

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 038113/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 7222/22
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Katastrální území Kamilov, obec Slověč, okres Nymburk
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	23.06.2023
Zpracováno ke dni:	23.06.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.07.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 1 a 1/1 v obci Sloveč, okres Nymburk, katastrální území Kamilov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 1 a 1/1
Adresa předmětu ocenění:	Kamilov, Sloveč, okres Nymburk
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Nymburk
Obec:	Sloveč
Katastrální území:	Kamilov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 23.06.2023 z veřejně dostupných míst bez přítomnosti majitele oceňovaných nemovitých věcí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Pecák Ondřej Mgr., Na Ořechovce 199/24, Střešovice, 162 00 Praha 6

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 1 a 1/1 v obci Sloveč, okres Nymburk, katastrální území Kamilov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - na pozemku parc. č. st. 1 stojí stavba, která není zapsaná ani zakreslená v katastru nemovitostí.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. st. 1, zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití zbořeniště a pozemek parc. č. 1/1, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Celková plocha pozemků činí 622 m².

Dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako plochy bydlení.

Sklon pozemků je rovinatý. Pozemky jsou oploceny pletivem do ocelových sloupků a rostou na nich okrasné a náletové dřeviny.

Na pozemku parc. č. st. 1 se nachází stavba nezapsaná v katastru nemovitostí. Dle sdělení stavebního úřadu bylo v roce 2012 vydáno povolení na výstavbu rekreačního objektu na pozemku parc. č. st. 1. Stavba nebyla dosud zkolaudována.

Stavba má dřevěnou konstrukci z OSB desek, střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří betonová taška, okna v objektu jsou dřevěná, jedno okno je plastové. Objekt nemá vchodové dveře. Vytápění je zajištěno pravděpodobně lokálními kamny. Objekt je v neudržovaném stavu. Vstup do objektu nebyl umožněn.

Na pozemek je přivedena elektřina a zřejmě přípojka na veřejný vodovod. V této části obce není plynovod. Obec nemá veřejnou kanalizaci, odpady jsou pravděpodobně svedeny do jímky.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Pozemek leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a z hlediska kulturních zařízení. V obci je nejdůležitější úřad, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném pozemku parc. č. st. 1 vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu pozemku.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. st. 1 a 1/1
	Celková výměra	622 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	plochy bydlení
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, náletové dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	nezkolaudovaná stavba – rekreační objekt v neudržovaném stavu

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	na oceňovaném pozemku parc. č. st. 1 vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu pozemku

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.06.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

V ocenění podle cenového předpisu není zahrnuta nedokončená stavba umístěná na oceňovaném pozemku a inženýrské sítě, protože se nepodařilo získat potřebná data pro ocenění, nebyla umožněna prohlídka ani zaměření nemovitosti, stavba není zakreslená v katastru nemovitostí, takže nebylo možné zjistit její zastavěnou plochu.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 773,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{563,00 \text{ Kč/m}^2}$$

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
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: Ostatní obce	IV	0,90

8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,570}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,879}$$

1. Pozemky parc. č. st. 1 a 1/1

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,879$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,879 = 0,879$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	563,-	0,879		494,88	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1	301	494,88	148 958,88
§ 4 odst. 1	zahrada	1/1	321	494,88	158 856,48
Stavební pozemky - celkem			622		307 815,36

1.2. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	140,00 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	543,94
Plná cena: 140,00 m ² * 543,94 Kč/m ²	=	76 151,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	25 358,48 Kč
*	0,879
=	22 290,10 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 22 290,10 Kč

1.3. Okrasné dřeviny

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
vrba bílá			20 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-		10 080,-	10 080,-
zerav západní			10 roků	3,00 ks
Jehličnaté keře I	530,-		530,-	1 590,-
líška obecná			10 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	730,-		730,-	1 460,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		20 roků 1 090,-	5,00 ks 5 450,-
Součet:				18 580,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	11 148,- Kč
Okrasné dřeviny - zjištěná cena celkem			=	11 148,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 341 250,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. st. 1 a 1/1 v katastrálním území Kamilov

Kamilov, Sloveč, okres Nymburk					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Kamilov, Sloveč, okres Nymburk	622 m ²	bydlení	elektrina, vodovod, jímka	nedokončená stavba (rekreační objekt) v neudržovaném stavu
1	Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	1310 m ²	bydlení	studna na pozemku, elektrina dostupná	zahradní domek, přístup po nezpevněné cestě
2	Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	1269 m ²	bydlení	elektrina, voda a kanalizace na hranici pozemku	/
3	Svidnice, Dymokury, okres Nymburk	757 m ²	bydlení	inženýrské sítě na pozemku (elektrina, vodovod)	zděná stavba v původním stavu
4	Klamoš, okres Hradec Králové	306 m ²	bydlení	bez inženýrských sítí; elektrina, vodovod a kanalizace dostupné	/
5	Kouty, okres Nymburk	2002 m ²	bydlení	elektrina, voda a kanalizace na pozemku	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 290,08 Kč	1	1 290,08 Kč	1	1	1	0.9	1	0.9	1 433,42 Kč
2	1 960,00 Kč	0.9	1 764,00 Kč	1	1	1	1	1.05	1.05	1 680,00 Kč
3	1 565,39 Kč	0.9	1 408,85 Kč	1	1	1	0.95	1	0.95	1 483,00 Kč
4	1 633,95 Kč	1	1 633,95 Kč	1	1	1	0.9	1.05	0.945	1 729,05 Kč
5	1 823,18 Kč	1	1 823,18 Kč	1	1	1	1	1.05	1.05	1 736,36 Kč
Celkem průměr										1 612,37 Kč
Minimum										1 433,42 Kč
Maximum										1 736,36 Kč
Směrodatná odchylka - s										143,46 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 468,91 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 755,82 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K3 - Koeficient úpravy: účel užití										
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K5) odráží vysokou podobnost vzorků s oceňovanou nemovitostí.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

1 612,37 Kč/m²

* 622 m²

= 1 002 892 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 000 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

341 250 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 000 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data 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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 1 a 1/1 v obci Sloveč, okres Nymburk, katastrální území Kamilov.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.000.000,- Kč

Slovy: jeden milion korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.07.2023

.....
Ing. Martina Plachá

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 038113/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1
Obec:	Sloveč [537802]
Katastrální území:	Kamilov [750689]
Číslo LV:	715
Výměra [m ²]:	301
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zbořeniště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pecák Ondřej Mgr., Na Ořechovce 199/24, Střešovice, 16200 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mgr. Pecák Ondřej

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1/1
Obec:	Sloveč [537802]
Katastrální území:	Kamilov [750689]
Číslo LV:	715
Výměra [m²]:	321
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pecák Ondřej Mgr., Na Ořechovce 199/24, Střešovice, 16200 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30700	321

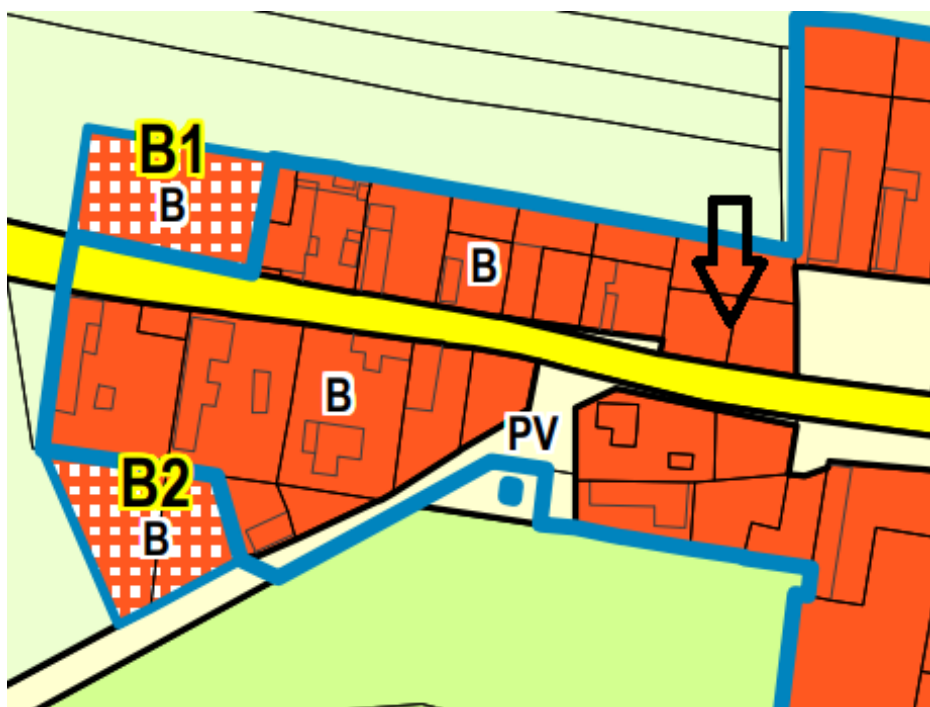
Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mgr. Pecák Ondřej

Výřez z územního plánu



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

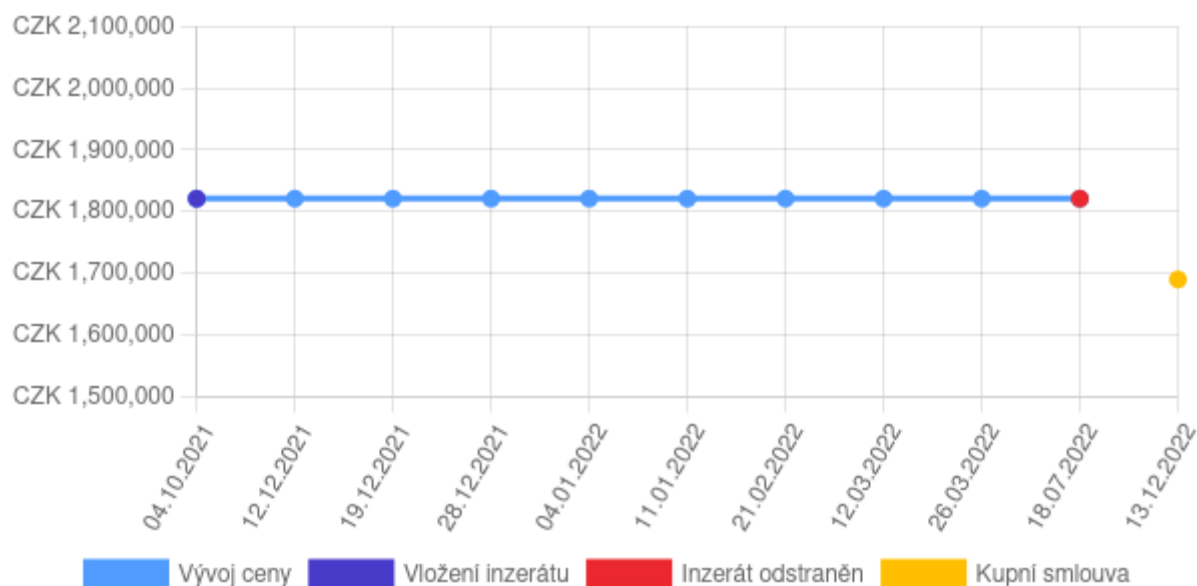


Pozemek, 1310 m², Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové

Celková cena: 1 690 000 Kč

Lokalita: Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

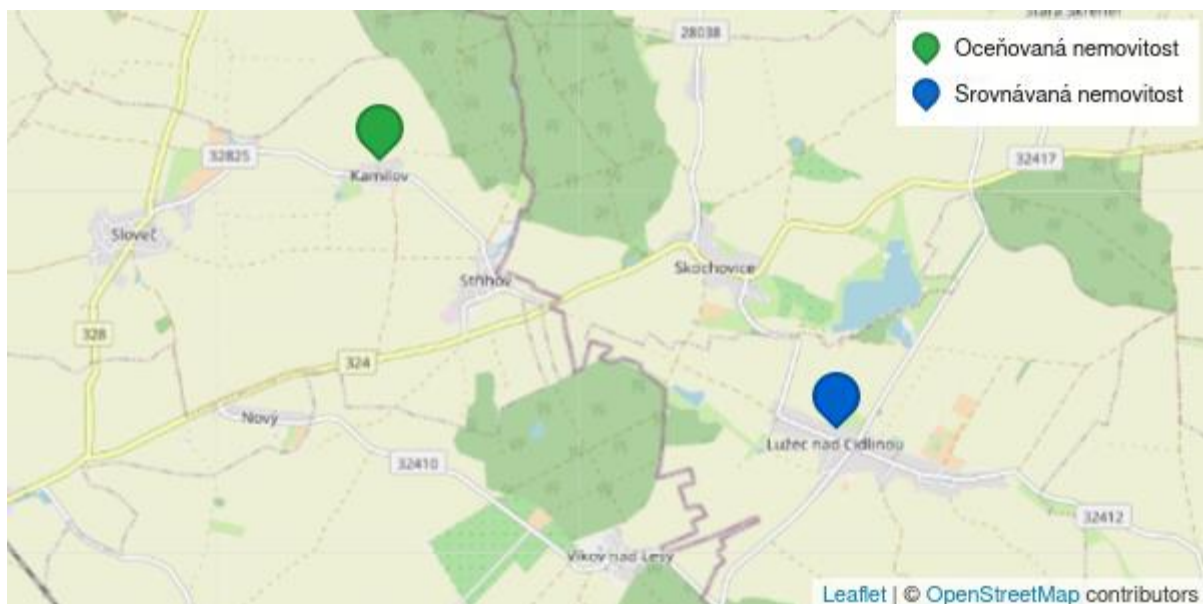
Lokalita	Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	Cena dle KS	1 690 000 Kč
Číslo řízení	V-12334/2022-602	Datum podpisu KS	13.12.2022
Plocha pozemku	1310 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Nabízíme prodej parcely k výstavbě rodinného domu v obci Lužec nad Cidlinou, vzdálené 7 km od Chlumce nad Cidlinou. Rovinatá parcela má celkovou výměru 1.310 m². V současné době se zde nachází několik vzrostlých ovocných stromů, kopaná studna s hloubkou cca 6 m, a malinká boudička na úschovu zahradního nářadí. Přístup k parcele po nezpevněné obecní komunikaci. Dle platného územního plánu obce se jedná o „Plochy smíšené obytné – venkovské“ s možností výstavby RD s přízemím a obytným podkrovím. V jednání připojení na elektřinu do budníku na hranici pozemku. Pro bližší informace volejte realitního makléře.

4. Fotodokumentace

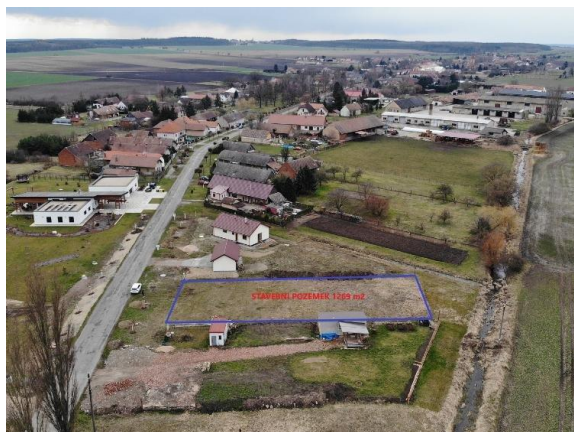


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

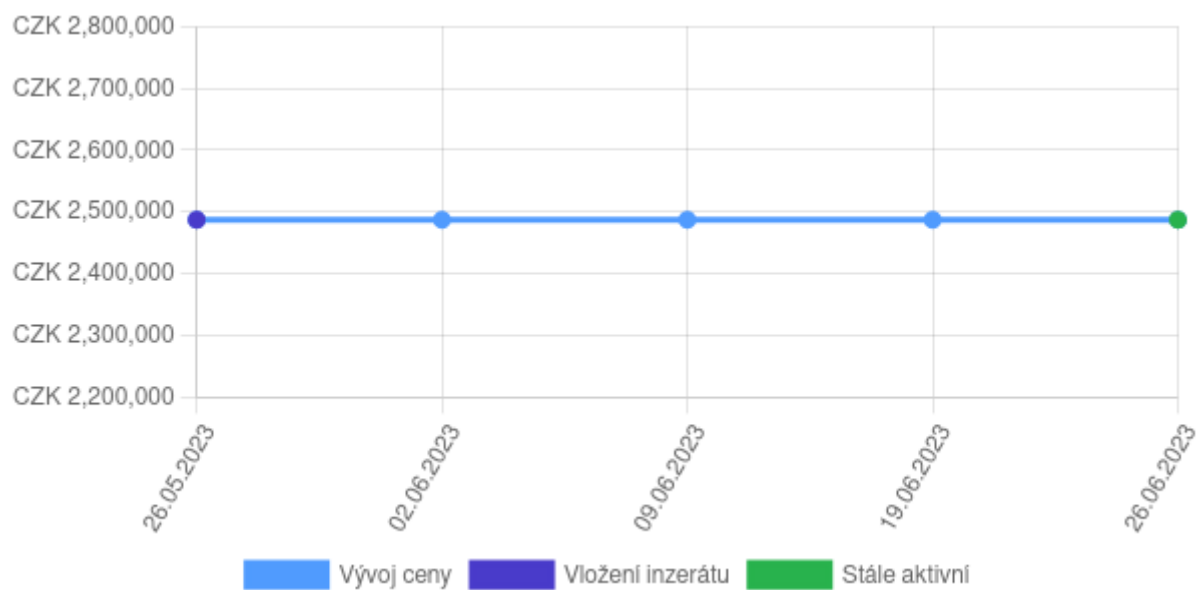


Pozemek, 1269 m², Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové

Celková cena: 2 487 240 Kč

Lokalita: Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

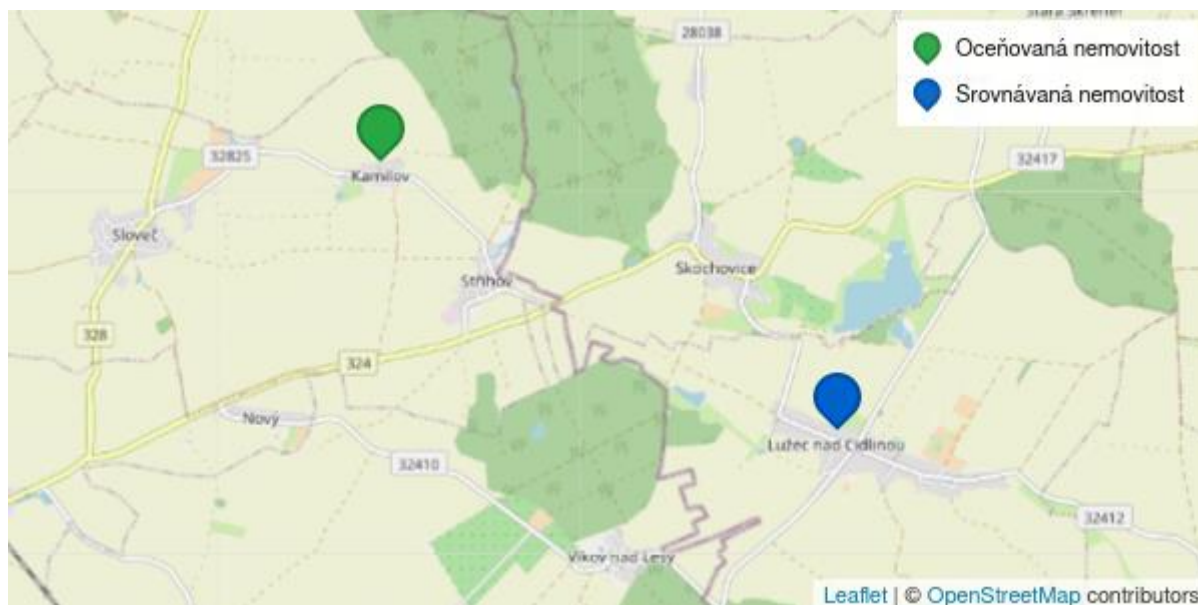
Lokalita	Lužec nad Cidlinou, okres Hradec Králové	Cena	2 487 240 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Plocha pozemku	1269 m ²	Elektřina	230V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Voda	Vodovod		

Nabízíme Vám k prodeji slunný, rovinný pozemek o celkové výměře 1269 m² určený k výstavbě rodinného domu ve velmi pěkné lokalitě na začátku nové zástavby v obci Lužec nad Cidlinou. Přípojky inženýrských sítí (voda, odpad, elektrická energie) jsou na hranici pozemku. K pozemku je k dispozici kompletně zpracovaný projekt pro stavební povolení rodinného domu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

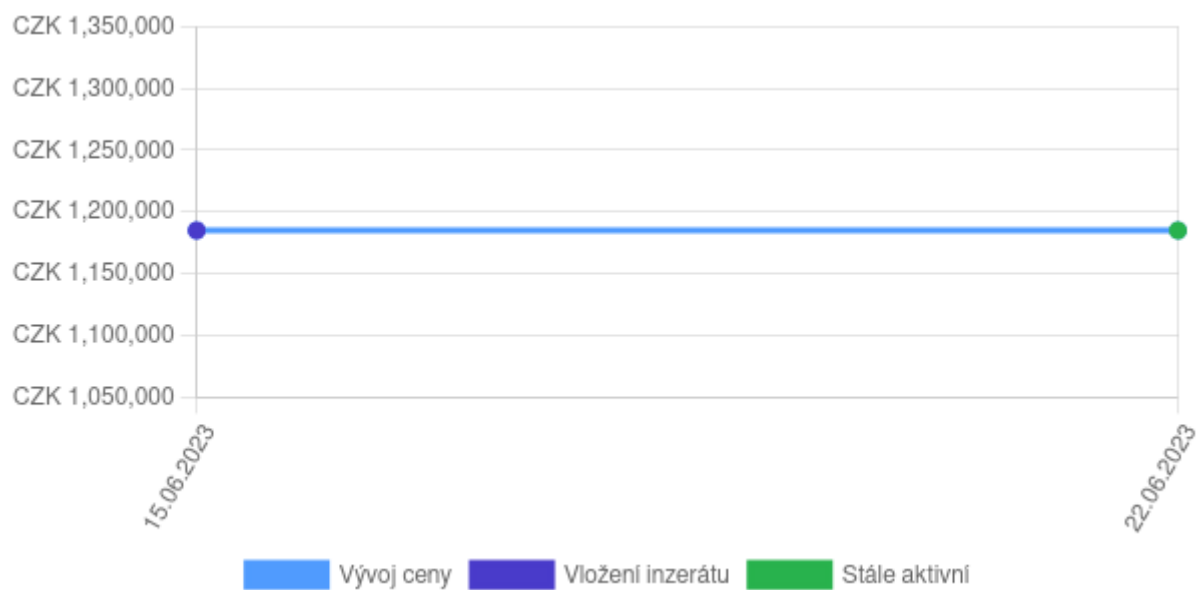


Pozemek, 757 m², Svídnice, Dymokury, okres Nymburk

Celková cena: 1 185 000 Kč

Lokalita: Svídnice, Dymokury, okres Nymburk

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

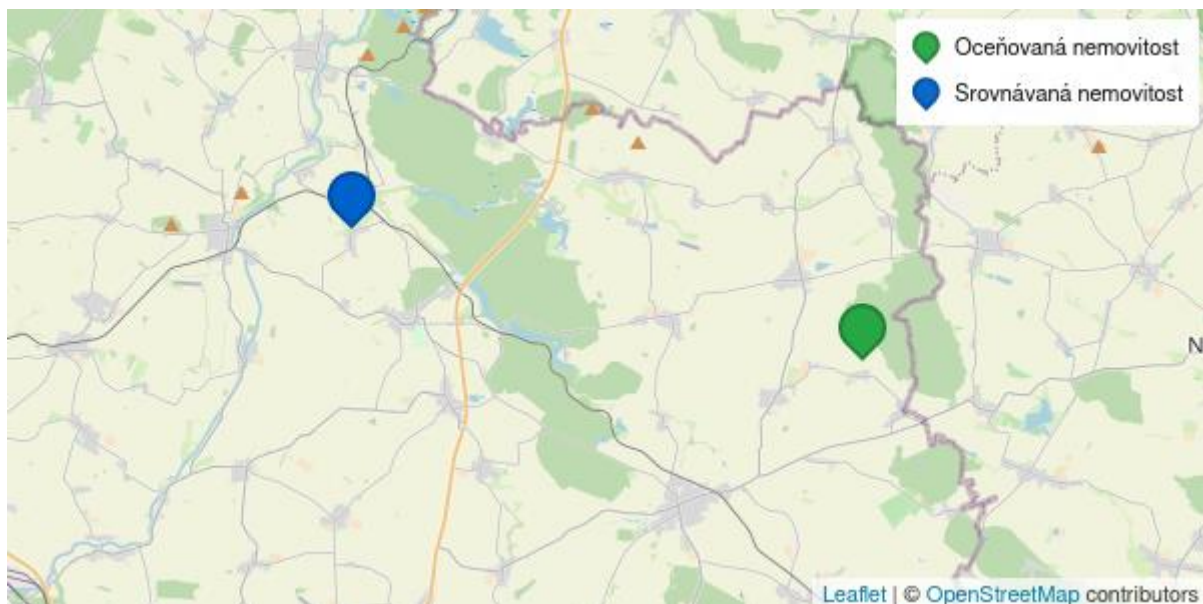
Lokalita	Svídnice, Dymokury, okres Nymburk	Cena	1 185 000 Kč
Plocha pozemku	757 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Nabízíme k prodeji cenově dostupný pozemek pro výstavbu rodinného domu ve Svídnicí-Dymokurách. Představujeme Vám jedinečnou příležitost zakoupit menší pozemek za rozumnou cenu, ideální pro výstavbu Vašeho vysněného rodinného domu. Pozemek se nachází v klidné lokalitě obce Svídnice-Dymokury a nabízí veškeré potřebné inženýrské sítě. Detaily pozemku: - Celková plocha: 757 m² - Zastavěná plocha novostavby RD2: 81,6 m² - Stávající kolna: 36,6 m² - Plocha terasy: 31,1 m² - Plocha pro parkování se zatravnovací dlažbou: 53,9 m² - Vegetační plochy: 553,8 m² - Zastavěnost pozemku: 15,6% - Koeficient zeleně: 73,2% - Počet parkovacích míst na vlastním pozemku: 2 ks

4. Fotodokumentace

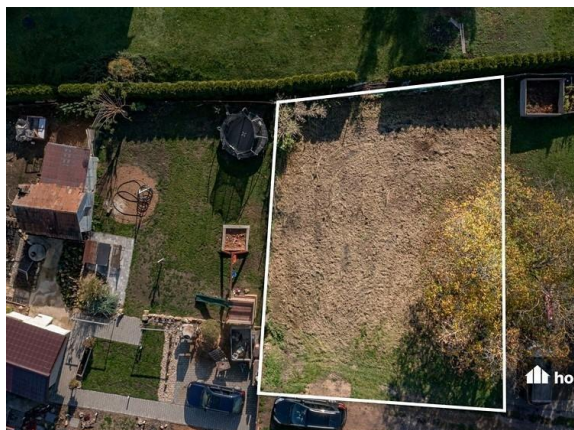


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

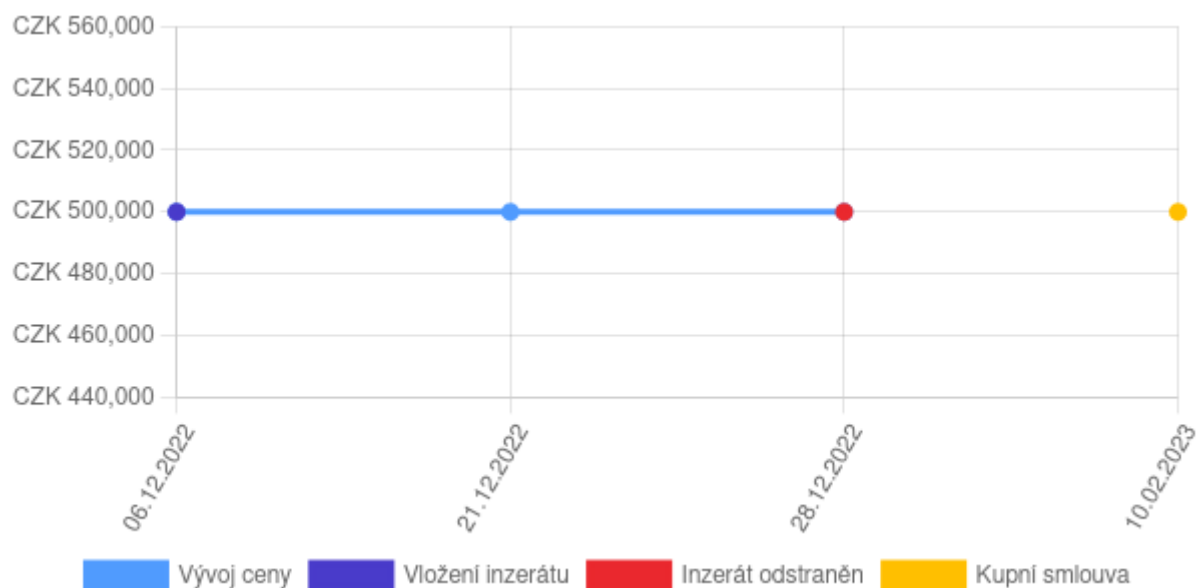


Pozemek, 306 m², Klamoš, okres Hradec Králové

Celková cena: 499 990 Kč

Lokalita: Klamoš, okres Hradec Králové

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

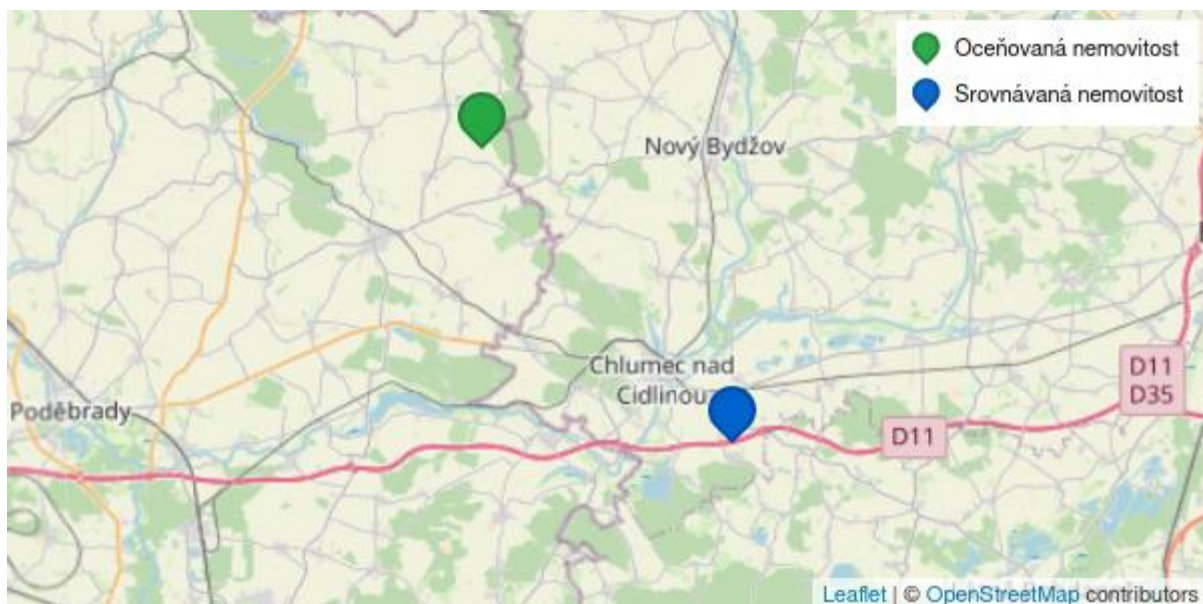
Lokalita	Klamoš, okres Hradec Králové	Cena dle KS	499 990 Kč
Číslo řízení	V-1187/2023-602	Datum podpisu KS	10.02.2023
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha pozemku	306 m ²
Elektrina	230V	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Druh pozemku	Stavební pozemek	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Voda	Vodovod		

Tento pozemek je ideální pro umístění modulárního, či mobilního, nebo jinak alternativního domku, díky čemuž Vám vznikne velmi levná možnost vlastního a velmi příjemného bydlení. Energie na pozemku zatím zavedeny nejsou, ovšem je možnost napojení se na elektrickou energii, vodovodní řád i kanalizaci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

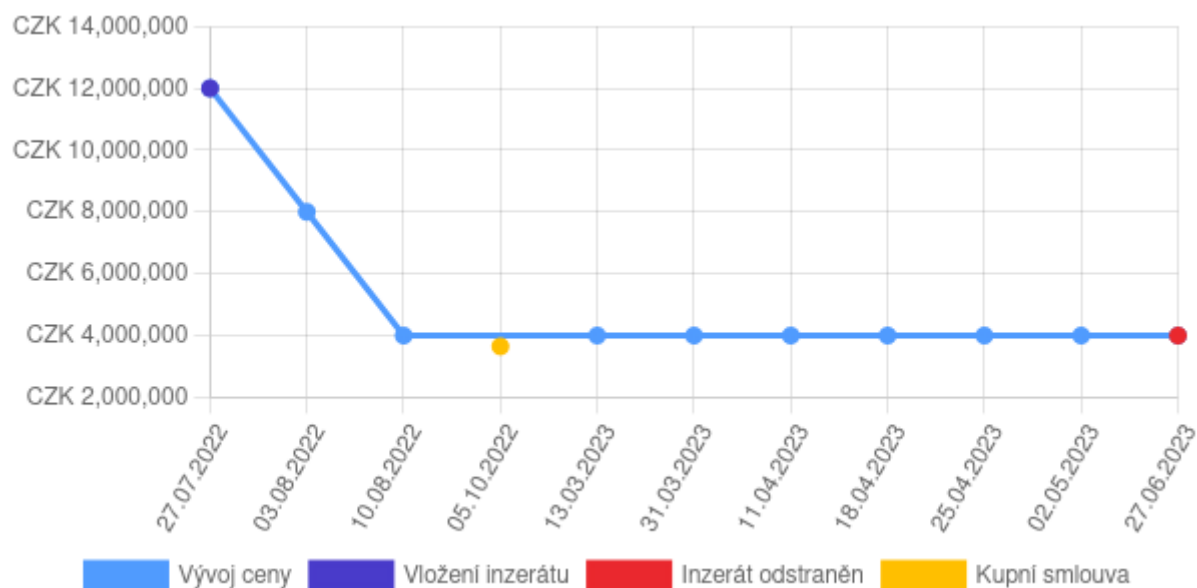


Pozemek, 2002 m², Kouty, okres Nymburk

Celková cena: 3 650 000 Kč

Lokalita: Kouty, okres Nymburk

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

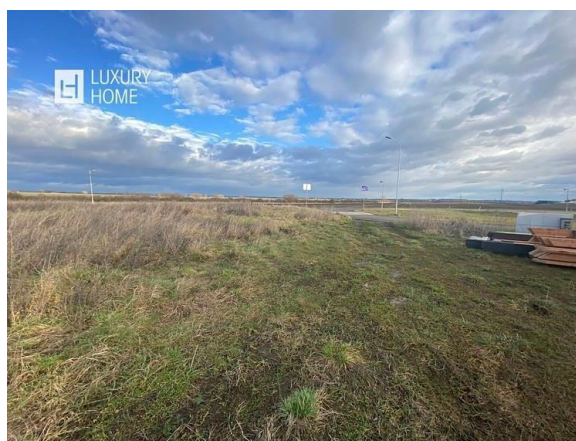


3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Kouty, okres Nymburk	Cena dle KS	3 650 000 Kč
Číslo řízení	V-8082/2022-208	Datum podpisu KS	05.10.2022
Plocha pozemku	2002 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Nabízíme prodej kompletně zasítovaného stavebního pozemku v obci Kouty u Poděbrad, který se nachází v severní části obce směrem na Netřebice. Pozemek je součástí nové obytné zástavby o celkovém počtu 13 pozemků. Rovný pozemek č. 589/32 o celkové výměře 2 002 m². U pozemků je příjezdová komunikace vč. osvětlení, laviček a kontejnerů, která je ve správě obce. Součástí kupní ceny je el. pomník, čerpací stanice vč. instalace, která je napojena do tlakové kanalizace.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

