136 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **1 954 440 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
2 136	915	1 954 440

#### 4.2.4 Výpočet porovnávací hodnoty nezastavitelné části pozemku

Oceňovaná nemovitost: pozemek		x	Hostěradice	Nepravidelný, rovinatý	Zatravněný pozemek s vedením VN	Plochy pro chovatelství a pastviny	1 173	521
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Tvar a sklon	Územní plán	Výměra [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	376	Realizace 8/2023	Kamenný Přívoz	Nepravidelný, svažité k jihozápadu	Zahrada kolem RD	Plochy bydlení	532	321
		1,01	1,00	1,05	1,00	0,90	0,89	<b>0,85</b>
2	1 000	Realizace 2/2024	Teletín, Krňany	Nepravidelný, mírně svažité k jihu	Pozemky porostlé náletovými dřevinami, částečně zahrada u RD	Plochy krajinné zeleně	482	1 027
		1,01	1,05	1,05	1,05	1,00	0,88	<b>1,03</b>
3	239	Inzerce 9/2024	Kamenný Přívoz	Nepravidelný, mírný jižní svah	Volný, neoplocený pozemek, zatravněný, na severní části trvalé porosty	Zemědělská půda, travní porosty	345	215
		0,95	1,00	1,05	1,05	1,00	0,86	<b>0,90</b>

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 215 do 1 027 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného pozemku byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 521 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **611 133 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
521	1 173	611 133

## 5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 1694 v k. ú. Hostěradice v části B1 nejsou uvedena žádná věcná práva vztahující se k nemovitostem, v části C jsou uvedena zástavní práva smluvní, která nemají vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí, a věcné břemeno právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, týkající se části pozemku parc. č. 38/2, mající vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí. Věcné břemeno je vzhledem k neznámému rozsahu (znalci nebyla poskytnuta Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná IP-12-6014372/3 ze dne 30. 10. 2020 ani žádné bližší informace) oceněno v souladu s § 39a odst. 4 oceňovací vyhlášky na 10 000 Kč.

Znalec nemá k dispozici informaci, že jsou oceňované pozemky pronajímány, povinný znalci neposkytl požadované informace o pronájmu.

Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

## 6. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je pro zastavitelné pozemky v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou, pro nezastavitelné pozemky není provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí tržní hodnotou. Hodnota spoluvlastnického podílu je odvozena od hodnoty nemovitosti jako celku. Jelikož tak není provedeno porovnání se skutečně prodanými nemovitými věcmi obchodovanými v podílech, je výsledná cena tržní hodnotou.

V souladu se znaleckým standardem AZO č. 1 je hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vypočítaná z porovnávací hodnoty nemovitých věcí snížena o 10 % vzhledem k horší prodejnosti spoluvlastnického podílu nemovitých věcí.

<b>Způsob ocenění zastavitelných pozemků</b>	<b>Cena</b>
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	2 136 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemků	915 m <sup>2</sup>
Celková porovnávací hodnota pozemků	1 954 440 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2	977 220 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 ponížená o 10 %	879 498 Kč
<b>Tržní hodnota spoluvl. podílu velikosti id. 1/2 po zaokrouhlení</b>	<b>880 000 Kč</b>

<b>Způsob ocenění zastavitelných pozemků</b>	<b>Cena</b>
Jednotková cena stanovená porovnávacím způsobem	521 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemků	1 173 m <sup>2</sup>
Celková porovnávací hodnota pozemků	611 133 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2	305 567 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 ponížená o 10 %	275 010 Kč
<b>Tržní hodnota spoluvl. podílu velikosti id. 1/2 po zaokrouhlení</b>	<b>275 000 Kč</b>

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena na **1 155 000 Kč**. Po odpočtu ceny věcného břemene je výsledná tržní hodnota stanovena na **1 145 000 Kč**.

Hodnota nemovitých věcí zatížených věcným břemenem je stanovena odvozením z obvyklé ceny nemovitých věcí po odečtení hodnoty věcného břemene. Jelikož tak nebylo provedeno porovnání se skutečně prodanými nemovitými věcmi zatíženými obdobně věcným břemenem, je výsledná cena tržní hodnotou.

## **6.1 Kontrola postupu**

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

## 7. Závěr

Dle usnesení Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou č. j. 179 EX 301/24-49 je úkolem znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ na nemovitých věcech, a to na pozemcích parc. č. 38/1, 38/2, 38/3 a 38/4, zapsaných na LV č. 1694 v k. ú. Hostěradice, obec Kamenný Přívoz, okres Praha-západ, kraj Středočeský.

Stanovená **tržní hodnota spoluvlastnického podílu ½** na nemovitých věcech k datu ocenění činí:

**1 145 000 Kč**

Slovy: jeden milion jedno sto čtyřicet pět tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je doloženo vyúčtováním dle vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v připojené faktuře.

### Znalecká doložka

**Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 068795/2024 v evidenci znaleckých posudků.**

V Brně dne 19. září 2024

.....

Ing. Tomáš Hudec  
jednatel znalecké kanceláře

# **Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 1694, k. ú. Hostěradice (str. 1)**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2024 01:14:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 301/24 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Kat.území: 662861 Hostěradice

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

Obec: 539368 Kamenný Přívoz

List vlastnictví: 1694

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Brynda Filip, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3

Bryndová Vanda, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

38/1

1319

trvalý travní porost

zemědělský půdní fond

38/2

200

ostatní plocha

zelen

38/3

284

ostatní plocha

neploďná půda

38/4

285

trvalý travní porost

zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 4.500.000,- Kč s příslušenstvím

pohledávky z úvěrové smlouvy a zástavní smlouvy do výše 5.400.000,- Kč vzniklé do 20.2.2082

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: 38/1, Parcela: 38/2, Parcela: 38/3, Parcela: 38/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 3600/675464-03/20/01-004/00/R ze dne 21.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2020 08:20:25. Zápis proveden dne 21.04.2020; uloženo na prac. Praha-západ V-3424/2020-210

Pořadí k 30.03.2020 08:20

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 3600/675464-03/20/01-004/00/R ze dne 21.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2020 08:20:25. Zápis proveden dne 21.04.2020; uloženo na prac. Praha-západ V-3424/2020-210

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 3600/675464-03/20/01-004/00/R ze dne 21.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2020 08:20:25. Zápis proveden dne 21.04.2020; uloženo na prac. Praha-západ V-3424/2020-210

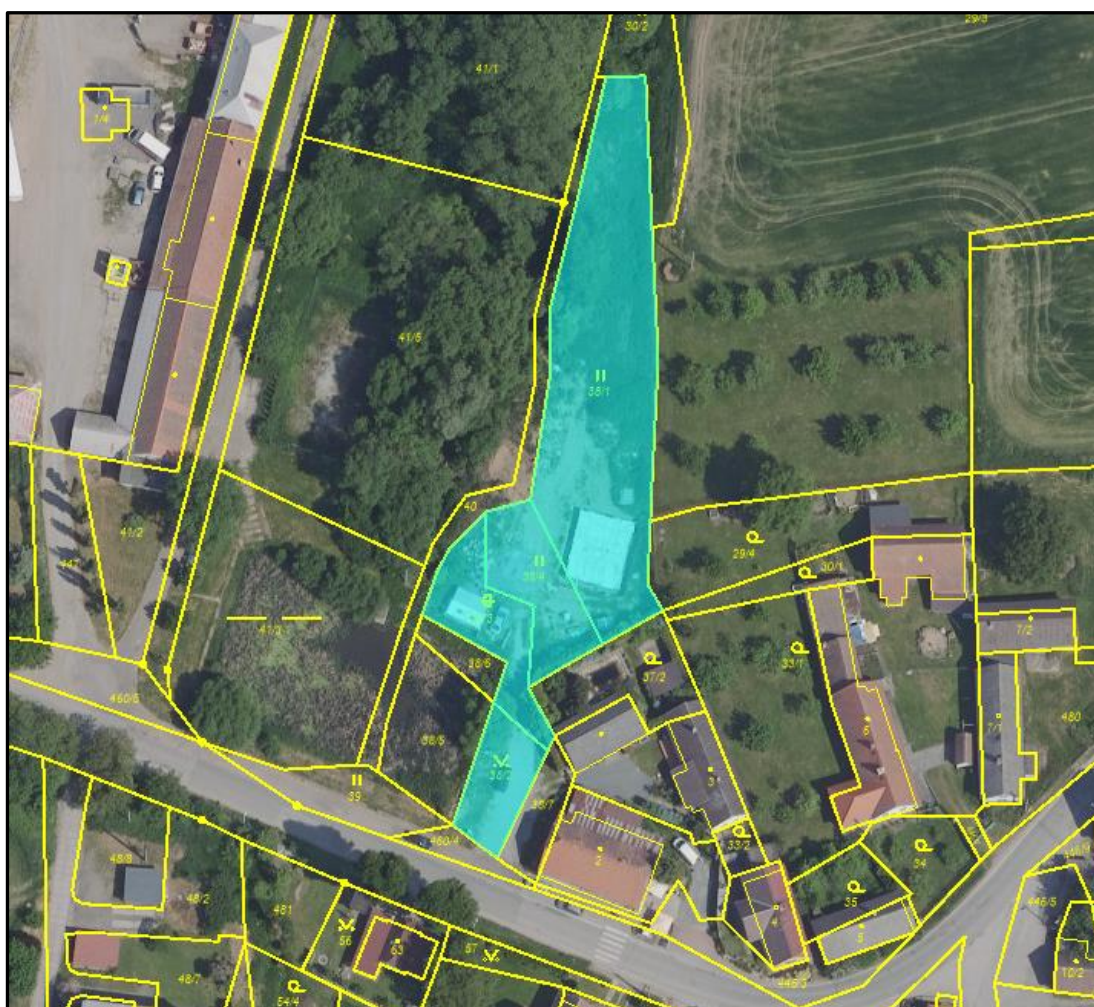
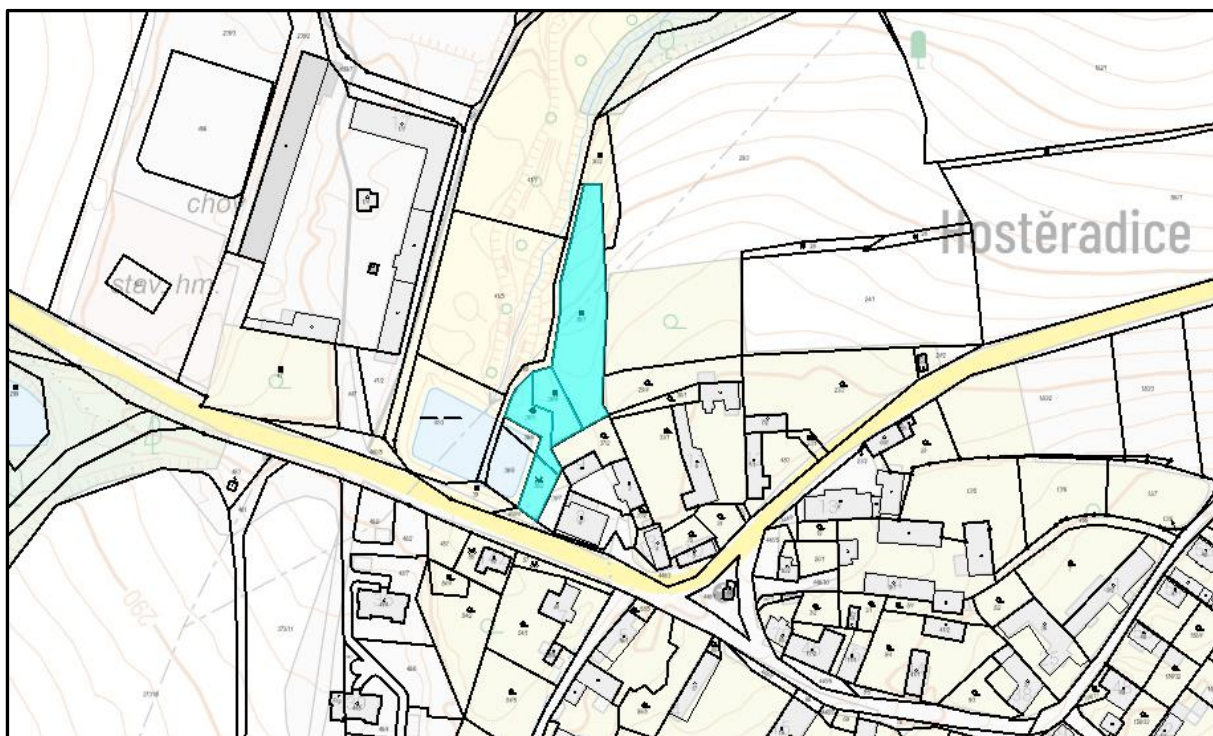
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1

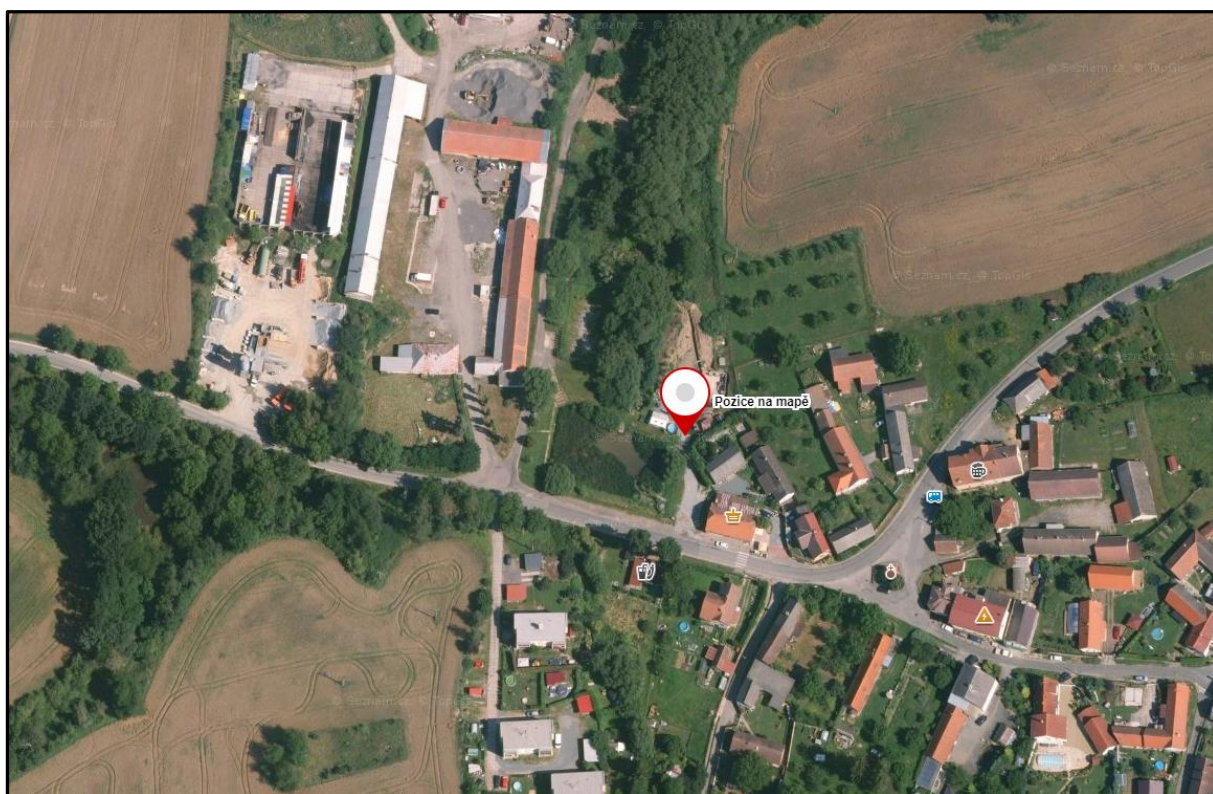
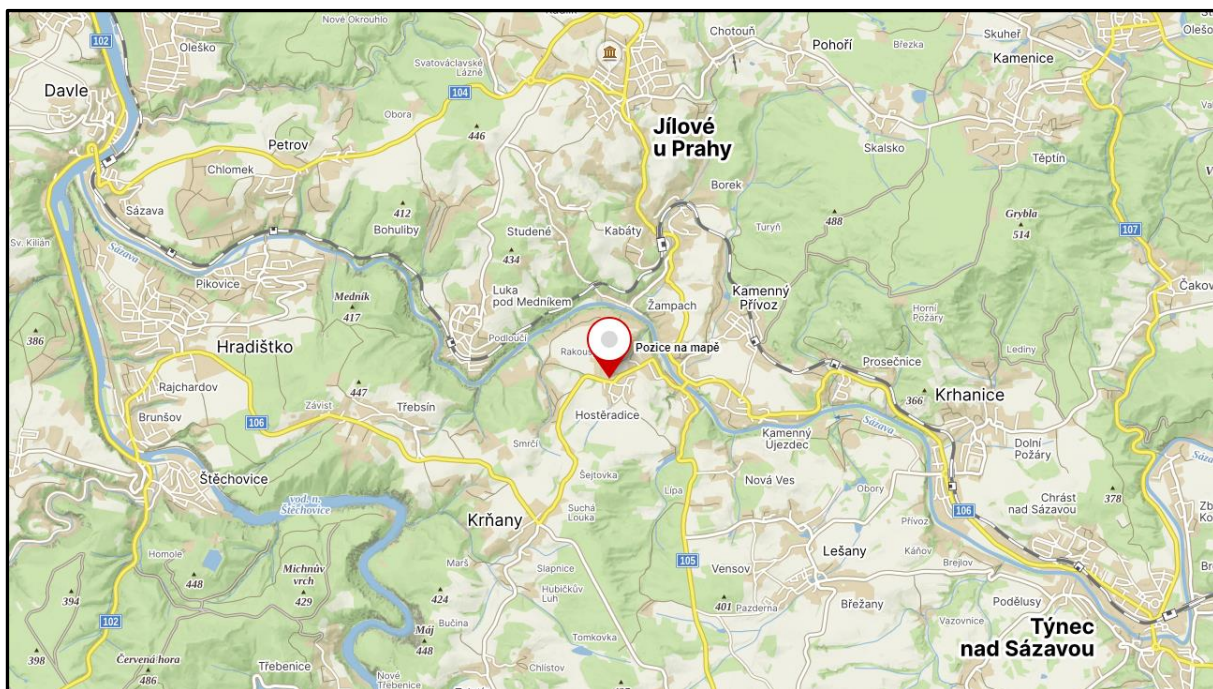


## Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy





### Příloha č. 3 – Mapa oblasti



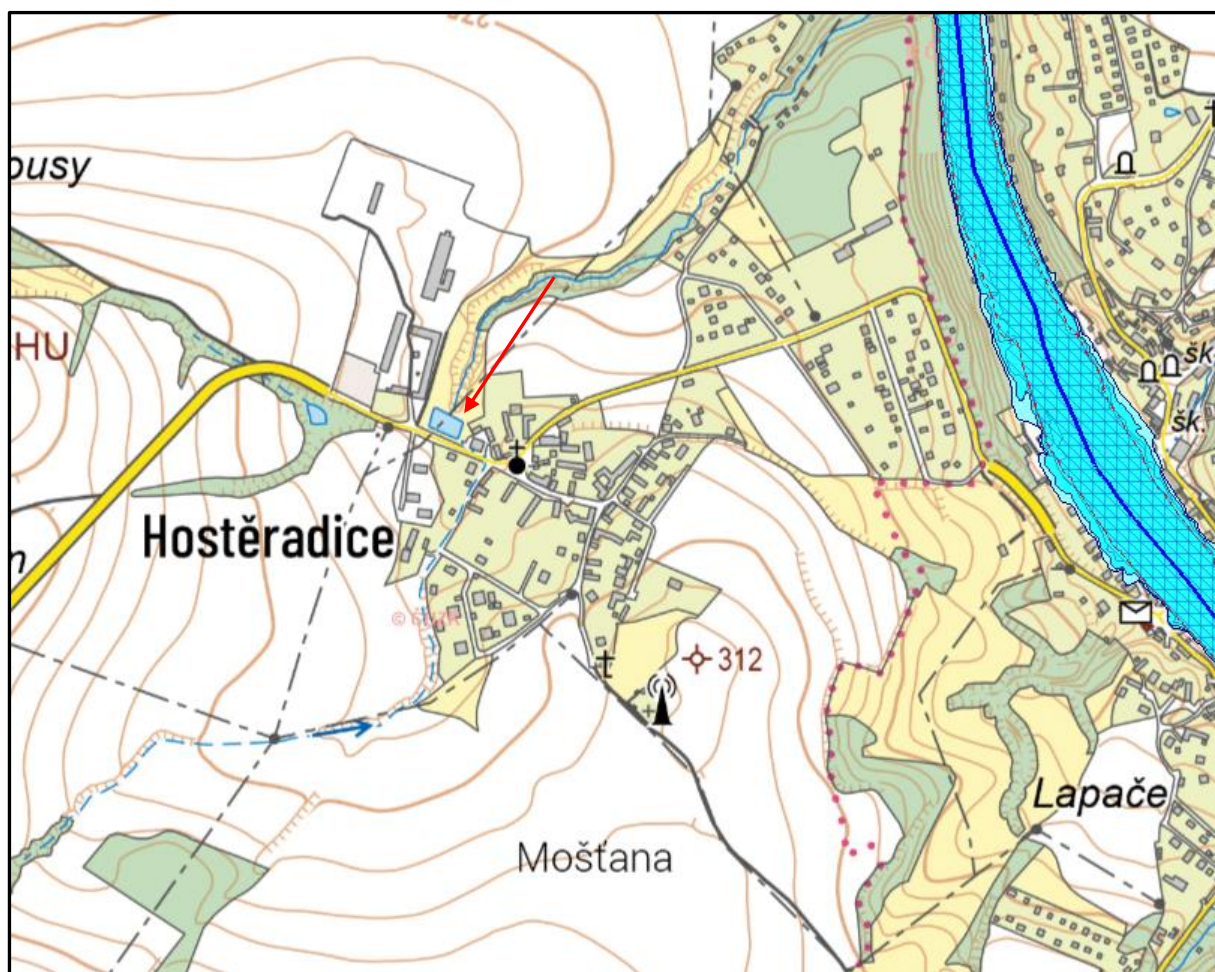


## Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Kamenný Přívoz



stav	návrh	
		BYDLENÍ - ČISTĚ OBYTNÁ FUNKCE
		PLOCHY PRO CHOVATELSTVÍ A PASTVINY

## Příloha č. 5 – Povodňová mapa





## Příloha č. 6 – Fotodokumentace



# Příloha č. 7a – Vzorky pro porovnání zastavitelných pozemků

## Vzorek č. 1:

Číslo řízení: V-1441/2023-210

Datum podání:	15.02.2023	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	1 498 000 Kč
Datum zplnění:	09.03.2023	Plocha pozemků:	0 m <sup>2</sup>		



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Hostěradice, Kamenný Přívoz, okres Praha-západ

č. 159/9 Hostěradice

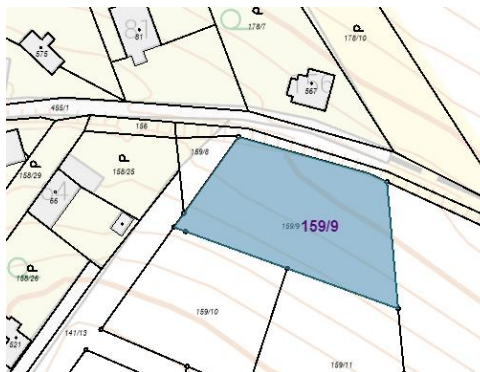
[Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#)

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">159/9</a>
Obec:	<a href="#">Kamenný Přívoz [539368]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hostěradice [662861]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1867</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1498
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda




Jednotková cena: 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>





## Vzorek č. 2:

☆ Prodej, Pozemek, 935 m<sup>2</sup>, Kamenný Přívoz, okres Praha-západ Cena: **KS** 5 400 000 Kč / 5 775,40 Kč/m<sup>2</sup>



<b>Lokalita</b>	Kamenný Přívoz, okres Praha-západ	<b>Plocha pozemku</b>	935 m <sup>2</sup>
<b>Cena dle KS</b>	5 400 000 Kč	<b>Elektrina</b>	230V
<b>Právní účinky ke dni</b>	19.04.2024	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Číslo řízení</b>	V-3946/2024-210	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Poznámka k ceně</b>	Cena včetně provize RK a právního servisu. včetně provize RK	<b>Zasítovaný pozemek</b>	Ano

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-3946/2024-210** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat.**

**Datum podání:** 19.04.2024      **Datum zplnění:** 14.05.2024      **Plocha pozemků:** 1857 m<sup>2</sup>      **Cena:** 5 400 000 Kč

**Pozemek, Kamenný Přívoz, Kamenný Přívoz, okres Praha-západ** ➔ Letecký pohled ➔ Panorama ➔ Street View ➔ Mapy.cz ➔ Katastr nemovitostí

**Plocha pozemku:** 922 m<sup>2</sup>      **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 603/15 Kamenný Přívoz

**Pozemek, Kamenný Přívoz, Kamenný Přívoz, okres Praha-západ** ➔ Letecký pohled ➔ Panorama ➔ Street View ➔ Mapy.cz ➔ Katastr nemovitostí

**Plocha pozemku:** 935 m<sup>2</sup>      **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 603/16 Kamenný Přívoz

Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek pro stavbu chaty, chalupy nebo rodinného domu v klidné části obce Kamenný Přívoz - Kamenný Újezdec, nacházející se v okrese Praha-západ. Tento prostorný pozemek o celkové ploše 935 m<sup>2</sup> poskytuje ideální možnost pro vytvoření Vašeho vysněného domova. Pozemek je vhodný jak pro stavbu chaty nebo chalupy, kde si budete moci užívat pohodu a relaxaci v příjemném venkovském prostředí, tak i pro výstavbu rodinného domu, který Vám zajistí dostatek prostoru pro celou Vaši rodinu. Díky svému typu - pozemek pro bydlení - máte možnost realizovat Vaše vize a přizpůsobit stavbu přesně podle Vašich představ. Můžete si vybudovat zelenou oázu, kde si budete moci užívat klidu a soukromí. Díky své rozloze můžete vytvořit například i prostornou zahradu s terasou, bazénem či malým ovocným sadem. Nemovitost se nachází v atraktivní lokalitě, jen 100 kroků od řeky Sázavy a přeci v bez záplavové zóně. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost, jako je škola, školka, obchody či restaurace. Elektrina je na hranici pozemku. V současné době není na pozemku vodovod ani kanalizace. Dále nabízíme možnost zakoupení vedlejšího pozemku o výměře 922 m<sup>2</sup> a tím si zajistit maximální soukromí a prostor pro Váš nový domov. Pro více informací kontaktujte makléře.

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">603/15</a>
Obec:	<a href="#">Kamenný Přívoz [539368]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kamenný Přívoz [662879]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1495</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	922
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">603/16</a>
Obec:	<a href="#">Kamenný Přívoz [539368]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kamenný Přívoz [662879]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1495</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	935
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Jednotková cena: 2 908,- Kč/m<sup>2</sup>

Číslo řízení: V-3946/2024-210

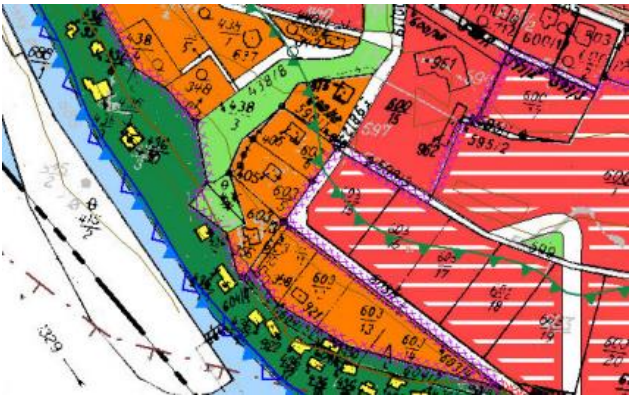
Datum podání:	19.04.2024	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	5 400 000 Kč	
Datum zplnění:	14.05.2024	Plocha pozemků:	1857 m <sup>2</sup>			



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek, Kamenný Přívoz, Kamenný Přívoz, okres Praha-západ			
Typ pozemku:	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku:	922 m <sup>2</sup>
č. 603/15 Kamenný Přívoz			
<a href="#">✈️ Letecký pohled</a> <a href="#">🗺️ Panorama</a> <a href="#">🚶 Street View</a> <a href="#">🗓️ Mapy.cz</a>			

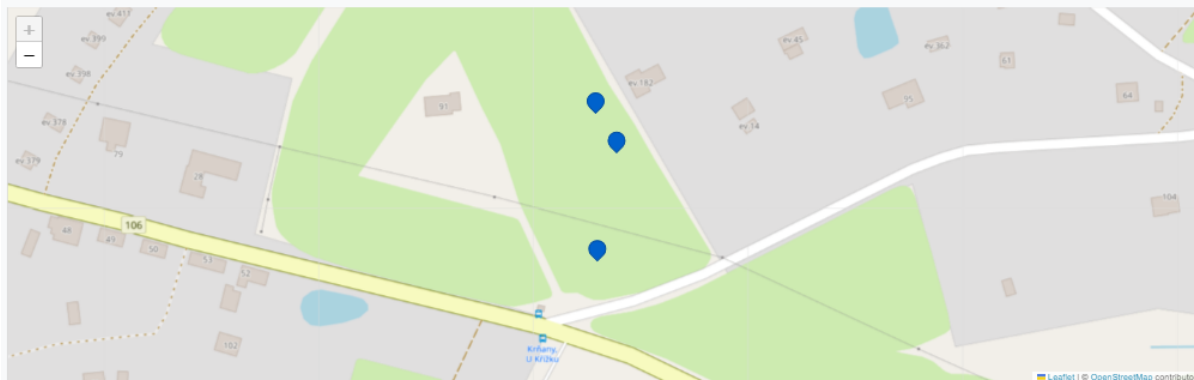
Pozemek, Kamenný Přívoz, Kamenný Přívoz, okres Praha-západ			
Typ pozemku:	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku:	935 m <sup>2</sup>
č. 603/16 Kamenný Přívoz			
<a href="#">✈️ Letecký pohled</a> <a href="#">🗺️ Panorama</a> <a href="#">🚶 Street View</a> <a href="#">🗓️ Mapy.cz</a>			



### Vzorek č. 3:

Číslo řízení: V-8517/2023-201

Datum podání:	20.11.2023	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	3 500 000 Kč
Datum zplnění:	12.12.2023	Plocha pozemků:	3524 m <sup>2</sup>		



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek, Třebosín, Krňany, okres Benešov

Typ pozemku: Zahrada Plocha pozemku: 1479 m<sup>2</sup>

č. 231/1 Třebosín

[Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#)

Pozemek, Třebosín, Krňany, okres Benešov

Typ pozemku: Zahrada Plocha pozemku: 1068 m<sup>2</sup>

č. 231/3 Třebosín

[Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#)

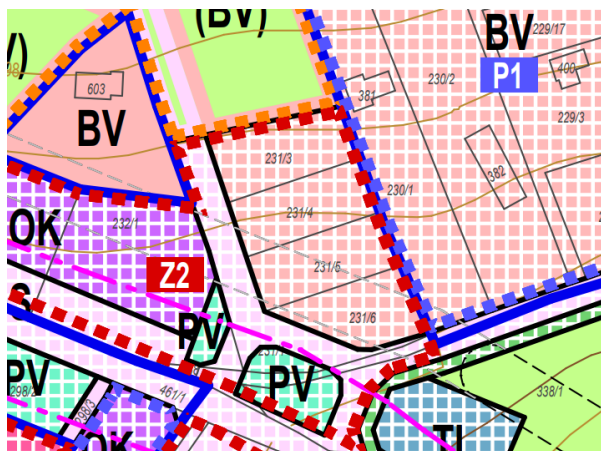
Pozemek, Třebosín, Krňany, okres Benešov

Typ pozemku: Zahrada Plocha pozemku: 977 m<sup>2</sup>

č. 231/4 Třebosín

[Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#)

Jednotková cena za 3 parcely celkem: 993,20,- Kč/m<sup>2</sup>



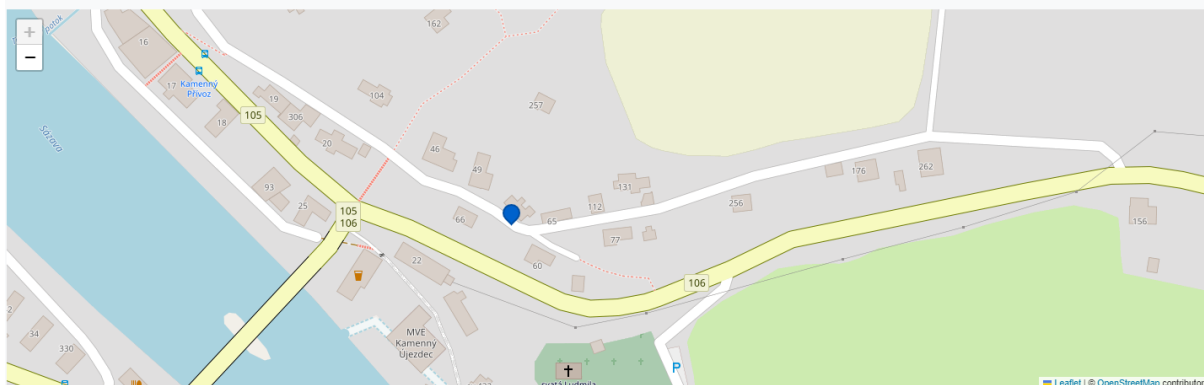


## Příloha č. 7b – Vzorky pro porovnání nezastavitelných pozemků

### Vzorek č. 1:

Číslo řízení: V-7740/2023-210

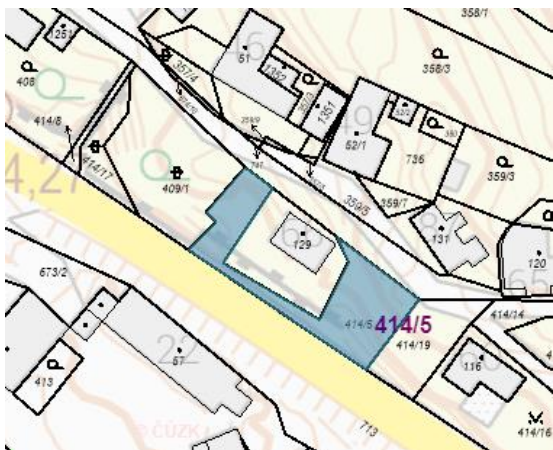
Datum podání:	28.08.2023	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	200 000 Kč	
Datum zplnění:	02.10.2023	Plocha pozemků:	532 m <sup>2</sup>			



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek, Kamenný Přívoz, Kamenný Přívoz, okres Praha-západ			
Typ pozemku:	Ostatní	Plocha pozemku:	532 m²
č. 414/5 Kamenný Přívoz			
<a href="#">✈️ Letecký pohled</a> <a href="#">🗺️ Panorama</a> <a href="#">🚶 Street View</a> <a href="#">🗓️ Mapy.cz</a>			

Jednotková cena: 376,- Kč/m<sup>2</sup>



BYDLENÍ - PŘEVLÁDAJÍCÍ FUNKCE



## Vzorek č. 2:

Číslo řízení: V-1440/2024-201

Datum podání:	21.02.2024	Typ dokumentu:	Smlouva kupní, Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná	Cena:	482 000 Kč
Datum zplnění:	15.03.2024	Plocha pozemků:	0 m <sup>2</sup>		



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Teletín, Krňany, okres Benešov

č. 52/4 Teletín

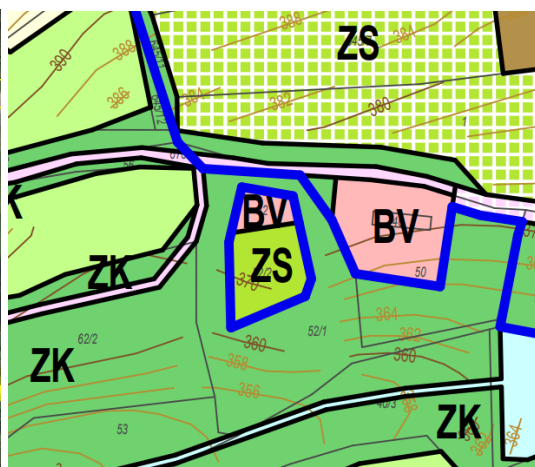
[Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#)

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">52/4</a>
Obec:	<a href="#">Krňany [529974]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Teletín [674524]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1126</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	482
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	mez, stráž
Druh pozemku:	trvalý travní porost






Jednotková cena: 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>



### Vzorek č. 3:

☆ Prodej, Pozemek, 345 m<sup>2</sup>, Kamenný Přívoz, okres Praha-západ

Cena: 82 506 Kč / 239,15 Kč/m<sup>2</sup>

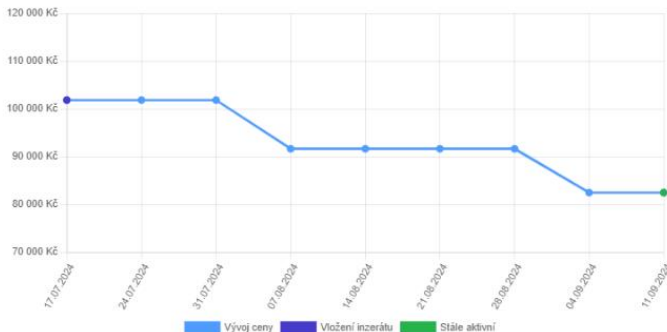




Lokalita	Kamenný Přívoz, okres Praha-západ	Plocha pozemku	345 m <sup>2</sup>
Cena	82 506 Kč	Druh pozemku	Lesní pozemek
Poznámka k ceně	za nemovitost		

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.


Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Kamenný Přívoz v okrese Praha-západ vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 1122 s parcelním číslem 501/1 o celkové výměře 345 m<sup>2</sup>. Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailem. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. GPS: 49°51'49.99"N 14°31'19.48"E

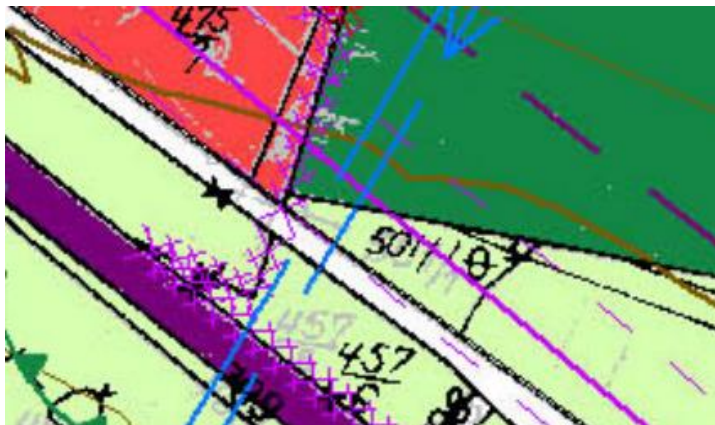
#### Vývoj historie ceny






Datum	Cena (Kč)
17.07.2024	100 000
24.07.2024	100 000
31.07.2024	100 000
07.08.2024	90 000
14.08.2024	90 000
21.08.2024	90 000
28.08.2024	90 000
04.09.2024	82 506
11.09.2024	82 506

#### Poloha nemovitosti





		LESY, VYSOKÁ ZELEN'
		SADY A ZAHRADY
		PARKOVÁ ZELEN' HŘBITOV
		ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA - ORNÁ PŮDA ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA - TRAVNÍ POROSTY