

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 020161/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 2108/22
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitém majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Bernartice u Dolních Kralovic, Bernartice, okres Benešov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	25.03.2024
Zpracováno ke dni:	25.03.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/6 na pozemcích parc. č. 1037, 1103/25, 1158/56, 1158/89, 1158/114, 1172/8, 1450/10, 1513/1, 1644/1, 1776/1, 1776/2, 1777/3, 1920/12, 1938, 2053, 2059/2, 2059/3, 2172/45, 2418/1 v obci Bernartice, okres Benešov, katastrální území Bernartice u Dolních Kralovic, na listu vlastnictví č. 355.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitém 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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, územní plán, povodňová mapa, LHO, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 1037, 1103/25, 1158/56, 1158/89, 1158/114, 1172/8, 1450/10, 1513/1, 1644/1, 1776/1, 1776/2, 1777/3, 1920/12, 1938, 2053, 2059/2, 2059/3, 2172/45, 2418/1
Adresa předmětu ocenění:	Bernartice u Dolních Kralovic, Bernartice, okres Benešov
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Benešov
Obec:	Bernartice
Katastrální území:	Bernartice u Dolních Kralovic

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 25.03.2024. Byla provedena pouze částečná prohlídka - pozemky parc. č. 2053, 2059/2, 2059/3 a 2418/1 jsou problematicky přístupné.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bulová Marie, č. p. 22, 25765 Bernartice – podíl 1/6

Rástočný Jiří, č. p. 32, 25765 Bernartice – podíl 5/6

Předmětem ocenění je pouze podíl paní Marie Bulové.

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 1037, 1103/25, 1158/56, 1158/89, 1158/114, 1172/8, 1450/10, 1513/1, 1644/1, 1776/1, 1776/2, 1777/3, 1920/12, 1938, 2053, 2059/2, 2059/3, 2172/45, 2418/1 v obci Bernartice, okres Benešov, katastrální území Bernartice u Dolních Kralovic, na listu vlastnictví č. 355.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. U pozemků parc. č. 2053, 2059/2, 2059/3 a 2418/1 nebyl soulad skutečnosti a dokumentace ověřen, pro ocenění se dále předpokládá, že porost na těchto pozemcích odpovídá LHO.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Bernartice se nachází na východním okraji okresu Benešov, cca 40 km od okresního města. Má přibližně 230 obyvatel a minimální občanskou vybavenost – obchod a poštu. Je obsluhována příměstskými autobusovými spoji. Má veřejné rozvody elektřiny, vody a kanalizace.

Oceňovaný pozemek parc. č. 1644/1 se nachází v širším centru obce, jedná se o pozemek zahrady, který je dle územního plánu v zastavitelných plochách pro bydlení. Je mírně svažité, oplocený, udržovaný, na okrajích s trvalými porosty. Inženýrské sítě jsou v místě dostupné – vodovod v komunikaci západně od pozemku, elektřina a kanalizace v pozemku komunikace u severovýchodního okraje oceňovaného pozemku (poslední úsek komunikace je soukromý, vzhledem k charakteru pozemku se však předpokládá možnost napojení).

Pozemky parc. č. 1103/25, 1158/56, 1158/89, 1158/114, 1450/10 a 2172/45 jsou obhospodařovanými pozemky orné půdy. Pozemky parc. č. 1037, 1920/12 a 1938 jsou obhospodařovanými pozemky trvalého travního porostu. Pozemek parc. č. 1172/8 je okrajem pole u silnice, pozemky parc. č. 1776/1, 1776/2 a 1777/3 jsou součástí pastviny. Všechny pozemky jsou dle územního plánu součástí zemědělských ploch.

Pozemek parc. č. 1513/1 je dobře přístupným lesním pozemkem, s porosty borovice. Pozemky parc. č. 2053, 2059/2, 2059/3 a 2418/1 jsou lesními pozemky ve svahu nad nádrží Švihov, pozemek 2418/1 není přístupný z cesty, zbývající pozemky jsou sice poblíž cesty, ale v místě je zákaz vstupu pro ochranné pásmo II. stupně vodního zdroje. K pozemkům je dostupná LHO. Všechny pozemky jsou dle územního plánu součástí lesních ploch.

Pozemky nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny.

Exekuční řízení není zohledňováno.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.03.2024 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 prodejkách 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

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.

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/6. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou výrazně omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena u zastavitelného a lesního pozemku na 10%, u zemědělského pak na 5%, neboť zde lze lépe čerpat užitek např. ve formě pachtovného i při vlastnictví podílu.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle 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. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 557,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 225 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - okresní město 40 km	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - E, V, K	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - obchod, pošta	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **555,00 Kč/m²**

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - ocenění pouze spoluvlastnického podílu (společně s bodem 2 srážka 10%)	I	-0,09
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy pozemku

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

6

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = I_T * I_o * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,061 = \mathbf{0,955}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	555,-	0,955	0,300	159,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1644/1	1 957	159,01	311 182,57
Stavební pozemek - celkem			1 957		311 182,57

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1037	74700	4 262	6,03		6,03	25 699,86
trvalý travní porost	1037	76701	134	1,34		1,34	179,56
orná půda	1103/25	75001	1 458	5,35		5,35	7 800,30
orná půda	1103/25	72901	1 619	8,08		8,08	13 081,52
orná půda	1158/56	74700	383	6,03		6,03	2 309,49
orná půda	1158/89	74700	1 629	6,03		6,03	9 822,87
orná půda	1158/11	72901	2 734	8,08		8,08	22 090,72
	4						
orná půda	1158/11	74700	933	6,03		6,03	5 625,99
	4						
ostatní plocha	1172/8		69	6,64		6,64	458,16
orná půda	1450/10	75001	5 175	5,35		5,35	27 686,25
trvalý travní porost	1776/1	76701	66	1,34		1,34	88,44
trvalý travní porost	1776/2	76701	181	1,34		1,34	242,54
trvalý travní porost	1777/3	74700	440	6,03		6,03	2 653,20
trvalý travní porost	1777/3	76701	420	1,34		1,34	562,80
trvalý travní porost	1920/12	52951	1 662	6,47		6,47	10 753,14
trvalý travní porost	1938	52911	3 913	7,79		7,79	30 482,27
orná půda	2172/45	52911	1 562	7,79		7,79	12 167,98
orná půda	2172/45	52951	994	6,47		6,47	6 431,18
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			27 634 m ²				178 136,27

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1513/1	3I	2 300	4,24		4,24	9 752,00
lesní pozemek	2053	3S	1 041	6,00		6,00	6 246,00
lesní pozemek	2059/2	3S	701	6,00		6,00	4 206,00
lesní pozemek	2059/3	3S	378	6,00		6,00	2 268,00
lesní pozemek	2418/1	3S	1 021	6,00		6,00	6 126,00
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 5 441 m ²							28 598,-

Oplocení - pletivo

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: 184,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 240,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0820

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **591,74**

Plná cena: 184,00 m² * 591,74 Kč/m² = **108 880,16 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100) * 0,500

Nákladová cena stavby CS_N = **54 440,08 Kč**

Koeficient pp * 0,955

Cena stavby CS = **51 990,28 Kč**

Oplocení - pletivo - zjištěná cena = **51 990,28 Kč**

Oplocení - brána

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	8 432,35
Plná cena: 2,00 ks * 8 432,35 Kč/ks	=	16 864,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	8 432,35 Kč
Koeficient pp	*	0,955
Cena stavby CS	=	8 052,89 Kč
Oplocení - brána - zjištěná cena	=	8 052,89 Kč

Trvalé porosty - zahrada

Vzhledem k vegetačnímu období nebylo možno určit druh stromů, dle panorama snímků je krajní strom hrušeň, ostatní zvoleny shodně, případná chyba v druhu stromů nemá dopad na závěry znaleckého posudku.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
hrušeň - vysokokmen	15	15 Ks	2 285,-		2 285,-	34 275,-
Součet:					=	34 275,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	34 275,- Kč

Trvalé porosty - zahrada - zjištěná cena celkem = **34 275,- Kč**

Lesní porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtí	
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena					
BO - borovice lesní na poz. p.č.: 1513/1	23	2	10,000	110 let	
2 300	100	45,43	28,17	0,537	0,961
Ha = $[(45,43 - 28,17) * 0,537 * 1/0,961 + 28,17] * 10,00 * 100 \% = 37,8148$					86 974,04
Kč/m ²					
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$ *				0,565	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
BO - borovice lesní - celkem				=	49 140,33

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtí	
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena					
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 2418/1	25	1	10,000	120 let	
1 021	100	121,19	17,75	0,166	
Ha = $[(121,19 - 17,75) * 0,166 + 17,75] * 10,00 * 100 \% = 34,9210$ Kč/m ²					35 654,34
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005]$ *				0,525	
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
SM - smrk ztepilý - celkem				=	18 718,53

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtí	
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena					
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 2059/2	131	3	9,000	120 let	
701	100	95,89	17,75	1,000	(max 120)
Ha = $[(95,89 - 17,75) * 1,000 + 17,75] * 9,00 * 100 \% = 86,3010$ Kč/m ²					60 497,00
SM - smrk ztepilý - celkem				=	60 497,-

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtí	
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Věkový faktor <i>fa</i>	Opravný fakt. <i>fuv</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena					
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 2059/3	131	3	9,000	120 let	
378	100	95,89	17,75	1,000	(max 120)
Ha = $[(95,89 - 17,75) * 1,000 + 17,75] * 9,00 * 100 \% = 86,3010$ Kč/m ²					32 621,78
SM - smrk ztepilý - celkem				=	32 621,78

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový
V [m2]	Z [%]	<i>Au</i> [Kč/m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				
Cena				
SM - smrk ztepilý na poz. p.č.: 2053	171	5	1,000	120 let (max 120)
1 041	65	70,22	17,75	1,000
$Ha = [(70,22 - 17,75) * 1,000 + 17,75] * 1,00 * 65 \% = 45,6430 \text{ Kč/m}^2$				47 514,36
SM - smrk ztepilý - celkem	=			47 514,36

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový
V [m2]	Z [%]	<i>Au</i> [Kč/m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				
Cena				
BO - borovice lesní na poz. p.č.: 2053	171	5	1,000	120 let (max 120)
1 041	23	31,05	28,17	1,000
$Ha = [(31,05 - 28,17) * 1,000 + 28,17] * 1,00 * 23 \% = 7,1415 \text{ Kč/m}^2$				7 434,30
BO - borovice lesní - celkem	=			7 434,30

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový
V [m2]	Z [%]	<i>Au</i> [Kč/m2]	kulturu <i>c</i> [Kč/m2]	faktor <i>fa</i>
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				
Cena				
MD - modřín evropský na poz. p.č.: 2053	171	2	1,000	120 let (max 120)
1 041	12	72,16	16,89	1,000
$Ha = [(72,16 - 16,89) * 1,000 + 16,89] * 1,00 * 12 \% = 8,6592 \text{ Kč/m}^2$				9 014,23
MD - modřín evropský - celkem	=			9 014,23

Celkem - lesní porosty = 224 940,53 Kč

Lesní porosty - zjištěná cena celkem = 224 940,53 Kč

Pozemky - rekapitulace

Pozemky: 517 916,84 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

Oplocení - pletivo 51 990,28 Kč

Oplocení - brána 8 052,89 Kč

Trvalé porosty - zahrada 34 275,- Kč

Lesní porosty 224 940,53 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **319 258,70 Kč**

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 837 175,54 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 6

Pozemky - zjištěná cena celkem = 139 529,26 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. Ocenění je provedeno samostatně pro zastavitelný pozemek, zemědělské pozemky a lesní pozemky.

Zastavitelný pozemek

Bernartice u Dolních Kralovic, Bernartice, okres Benešov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Bernartice u Dolních Kralovic, Bernartice, okres Benešov	1957 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	dostupná E, V, K, nepřipojeno	upravený, oplocený, ovocné stromy
1	Kounice, Vlastějovice, okres Kutná Hora	921 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	E na hranici pozemku	neoplocený, bez úprav
2	Brzotice, Lohet, okres Benešov	1082 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	E, V na pozemku	upravený, částečně oplocený, vydané stavební povolení
3	Soutice, okres Benešov	1226 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	E, K na pozemku, V dostupná	neoplocený, bez úprav

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	1 520,09 Kč	1	1 520,09 Kč	1.05	1.05	1	0.9	0.9	0.893025	1 702,18 Kč
2	2 771,72 Kč	1	2 771,72 Kč	1.1	1.05	1	1.1	1.05	1.334025	2 077,71 Kč
3	1 287,93 Kč	1	1 287,93 Kč	0.9	1	1	1.15	0.9	0.9315	1 382,64 Kč
Celkem průměr										1 720,84 Kč
Minimum										1 382,64 Kč
Maximum										2 077,71 Kč
Směrodatná odchylka - s										347,91 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 372,93 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 068,76 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny zastavitelné pozemky v relevantním okolí. Shledány byly rozdíly v poloze, zasítování a stavu pozemků. Porovnání je v cenách za m², u menších pozemků je zohledněno, že se obvykle obchodují za vyšší jednotkové ceny.

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

1 720,84 Kč/m²

* 1957 m²

= 3 367 684 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 368 000 Kč

Podíl 1/6, po srážce, po zaokrouhlení:

505 000 Kč

Zemědělské pozemky

Bernartice u Dolních Kralovic, Bernartice, okres Benešov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Bernartice u Dolních Kralovic, Bernartice, okres Benešov	27634 m ²	60% orná půda, 40% TTP	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Sechov, Kozlí, okres Havlíčkův Brod	5974 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Sechov, Kozlí, okres Havlíčkův Brod	9649 m ²	orná půda	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Bolina, Vlašim, okres Benešov	11719 m ²	70% orná půda, 30% TTP	nejsou řešeny	nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	45,03 Kč	1	45,03 Kč	1	1	1.1	1	1	1.1	40,94 Kč
2	48,50 Kč	1	48,50 Kč	1	1	1.1	1	1	1.1	44,09 Kč
3	47,00 Kč	1	47,00 Kč	1	1	1	1	1	1	47,00 Kč
Celkem průměr										44,01 Kč
Minimum										40,94 Kč
Maximum										47,00 Kč
Směrodatná odchylka - s										3,03 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										40,98 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										47,04 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inverze přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny zemědělské pozemky v relevantním okolí. Rozdíly byly shledány pouze v druhu pozemků (zohledněno, že TTP se prodává dle dat specializovaného serveru Farmy.cz v průměru o 23% levněji než orná půda; u vzorku 3 je skladba obdobná, nezohledňováno). Porovnání je v cenách za m².

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

$$\begin{aligned}
 & 44,01 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad * 27634 \text{ m}^2} \\
 & = 1\,216\,172 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 216 000 Kč

Podíl 1/6, po srážce, po zaokrouhlení:

193 000 Kč

Lesní pozemky

Bernartice u Dolních Kralovic, Bernartice, okres Benešov					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Bernartice u Dolních Kralovic, Bernartice, okres Benešov	5441 m ²	les, převážně jehličnatý, část vyšší stáří, část mladší	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Bohdaneč, okres Kutná Hora	8978 m ²	les, převážně jehličnatý, střední stáří	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Křepiny, Řečice, okres Pelhřimov	17095 m ²	les, převážně jehličnatý, střední stáří	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Šetějovice, okres Benešov	2078 m ²	les, převážně jehličnatý, vyšší stáří	nejsou řešeny	nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	22,18 Kč	1	22,18 Kč	1	1	1	1	1	1	22,18 Kč
2	20,19 Kč	1	20,19 Kč	1	1	1	1	1	1	20,19 Kč
3	20,00 Kč	1	20,00 Kč	1	1	1.1	1	1	1.1	18,18 Kč
Celkem průměr									20,18 Kč	
Minimum									18,18 Kč	
Maximum									22,18 Kč	
Směrodatná odchylka - s									2,00 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									18,18 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									22,18 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny lesní pozemky v relevantním okolí. Rozdíly byly sledovány pouze ve stáří porostů. Porovnání je v cenách za m². Pozemky jsou oceněny za předpokladu shody skutečného stavu s LHO.

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

$$20,18 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 5441 \text{ m}^2$$

$$= 109\,799 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

110 000 Kč

Podíl 1/6, po srážce, po zaokrouhlení:

16 500 Kč

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, využitelnost, příslušenství, zasiťování (u zastavitelného pozemku).

Výsledek dle cenového předpisu

139.530 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

- zastavitelný pozemek	505.000 Kč
- zemědělské pozemky	193.000 Kč
- lesní pozemky	16.500 Kč
- celkem	714.500 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/6 na pozemcích parc. č. 1037, 1103/25, 1158/56, 1158/89, 1158/114, 1172/8, 1450/10, 1513/1, 1644/1, 1776/1, 1776/2, 1777/3, 1920/12, 1938, 2053, 2059/2, 2059/3, 2172/45, 2418/1 v obci Bernartice, okres Benešov, katastrální území Bernartice u Dolních Kralovic, na listu vlastnictví č. 355, pro účely exekučního řízení.

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

715.000 Kč

Slovy: sedmsetpatnácttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.05.2024

.....
Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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

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 020161/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí

Ortofoto mapa a mapa

Výřez z územního plánu

Výřez z LHO

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2024 13:55:02					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: stsf pro JUDr. Ondřej Mareš					
Okres: CE0201 Benešov		Obec: 532568 Bernartice			
Kat.území: 602655 Bernartice u Dolních Kralovic		List vlastnictví: 355			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Bulová Marie, č.p. 22, 25765 Bernartice		655923/1987		1/6	
Rástočný Jiří, č.p. 32, 25765 Bernartice		851022/0664		5/6	
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	1037	4396	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	1103/25	3077	orná půda		zemědělský půdní fond
	1158/56	383	orná půda		zemědělský půdní fond
	1158/89	1629	orná půda		zemědělský půdní fond
	1158/114	3667	orná půda		zemědělský půdní fond
	1172/8	69	ostatní plocha	neplodná půda	
	1450/10	5175	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
	1513/1	2300	lesní pozemek		chráněná ložisková území, pozemek určený k plnění funkcí lesa
	1644/1	1957	sahrada		zemědělský půdní fond
	1776/1	66	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	1776/2	181	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	1777/3	860	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	1920/12	1662	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	1938	3913	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	2053	1041	lesní pozemek	les jiný než hospodářský	pozemek určený k plnění funkcí lesa
	2059/2	701	lesní pozemek	les jiný než hospodářský	pozemek určený k plnění funkcí lesa
	2059/3	378	lesní pozemek	les jiný než hospodářský	pozemek určený k plnění funkcí lesa
	2172/45	2556	orná půda		zemědělský půdní fond
	2418/1	1021	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.					
strana 1					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2024 13:55:02

Okres: CE0201 Benešov Obec: 532568 Bernartice
Kat.území: 602655 Bernartice u Dolních Kralovic List vlastnictví: 355
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad v Litoměřicích, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Bulová Marie, č.p. 22, 25765 Bernartice, RČ/IČO:
655923/1987

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX 2108/22-12 ze dne 09.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2022 08:21:07. Zápis proveden dne 12.05.2022; uloženo na prac. Benešov

E-2796/2022-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Bulová Marie, r.č. 655923/1987

ke spoluvlastnickému podílu 1/6

Povinnost k

Bulová Marie, č.p. 22, 25765 Bernartice, RČ/IČO:
655923/1987

Parcela: 1037, Parcela: 1103/25, Parcela: 1158/114, Parcela: 1158/56,
Parcela: 1158/89, Parcela: 1172/8, Parcela: 1450/10, Parcela: 1513/1,
Parcela: 1644/1, Parcela: 1776/1, Parcela: 1776/2, Parcela: 1777/3, Parcela:
1920/12, Parcela: 1938, Parcela: 2053, Parcela: 2059/2, Parcela: 2059/3,
Parcela: 2172/45, Parcela: 2418/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Ondřej Mareš, soudní exekutor 124 EX-2108/2022 -18 ze dne 10.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2022 08:21:30. Zápis proveden dne 13.05.2022; uloženo na prac. Benešov

E-2797/2022-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-2108/2022 -18. Právní moc ke dni 17.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2022 10:30:58. Zápis proveden dne 23.06.2022; uloženo na prac. Benešov

E-18195/2022-201

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

návrh doručen soudnímu exekutorovi 21.5.2023

povinný: Bulová Marie r.č. 655923/1987

ke spoluvlastnickému podílu 1/6

Oprávnění pro

I-Xon a.s., Husitská 344/63, Ěižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 28218761

Povinnost k

Bulová Marie, č.p. 22, 25765 Bernartice, RČ/IČO:
655923/1987

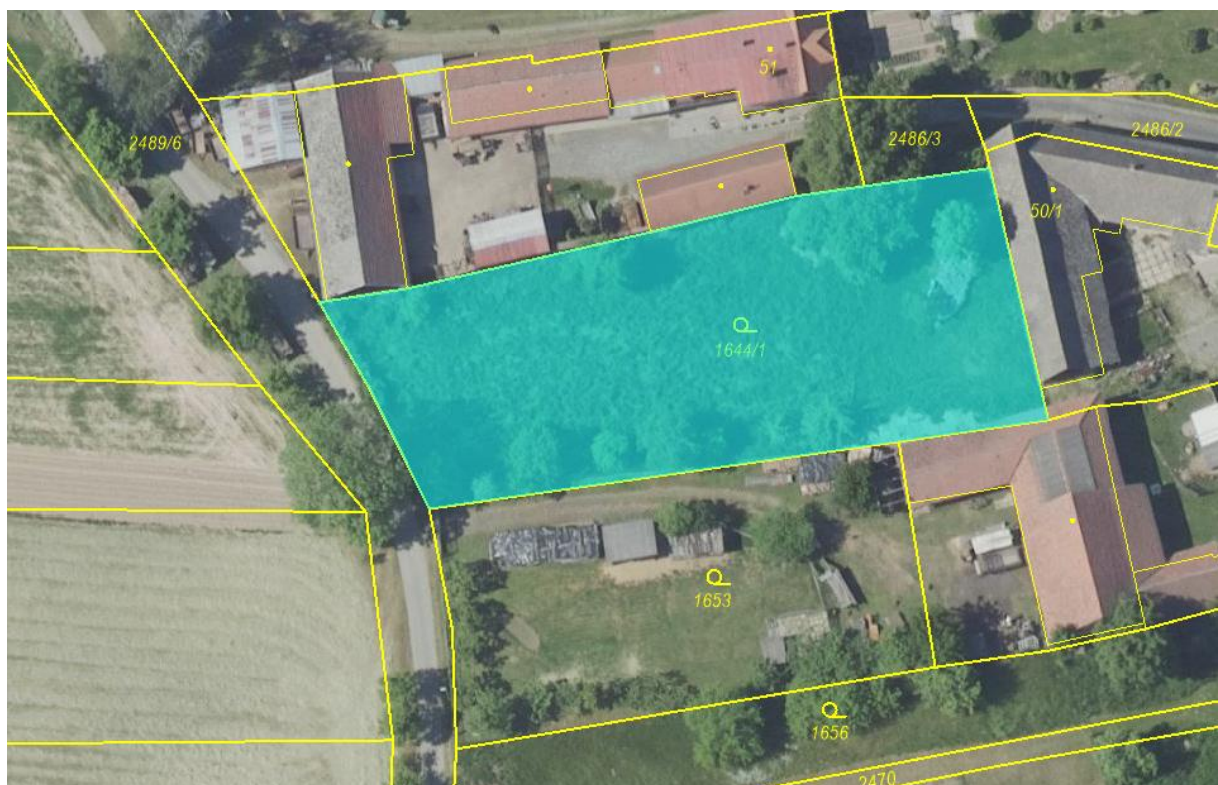
Parcela: 1037, Parcela: 1103/25, Parcela: 1158/114, Parcela: 1158/56, Parcela:
1158/89, Parcela: 1172/8, Parcela: 1450/10, Parcela: 1513/1, Parcela: 1644/1,
Parcela: 1776/1, Parcela: 1776/2, Parcela: 1777/3, Parcela: 1920/12, Parcela:
1938, Parcela: 2053, Parcela: 2059/2, Parcela: 2059/3, Parcela: 2172/45,
Parcela: 2418/1

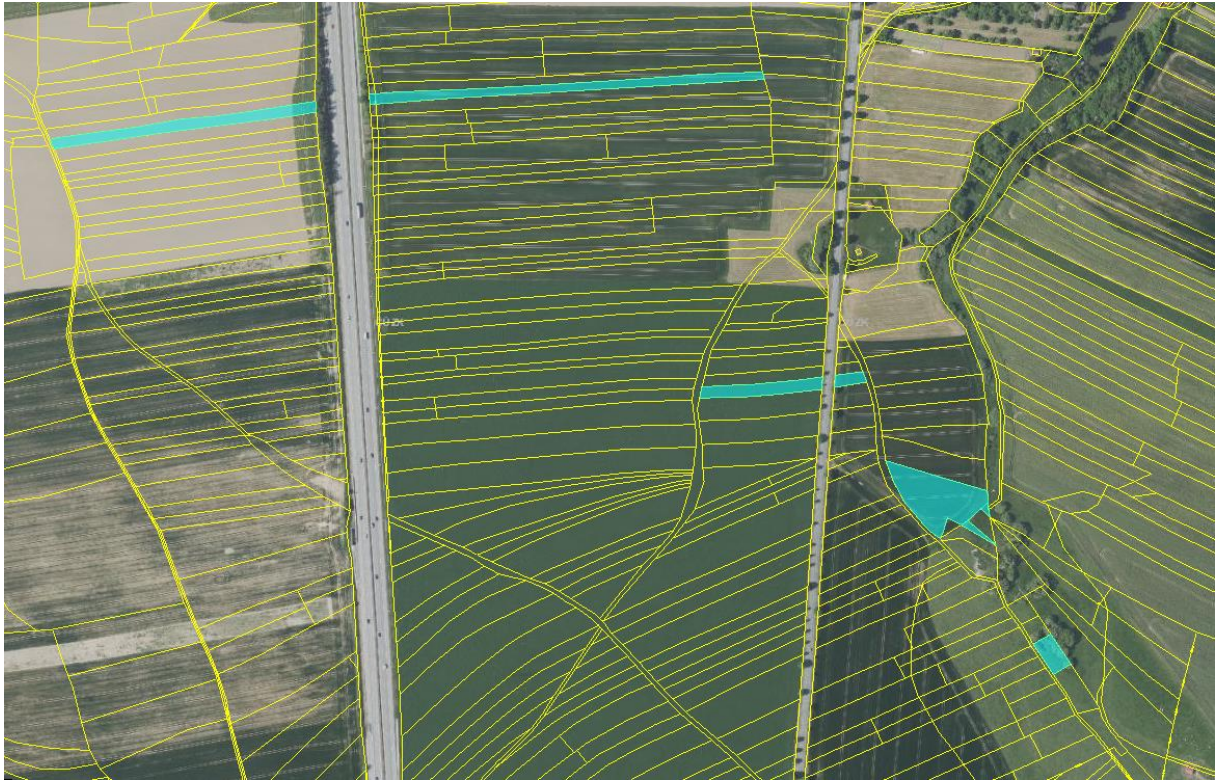
Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského

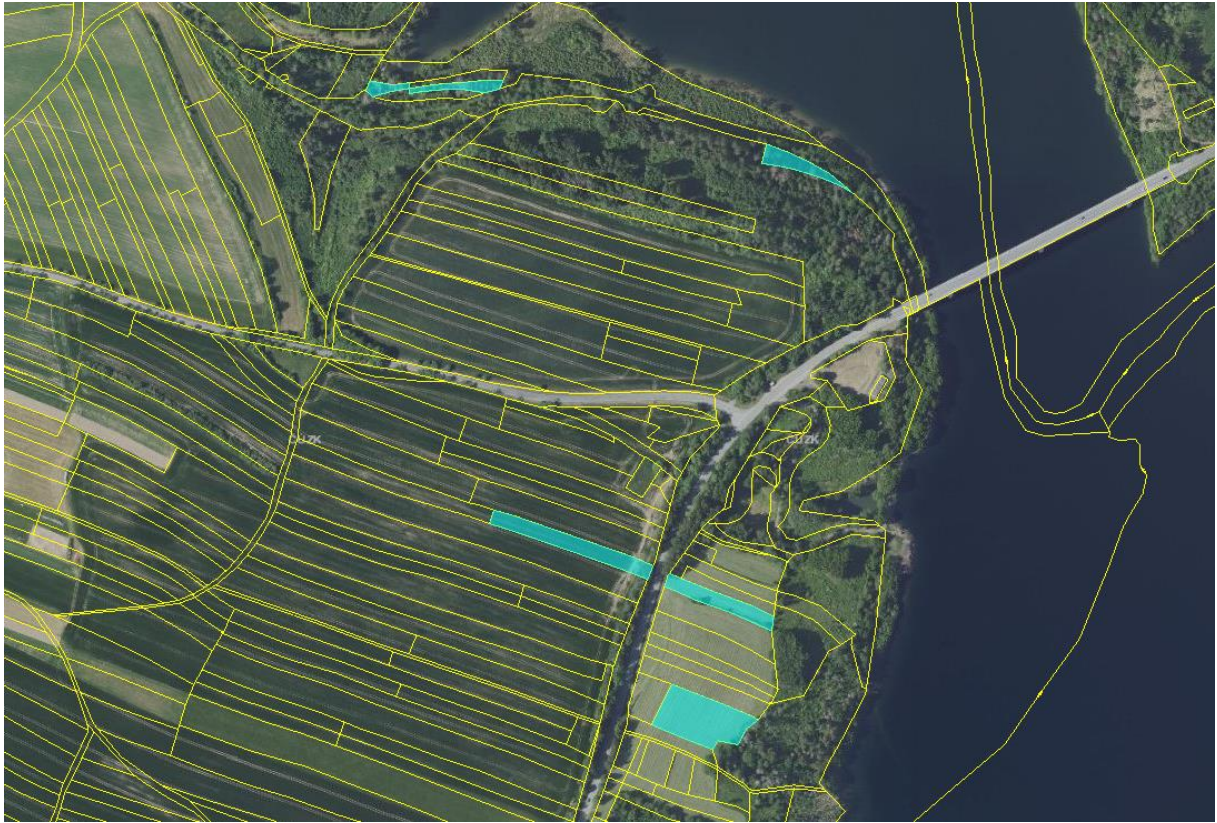
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 2

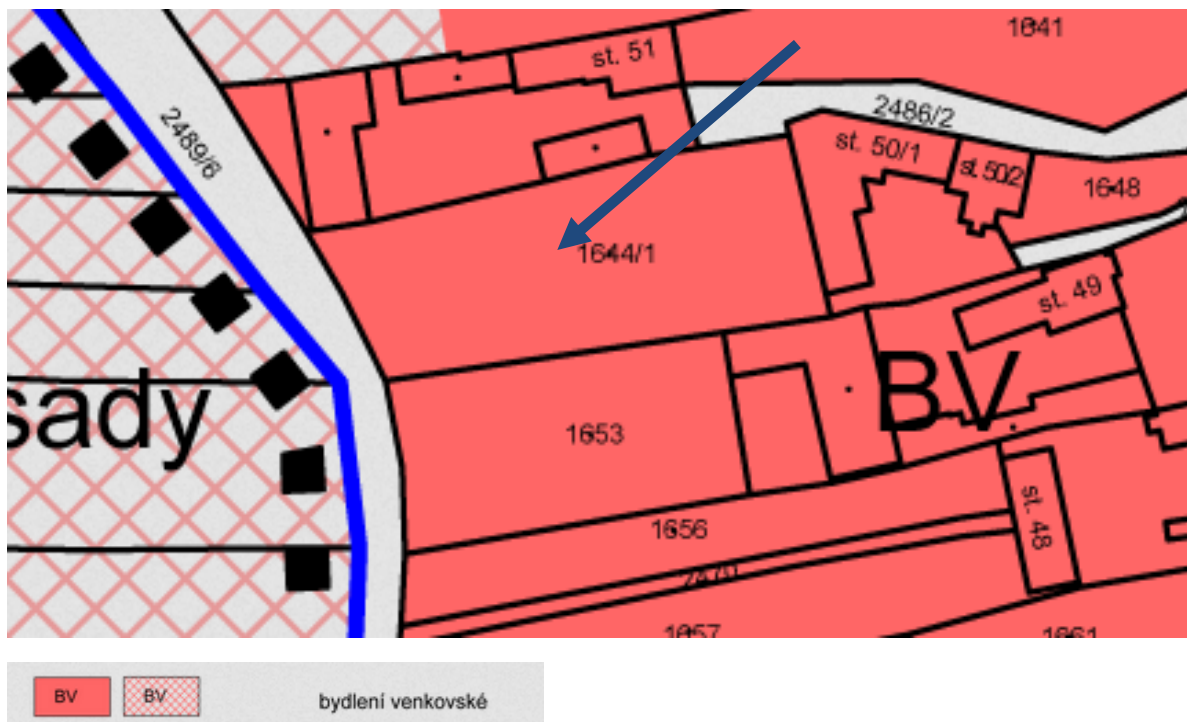
Ortofoto mapa a mapa







Výřez z územního plánu – zastavitelný pozemek



Výřez z LHO

Oddělení: 205	Plocha: 35.14	LHC: 516832	Platnost: 01.01.2014-31.12.2023	Majitel:																
Dílec: D	Plocha: 7.61	Název: LHO Dolní Kralovice	LS(LZ): Vlašim																	
Porost: g	Plocha: 0.23	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 16	LO: 10	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek													
Popis porostu: Porost na rovině, v soustavě řemenových parcel. Parcely č.: 1513/1 (1513), 1513/2 (1513), 1513/3 (1513).																				
Por.sk.: 2	Plocha: 0.23	LT: 315	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 602655	Název k.ú.: Bernartice u Dolních Kralovic															
Popis porostní skupiny: 1 část.																				
Etáž: 2	Parc. plocha etáže: 0.23	Skut. plocha etáže: 0.23	Kód majetku: 60265519	Model. těž. %: 0	Obmýti/obnovní doba: 110/30															
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stř.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		
														na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)
433	13	10	BO	100	0	5	0.00	26	2				0	0	0	0	0	0	0	0
			Celkem:	100									0	0	0	0.00	0	0.00	0	0



Oddělení: 205	Plocha: 35.14	LHC: 516832	Platnost: 01.01.2014-31.12.2023	Majitel:																
Dílec: G	Plocha: 4.03	Název: LHO Dolní Kralovice	LS(LZ): Vlašim																	
Porost: c	Plocha: 0.09	Kategorie/překryv: 31a	Zvl.st.: 14	LO: 10	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek													
Popis porostu: Porost v soustavě řemenových parcel. Parcely č.: 2418/1.																				
Por.sk.: 2	Plocha: 0.09	LT: 3S1	Lesní úřad:	Kód k.ú.: 602655	Název k.ú.: Bernartice u Dolních Kralovic															
Popis porostní skupiny: 1 část.																				
Etáž: 2	Parc. plocha etáže: 0.09	Skut. plocha etáže: 0.09	Kód majetku: 60265519	Model. těž. %: 0	Obmýti/obnovní doba: 120/40															
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stř.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		
														na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)
1441	15	10	SM	100	8	7	0.01	32	1				0	38	3	0	0	0	0	
			Celkem:	100									0	38	3	0	0.00	0	0.00	0



Oddělení:	205	Plocha:	35.14	LHC:	516832	Platnost:	01.01.2014-31.12.2023	Majitel:												
Dílec:	H	Plocha:	1.71	Název:	LHO Dolní Kralovice	LS(LZ):	Vlašim													
Porost:	d	Plocha:	0.11	Kategorie/překryv:	31a	Zvl.st.:	14/22	LO:	10											
								Pásmo ohrožení:	D											
								OLH:	Úsek											
Popis porostu: Porost složen ze 3 částí. LBC Lesní svah nad vodní nádrží Švihov IV. Parcely č.: 2059/2, 2059/3.																				
Por.sk.:	13	Plocha:	0.11	LT:	3S1	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	602655											
								Název k.ú.:	Bernartice u Dolních Kralovic											
Popis porostní skupiny: 2 části.																				
Etáž:	13	Parc. plocha etáže:	0.11	Skut. plocha etáže:	0.11	Kód majetku:	60265519	Model. těž. %:	67											
								Obmýtlí/obnovní doba:	120/40											
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození		Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		
											Druh	10%		na 1 ha	Celkem	na	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)
1441	121	9	SM	100	39	32	1.53	30	3	C			0	619	68			0		68
Celkem:				100									0	619	68	0	0.00	0	0.11	68



Oddělení:	205	Plocha:	35.14	LHC:	516832	Platnost:	01.01.2014-31.12.2023	Majitel:												
Dílec:	H	Plocha:	1.71	Název:	LHO Dolní Kralovice	LS(LZ):	Vlašim													
Porost:	g	Plocha:	0.10	Kategorie/překryv:	31a	Zvl.st.:	14	LO:	10											
								Pásmo ohrožení:	D											
								OLH:	Úsek											
Popis porostu: Porost složen ze 3 částí. Parcely č.: 2053.																				
Por.sk.:	17	Plocha:	0.10	LT:	3S1	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	602655											
								Název k.ú.:	Bernartice u Dolních Kralovic											
Popis porostní skupiny: 1 část.																				
Etáž:	17	Parc. plocha etáže:	0.10	Skut. plocha etáže:	0.10	Kód majetku:	60265519	Model. těž. %:	100											
								Obmýtlí/obnovní doba:	120/40											
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří. kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození		Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		
											Druh	10%		na 1 ha	Celkem	na	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)
1441	161	2	SM	65	35	29	1.13	26	5	C			0	90	9			0	9	
			BO	23	37	26	1.11	24	5	C			0	23	2			0	2	
			MD	12	40	30	1.48	28	2	C			0	15	2			0	2	
Celkem:				100									0	128	13	0	0.00	0	0.10	13



Fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti – zastavitelný pozemek

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

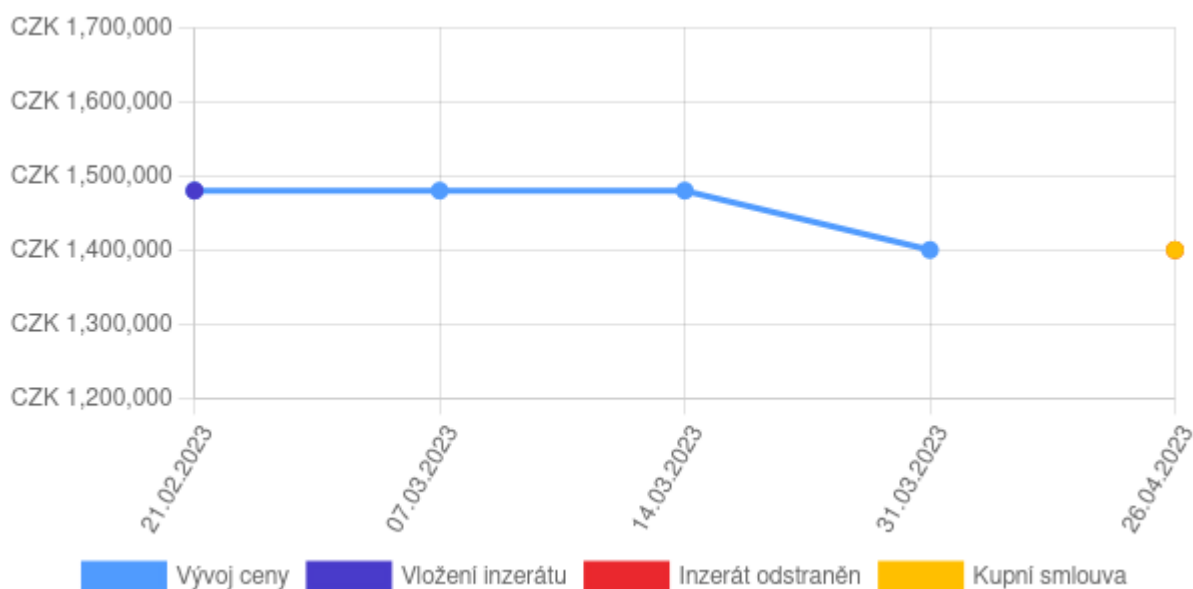


Pozemek, 921 m², Kounice, Vlastějovice, okres Kutná Hora

Celková cena: 1 400 000 Kč

Lokalita: Kounice, Vlastějovice, okres Kutná Hora

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	Kounice, Vlastějovice, okres Kutná Hora	Cena dle KS	1 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.04.2023	Číslo řízení	V-2236/2023-205
Plocha pozemku	921 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Sháníte vhodný pozemek na bydlení na klidném místě a v nádherné přírodě? My vám takový pozemek můžeme nabídnout. Jedná se o pozemek 921 m² v obci Kounice-Vlastějovice, na kraji obce. Na hranici pozemku je elektřina. Voda bude řešena studnou, kanalizace malou ČOV nebo septikem. Obec se chystá vybudovat vodovod a kanalizaci, ale termín dokončení zatím není určen. Na pozemku lze vystavět patrový rodinný dům. Zastavěnost pozemku není určena. Občanská vybavenost je v nedalekých Vlastějovicích nebo ve Zručí nad Sázavou.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

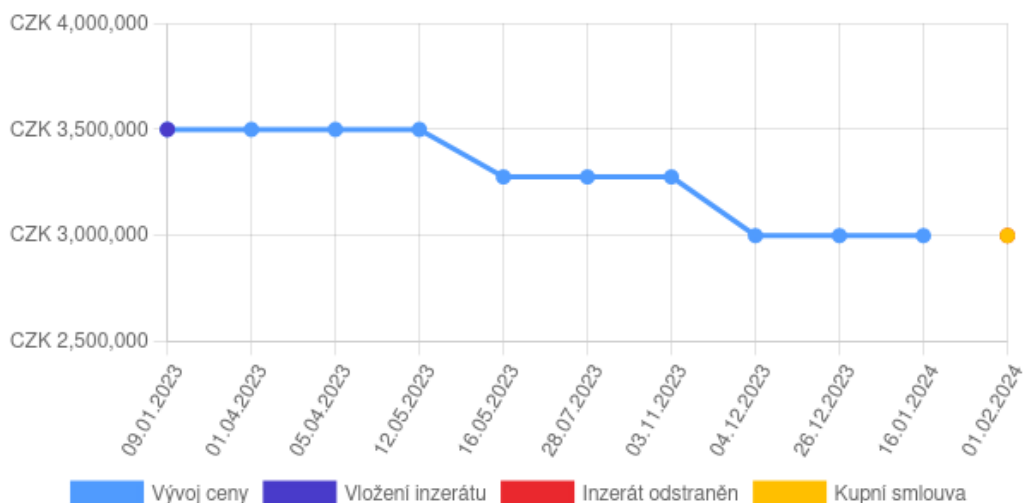


Pozemek, 1082 m², Brzotice, Loket, okres Benešov

Celková cena: 2 999 000 Kč

Lokalita: Brzotice, Loket, okres Benešov

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	Brzotice, Loket, okres Benešov	Cena dle KS	2 999 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.02.2024	Číslo řízení	V-868/2024-201
Poznámka k ceně	Včetně provize a právního servisu., včetně DPH, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Plocha pozemku	1082 m ²
Elektrina	230V	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Voda	Vodovod	Zasítovaný pozemek	Ano

Hledáte stavební pozemek v klidné lokalitě, ale zároveň s výbornou dostupností do Prahy? Takový Vám mohu nabídnout. A navíc s vydaným stavebním povolením pro stavbu rodinného domu. Rovinatý pozemek nabízí rozlohu krásných 1082 m² a leží v boční ulici, kde budete mít jen jedny sousedy. Na hranici pozemku se nachází rozvody elektriny i vody, kanalizace se bude budovat v budoucnu. Dům, na který je stavební povolení vydáno, má rozlohu 95 m² a dispozici 5+kk. Disponuje šatnou, dvěma koupelnami a dalším samostatným WC. Dům je navržen jako pasivní a ve vysokém technickém standardu. Brzotice, kde leží nabízený pozemek, jsou součástí obce Loket v okrese Benešov. Největší předností je výborná dopravní dostupnost do Prahy, kam dorazíte asi za třičtvrtě hodiny. Velmi dobrou občanskou vybavenost nabízí 5 km vzdálené Dolní Královice, kde najdeme kromě obchodů, lékařů, pošty, restaurací najdeme i základní a mateřskou školu.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

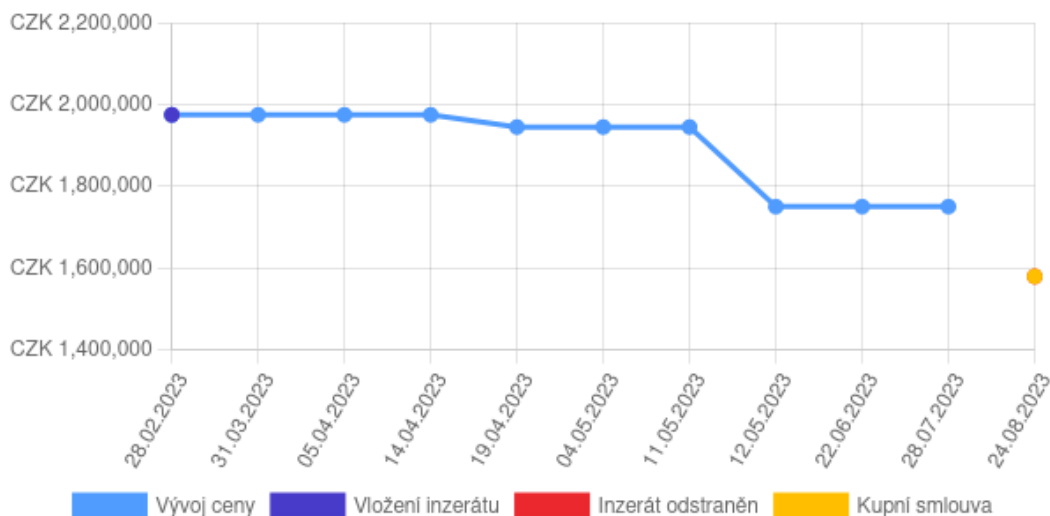


Pozemek, 1226 m², Soutice, okres Benešov

Celková cena: 1 579 000 Kč

Lokalita: Soutice, okres Benešov

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)

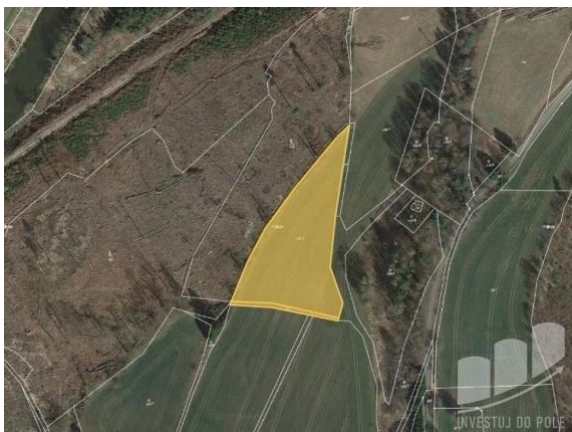
Lokalita	Soutice, okres Benešov	Cena dle KS	1 579 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.08.2023	Číslo řízení	V-6149/2023-201
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Možno rozšíření pozemku o část vedlejší parcely
Plocha pozemku	1226 m ²	Elektřina	230V a 400V, 230V
Druh pozemku	Stavební pozemek	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Ne	Voda	Vodovod

Exkluzivně nabízíme rovinatý pozemek v obci Černýš o výměře 1226 m² určený k bydlení v rodinných domech venkovského typu (možno samostatný dům či dvojdom) maximálně o 2NP + podkroví a zastavěné ploše max 306,5 m². Prodáváný pozemek je možné rozšířit o část vedlejší parcely tak, aby bylo možné realizovat výstavbu dvou domů/dvojdomů. Pozemek je připojený na elektrickou síť, městská kanalizace je vedena pod obecní komunikací u pozemku a vodovodní přípojka se nachází cca 15 m od hranice pozemku. Majitel je schopen doložit kladné stanovisko obce Soutice k žádosti o připojení pozemku k vodovodnímu a kanalizačnímu řádu. Černýš je malá obec obklopená přírodou, nabízející excelentní napojení na dálnici D1. Občanská vybavenost se nachází v 5 km vzdáleném Trhově Štěpánově, nebo 7 km vzdálené Zruči nad Sázavou (MŠ, ZŠ, obchody, úřady). Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 60010846.

Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

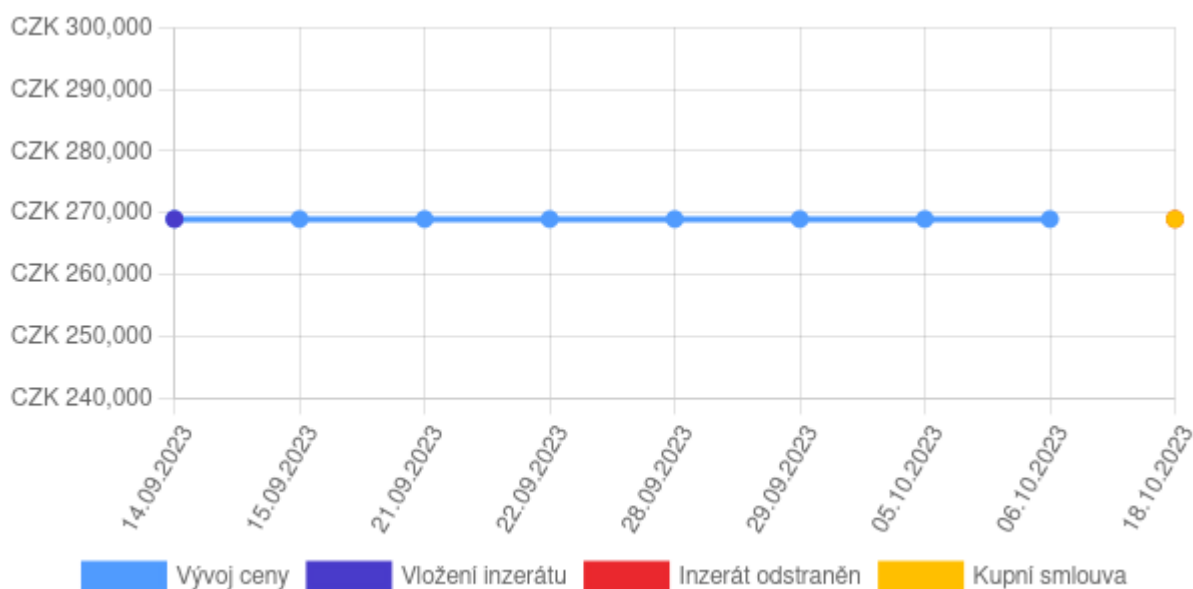


Pozemek, 5974 m², Sechov, Kozlí, okres Havlíčkův Brod

Celková cena: 269 000 Kč

Lokalita: Sechov, Kozlí, okres Havlíčkův Brod

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	Sechov, Kozlí, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	269 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.10.2023	Číslo řízení	V-6111/2023-601
Plocha pozemku	5974 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Sechov, LV 747 o výměře 5974 m². Parcela č. 120/3 - o výměře 5747 m² (orná půda) Parcela č. 121 - o výměře 227 m² (orná půda) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

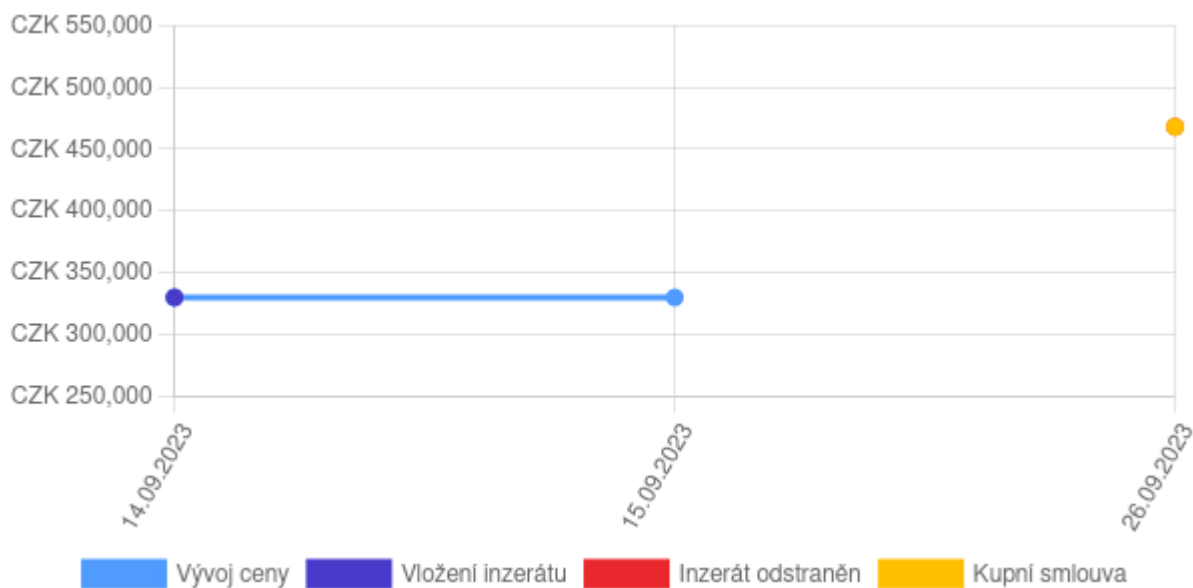


Pozemek, 9649 m², Sechov, Kozlí, okres Havlíčkův Brod

Celková cena: 468 000 Kč

Lokalita: Sechov, Kozlí, okres Havlíčkův Brod

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	Sechov, Kozlí, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	468 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.09.2023	Číslo řízení	V-5637/2023-601
Plocha pozemku	9649 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Sechov, LV 747 o výměře 6588 m². Parcela č. 383 - o výměře 6588 m² (orná půda) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky kraje Vysočina.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

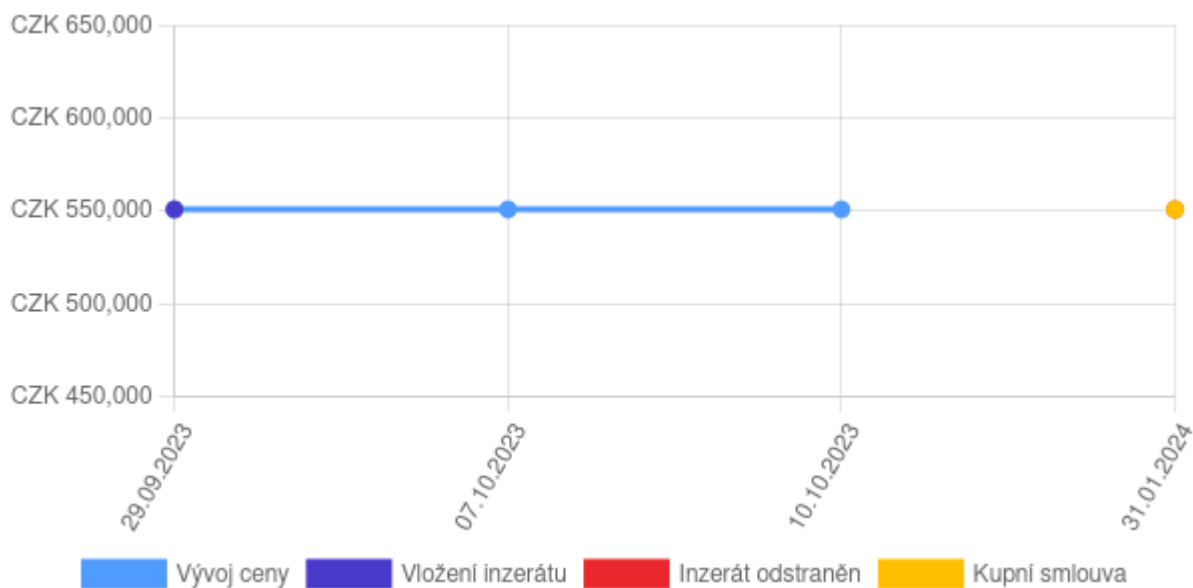


Pozemek, 11719 m², Bolina, Vlašim, okres Benešov

Celková cena: 550 793 Kč

Lokalita: Bolina, Vlašim, okres Benešov

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	Bolina, Vlašim, okres Benešov	Cena dle KS	550 793 Kč
Právní účinky ke dni	31.01.2024	Číslo řízení	V-792/2024-201
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	11719 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízíme k prodeji dva pozemky o celkové výměře 11 525 m² v k. ú. Bolina - Skalkov a spoluvlastnický podíl ve výši 2/9 na pozemku vedeném jako orná půda o výměře 873 m² v k. ú. Bolina. Výše prodávaného podílu činí 194 m². Zemědělské pozemky jsou tvořeny ornou půdou (7966 m²) a trvalým travním porostem (3559 m²). Tohoto času jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy s roční výpovědní lhůtou. Více informací poskytneme emailem nebo telefonicky.

Srovnávané nemovitosti – lesní pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

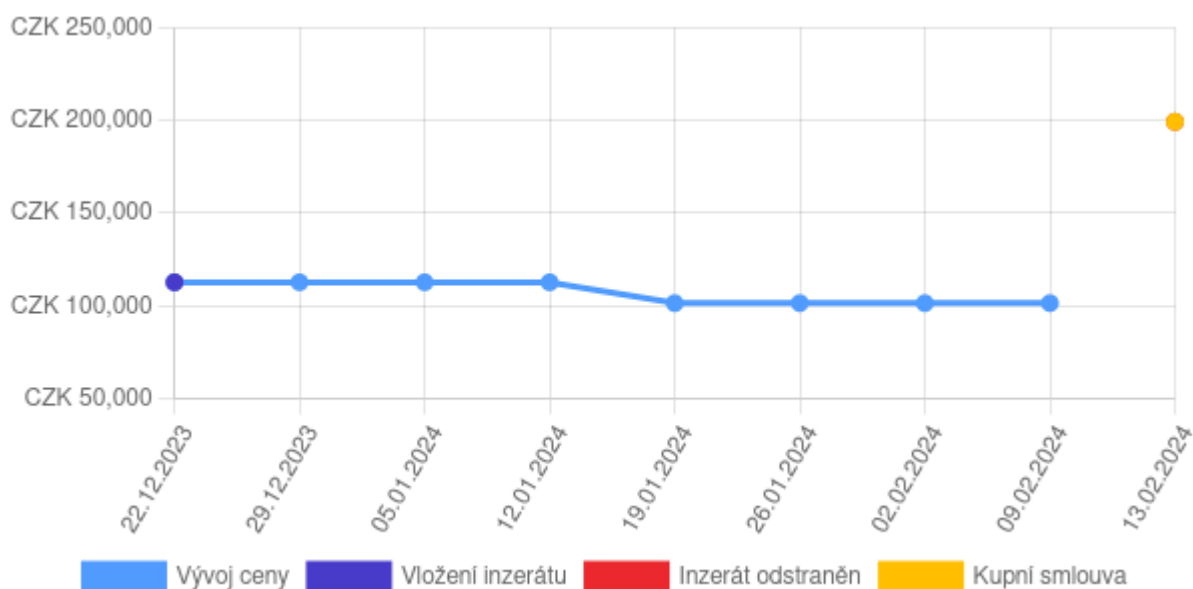


Pozemek, 8978 m², Bohdaneč, okres Kutná Hora

Celková cena: 199 138 Kč

Lokalita: Bohdaneč, okres Kutná Hora

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	Bohdaneč, okres Kutná Hora	Cena dle KS	199 138 Kč
Právní účinky ke dni	13.02.2024	Číslo řízení	V-796/2024-205
Plocha pozemku	8978 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Bohdaneč u Zbraslavic v okrese Kutná Hora 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 10104 s parcelním číslem 533 o celkové výměře 3 964 m². 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 zhodnotit 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.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

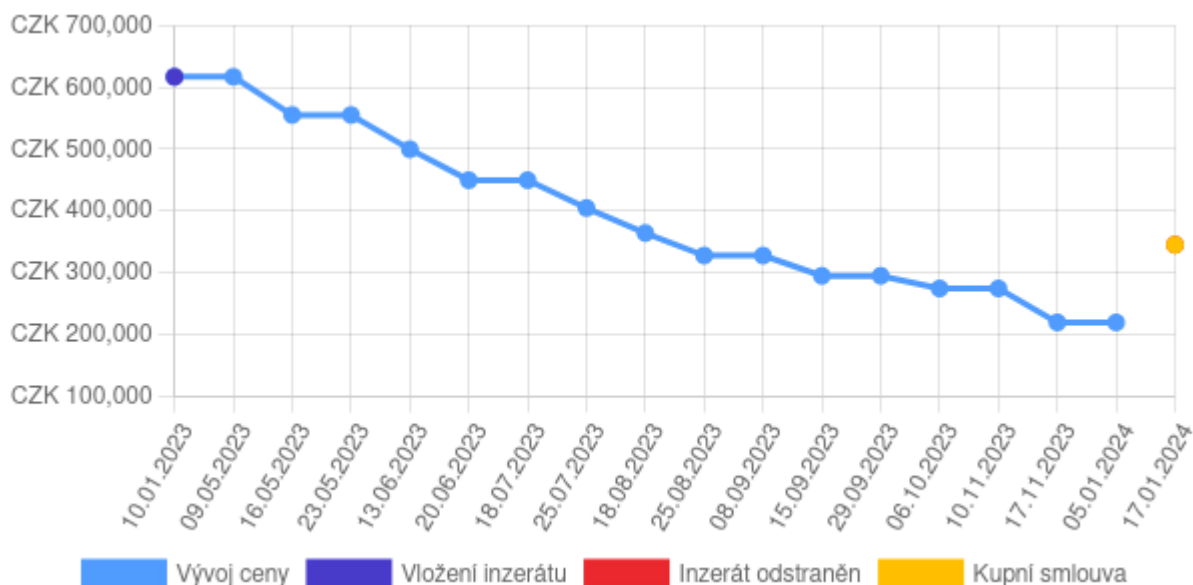


Pozemek, 17095 m², Křepiny, Řečice, okres Pelhřimov

Celková cena: 345 162 Kč

Lokalita: Křepiny, Řečice, okres Pelhřimov

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	Křepiny, Řečice, okres Pelhřimov	Cena dle KS	345 162 Kč
Právní účinky ke dni	17.01.2024	Číslo řízení	V-237/2024-304
Plocha pozemku	17095 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Křepiny, v okrese Pelhřimov, LV 276, 100% vlastnictví o výměře 11 419 m². Parcela č. 428/1 - o výměře 6 853 m² Parcela č. 428/2 - o výměře 721 m² Parcela č. 432 - o výměře 165 m² Parcela č. 435 - o výměře 317 m² Parcela č. 439 - o výměře 3 363 m² Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

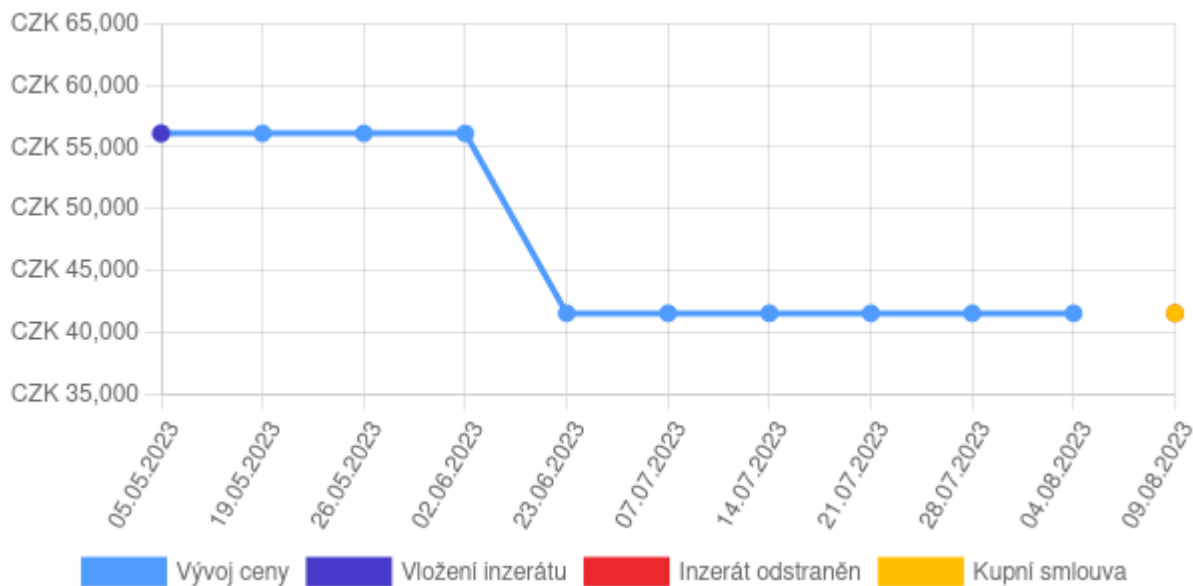


Pozemek, 2078 m², Šetějovice, okres Benešov

Celková cena: 41 560 Kč

Lokalita: Šetějovice, okres Benešov

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	Šetějovice, okres Benešov	Cena dle KS	41 560 Kč
Právní účinky ke dni	09.08.2023	Číslo řízení	V-5744/2023-201
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	2078 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Druh pozemku	Lesní pozemek

Ke koupi nabízíme prodej lesního pozemku v katastrálním území Snět, v okrese Benešov. Jedná se o pozemky parcelní číslo 1348/2 a 1348/4 o celkové výměře 2078 m². Cena je včetně provize. Zahrnuje také právní servis. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.