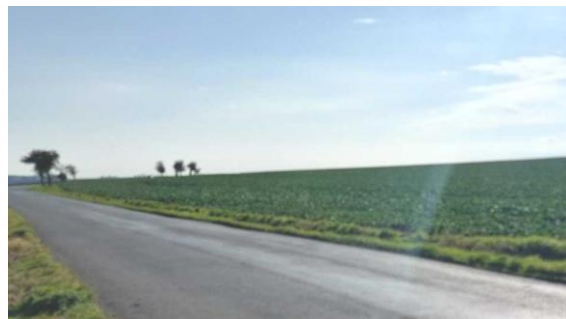
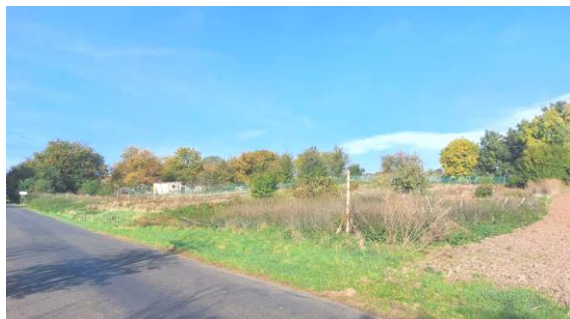


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 025014/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky parc.č. 190/15, 190/18, 467, 488, 511, 512, 552 a 553 v katastrálním území Čeradice u Pálecku, obci Klobuky, okrese Kladno a pozemek parc.č. 1015 v katastrálním území Třebíz, obci Třebíz, okrese Kladno

Znalec: JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň

Zadavatel: Exekutorský úřad Plzeň-jih
Soudní exekutor JUDr. Jiří Janečka, Ph.D.
V Bezovce 1896/6
30100 Plzeň

Číslo jednací: 178 EX 608/02-87

OBVYKLÁ CENA PODÍLU 1/2 CELKEM	1 150 000 Kč
---------------------------------------	---------------------

Počet stran: 22 stran textu a 37 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 17.10.2024

Vyhotoveno: V Plzni 15.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k pozemkům parc.č. 190/15 o výměře 4003 m² - orná půda, parc.č. 190/18 o výměře 2152 m² - orná půda, parc.č. 467 o výměře 6037 m² - orná půda, parc.č. 488 o výměře 11009 m² - orná půda, parc.č. 511 o výměře 8598 m² - orná půda, parc.č. 512 o výměře 266 m² - trvalý travní porost, parc.č. 552 o výměře 15729 m² - orná půda, a parc.č. 553 o výměře 1665 m² - trvalý travní porost, to vše v katastrálním území Čeradice u Páleců, obci Klobuky, okrese Kladno, a dále spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k pozemku parc.č. 1015 o výměře 12989 m² - orná půda, v katastrálním území Třebíz, obci Třebíz, okrese Kladno.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekuce sp. zn. 178 EX 608/02

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost (spolehlivost) závěrů ocenění.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.10.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec od zadavatele obdržel usnesení soudního exekutora JUDr. Jiřího Janečky, Ph.D. č.j. 178 EX 608/02-87 ze dne 29.7.2024, výpis z katastru nemovitostí LV č. 28 pro k.ú. Čeradice u Pálečku ze dne 29.7.2024 a výpis z katastru nemovitostí LV č. 20 pro k.ú. Třebíz ze dne 29.7.2024. Dne 17.10.2024 provedl znalec prohlídku pozemků a pořídil potřebnou fotodokumentaci, z veřejně dostupných zdrojů opatřil snímky z katastrální mapy, údaje z územního plánu obce Klobuky, obce Třebíz a obcí, v nichž se nacházejí porovnávané pozemky, a dále údaje o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Usnesení soudního exekutora JUDr. Jiřího Janečky, Ph.D. č.j. 178 EX 608/02-87 ze dne 29.7.2024
2. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 28 v k.ú. Čeradice u Pálečku ze dne 29.7.2024
3. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 20 v k.ú. Třebíz ze dne 29.7.2024
4. Snímky z katastrální mapy
5. Územní plán obce Klobuky, obce Třebíz a obcí, v nichž se nacházejí porovnávané pozemky
6. Údaje o dosažených cenách pozemků z katastru nemovitostí
7. Odborná literatura a platný cenový předpis
8. Skutečnosti zjištěné při prohlídce předmětu ocenění dne 17.10.2024
9. Fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k tomu, že jako zdroj dat pro ocenění byla použita data o oceňovaných pozemcích z katastru nemovitostí a z územních plánů obcí Klobuky a Třebíz, a tato data byla ověřena při prohlídce pozemků, a dále byly jako zdroj dat použity údaje o dosažených cenách porovnávaných zemědělských pozemků ve srovnatelné lokalitě z katastru nemovitostí, je možné všechna tato data považovat za dostatečně věrohodná pro spolehlivý odhad obvyklé ceny i ceny zjištěné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Kategorie hledané hodnoty

Vzhledem k tomu, že znaleckým úkolem je odhad hodnoty pozemků pro účely vedení exekuce, byla na základě výslovného odkazu v poznámce k §336 odst.1 o.s.ř. ve spojení s ustanovením §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, zvolena jako kategorie hledané hodnoty obvyklá cena ve smyslu §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění. S ohledem na ustanovení §1c odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, je znalec povinen spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou, byla znalcem určena i cena zjištěná.

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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”.

Cena zjištěná:

Cenou zjištěnou dle §2 odst. 7 rozumí „cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb. jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota”, tedy cena určená podle ustanovení hlavy druhé zákona č. 151/1997 Sb. a podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V zásadě se jedná o hodnotu, která je určena podle předem určených postupů a na základě statisticky zpracovaných údajů o cenách pozemků a staveb z minulých let s použitím koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná je určena především pro fiskální účely a její přímá vazba na aktuální situaci na trhu je z důvodu použití výnosového způsobu s použitím tzv. BPEJ, jejichž ceny nebyly již řadu let aktualizovány, poněkud problematická.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že se jedná o 7 pozemků v druhu pozemku orná půda a 2 pozemky v druhu pozemku trvalý travní porost.

Z platného územních plánů obcí Klobuky a Třebíz bylo zjištěno, že se všechny oceňované pozemky nacházejí mimo zastavěné území obcí v zemědělských plochách - zahrady a sady (ZZ), v zemědělských plochách - orná půda (ZO) a plochách zemědělských (NZ). Jde tedy ve všech případech o pozemky zemědělské, byť pozemky v plochách ZZ přímo navazují na zastavěné území obce.

Při prohlídce předmětu ocenění bylo zjištěno, že se 4 pozemky nacházejí východně a severovýchodně od zastavěného území osady Čeradice, a ostatní pozemky se nacházejí cca 2 km jižně od osady Čeradice, po pravé straně silnice vedoucí z osady Kobylínky do obce Neprobylce, a to i pozemek nacházející se na severním okraji k.ú. Třebíz.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky, jejichž nejlepší a nejvyšší využití spočívá ve využití pro zemědělské účely, především jako orná půda, byla analýza trhu, tedy sběr dat pro účely ocenění, zaměřena na zemědělské pozemky nacházející se v nejbližším okolí, a v rámci této analýzy trhu byly v katastru nemovitostí vyhledány pozemky, jejichž prodej byl realizován v letech 2024 - 2025, resp. jeden prodej z roku 2023 s vkladem provedeným v roce 2024).

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Odhad obvyklé ceny:

Na základě vyhledaných cenových údajů z katastru nemovitostí o prodeji zemědělských pozemků byl následně odhad obvyklé ceny realizován v souladu s §2 odst.2 zákona č.151/1997 Sb., tedy na základě porovnání, resp. s použitím tzv. porovnávacího přístupu. Porovnávací přístup vychází z přímé reflexe trhu a je založen na předpokladu, že na hodnotu nemovitosti lze usuzovat z úrovně aktuálně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí. Porovnávací přístup dává zpravidla nejspolehlivější obraz o postavení oceňovaných pozemků na trhu a úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny.

V rámci porovnávací analýzy byly oceňované pozemky porovnávány na základě přímého (párového) porovnání se všemi porovnávanými pozemky s tím, že jako základní jednotka porovnání byla použita cena za jeden m² pozemku. Vzhledem k tomu, že byla pro ocenění použita kvantitativní porovnávací analýza, byly vstupní cenové údaje v rámci porovnávací analýzy upraveny cenovými úpravami vyjadřujícími odlišnosti porovnávaných pozemků od pozemků oceňovaných, u kterých lze předpokládat, že budou mít vliv na jeho postavení na trhu (tzv. cenotvorné faktory).

Za první cenotvorný faktor byl považován faktor vývoje cen zemědělských pozemků s tím, že vzhledem k tomu, že pro daný segment trhu neexistuje žádný obecný index vyjadřující meziroční změny cen zemědělských pozemků, byl předpokládán meziroční nárůst cen o 5% (u pozemku z roku 2023), u pozemků z roku 2024 a z počátku roku 2025 nebyl předpokládán žádný cenový nárůst.

Druhým cenotvorným faktorem, který byl v rámci porovnávací analýzy zohledněn, byl faktor možnosti využití pozemků s tím, že vzhledem k tomu, že všechny porovnávané pozemky jsou nezastavitelné pozemky určené k zemědělské činnosti, byly všechny vyhodnoceny jako srovnatelné.

Jako třetí cenotvorný faktor byla zohledněna poloha pozemků s tím, že všechny porovnávané pozemky se nacházejí v bezprostřední blízkosti oceňovaných pozemků, tedy byly všechny vyhodnoceny jako srovnatelné.

Čtvrtým cenotvorným faktorem, který byl v rámci porovnávací analýzy zohledněn byla velikost pozemků ve smyslu tzv. množstevní slevy, avšak vzhledem k tomu, že do porovnávací analýzy byly zařazeny pouze pozemky nad 10.000 m², byly z tohoto hlediska všechny porovnávané pozemky či soubory pozemků vyhodnoceny jako srovnatelné.

Jako poslední cenotvorný faktor byl uvažován faktor přístupu k pozemkům s tím, že pozemky, které mají přístup z veřejné komunikace zajištěný nebo alespoň převážně zajištěný, byly považovány za srovnatelné, zatímco pozemků, bez přístupu, popř. převážně bez přístupu, byly považovány za horší, což bylo zohledněno přírážkou ve výši 5%.

Určení ceny zjištěné:

Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda nebo trvalý travní porost, a podle platných územních plánů se všechny pozemky nacházejí v plochách zemědělských (plochy ZZ, ZO a NZ), byly oceněny jako pozemky zemědělské podle §6 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, tedy podle příslušné BPEJ.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Pozemky v k.ú. Čeradice u Pálečku

kraj Středočeský, okres Kladno, obec Klobuky, k.ú. Čeradice u Pálečku
adresa nemovité věci: Čeradice, 273 74 Klobuky

Pozemek v k.ú. Třebíz

kraj Středočeský, okres Kladno, obec Třebíz, k.ú. Třebíz
adresa nemovité věci: Třebíz, 273 75 Třebíz

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Velc, Mírové náměstí 65, 41118 Budyně nad Ohří, LV: 28 pro k.ú. Čeradice u Pálečku a LV: 6 pro k.ú. Třebíz

Místopis

Oceňované pozemky jsou situovány v k.ú. Čeradice u Pálečku, a to jednak východně a severovýchodně od zastavěného území osady Čeradice, a dále cca 2 km jižně od osady Čeradice, po pravé straně silnice vedoucí z osady Kobylníky do obce Neprobylice, kde se nachází i pozemek v k.ú. Třebíz. V místě pozemků nejsou uloženy žádné inženýrské sítě, nenachází se zde žádná občanská vybavenost, nejbližší zastávka veřejné dopravy se nachází v osadě Čeradice.

Osada Čeradice je územně oddělenou částí obce Klobuky, po obou stranách silnice ve směru na Páleček, Stradonice a Zlonice, ve vzdálenosti cca 1,5 km západně od Pálečku a cca 2 km východně od centra sídelní části obce. V této osadě je pouze veřejný vodovod a veřejná el. síť, nenachází se zde prakticky žádná občanská vybavenost, dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno výhradně autobusovými spoji.

Obec Klobuky leží na severozápadním okraji okresu Kladno, po pravé straně od silnice č. 7 ve směru z Prahy na Louny, ve vzdálenosti cca 12 km severozápadně od Slaného, 19 km jihovýchodně od Loun a cca 23 km severně od Kladna. V obci je uložen veřejný vodovod, veřejná el. síť a veřejný plynovod, nachází se zde rozšířená občanská vybavenost, jako jsou obchody, služby, zdravotní středisko, škola a pošta. Dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno autobusovými a vlakovými spoji.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☒ orná půda
☒ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: ☐ okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Pozemky parc.č. 482 a 504 ostatní plocha, silnice - Středočeský kraj, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace
Pozemky parc.č. 455, 483 a 517 ostatní plocha, ostatní komunikace - Obec Klobuky

Celkový popis nemovité věci

Jedná se celkem o 8 pozemků v k.ú. Čeradice u Pálečku, z nichž 6 je evidováno v druhu orná půda a 2 v druhu pozemku trvalý travní porost.

Pozemky orné půdy (parc.č. 190/15 a 190/18) navazují na východní okraj zastavěného území osady Čeradice, podle územního plánu se nacházejí v zemědělských plochách zahrad a sadů (ZZ) a ke dni ocenění nejsou obhospodařovány. Pozemek parc.č. 488 se nachází východně od zastavěného území osady Čeradice, podle územního plánu obce se nachází v zemědělských plochách orné půdy (ZO) a k datu ocenění je užíván jako pole a pozemek parc.č. 467 se nachází severovýchodně od zastavěného území osady Čeradice, podle územního plánu se nachází v zemědělských plochách orné půdy (ZO) a ke dni ocenění je užíván jako pole. Pozemky parc.č. 511, 512, 552 a 553 se nacházejí cca 2 km jižně od osady Čeradice, podle územního plánu se nacházejí v zemědělských plochách orné půdy a ke dni ocenění jsou užívány jako pole. Pozemek parc.č. 1015 v k.ú. Třebíz se nachází na severním okraji katastrálního území Třebíz při hranici s k.ú. Čeradice u Pálečku, podle územního plánu obce se nacházejí v plochách zemědělských (NZ) a ke dni ocenění je užíván jako pole. Ke všem pozemkům je zajištěn přímý přístup z veřejné komunikace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k pozemkům je zajištěn z pozemků parc.č. 482 a 504 ve vlastnictví

Středočeského kraje s právem hospodařit ve prospěch Krajské správy a údržby silnic

Středočeského kraje, příspěvkové organizace, resp. z pozemku parc.č. 455 ve vlastnictví obce

Klobuky, příp. přes pozemky parc.č. 483 a 517 ve vlastnictví stejného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Pozemek parc.č. 488 je částečně v záplavovém území, ostatní se nacházejí mimo záplavové území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na oceňovaných pozemcích vážnou zástavní práva exekutorská podle §69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu, včetně závazků nezajistit zást. práva ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazků neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, a dále nařízené a zahájené exekuce včetně exekučních příkazů k prodeji nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní ani pachtovní smlouva nebyla předložena, na základě prohlídky pozemků však bylo zjištěno, že pozemky s výjimkou pozemků parc.č. 190/15 a 190/18 v k.ú. Čeradice u Pálečku

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Cena zjištěná

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Cena zjištěná pozemků v k.ú. Čeradice u Pálečku

1. Cena zjištěná pozemků v k.ú. Čeradice u Pálečku

Název předmětu ocenění: Zemědělské pozemky
Adresa předmětu ocenění: Čeradice
273 74 Klobuky
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Klobuky
Katastrální území: Čeradice u Pálečku
Počet obyvatel: 1 038

Pozemky parc.č. 190/15, 190/18, 467, 488, 511, 512, 552 a 553 v k.ú. Čeradice u Pálečku

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	190/15	13011	358	7,24		7,24	2 591,92
orná půda	190/15	13311	1 194	7,13		7,13	8 513,22
orná půda	190/15	13341	2 451	5,40		5,40	13 235,40
orná půda	190/18	13011	8	7,24		7,24	57,92
orná půda	190/18	13311	1 137	7,13		7,13	8 106,81
orná půda	190/18	13341	1 007	5,40		5,40	5 437,80
orná půda	467	13011	6 037	7,24		7,24	43 707,88
orná půda	488	15600	11 009	13,11		13,11	144 327,99
orná půda	511	10100	8 276	14,57		14,57	120 581,32
orná půda	511	13001	322	8,43		8,43	2 714,46
trvalý travní porost	512	10100	266	14,57		14,57	3 875,62
orná půda	552	10100	15 729	14,57		14,57	229 171,53
trvalý travní porost	553	10100	1 665	14,57		14,57	24 259,05

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 49 459 m²

606 580,92

Pozemky parc.č. 190/15, 190/18, 467, 488, 511, 512, 552 a 553 v k.ú.

= **606 580,92 Kč**

Čeradice u Pálečku - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Pozemky parc.č. 190/15, 190/18, 467, 488, 511, 512, 552 a 553 v k.ú.

= **303 290,46 Kč**

Čeradice u Pálečku - cena zjištěná celkem

Cena zjištěná pozemku v k.ú. Třebíz

1. Cena zjištěná pozemku v k.ú. Třebíz

Název předmětu ocenění: Zemědělské pozemky
Adresa předmětu ocenění: Třebíz
273 75 Třebíz
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Třebíz
Katastrální území: Třebíz
Počet obyvatel: 245

Pozemek parc.č. 1015 v k.ú. Třebíz

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	1015	10100	12 989	14,57		14,57	189 249,73
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			12 989 m ²				189 249,73
Pozemek parc.č. 1015 v k.ú. Třebíz - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						=	189 249,73 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						*	1 / 2
Pozemek parc.č. 1015 v k.ú. Třebíz - cena zjištěná celkem						=	94 624,87 Kč

Obvyklá cena

Obvyklá cena pozemků v k.ú. Čeradice u Pálečku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky parc.č. 190/15, 190/18, 467, 488, 511, 512, 552 a 553 v k.ú. Čeradice u Pálečku

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemků:	49 459,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemky parc.č. 260 a 510/12 v k.ú. Páleč u Zlonic			
Lokalita:	Páleč			
Pozemek:	10 363,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 11.12.2024			Zdroj: V-3815/2024-231	
	1,00			
K2 Možnost využití dle ÚP - zemědělská půda	1,00			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Přístup z veřejné komunikace - nezajištěn	1,05			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
276 801	10 363	27	1,05	28,00

Název:	Pozemky parc.č. 39, 47, 48, 207/3, 261/1, 266, 267, 285/5, 286, 287 a 288/2 v k.ú. Kvílice			
Lokalita:	Kvílice			
Pozemek:	51 739,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 19.1.2023			Zdroj: V-137/2024-231	
	1,05			
K2 Možnost využití dle ÚP - zemědělská půda	1,00			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Přístup z veřejné komunikace - převážně bez přístupu	1,05			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 500 000	51 739	29	1,10	32,00

Název: Pozemky parc.č. 288/5, 296/2, 297, 298, 299/2, 300, 301, 302/6, 302/12, 305/1 a 311/4 v k.ú. Kvílice				
Lokalita: Kvílice				
Pozemek: 40 705,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 17.7.2024			Zdroj: V-2919/2024-231	
		1,00		
K2 Možnost využití dle ÚP - zemědělská půda			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Přístup z veřejné komunikace - převážně bez přístupu			1,05	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 500 000	40 705	37	1,05	39,00

Název: Pozemek parc.č. 277 v k.ú. Hřešice				
Lokalita: Pozdeň				
Pozemek: 15 617,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 11.7.2024			Zdroj: V-2150/2024-231	
		1,00		
K2 Možnost využití dle ÚP - plochy zemědělské (NZ)			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Přístup z veřejné komunikace - bez přístupu			1,05	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
390 000	15 617	25	1,05	26,00

Název: Pozemky parc.č. 199/1, 199/27, 199/38, 199/56, 213, 215, 216, 576 a 578 v k.ú. Pozdeň a pozemek parc.č. 148/2 v k.ú. Hřešice				
Lokalita: Pozdeň				
Pozemek: 35 674,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 29.11.2024			Zdroj: V-3703/2024-231	
		1,00		
K2 Možnost využití dle ÚP - převážně plochy zemědělské (NZ), částečně plochy smíšené nezastavěného území (NS)			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Přístup z veřejné komunikace - zajištěn			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 500 000	35 674	42	1,00	42,00

Název:	Pozemky parc.č. 116/4, 116/5, 116/9, 147/2, 147/12, 147/13, 193/14 a 193/15 v k.ú. Bílichov a pozemek parc.č. 932 v k.ú. Hořešovičky				
Lokalita:	Bílichov a Hořešovičky				
Pozemek:	58 261,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 28.11.2024					Zdroj: V-3704/2024-231
	1,00				
K2 Možnost využití dle ÚP - plochy zemědělské (NZ)	1,00				
K3 Poloha - srovnatelná	1,00				
K4 Přístup z veřejné komunikace - zajištěn	1,00				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
3 500 000	58 261	60	1,00	60,00	

Název:	Pozemky parc.č. 91/7, 210/11 a 210/17 v k.ú. Úherce u Panenského Týnce				
Lokalita:	Úherce				
Pozemek:	15 012,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 8.1.2025					Zdroj: V-109/2025-507
	1,00				
K2 Možnost využití dle ÚP - plochy zemědělské - orná půda (OP)					
	1,00				
K3 Poloha - srovnatelná					
	1,00				
K4 Přístup z veřejné komunikace - zajištěn					
	1,00				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
600 000	15 012	40	1,00	40,00	

Název:	Pozemky parc.č. 153/11, 153/32, 153/33 a 153/34 v k.ú. Toužetín, pozemky parc.č. 196/66 a 196/74 v k.ú. Telce a pozemky parc.č. 513/9 a 513/10 v k.ú. Úherce u Panenského Týnce				
Lokalita:	Peruc - Telce, Toužetín a Úherce				
Pozemek:	81 047,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 24.7.2024					Zdroj: V-2185/2024-507
	1,00				
K2 Možnost využití dle ÚP - plochy zemědělské - orná půda (OP), plochy zemědělské - orná půda a orná půda (NZ.1)	1,00				
K3 Poloha - srovnatelná	1,00				
K4 Přístup z veřejné komunikace - zajištěn	1,00				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
3 241 880	81 047	40	1,00	40,00	

Název:	Pozemky parc.č. 151/3, 240/1, 243/1 a 245/1 v k.ú. Kokovice a pozemek parc.č. 1033 v k.ú. Hořešovičky			
Lokalita:	Klobuky - Kokovice a Hořešovičky			
Pozemek:	38 903,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 8.1.2025				Zdroj: V-82/2025-231
	1,00			
K2 Možnost využití dle ÚP - zemědělské plochy - orná půda (ZO)				
	1,00			
K3 Poloha - srovnatelná				
	1,00			
K4 Přístup z veřejné komunikace - převážně nezajištěn				1,05
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 400 000	38 903	36	1,05	38,00

Minimální jednotková porovnávací cena	26 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 Kč/m ²
Medián	39 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	60 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	26,74 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	24,64 %

Odhad porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku			
Medián jednotkových cen			39 Kč/m²
Výměra pozemku			49 459,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 928 901,00	
Spoluvlastnický podíl 1/2		* 1,00 / 2,00	
	=	964 450,50	
Prodejnost podílu		* 0,95	
	=	916 227,98	
Výsledná porovnávací hodnota podílu 1/2			916 228 Kč

Obvyklá cena pozemku v k.ú. Třebíz

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 1015 v k.ú. Třebíz

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	12 989,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Pozemky parc.č. 260 a 510/12 v k.ú. Páleč u Zlonic				
Lokalita: Páleč				
Pozemek: 10 363,00 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 11.12.2024			Zdroj: V-3815/2024-231	
			1,00	
K2 Možnost využití dle ÚP - zemědělská půda			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Přístup z veřejné komunikace - nezajištěn			1,05	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
276 801	10 363	27	1,05	28,00

Název: Pozemky parc.č. 39, 47, 48, 207/3, 261/1, 266, 267, 285/5, 286, 287 a 288/2 v k.ú. Kvílice				
Lokalita: Kvílice				
Pozemek: 51 739,00 m²				
Použité koeficienty:				
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 19.1.2023			Zdroj: V-137/2024-231	
			1,05	
K2 Možnost využití dle ÚP - zemědělská půda			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Přístup z veřejné komunikace - převážně bez přístupu			1,05	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 500 000	51 739	29	1,10	32,00

Název:	Pozemky parc.č. 288/5, 296/2, 297, 298, 299/2, 300, 301, 302/6, 302/12, 305/1 a 311/4 v k.ú. Kvílice			
Lokalita:	Kvílice			
Pozemek:	40 705,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 17.7.2024				Zdroj: V-2919/2024-231
	1,00			
K2 Možnost využití dle ÚP - zemědělská půda	1,00			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Přístup z veřejné komunikace - převážně bez přístupu	1,05			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
1 500 000	40 705	37	1,05	39,00

Název:	Pozemek parc.č. 277 v k.ú. Hřešice			
Lokalita:	Pozdeň			
Pozemek:	15 617,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 11.7.2024				Zdroj: V-2150/2024-231
	1,00			
K2 Možnost využití dle ÚP - plochy zemědělské (NZ)	1,00			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Přístup z veřejné komunikace - bez přístupu	1,05			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
390 000	15 617	25	1,05	26,00

Název:	Pozemky parc.č. 199/1, 199/27, 199/38, 199/56, 213, 215, 216, 576 a 578 v k.ú. Pozdeň a pozemek parc.č. 148/2 v k.ú. Hřešice			
Lokalita:	Pozdeň			
Pozemek:	35 674,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 29.11.2024				Zdroj: V-3703/2024-231
	1,00			
K2 Možnost využití dle ÚP - převážně plochy zemědělské (NZ), částečně plochy smíšené nezastavěného území (NS)	1,00			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Přístup z veřejné komunikace - zajištěn	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
1 500 000	35 674	42	1,00	42,00

Název:	Pozemky parc.č. 116/4, 116/5, 116/9, 147/2, 147/12, 147/13, 193/14 a 193/15 v k.ú. Bílichov a pozemek parc.č. 932 v k.ú. Hořešovičky				
Lokalita:	Bílichov a Hořešovičky				
Pozemek:	58 261,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 28.11.2024				Zdroj: V-3704/2024-231	
	1,00				
K2 Možnost využití dle ÚP - plochy zemědělské (NZ)	1,00				
K3 Poloha - srovnatelná	1,00				
K4 Přístup z veřejné komunikace - zajištěn	1,00				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
3 500 000	58 261	60	1,00	60,00	

Název:	Pozemky parc.č. 91/7, 210/11 a 210/17 v k.ú. Úherce u Panenského Týnce				
Lokalita:	Úherce				
Pozemek:	15 012,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 8.1.2025		Zdroj: V-109/2025-507			
		1,00			
K2 Možnost využití dle ÚP - plochy zemědělské - orná půda (OP)					
		1,00			
K3 Poloha - srovnatelná		1,00			
K4 Přístup z veřejné komunikace - zajištěn		1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
600 000	15 012	40	1,00	40,00	

Název:	Pozemky parc.č. 153/11, 153/32, 153/33 a 153/34 v k.ú. Toužetín, pozemky parc.č. 196/66 a 196/74 v k.ú. Telce a pozemky parc.č. 513/9 a 513/10 v k.ú. Úherce u Panenského Týnce			
Lokalita:	Peruc - Telce, Toužetín a Úherce			
Pozemek:	81 047,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 24.7.2024		Zdroj: V-2185/2024-507		
	1,00			
K2 Možnost využití dle ÚP - plochy zemědělské - orná půda (OP), plochy zemědělské - orná půda a orná půda (NZ.1)		1,00		
K3 Poloha - srovnatelná		1,00		
K4 Přístup z veřejné komunikace - zajištěn		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 241 880	81 047	40	1,00	40,00

Název:	Pozemky parc.č. 151/3, 240/1, 243/1 a 245/1 v k.ú. Kokovice a pozemek parc.č. 1033 v k.ú. Hořešovičky			
Lokalita:	Klobuky - Kokovice a Hořešovičky			
Pozemek:	38 903,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Vývoj cen zemědělských pozemků - KS ze dne 8.1.2025				Zdroj: V-82/2025-231
	1,00			
K2 Možnost využití dle ÚP - zemědělské plochy - orná půda (ZO)				
	1,00			
K3 Poloha - srovnatelná				
	1,00			
K4 Přístup z veřejné komunikace - převážně nezajištěn				1,05
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
1 400 000	38 903	36	1,05	38,00

Minimální jednotková porovnávací cena	26 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 Kč/m ²
Medián	39 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	60 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	26,74 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	24,64 %

Odhad porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku			
Medián jednotkových cen			39 Kč/m²
Výměra pozemku			12 989,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		506 571,00	
Podíl 1/2		* 1,00 / 2,00	
	=	253 285,50	
Prodejnost podílu		* 0,95	
	=	240 621,22	
Výsledná porovnávací hodnota podílu 1/2			240 621 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ceny zjištěné:

Cena zjištěná pozemků v k.ú. Čeradice u Pálečku – podíl 1/2

1. Pozemky parc.č. 190/15, 190/18, 467, 488, 511, 512, 552 a 553 v k.ú. Čeradice u Pálečku 303 290,- Kč

Cena zjištěná pozemku v k.ú. Třebíz – podíl 1/2

1. Pozemek parc.č. 1015 v k.ú. Třebíz 94 625,- Kč

Cena zjištěná podílu 1/2 celkem

397 920 Kč

slovy: Tři sta devadesát sedm tisíc devět set dvacet Kč

Rekapitulace obvyklé ceny:

Obvyklá cena pozemků v k.ú. Čeradice u Pálečku – podíl 1/2

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky parc.č. 190/15, 190/18, 467, 488, 511, 512, 552 a 553 v k.ú. Čeradice u Pálečku 916 228,- Kč

Obvyklá cena pozemku v k.ú. Třebíz – podíl 1/2

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 1015 v k.ú. Třebíz 240 621,- Kč

Porovnávací hodnota podílu 1/2 celkem

1 156 849 Kč

Obvyklá cena podílu 1/2 celkem

1 150 000 Kč

slovy: Jeden milion jedno sto padesát tisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro ocenění souboru pozemků byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, která nejlépe ukazuje na jeho reálné postavení na současném trhu v daném segmentu s tím, že v rámci porovnávacích analýz byly s ohledem na skutečnost, že se jedná o zemědělské pozemky nacházející se mimo zastavěné území, jako porovnávané pozemky použity zemědělské pozemky nacházející se ve srovnatelné lokalitě, jejichž prodej byl realizován v letech 2024 - 2025 a cenotvorné rozdíly byly v rámci porovnávacích analýz zohledněny příslušnými cenovými úpravami.

Trh se zemědělskými pozemky je poměrně aktivní s tím, že realizované ceny pozemkových souborů nad 10.000 m² se v letech 2024 a 2025 pohybovaly v širokém cenovém pásmu od 29 do cca 60 Kč/m² výměry pozemku.

Po právní stránce jsou pozemky zatíženy zástavními právy a nařízenými a zahájenými exekucemi, včetně exekučních příkazů k prodeji nemovitosti, avšak jsou prosty věcných břemen či dalších omezení majících vliv na jejich hodnotu, hodnota pozemků však není dotčena žádnými negativními vlivy životního prostředí a ani nebylo zjištěno, že by samy vykazovaly jakákoliv rizika tohoto charakteru pro své okolí. S výjimkou pozemků parc.č. 190/15 a 190/18 v k.ú. Čeradice u Pálečku jsou všechny pozemky obhospodařovány a za tímto účelem zřejmě i propachtovány.

5.2. Kontrola postupu

Pro ověření spolehlivosti ocenění byl znalcem nejprve překontrolován soulad údajů o oceňovaných pozemcích z katastru nemovitostí, z územních plánů obcí Klobuky a Třebíz s údaji zjištěnými při prohlídce předmětu ocenění. Dále byly překontrolovány údaje o porovnávaných pozemcích a správnost údajů o dosažených cenách z katastru nemovitostí. Následně pak byla překontrolována kritéria použití cenových úprav provedených v rámci porovnávací analýzy a kritéria použití jejich výše. Vzhledem k tomu, že v rámci shora uvedené kontroly nebyly identifikovány žádné nedostatky, lze závěry tohoto znaleckého posudku považovat z pohledu odhadu obvyklé ceny za poměrně spolehlivé.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k pozemkům parc.č. 190/15 o výměře 4003 m² - orná půda, parc.č. 190/18 o výměře 2152 m² - orná půda, parc.č. 467 o výměře 6037 m² - orná půda, parc.č. 488 o výměře 11009 m² - orná půda, parc.č. 511 o výměře 8598 m² - orná půda, parc.č. 512 o výměře 266 m² - trvalý travní porost, parc.č. 552 o výměře 15729 m² - orná půda, a parc.č. 553 o výměře 1665 m² - trvalý travní porost, to vše v katastrálním území Čeradice u Páleců, obci Klobuky, okrese Kladno, a dále spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k pozemku parc.č. 1015 o výměře 12989 m² - orná půda, v katastrálním území Třebíz, obci Třebíz, okrese Kladno.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k pozemkům parc.č. 190/15, parc.č. 190/18, parc.č. 467, parc.č. 488, parc.č. 511, parc.č. 512, parc.č. 552 a parc.č. 553, to vše v katastrálním území Čeradice u Páleců, obci Klobuky, okrese Kladno, a dále k pozemku parc.č. 1015 v katastrálním území Třebíz, obci Třebíz, okrese Kladno, v souladu s porovnávací hodnotou a navrhuje vyjádřit tuto hodnotu níže uvedenou částkou, která nezahrnuje složku DPH.

Obvyklá cena podílu 1/2 celkem

1 150 000 Kč

slovy: Jeden milion jedno sto padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem k tomu, že pro odhad obvyklé ceny objektu byly použity cenové údaje o prodeji srovnatelných pozemků z databáze Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu, jejichž prodej byl realizován v roce 2024 a 2025, je možné považovat odhadnutou obvyklou cenu za spolehlivou, a to i přesto, že variační koeficient v rámci porovnávacích analýz se pohybuje na úrovni kolem 25%.

7. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 28 v k.ú. Čeradice u Pálečku ze dne 29.7.2024	19
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 20 v k.ú. Třebíz ze dne 29.7.2024	12
Snímky z katastrální mapy	3
Hlavní výkresy územních plánů obcí Klobuky a Třebíz	2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní a byla účtována dokladem č. 015/2025.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 025014/2025 evidence posudků.

V Plzni 15.3.2025

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

Fotodokumentace

