

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 036148/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	CURATORES v.o.s. <i>Insolvenční správce manželů Sobiškových</i> Uruquayská 380/17 120 00 Praha 2
Číslo jednací:	KSPL 66 INS 1120/2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Chrstenice, okres Beroun
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	5.5.2024
Zpracováno ke dni:	5.5.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 12.5.2024
----------------------------------	------------------------

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na pozemku pč.233/17 zapsaného na LV 124 pro katastrální území Chrštenice, obec Chrštenice, okres Beroun

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil, že je oceňován pouze podíl pana Zdeňka Sobíška

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 elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Chrštenice
- informace zjištěné při obhlídce
- Zpráva o trhu s půdou za rok 2023 (www.farmy.cz)
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Chrutenice 267 12 Chrutenice
LV:	124
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Chrutenice
Katastrální území:	Chrutenice
Počet obyvatel:	1 064

2. Prohlídka a zaměření

Obhlídka nemovitosti byla provedena dne 5.5.2024 samostatně s použitím dronu.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Martin Sobíšek, Na Skalce 947/4, 252 19 Rudná, podíl ¼
Milan Sobíšek, U Studny 36, 273 51 Svárov, podíl ¼
Zdeněk Sobíšek, Dřevařská 2122/3, 350 02 Cheb, podíl ½

Nemovitosti:

- pozemek pč. 233/17 – trvalý travní porost, výměra 5.7230 m²

zapsaný na LV 124 pro katastrální území Chrutenice, obec Chrutenice, okres Beroun

4. Dokumentace a skutečnost

Nemovitost je dle Katastru nemovitostí zatížena exekucními řízeními, pro účely posudku nemá toto zatížení na hodnotu nemovitosti vliv.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Chrutenice se nachází přibližně 12 km jihozápadně od Prahy poblíž sjezdu z dálnice D5 v Loděnici. V obci jsou dostupné veškeré inženýrské sítě, obsluhována je autobusovou dopravou. Spádovým centrem jsou Loděnice (škola) a Beroun s komplexní vybaveností, popřípadě Praha.

Oceňovaný pozemek trvalého travního porostu leží mimo zastavěnou část obce na severovýchodním svahu kopce Hřeben západně od Chrutenic. Přístup je omezeně nezpevněnou cestou ve vlastnictví třetích osob. Pozemek je udržován jako součást větší zatravněné plochy. Pachtovní smlouvu se nepodařilo ověřit.

V územním plánu obce Chrutenice je pozemek veden v ploše zemědělské (NZ).

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 5.5.2024 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

D. POSUDEK

I) Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek pč. 233/17 - podíl 1/2

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - okolí do 7 km:	140,00%
Celková úprava ceny:	140,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	233/17	44199	16	1,18	140,00	2,83	45,28
trvalý travní porost	233/17	42651	3 742	4,70	140,00	11,28	42 209,76
trvalý travní porost	233/17	43755	1 965	1,41	140,00	3,38	6 641,70

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	5 723 m ²	48 896,74
Pozemek pč. 233/17 - podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	48 896,74 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

Pozemek pč. 233/17 - podíl 1/2 - zjištěná cena celkem = **24 448,37 Kč**

II) 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.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Do srovnání byly zahrnuty zemědělské pozemky v okolí Chrustenic prodané v loňském roce.

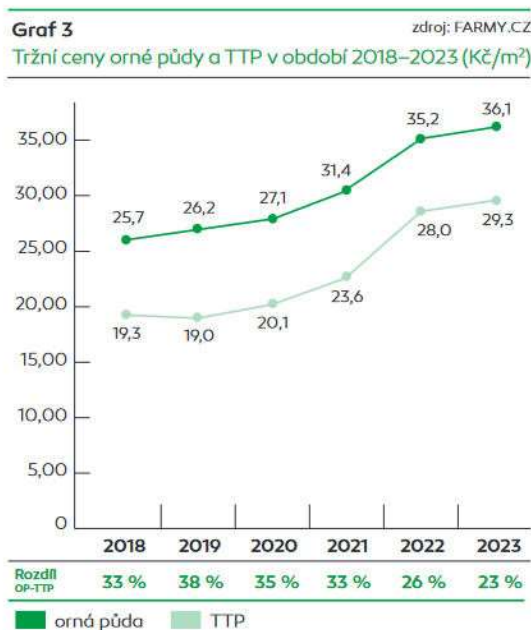
Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže a v příloze.

Chrustenice, okres Beroun					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - Jiné	K5 - Ostatní
Oceňovaný objekt	Chrustenice, okres Beroun	5723 m ²	TTP	Omezený přístup cestou ve vlastnictví třetích osob, velmi nízká bonita	podíl na pozemcích
1	Železná, okres Beroun	13471 m ²	orná, TTP, zahrada, ostatní plocha		celek
2	Úhonice, okres Praha-západ	5609 m ²	orná		celek
3	Zbuzany, okres Praha-západ	3865 m ²	orná		podíl na pozemcích

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 Bonita	K5 Ostatní	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	56,42 Kč	1	56,42 Kč	1	1	1.23	1.1	1.1	1.4883	37,91 Kč
2	74,36 Kč	1	74,36 Kč	1	1	1.23	1.1	1.1	1.4883	49,96 Kč
3	70,52 Kč	1	70,52 Kč	1	1	1.23	1.1	1	1.353	52,12 Kč
Celkem průměr										46,66 Kč
Minimum										37,91 Kč
Maximum										52,12 Kč

Směrodatná odchylka - s	7,66 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	39,01 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	54,32 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	
Komentáře:	

V koeficientu K3 byl zohledněn rozdíl mezi cenou orné půdy a trvalého travního porostu dle informací Zprávy o trhu s půdou za rok 2023 (www.farmy.cz).



Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota pozemku určena následovně:

Za celek

$$46,66 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 5.723 \text{ m}^2$$

$$= 267\,035 \text{ Kč}$$

Z toho podíl ½ po zaokrouhlení

133 518 Kč

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

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Do srovnání byly zahrnuty zemědělské pozemky v okolí Chrustenic prodané v minulém období.

I) Výsledek dle cenového předpisu

1. Pozemek pč.233/17 – podíl ½	24 450,- Kč
--------------------------------	-------------

II) Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

Pozemek pč.233/17 – podíl ½	133 520,- Kč
-----------------------------	--------------

U zemědělských pozemků jsou ceny podle cenového předpisu stanovovány zejména podle bonity jednotlivých pozemků, která se do tržních cen promítá jen částečně.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na pozemku pč.233/17 zapsaného na LV 124 pro katastrální území Chrustenice, obec Chrustenice, okres Beroun

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

133 500 Kč

Slovy: Jednostotřicetřítisícipětset korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
Obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.5.2024



.....
Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční náhrada dle zákona.

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 036148/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

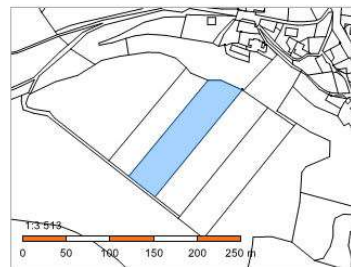
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	233/17
Obec:	Choustnice [533670]
Katastrální území:	Choustnice [654400]
Číslo LV:	134
Výměra (m ²):	5723
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Sobíšek Martin, Na Skalce 947/4, 25219 Rudná	1/4
Sobíšek Milan, U Studny 36, 27351 Svárov	1/4
Sobíšek Zdeněk, Dřevařská 2122/3, 35002 Cheb	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

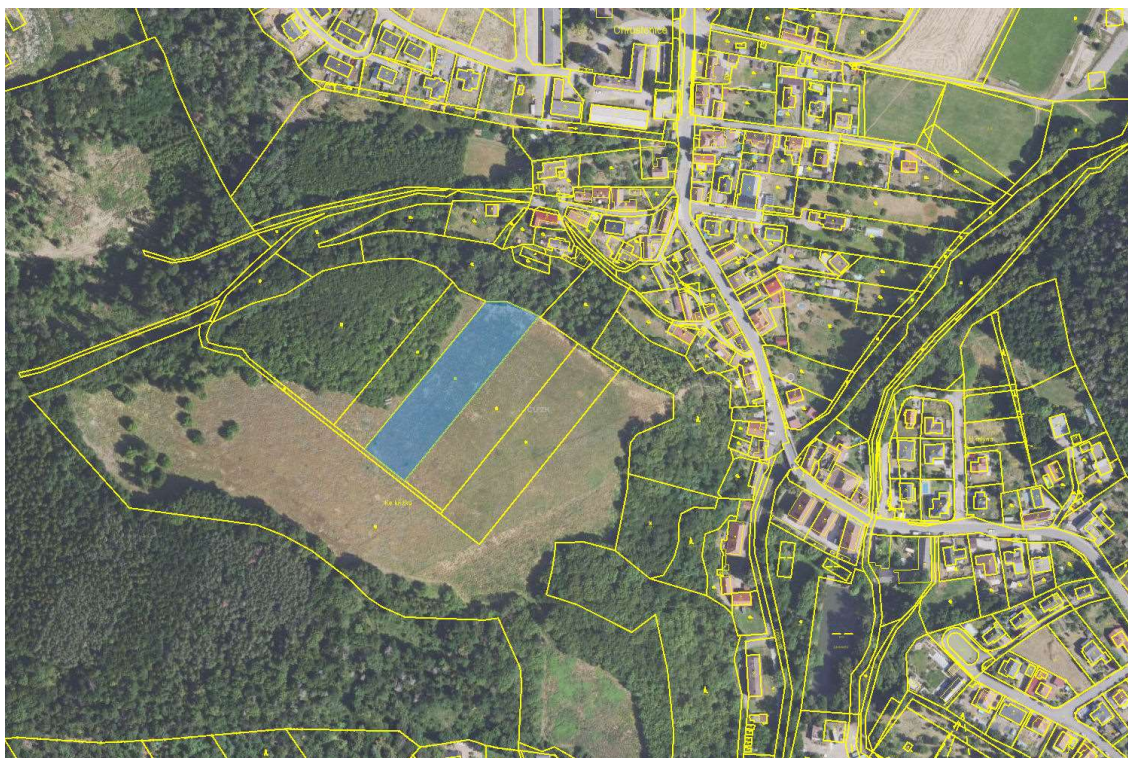
BPEJ	Výměra
44190	16
42651	3742
43735	1965

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

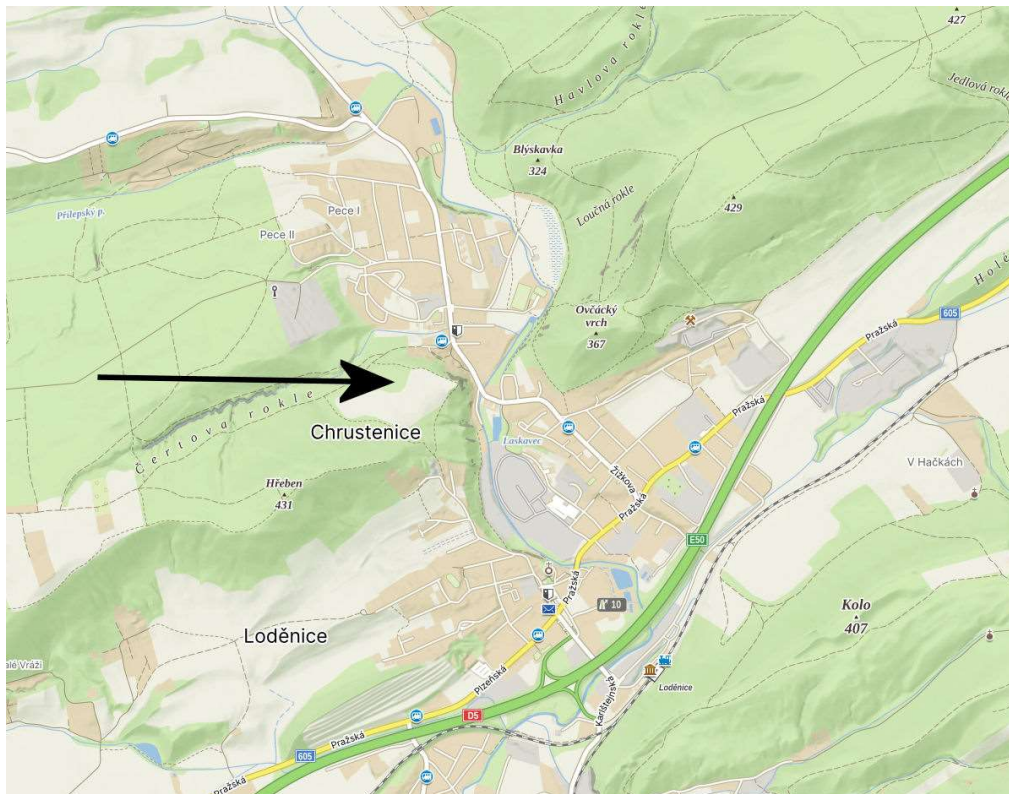
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nalížení/ exekuce - Sobíšek Zdeněk
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sobíšek Zdeněk
Schváleno oddlužení
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel



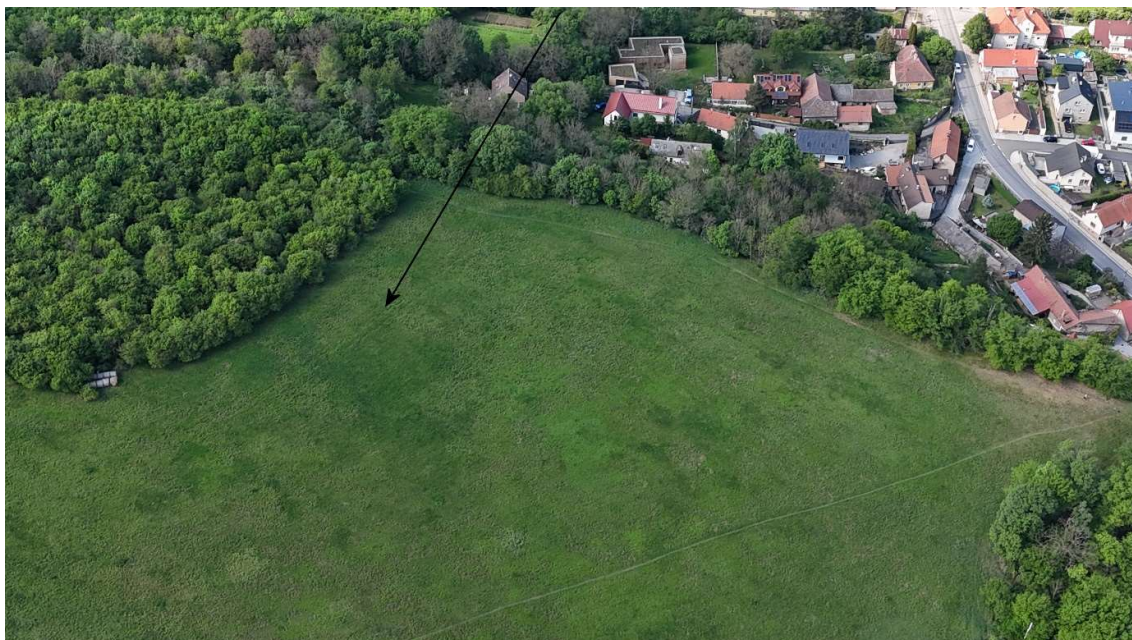
Výřez z ÚP:



Mapy:



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

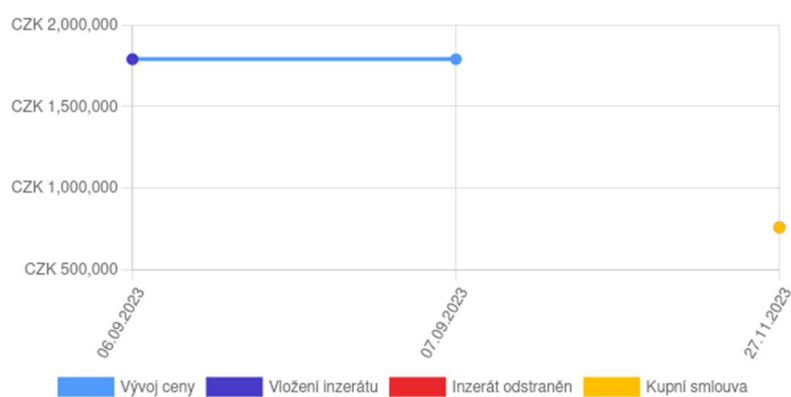


Pozemek, 13471 m², Železná, okres Beroun

Celková cena: 760 000 Kč

Lokalita: Železná, okres Beroun

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

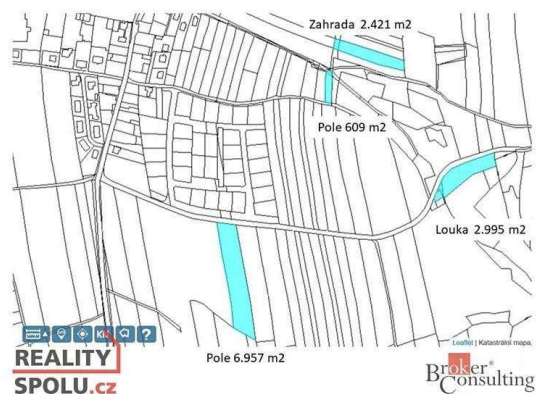


3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

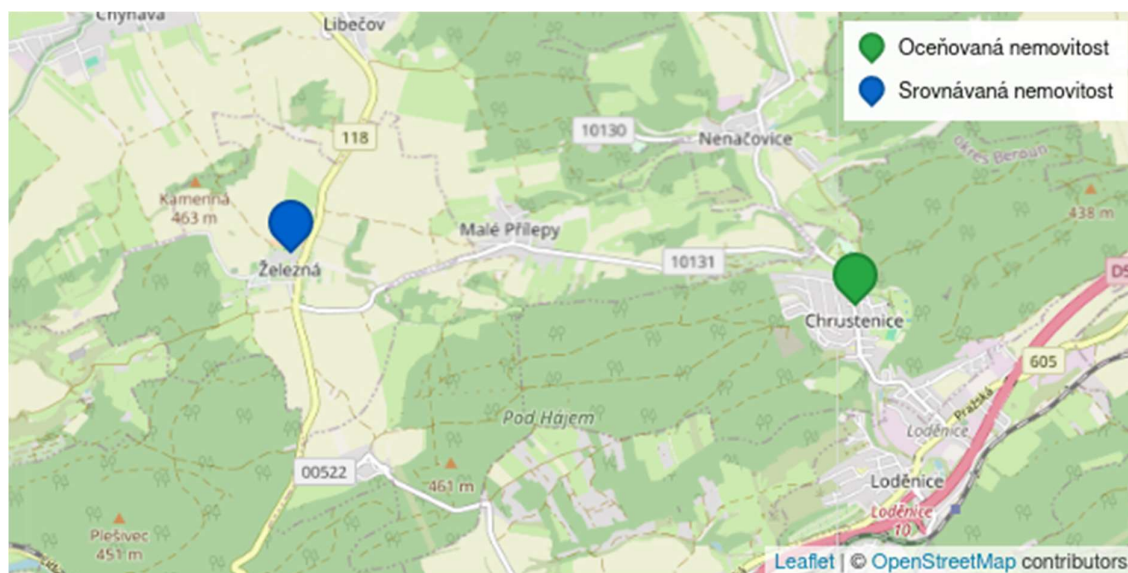
Lokalita	Železná, okres Beroun	Cena dle KS	760 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2023	Číslo řízení	V-7455/2023-202
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize včetně provize RK
Plocha pozemku	13471 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Prodej souboru pozemků o celkové výměře 13 471 m² v obci Železná, okres Beroun. Nabízíme k prodeji soubor pozemků, především orná půda 7 566m², zahrada 2 421m², louka 2 995m² a 489m² ostatních ploch. Vše bez věcných či jiných břemen. Ve fotografiích najdete umístění pozemků v katastru a tabulku s přesnými výměrami. Prodávající preferují prodat soubor jako celek, v případě zájmu jen o některé pozemky je možné jednat. Pro další informace jsem vám k dispozici.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

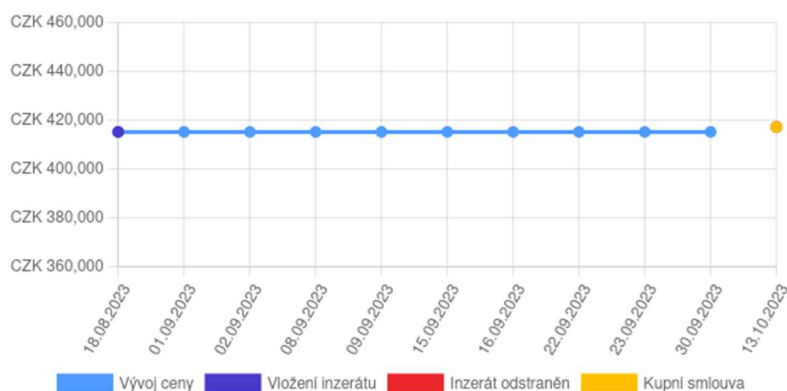


Pozemek, 5609 m², Úhonic, okres Praha-západ

Celková cena: 417 066 Kč

Lokalita: Úhonic, okres Praha-západ

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

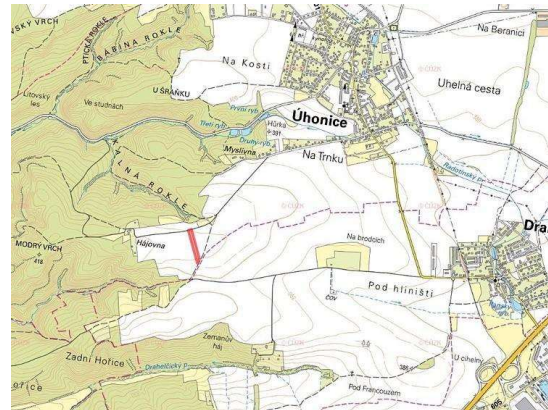


3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

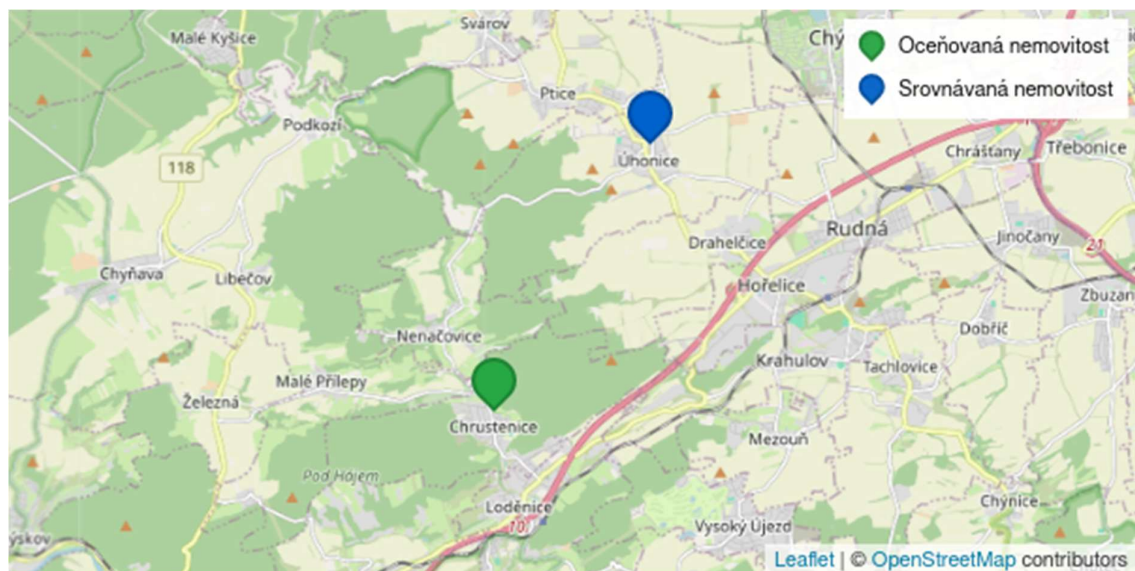
Lokalita	Úhonic, okres Praha-západ	Cena dle KS	417 066 Kč
Právní účinky ke dni	13.10.2023	Číslo řízení	V-9282/2023-210
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	5609 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Jedinečná nabídka prodeje orné půdy, nacházející se v lukrativním katastrálním území Úhonic, nedaleko hlavního města Prahy, v okrese Praha-západ. Tento pozemek má výměru 5 609 m² a je nabízen jako celek. Zapsán je na LV 1118, pod parcelním číslem 1221. Celý je pak veden v katastru nemovitostí jako orná půda. Úhonic leží cca 19 km od centra Prahy. Pozemek je situován jihozápadně od obce, leží u cesty a je obklopen lesy. Cena za tuto ornou půdu je stanovena na 74 Kč za metr čtvereční, což představuje skvělou investiční příležitost pro zemědělské společnosti a další zájemce. Pokud jste zaujati touto nabídkou a rádi byste získali další informace, neváhejte kontaktovat našeho zkušeného makléře. Pro účely komunikace jsou níže uvedeny jeho kontaktní údaje. Příležitost jako je tato se neobjevuje často, proto neváhejte a zkontaktujte nás co nejdříve. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

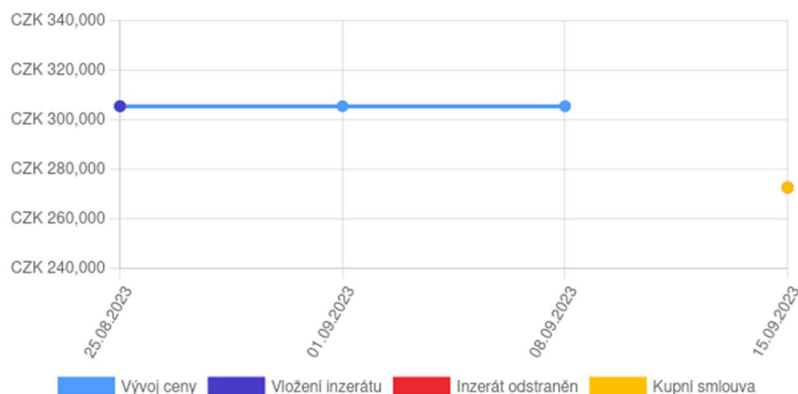


Pozemek, 3865 m², Zbuzany, okres Praha-západ

Celková cena: 272 550 Kč

Lokalita: Zbuzany, okres Praha-západ

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



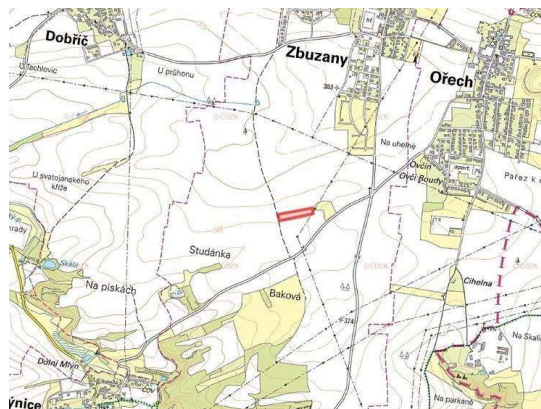
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Zbuzany, okres Praha-západ	Cena dle KS	272 550 Kč
Právní účinky ke dni	15.09.2023	Číslo řízení	V-8405/2023-210
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	3865 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Investuje bezpečně do zemědělské půdy. Nabízím exkluzivně k prodeji půdu v katastrálním území Zbuzany v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji. K prodeji jsou 3/8 výměry na pozemku parc. č. 263/6 zapsaném na LV 322 v KÚ Zbuzany. Celková výměra prodáváného pozemku je 3 865 m² a je tvořen ornou půdou s prémiovou BPEJ 13.01 Kč. Obec Zbuzany se nachází v okrese Praha-západ, kraj Středočeský. Žije zde 1424 obyvatel. Obec se nachází v těsném sousedství jihozápadního okraje hlavního města Prahy. Zemědělská půda je dlouhodobě vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu. Stabilní růst ceny půdy představuje ochranu investic před rostoucí inflací. Za rok 2022 vzrostla cena půdy o 13,5 % oproti roku 2021. Vzhledem ke snadnosti a nízké rizikovosti je investice vhodná i pro méně zkušené investory, kteří usilují o správně diverzifikované portfolio. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Cena půdy v čase roste, s nákupem proto dlouho neváhejte. V případě dotazů k pozemkům nebo

zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže. Nezažala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a vyberte si svůj pozemek dle svých představ.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

