

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 656/28/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zpracování znaleckého posudku pro ocenění nemovité věci.

Určení ceny obvyklé, podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, pozemku parc.č. 52/3, orná půda o výměře 3 096 m², zapsáno na LV č. 327 pro k.ú. Hovorčovice.

Určení ceny obvyklé, podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, pozemku parc.č. 52/3, orná půda o výměře 3 096 m², zapsáno na LV č. 327 pro k.ú. Hovorčovice.

Znalec: Ing. Renata Lencová
Okružní 453
250 72 Předboj
telefon: 724 548 260
e-mail: Renata.Lencova@email.cz
IČ: 48129089

Zadavatel: Okresní soud Praha-východ, Mgr. Markéta Motlíková
Na Poříčí 1044/20
112 97 Praha

Číslo jednací: 22 D 1003/2019-240

Počet stran: 39 včetně 18 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23. 2. 2023 a 26. 11. 2019

Vyhotoveno: V Předboji 27.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, pozemku parc.č. 52/3, orná půda o výměře 3 096 m², zapsáno na LV č. 327 pro k.ú. Hovorčovice.

Zpracování písemného znaleckého posudku o obvyklé - tržní ceně nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 327 pro obec Hovorčovice – katastrální území Hovorčovice, tj. pozemek parcelní číslo 52/3 o celkové výměře 3 096 m² (orná půda) v katastrálním území Hovorčovice, a to ke dni úmrtí zůstavitelky, tj. ke dni 26.11.2019, a dále ke dni vyhotovení znaleckého posudku.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitého majetku pro pozůstalostní řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 23.2.2023 bez účasti další osoby.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat byly vybrány dálkovým přístupem do:

katastru nemovitostí, www.mapy.cz, www.mpsc.cz a www.hovorcovice.cz.

Další zdroje:

výpis z KN a usnesení 22 D 1003/2019-240 byly zaslány objednatelem elektronicky.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1/ Výpis z KN LV č. 327 ze dne 2. 1. 2023 pro k.ú. Hovorčovice

2/ Zobrazení KM z dálkového náhledu do KN ze dne 25. 2. 2023

3/ Usnesení Okresního soudu Praha-východ, č.j. 22 D 1003/2019-240

4/ Místní šetření ze dne 23.2.2023

5/ Uzemní plán obce Hovorčovice

6/ Nezaměstnanost v obcích MPSV

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje dat byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění - 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.

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.

Stanovení tržní hodnoty

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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Vyhláška 424/2021, část druhá, § 1c

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

Cena zjištěná

Cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec získal informace na základě místního šetření, dále z dat získaných elektronicky z www.mpsc.cz, www.mapy.cz, www.hovorcovice.cz, z dálkového přístupu do KN a dat z programu Octopus. Následně využil podkladů přiložených zadavatelem a informací z realitního trhu. K tvorbě dat pak využil program NemExpres AC a Octopus.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla připravena v programu NemExpres AC, Octopus, Microsoft Word a Microsoft Excel.

3.3.1 Výčet sebraných nebo vytvořených dat k 23. 2. 2023

Název předmětu ocenění: pozemek parc.č. 52/3

Adresa předmětu ocenění: Hovorčovice
250 64 Hovorčovice

LV: 327

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-východ

Obec: Hovorčovice

Katastrální území: Hovorčovice

Počet obyvatel: 2 496

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 642,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
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	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 055,00 Kč/m²**

3.3.2 Výčet sebraných nebo vytvořených dat k 26. 11. 2019

Název předmětu ocenění: pozemek parc.č. 52/3

Adresa předmětu ocenění: Hovorčovice
250 64 Hovorčovice

LV: 327

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-východ

Obec: Hovorčovice
Katastrální území: Hovorčovice
Počet obyvatel: 2 418
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 279,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
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	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{822,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

Veronika Abrahams, 23 Baker way Witham, CM8 1UG, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku, LV: 327, podíl: 2 / 27

Alena Bláhová, Hlavní 169, 250 64 Hovorčovice, LV: 327, podíl: 1 / 9

Jana Haas, Heroutova 1737/32, 470 01 Česká Lípa, LV: 327, podíl: 1 / 9

PhDr. Vladislava Moravčíková, č. p. 77, 281 63 Oplany, LV: 327, podíl: 2 / 12

Hana Písecká, Stará náves 8, 250 64 Hovorčovice, LV: 327, podíl: 1 / 9

Zdeněk Písecký, Střední 310, 250 64 Hovorčovice, LV: 327, podíl: 1 / 9

Radim Šíma, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 470 01 Česká Lípa, LV: 327, podíl: 2 / 27

Richard Šíma, Dukelská 2354/1, 470 06 Česká Lípa, LV: 327, podíl: 2 / 27

Josef Trantina, č. p. 48, 281 63 Oplany, LV: 327, podíl: 1 / 12

Ladislav Vladyka, Pod strojírnami 771/10, 190 00 Praha 9, LV: 327, podíl: 1 / 12

Nemovitosti zapsané na LV č. 327 pro k.ú. Hovorčovice
pozemek

- pozemek parc.č. 52/3 orná půda o výměře 3 096 m²

Dokumentace a skutečnost

Nemovitost byla prohlédnuta, dokumentace byla získána od objednatele posudku a z veřejně dostupných elektronických zdrojů

www.mapy.cz

www.mesta.obce.cz

webové stránky obce www.hovorcovice.cz

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází na severním okraji obce Hovorčovice, cca 700 m od centra obce. Oceňovaný pozemek je rovinný, obdélníkového tvaru, ke dni ocenění zatravněný. IS jsou ve vzdálenosti cca 50 m na okraji stávající zástavby. Přes pozemek prochází ochranné pásmo

elektrického vedení a na okraji pozemku je ochranné pásmo silnice III. třídy. V bezprostředním okolí se nenachází žádné rušivé vlivy

V obci Hovorčovice je pouze základní občanská vybavenost - OÚ, pošta, knihovna, ZŠ, MŠ, obchod s potravinami a restaurace. Je zde navíc možnost sportovního vyžití na tenisových kurtech či fotbalovém hřišti. Dopravní dostupnost hromadnou dopravou je dobrá, zastávka BUS PID se nachází cca 5 min chůze od oceňovaného pozemku, vlaková stanice Hovorčovice je vzdálena cca 20 min chůze.

Obec Hovorčovice je ve správním obvodu obce Brandýs nad Labem - Stará Boleslav vzdálené cca 13 km. Nejbližší kompletní občanská vybavenost je pak v sousední Praze.

V ÚP obce je pozemek vedený jako plocha BO (9b):

BO - plochy smíšené - obytné a občanského vybavení

Přípustné jsou:

- rodinné domy;
- součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše;
- objekty občanské vybavenosti nerušící obytnou funkci, např. malá ubytovací zařízení;
- stravovací zařízení, obchod, lokálního významu do maximální výměry 1 000 m²;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- zeleň liniová, plošná;
- drobná hřiště pro neorganizovaný sport.

Nepřípustné jsou:

- provozy a činnosti, které svými negativními vlivy narušují funkce území, zejména stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělství. Stavby musí být navrženy a provedeny tak, aby neohrožovaly život a zdraví osob a zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovaly životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech.

Doplňující ustanovení:

- zastavitelné plochy pro bydlení: při silnicích III. třídy (III/2438 a III/2442) respektovat minimálně izofonu 60 dB (podle předběžných hlukových výpočtů vzdálenou cca 30 m od osy silnice). Z důvodu předpokládaných požadavků vyššího komfortu bydlení doporučujeme dodržet odstup větší;
- při umísťování zastavitelných ploch pro bydlení při železniční trati č. 070 doporučuje se odstup minimálně 40 m.

9b

Podmínky využití:

- respektovat ochranné pásmo silnice III. tř.
- respektovat ochranné pásmo elektrického vedení
- zajistit dopravní propojení se stávající zástavbou a s dalšími navrhovanými lokalitami

3.4. Obsah

1. Pozemek parc.č, 52/3

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat vycházel znalec z dostupných podkladů a metodiky pro ocenění příslušného pozemku.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou ke dni 23. 2. 2023

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.

1. Pozemek parc.č. 52/3

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	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

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Nezaměstnanost v obci Hovorčovice činila k prosince 2022 1,4 %, což je méně než průměr Středočeského kraje (3,2 %).	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,770}$$

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: Ochranné pásmo - Pozemek zasahuje do ochranného pásma elektrického vedení a ochranného pásma silnice III. třídy	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,770 = \mathbf{0,762}$$

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)	1 055,-	0,762	0,300	241,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	52/3	3 096	241,17	746 662,32
Stavební pozemek - celkem					746 662,32

Pozemek parc.č. 52/3 - zjištěná cena celkem = 746 662,32 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat ke dni 23. 2. 2023

1. Pozemek parc.č. 52/3 746 662,- Kč

Výsledná cena - celkem: 746 662,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 746 660,- Kč

slovy: Sedmsetčtyřicetšesttisícšestsetšedesát Kč

4.4. Ocenění cenou zjištěnou ke dni 26. 11. 2019

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc.č. 52/3

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

území		
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	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

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po neuzpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Nezaměstnanost v obci Hovorčovice činila k prosince 2022 1,4 %, což je méně než průměr Středočeského kraje (3,2 %).	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,770}$$

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: Ochranné pásmo - Pozemek zasahuje do ochranného pásma elektrického vedení a ochranného pásma silnice III. třídy	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 0,990 * 0,770 = 0,762$$

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)	822,-	0,762	0,300	187,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	52/3	3 096	187,91	581 769,36
Stavební pozemek - celkem					581 769,36

Pozemek parc.č. 52/3 - zjištěná cena celkem = **581 769,36 Kč**

4.5. Výsledky analýzy dat ke dni 26. 11. 2019

1. Pozemek parc.č. 52/3 581 769,- Kč

Výsledná cena - celkem: **581 769,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **581 770,- Kč**

slovy: Pětsetosmdesátjednatisícsedmsetšedesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění pozemku parc.č. 52/3 v k.ú. Hovorčovice bylo provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. Koeficienty u ceny zjištěné byly použity na základě získaných informací. Pozemek byl oceněn podle § 9 odst. 4, jako ocenění jiných pozemků zahrnutých územním plánem nebo regulačním plánem jako pozemky určené k zastavění (kromě součástí koridorů).

Dále byla stanovena cena obvyklá.

4.6. Cena obvyklá

Při stanovení ceny obvyklé vycházel znalec z ÚP a realizovaných prodejů.



Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena kupní cena

Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: PARCELA
Typ parcely: **Pozemková**
Způsob využití: Orná půda

Parametry parcely:

Plocha: **3096 m²**

Lokalizace parcely:

Parcela číslo: 52 / 3
Katatsr. území: **Hovorčovice (646385)**
GPS: **Lat: 50.184597**
Lon: 14.517197

Stavba na parcele:

Č.p. / č.o.:
Ulice:
Část obce: Hovorčovice
Obec: **Hovorčovice**
Okres: **Praha-východ**

Mapa lokalizace nemovitosti:



Průměrná kupní cena

30 962 216 Kč

9 721 Kč/m²

Průměrná kupní cena parcely je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (z listin katastru nemovitostí) parcel stejného typu (využití), z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání výměry parcely, lokality a dalších pomocných parametrů. Uživatel si může nastavit aktuálnost kupních cen v rozsahu 1 – 24 měsíců.

Zdroj cen nemovitostí:

KATASTR NEMOVITOSTÍ

Maximální stáří cen:

měsíců

Statistické parametry:

Průměr:	9 721 Kč/m ²
Medián:	10 297 Kč/m ²
Konečná cena (průměr)	30 962 216 Kč
Minimum:	7 238 Kč/m ²
Maximum:	11 628 Kč/m ²

Počet měření:

3

S 80% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu:

8 174 Kč/m² - 11 268 Kč/m²

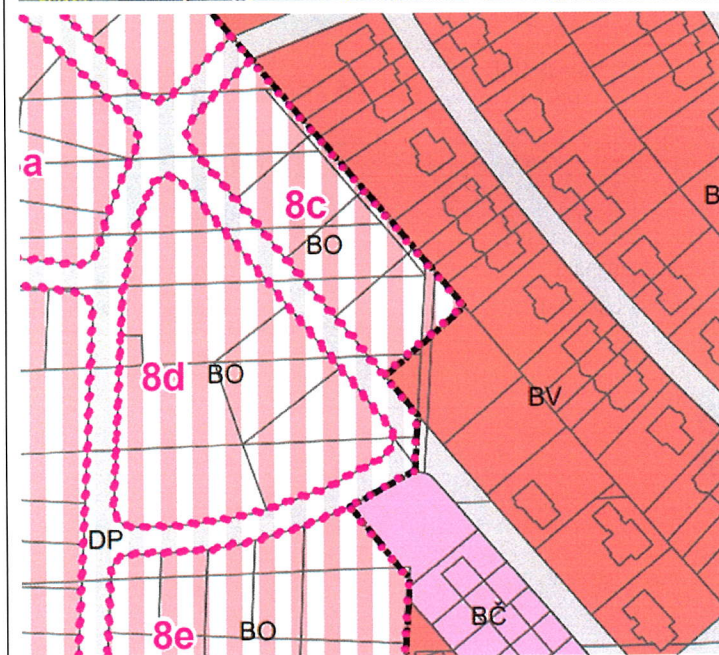
Počet okolních budov pro srovnání: **20**

Seznam kupních cen parcel v poptávané lokalitě (definované parcelním číslem) z kterých je určena průměrná kupní cena parcely (uvedena výše):

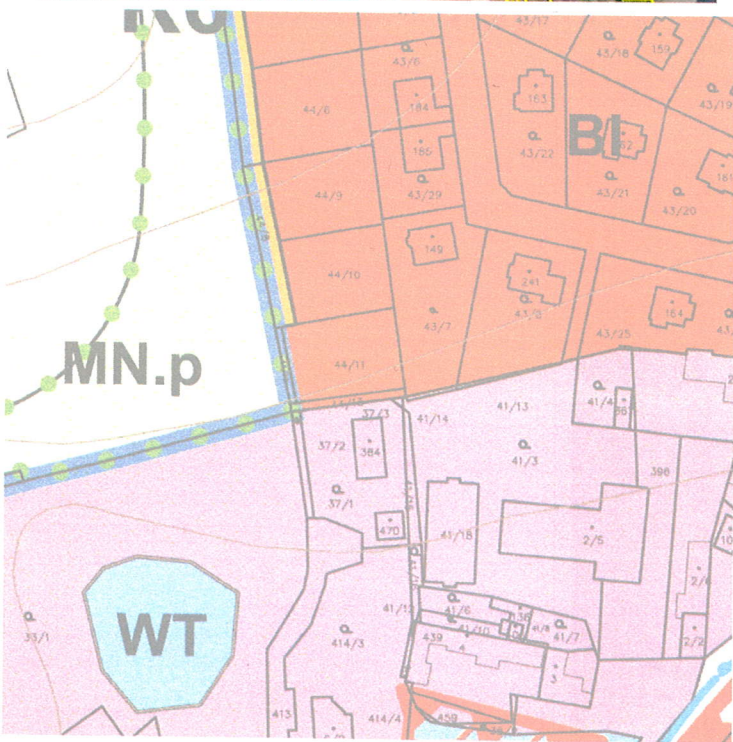
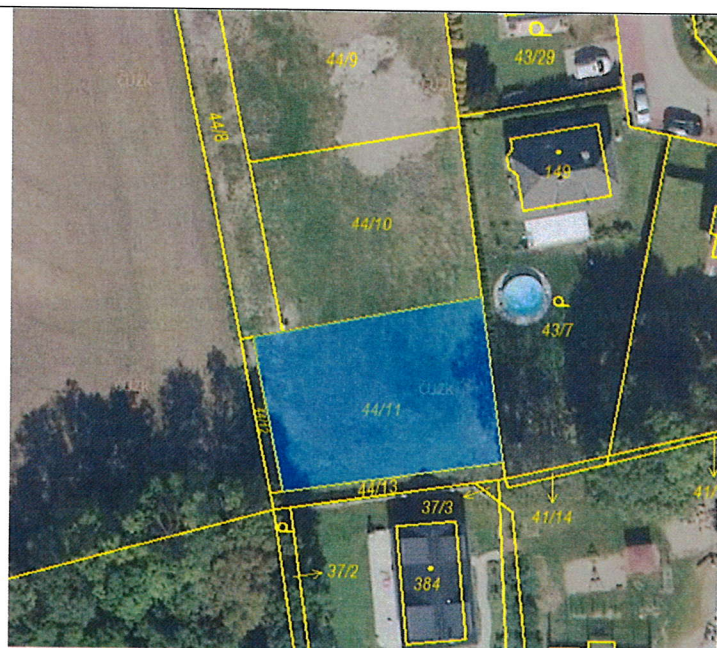
Konečná cena (Kč)	Cena (Kč/ m ²)	Výměra (m ²)	Číslo parcely	Katastrální území	č.p. / č.o. 1)	Řízení (kup. listina)	Datum prodeje
Základní informace o parcele (stavbě na parcele) v dotazované lokalitě:							
8 000 000	11 628	688	56 / 264	Hovorčovice (646385)		V-8875/2022-209	6.2022
5 200 000	10 297	505	44 / 11	Zlonín (793345)		V-9381/2022-209	7.2022
6 000 000	7 238	829	163 / 4	Dehtáry (705411)		V-13504/2022-209	10.2022

Informace o parcele:

Typ parcely:	Pozemková
Způsob využití:	Orná půda
Číslo listu vlastnictví (LV):	327
Výměra parcely:	3096 m ²
Číslo parcely:	52 / 3
Katastrální území:	Hovorčovice
Katastrální území ID:	646385
Součástí parcely stavba:	NE
Lat:	50.184597
Lon:	14.517197
RUIAN parcela KOD:	3022596209



PARCELA: 56/264, kú: Hovorčovice (688 m², Orná pôda)



Parcelní číslo:	44/11
Obec:	Zlonín [539082]
Katastrální území:	Zlonín [793345]
Číslo LV:	517
Výměra [m ²]:	505
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

V-9381/2022-209 ([LISTINY](#))

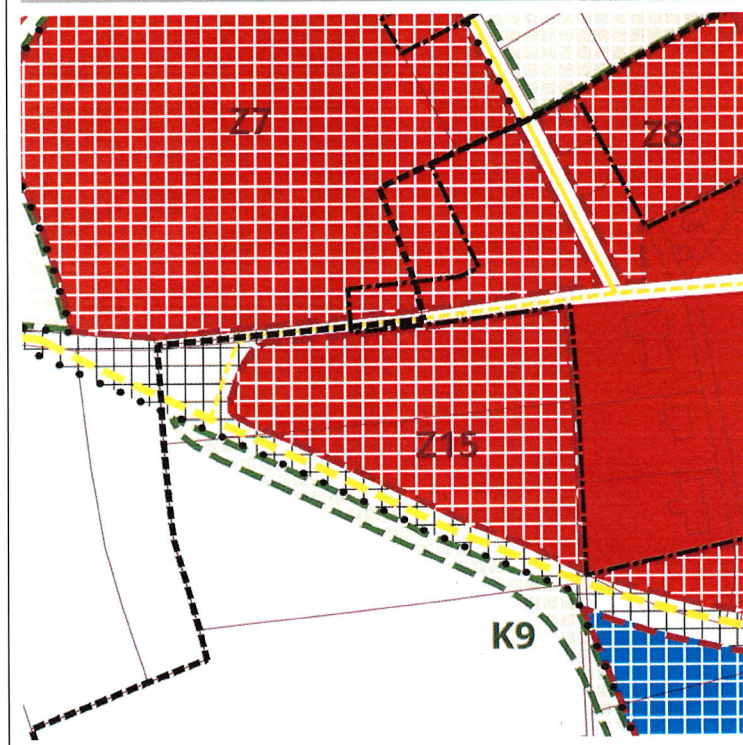
LV: 517

podání: 4.7.2022

cena: [zobrazit](#)

katastr. pracoviště: Praha-východ (209)

PARCELA: **44/11**, kú: Zlonín (505 m², Orná půda)



Parcelní číslo:	163/4
Obec:	Jenštejn (538264)
Katastrální území:	Dehtáry (658481)
Číslo LV:	347
Výměra [m ²]:	829
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

V-13504/2022-209 ([LISTINY](#))

LV: 347

podání: 12.10.2022

cena: [zobrazit](#)

katastr. pracoviště: Praha-východ (209)

PARCELA: 163/4, kú: Dehtáry (829 m², [Orná půda](#))

Analýza výsledku

Oceňované pozemky jsou dle ÚP obcí v rozvojových územích s možností stavby RD.

Prodej č. 1, obec stejná, menší velikost pozemku, již připravená lokalita,

Prodej č. 2, obec mírně dál od Prahy, menší pozemek

Prodej č. 3, obec srovnatelná, velikost pozemku menší

Dle vzorků vybraných k porovnání leží s 80% pravděpodobností odhadovaná cena v intervalu 8 174 – 11 268 Kč/m², průměrná cena pak 9 721 Kč/m².

Znalec zohlednil také to, že jde o podíl na oceňovaném pozemku a stanovil obvyklou cenu pozemku parc.č. 52/3 na spodní hranici intervalu, a to ve výši 8 500 Kč/m².

a obvyklou cenu pozemku parc.č. 52/3 ke dni MŠ ve výši $8\,500 \times 3\,096 = 26\,316\,000$ Kč

Po zaokrouhlení 26 320 000 Kč.

K určení ceny obvyklé ke dni úmrtí zůstavitelky 26. 11. 2019 pak znalec použil cenu obvyklou ke dni MŠ upravenou o HB index.

Hodnota HB indexu k 4Q/2023 278,8

Hodnota HB indexu k 4Q/2019 163,5

Podíl $163,5 / 278,8 = 0,586422$

Obvyklá cena pozemku parc.č. 52/3 ke dni 26. 11. 2019 ve výši $26\,316\,000 \times 0,586422 = 15\,432\,281$ Kč

Po zaokrouhlení 15 430 000 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy stanovil znalec cenu pozemků takto:

cena zjištěná včetně příslušenství

pozemku parc.č. 52/3 orná půda o výměře 3 096 m² ke dni 23. 2. 2023

746 660,- Kč

pozemku parc.č. 52/3 orná půda o výměře 3 096 m² ke dni 26. 11. 2019

581 770,- Kč

a cena obvyklá

pozemku parc.č. 52/3 orná půda o výměře 3 096 m² ke dni 23. 2. 2023

26 320 000,- Kč

pozemku parc.č. 52/3 orná půda o výměře 3 096 m² ke dni 26. 11. 2019

15 430 000,- Kč

5. 2. Kontrola postupu

Při kontrole postupu nebyly zjištěny žádné nedostatky a chyby.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena určená způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, pozemku parc.č. 52/3, orná půda o výměře 3 096 m², zapsáno na LV č. 327 pro k.ú. Hovorčovice.

Zpracování písemného znaleckého posudku o obvyklé - tržní ceně nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 327 pro obec Hovorčovice – katastrální území Hovorčovice, tj. pozemek parcelní číslo 52/3 o celkové výměře 3 096 m² (orná půda) v katastrálním území Hovorčovice, a to ke dni úmrtí zůstavitelky, tj. ke dni 26.11.2019, a dále ke dni vyhotovení znaleckého posudku.

Výsledná cena zjištěná ke dni 23. 2. 2023: **746 662,- Kč**

**Výsledná cena zjištěná ke dni 23. 2. 2023 po
zaokrouhlení dle § 50:** **746 660,- Kč**

slovy: Sedmsetčtyřicetšesttisícšestsetšedesát Kč

Výsledná cena zjištěná ke dni 26. 11. 2019 **581 769,- Kč**

**Výsledná cena zjištěná ke dni 26. 11. 2019
po zaokrouhlení dle § 50:** **581 770,- Kč**

slovy: Pětsetosmdesátjedenatisícšedmsedsmdesát Kč

Výsledná cena obvyklá ke dni 23. 2. 2023: **26 320 000,- Kč**

Slovy: Dvacetšestmilionůtřistadvacetšic Kč

Výsledná cena obvyklá ke dni 26. 11. 2019: **15 430 000,- Kč**

Slovy: Patnáctmilionůčtyřistatřicet Kč

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nejsou známy žádné skutečnosti, které by snižovaly přesnost tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 327	7
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	2
Ustanovení Okresního soudu Praha-východ	5
Výřez územního plánu	2
Fotodokumentace ze dne 23. 2. 2023	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec pro zpracování tohoto posudku nepřibral konzultanta.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

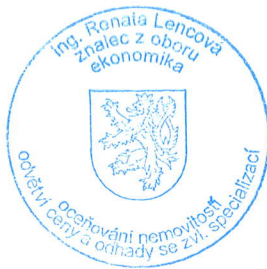
Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 31.1.2008 č.j. Spr. 901/2007 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 656/28/2023 evidence posudků.

V Předboji 27.2.2023



Ing. Renata Lencová

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Renata Lencová
Okružní 453
250 72 Předboj

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 656/28/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 327	7
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	2
Ustanovení Okresního soudu Praha-východ	5
Výřez územního plánu	2
Fotodokumentace ze dne 23. 2. 2023	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2023 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 22 D 1003/2019 pro Notář Mottliková Markéta, Mgr.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538230 Hovorčovice

Kat.území: 646385 Hovorčovice

List vlastnictví: 327

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Abrahams Veronika, 23 Baker way, Witham, Essex, CM8 1UG, Spojené království Velké Británie a Severního Irska	825322/2318	2/27
Bláhová Alena, Hlavní 169, 25064 Hovorčovice	495827/301	1/9
Haas Jana, Heroutova 1737/32, 47001 Česká Lípa	595217/1071	1/9
Moravčíková Vladislava PhDr., č.p. 77, 28163 Oplany	585430/1706	2/12
Písecká Hana, Stará náves 8, 25064 Hovorčovice	466208/130	1/9
Písecký Zdeněk, Střední 310, 25064 Hovorčovice	460801/051	1/9
Šíma Radim, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa	740112/2311	2/27
Šíma Richard, Dukelská 2354/1, 47006 Česká Lípa	710301/2312	2/27
Trantina Josef, č.p. 48, 28163 Oplany	500921/032	1/12
Vladyslav Ladislav, Pod strojírnami 771/10, Vysočany, 19000 Praha 9	740911/0456	1/12

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
52/3	3096	orná půda		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého náměstí 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Písecká Hana, Stará náves 8, 25064 Hovorčovice, RČ/IČO: 466208/130

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-05056/2017 -029 ze dne 21.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2017 09:29:20. Zápis proveden dne 24.04.2017; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-3026/2017-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/9

Povinnost k

Písecká Hana, Stará náves 8, 25064 Hovorčovice, RČ/IČO: 466208/130
Parcela: 52/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město 094 EX-05056/2017 - 031 ze dne 21.04.2017. Právní moc ke dni 05.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2017 09:27:51. Zápis proveden dne 02.05.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Z-3185/2017-209

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 1