

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 050004/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovité věci
spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 na
pozemku parc.č.421/35 - trvalý travní porost,
pozemku parc.č.421/44 - orná půda
zapsaných na listu vlastnictví č.99 pro katastrální území Hasina,
obec Rožďalovice, okres Nymburk,
spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14
na pozemku parc.č.421/9 - ostatní plocha ostatní komunikace
zapsaného na listu vlastnictví č.532 pro katastrální území Hasina,
obec Rožďalovice, okres Nymburk,
vše u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk.

Znalec: Ing. Jan Konta
U Zdravotního ústavu 1856/3
100 00 Praha 10 - Vinohrady
e-mail: ijkkonta@gmail.com
Číslo posudku v evidenci znalce: 5554-54/2023

Zadavatel: Exekutorský úřad Tábor
Příběnická 1908
390 01 Tábor
IČO: 68619707

Číslo jednací: 017 EX 1002/11-224

Počet stran: 20, z toho 2 strany přílohy

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.8.2023

Vyhotoveno: V Praze 19.9.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci

spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 na

- pozemku parc.č.421/35 - trvalý travní porost o výměře 567 m²,
- pozemku parc.č.421/44 - orná půda o výměře 575 m²

zapsaných na listu vlastnictví č.99 pro katastrální území Hasina, obec Rožďalovice, okres Nymburk,

spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 na

- pozemku parc.č.421/9 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 747 m²

zapsaného na listu vlastnictví č.532 pro katastrální území Hasina, obec Rožďalovice, okres Nymburk,

vše u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, podle stavu ke dni 28.8.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovité věci v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Znalci se ukládá, aby ocenil zvláště:

- a) nemovitosti uvedené sub II. včetně jejich příslušenství,
- b) jednotlivá práva a závady, které jsou s nemovitostmi uvedenými subII. spojeny.

Znalci se ukládá, aby:

- ocenil nemovitosti uvedené výše a jednotlivá práva a závady cenou obvyklou ke dni vydání tohoto usnesení,
- znalecký posudek podal v elektronické podobě i v písemné formě v jednom vyhotovení a tento doplnil fotodokumentací.

1.4. Prohlídka pozemků

Prohlídka pozemků byla provedena dne 25.8.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- ✓ Usnesení č.j. 017 EX 1002/11-224 vydané soudním exekutorem Mgr. Martinou Douchovou, Exekutorský úřad Tábor ze dne 28.8.2023 o ustanovení znalce,
- ✓ Výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č.99 pro k.ú. Hasina, obec Rožďalovice, prokazující stav evidovaný k datu 28.8.2023, vyhotovený dálkovým přístupem pro účel : Provedení exekuce č.j.: 017 EX 1002/11, dne 28.8.2023,
- ✓ Výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č.532 pro k.ú. Hasina, obec Rožďalovice, prokazující stav evidovaný k datu 28.8.2023, vyhotovený dálkovým přístupem pro účel : Provedení exekuce č.j.: 017 EX 1002/11, dne 28.8.2023,
- ✓ Údaje o dosažených cenách nemovitostí zjištěné dálkovým přístupem do KN.
- ✓ Územní plán obce Rožďalovice.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Způsob oceňování majetku a služeb

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

§ 1a vyhlášky č.488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

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

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č.421/35, parc.č.421/44 a parc.č.421/9
 Adresa předmětu ocenění: Hasina, 289 34 Rožďalovice
 LV: 99, 532
 Kraj: Středočeský
 Okres: Nymburk
 Obec: Rožďalovice
 Katastrální území: Hasina
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 773,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.99 pro k.ú. Hasina, obec Rožďalovice, prokazující stav evidovaný k datu 28.8.2023, vyhotoveného dálkovým přístupem pro účel : Provedení exekuce č.j.: 017 EX 1002/11, dne 28.8.2023, je vlastnické právo k pozemkům parc.č.421/35 a parc.č.421/44 vloženo na :

Vlastnické právo	Podíl
Břuna František, Školní 440, 28934 Rožďalovice	1/14
COGITO, s.r.o., Holušická 2253/1, Chodov, 14800 Praha 4	1/7
FP majetková a.s., Podvinný mlýn 2283/18, Libeň, 19000 Praha 9	1/14
Hamplová Ivana Ing., Hasina 52, 28934 Rožďalovice	1/4
Klika Jaroslav, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno	1/56
Pakanová Anna, Valachovej 1820/3, 84101 Bratislava-Dúbravka, Slovensko	1/56
Remeňová Milada, Lešenská 547/3, Troja, 18100 Praha 8	1/7
Remeš Jiří Ing., U sadu 379/2, Veleslavín, 16200 Praha 6	1/7
Thorovský Jan, Starokolínská 117, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	2/14

Dle výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.532 pro k.ú. Hasina, obec Rožďalovice, prokazující stav evidovaný k datu 28.8.2023, vyhotoveného dálkovým přístupem pro účel : Provedení exekuce č.j.: 017 EX 1002/11, dne 28.8.2023, je vlastnické právo k pozemku parc.č.421/9 vloženo na :

Vlastnické právo	Podíl
Břuna František, Školní 440, 28934 Rožďalovice	1/14
COGITO, s.r.o., Holušická 2253/1, Chodov, 14800 Praha 4	1/7
Fiala Miroslav, Hasina 52, 28934 Rožďalovice	1/28
Hamplová Ivana Ing., Hasina 52, 28934 Rožďalovice	5/28
Holba Karel JUDr., V zahrádkách 1952/50, Žižkov, 13000 Praha 3	1/14
Město Rožďalovice, Náměstí 93, 28934 Rožďalovice	3/14
Remeš Jiří Ing., U sadu 379/2, Veleslavín, 16200 Praha 6	1/7
Thorovský Jan, Starokolínská 117, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	2/14

Celkový popis nemovité věci

Rožďalovice jsou město ležící v okrese Nymburk 18 km severovýchodně od Nymburka. Jeho katastrální území má rozlohu 2 390 ha. Od 23. ledna 2009 jsou Rožďalovice opět městem.

Oceňované pozemky jsou situované v severní části obce Rožďalovice, v katastrálním území Hasina, u rybníka Hasina. Pozemek parc.č.421/9 - je nepravidelného tvaru a je užívaný jako cesta ke stávkám pro rodinnou rekreaci. Pozemky parc.č.421/35 a parc.č.421/44 – jsou podlouhlého tvaru užívané pro zemědělské účely v souladu s územním plánem.



3.2. Obsah

Obsah ocenění

LV č.99 - k.ú. Hasina

1. Spoluvlastnický podíl o velikosti Ideál. 1/14 na pozemcích

LV č.532 - k.ú. Hasina

1. Spoluvlastnický podíl o velikosti Ideál. 1/14 na pozemku parc.č.421/9

4. POSUDEK

4.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. —

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - zámek Rožďalovice, barokní kostel sv. Havla z let 1725-34, museum klasického knihařství, Panská zahrada aj. turistické cíle	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava - příměstská doprava - Nymburk, Mladá Boleslav	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 932,00 \text{ Kč/m}^2$

LV č.99 - k.ú. Hasina



Ocenění

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	421/35	32011	144	8,35		8,35	1 202,40
trvalý travní porost	421/35	36100	423	15,51		15,51	6 560,73

orná půda	421/44	32011	385	8,35	8,35	3 214,75
orná půda	421/44	36100	190	15,51	15,51	2 946,90

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	1 142 m ²	13 924,78
---------	----------------------	------------------

Pozemky - zjištěná cena celkem = 13 924,78 Kč

LV č.532 - k.ú. Hasina**Ocenění****Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace****Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,126}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	932,-	0,126	1,000	117,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha ostatní komunikace	421/9	747	117,43	87 720,21
Ostatní stavební pozemek - celkem			747		87 720,21

Pozemek parc.č.421/9 - zjištěná cena celkem = 87 720,21 Kč

4.2. Určení obvyklé jednotkové ceny - pozemků

Obvyklá cena pozemků v druhu ostatní plocha ostatní komunikace a zemědělských pozemků v katastrálním území Hasina, obec Rožďalovice je určena statistickým vyhodnocením transakčních cen pozemků srovnatelných svým charakterem, výměrou v dané lokalitě, se zohledněním indexu vývoje cen dle ČSÚ. Toto srovnání se provádí na základě průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením cenových údajů katastru nemovitostí, údajů denního i odborného tisku.

LV č.99 - k.ú. Hasina

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 142,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemky k.ú. Hasina				
Lokalita:	k.ú. Hasina, obec Rožďalovice				
Popis:	Smlouva kupní právní účinky zápisu ke dni 10.3.2021. Zápis proveden dne 1.4.2021. Soubor pozemků oceněný ve ZP č.5305-10/2021. JC 23,60 Kč/m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: V-2270/2021	
K2 Lokalita		1,00		COGITO, s.r.o.	
K3 Velikost		1,00			
K4 Tvar pozemku, zemědělské využití		1,00			
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₃		1,10			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]	
24	1	24	1,10	26	

Název:	Pozemky parc.č.516/7, parc.č.516/14, LV č.706				
Lokalita:	k.ú. a obec Libáň, Jičín				
Popis:	Prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na pozemcích zapsaných na LV č.706 pro katastrální území a obec Libáň. pozemek parc.č. 516/7 - trvalý travní porost o výměře 2842 m ² pozemek parc.č.516/14 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 142 m ²				

Pozemek:	1 492,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Lokalita			1,00	
K3 Velikost			1,00	
K4 Tvar pozemku, zemědělské využití			0,90	
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₃			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 17.8.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
55 000	1 492	37	0,81	30



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Pozemek parc.č.946/55. LV č.844			
Lokalita:	k.ú. a obec Libáň			
Popis:	Prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na zemědělském pozemku v k. ú. a obci Libáň. pozemek parc.č 946/55 - orná půda o výměře 6512 m ²			
Podíl :	1 628,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Lokalita			1,00	
K3 Velikost			1,00	
K4 Tvar pozemku, zemědělské využití			0,90	
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₃			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 18.1.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
60 000	1 628	37	0,81	30



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Pozemek parc.č.614, LV č. 74			
Lokalita:	k.ú. Pojedy, obec Žitovlice, okres Nymburk			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 28.3.2022, právní účinky zápisu ke dni 30.3.2022. Zápis proveden dne 21.4.2022. pozemek parc.č.614 - orná půda o výměře 2219 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Lokalita			1,00	
K3 Velikost			1,00	
K4 Tvar pozemku, zemědělské využití			0,90	
K5 Přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₃			1,05	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 8.6.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
110 000	2 219	50	0,95	48




Zdroj: V-2782/2022


Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku					
Medián jednotkových cen					34 Kč/m ²
Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	421/35	567	34,00	1 / 14	1 377
orná půda	421/44	575	34,00	1 / 14	1 396
Celková výměra pozemků		1 142	Hodnota pozemků celkem		2 773


LV č.532 - k.ú. Hasina


Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	747,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Pozemek parc.č.1000/12, LV č.1206			
Lokalita:	k.ú. Zámostí u Rožďalovic, obec Rožďalovice			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 2.2.2022, právní účinky zápisu ke dni 2.3.2022. Zápis proveden dne 23.3.2022. pozemek parc.č.1000/12 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 746 m ² součást komunikace			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - součást ost. komunikace		0,80		
K2 Lokalita - mimo sídelní část obce, nezast. území		0,75		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₃		1,05		
				
			Zdroj: V-1874/2022-208	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
484 900	746	650	0,57	371

Název:	Pozemek parc.č.1038/33, LV č.1			
Lokalita:	k.ú. Zámostí u Rožďalovic, obec Rožďalovice			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 20.1.2022, právní účinky zápisu ke dni 24.1.2022. Zápis proveden dne 15.2.2022. pozemek parc.č.1038/33 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 125 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - rozšíření místní komunikace		0,80		
K2 Lokalita - mimo sídelní část obce, nezast. území		0,75		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₃		1,07		
				
			Zdroj: V-685/2022-208	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
21 330	125	171	0,64	109

Název:	Pozemek parc.č.1195, LV č.1			
Lokalita:	k.ú. Rožďalovice, obec Rožďalovice			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 11.5.2022, právní účinky zápisu ke dni 12.5.2022. Zápis proveden dne 3.6.2022. pozemek parc.č.1195 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 65 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - rozšíření místní komunikace		0,80		
K2 Lokalita - mimo sídelní část obce, nezast. území		0,75		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₃		1,05		
				
			Zdroj: V-4212/2022-208	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
14 950	65	230	0,57	131

Název:	Pozemek parc.č.520/11, LV č.1			
Lokalita:	k.ú. Rožďalovice, obec Rožďalovice			
Popis:	Smlouva kupní NZ 168/2022 ze dne 7.9.2022, právní účinky zápisu ke dni 9.9.2022. Zápis proveden dne 4.10.2022. pozemek parc.č.520/11 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 99 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - rozšíření místní komunikace		0,80		
K2 Lokalita - mimo sídelní část obce, nezast. území		0,75		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		0,90		
K5 přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₃		1,05		
				
			Zdroj: V-7520/2022-208	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
22 770	99	230	0,56	129

Název:	Pozemek parc.č.1199, LV č.1			
Lokalita:	k.ú. Rožďalovice, obec Rožďalovice			
Popis:	Smlouva kupní ze dne 20.3.2023, právní účinky zápisu ke dni 27.3.2023. Zápis proveden dne 18.4.2023. pozemek parc.č.1199 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 44 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - rozšíření místní komunikace	0,80
K2 Lokalita - mimo sídelní část obce, nezast. území	0,75
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	0,90
K5 přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₃	1,00



Zdroj: V-2038/2023-208

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
10 120	44	230	0,54	124

Název: Pozemek parc.č.349/22, LV č.1

Lokalita: k.ú. Rožďalovice, obec Rožďalovice

Popis: Smlouva kupní č.j. NZ 76/2020 ze dne 6.5.2020, právní účinky zápisu ke dni 11.5.2020.

Zápis proveden dne 2.6.2020.

pozemek parc.č.349/22 - ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 90 m²

Pozemek: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - rozšíření místní komunikace	0,80
K2 Lokalita - mimo sídelní část obce, nezast. území	0,75
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 přepočtový koeficient na CÚ ₂₀₂₃	1,12



Zdroj: V-3295/2020-208

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
25 000	90	278	0,67	186

Minimální jednotková porovnávací cena	109 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	175 Kč/m ²
Medián	130 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	371 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Medián jednotkových cen

130 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha ostatní komunikace	421/9	747	130,00	1 / 14	6 936
Celková výměra pozemků		747	Hodnota pozemků celkem		6 936

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV č.99 - k.ú. Hasina

1. Pozemky celkem	13 925,- Kč
LV č.99 - k.ú. Hasina - celkem:	13 925,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 14
LV č.99 - k.ú. Hasina - celkem:	995,- Kč

LV č.532 - k.ú. Hasina

1. Pozemek parc.č.421/9	87 720,- Kč
LV č.532 - k.ú. Hasina - celkem:	87 720,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 14
LV č.532 - k.ú. Hasina - celkem:	6 266,- Kč

Výsledná cena - celkem: 7 261,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 260,- Kč

slovy: Sedmtisícdvěstěšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

LV č.99 - k.ú. Hasina

1. Hodnota pozemků

1.1. Spoluvlastnický podíl ve výši ideál. 1/14 na pozemcích LV č. 99 2 773,- Kč

LV č.532 - k.ú. Hasina

1. Hodnota pozemků

1.1. Spoluvlastnický podíl o velikosti ideál. 1/14 na pozemku parc.č.421/9 6 936,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce bylo vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci

- spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 na pozemku parc.č.421/35 - trvalý travní porost, pozemku parc.č.421/44 - orná půda zapsaných na listu vlastnictví č.99 pro katastrální území Hasina, obec Rožďalovice, okres Nymburk,
- spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 na pozemku parc.č.421/9 - ostatní plocha ostatní komunikace zapsaného na listu vlastnictví č.532 pro katastrální území Hasina, obec Rožďalovice, okres Nymburk,

vše u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, podle stavu ke dni 28.8.2023.

5.2. Výrok

Jako způsob ocenění byla zvolena metodika užívaná peněžními ústavy. Ocenění bylo provedeno cenou obvyklou dle definice zákona o oceňování majetku. Ocenění bylo doplněno o cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu 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 o oceňování majetku. Na základě analýzy trhu a provedeného ocenění, byla pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovité věci zvolena **metoda porovnávací**, neboť nejlépe vystihuje hodnotu oceňované nemovité věci – pozemků v daném místě a čase.

Nemovitá věc – spoluvlastnický podíl o ve výši id. 1/14 na

pozemcích parc.č.421/35 a parc.č.421/44 v k.ú. Hasina, obec Rožďalovice,
popsaných v ocenění, **je oceňován částkou :** **2 773,- Kč**
slovy : dvatisícasedmsetsedmdesáttri Kč bez DPH

Nemovitá věc – spoluvlastnický podíl o ve výši id. 1/14 na

pozemku parc.č.421/9 v k.ú. Hasina, obec Rožďalovice,
popsaný v ocenění, **je oceňován částkou :** **6 936,- Kč**
slovy : šesttisícdevětsetřicetšest Kč bez DPH

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 58/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Ministra spravedlnosti ČR ze dne 17.2.92 č.j. ZT 2130/91, pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 050004/2023.

V Praze 19.9.2023



Ing. Jan Konta
U Zdravotního ústavu 1856/3
100 00 Praha 10 - Vinohrady

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 050004/2023

počet stran A4 v příloze:

Příloha - Usnesení č.j. 017 EX 1002/11-224

2

Příloha - Usnesení č.j. 017 EX 1002/11-224

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR

Mgr. Martina Douchová, soudní exekutor
 Příběnická 1908, 390 01 Tábor
 tel. 381 251 527, 381 259 761
podatelna@exekucetabor.cz, datová schránka: 7sxcg8bb, www.exekucetabor.cz

číslo jednací 017 EX 1002/11-224

Usnesení

Soudní exekutor Mgr. Martina Douchová, Exekutorský úřad Táboře, pověřený k vedení exekuce na základě usnesení o nařízení exekuce vydaném Okresním soudem v Nymburce ze dne 15.11.2011 č.j. 23 EXE 6735/2011-31, ve věci oprávněného: **Česká revitalizační, s.r.o., se sídlem Atriová 512/36, Brno, IČ: 26921634**, proti povinným: **1/ František Brúna, bytem Školní č.p. 440, Rožďalovice, PSČ: 289 34, IČ: 15334848, RČ: 541202/0757; a 2/ Zdeňka Brúnová, bytem U Staré sladovny č.p. 167, Nymburk, PSČ: 288 02, RČ: 565505/1732**, k vymožení povinností stanovené podle vykonatelného směrečného platebního rozkazu Městského soudu v Praze č.j. 30 Cm 70/2011-10 ze dne 18.02.2011, jakož i k úhradě nákladů exekuce, rozhodl dle ust. § 52 a § 69 ex. řádu a ust. § 336 OSŘ

takto:

I. Ustanovuje se v tomto exekučním řízení znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí: Ing. Jan Konta, IČ: 15287203, U Zdravotního ústavu 1856/3, 100 00 Praha –Vinohrady, tel. 602 306 800.

II. Znalci se ukládá, aby do jednoho měsíce od doručení tohoto usnesení ocenil spoluvlastnický podíl povinného 1/ ve výši id. 1/14 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0208 Nymburk	Obec: 537756 Rožďalovice			
Kat.území: 637483 Hasina	List vlastnictví: 99			
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
421/35	567	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
421/44	575	orná půda		zemědělský půdní fond

a dále aby ocenil spoluvlastnický podíl povinného 1/ ve výši id. 1/14 na nemovité věci:

Okres: CZ0208 Nymburk	Obec: 537756 Rožďalovice			
Kat.území: 637483 Hasina	List vlastnictví: 532			
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
421/9	747	ostatní plocha	ostatní komunikace	

III. Znalci se ukládá, aby ocenil zvlášt':

- nemovitosti uvedené sub II. včetně jejich příslušenství,
- jednotlivá práva a závady, které jsou s nemovitostmi uvedenými sub II. spojeny.

IV. Znalci se ukládá, aby:

- ocenil nemovitosti uvedené výše a jednotlivá práva a závady cenou obvyklou ke dni vydání tohoto usnesení,
- znalecký posudek podal v elektronické podobě i v písemné formě v jednom vyhotovení a tento doplnil fotodokumentací,
- listiny potřebné k vypracování posudku (podklady z KN, ze stavebního úřadu, etc.) obstaral sám s tím, že náklady s tím spojené budou hrazeny v rámci znalečného,
- v případě, že mu vlastník neumožní prohlídku nemovitosti, je znalec oprávněn provést ocenění podle zjištěného stavu (vnějším ohledáním) a dostupné listinné dokumentace.

V. Povinnému se ukládá, aby znalci a soudnímu exekutorovi písemně do jednoho týdne od doručení tohoto usnesení sdělil, zda:

- na oceňovaných nemovitostech vážnou věcná břemena, zástavní práva nebo jiná omezení vlastnického práva povinného,
- někdo užívá nemovitosti na základě smlouvy o nájmu nebo podnájmu či na základě jiného titulu,
- na nemovitostech existují práva nezapsaná v katastru ve prospěch nemovitosti.

VI. Povinnému se dále ukládá, aby znalci na jeho výzvu umožnil prohlídku nemovitosti, potřebnou k vypracování znaleckého posudku a aby se zdržel jednání, které by znalci bránilo nebo mu ztěžovalo vypracování posudku.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné [§ 202 odst. 1 písm. a) OSŘ].
Účastníci řízení mají právo vyjádřit se k osobě znalce (§ 17 OSŘ ve spojení s § 52 odst. 1 exekučního řádu).
V případě, že povinný nesplní povinnosti uložené mu tímto rozhodnutím (V. a VI.), vystavuje se možnosti uložení pořádkové pokuty až do výše 50.000,- (§ 53 OSŘ).

V Táboře dne 28.08.2023

Mgr. Martina Douchová
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení:
JUDr. Eva Loskotová
pověřená soudním exekutorem

Pokud tato listina byla vyhotovena v součinnosti s provozovatelem poštovní účastník řízení na vyžádání obdržitel originál listiny elektronicky e-mailem, taková písemnost předá účastníkovi v sídle úřadu.

Digitálně podepsal:
Mgr. Martina
Douchová, soudní
exekutor

Datum: 28.8.2023 11:42:30

sta), může

u, případně se