

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 055206/2023

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	124 EX 5755/22
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Horka nad Sázavou, Horka II, okres Kutná Hora
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	13.09.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	13.09.2023
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 20.09.2023

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 51/54 a 52/27 v obci Horka II, okres Kutná Hora, katastrální území Horka nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 10062.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, povodňová mapa

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 51/54 a 52/27
Adresa předmětu ocenění:	Horka nad Sázavou, Horka II, okres Kutná Hora
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Horka II
Katastrální území:	Horka nad Sázavou

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 13.09.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Řezníčková Ilona, Zámecká 596, 58291 Světlá nad Sázavou

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 51/54 a 52/27 v obci Horka II, okres Kutná Hora, katastrální území Horka nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 10062.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## 5. Celkový popis nemovitosti

Obec Horka II se nachází v jihozápadní části okresu Kutná Hora, cca 30 km od okresního města. Má přibližně 390 obyvatel a minimální občanskou vybavenost – pouze obchod. Je obsluhována autobusovými i vlakovými spoji, vč. příměstských. Má veřejné rozvody elektřiny, vody a kanalizace.

Oceňované pozemky se nacházejí severovýchodně od zastavěného území obce, v zemědělské krajině, v pásu mezi řekou Sázavou a železniční tratí. Pozemky jsou obhospodařovány. Jsou téměř rovinné. Na pozemcích se nenacházejí žádné stavby. Pozemky jsou od sebe odděleny pásem zeleně podél místní vodoteče.

Dle územního plánu se jedná o zemědělské a přírodní plochy, na pozemky dle dostupných podkladů zřejmě nezasahuje povodňová zóna (těsně však sousedí s jižním okrajem). Nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny, exekuční řízení není zohledňováno.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.09.2023 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 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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

#### Ocenění

##### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	51/54	55800	2 314	7,87	20,00	9,44	21 844,16
trvalý travní porost	51/54	56901	249	1,58	20,00	1,90	473,10
trvalý travní porost	51/54	52110	35	4,21	20,00	5,05	176,75
trvalý travní porost	52/27	52110	284	4,21	20,00	5,05	1 434,20

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 2 882 m<sup>2</sup> 23 928,21

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 23 928,21 Kč**

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Pozemky parc. č. 51/54 a 52/27 v katastrálním území Horka nad Sázavou**

Horka nad Sázavou, Horka II, okres Kutná Hora					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Horka nad Sázavou, Horka II, okres Kutná Hora	2882 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Horka II, okres Kutná Hora	506 m <sup>2</sup>	orná půda	nejsou řešeny	prodej pouze podílu
2	Senožaty, okres Pelhřimov	9508 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Nesperry, Veliš, okres Benešov	11504 m <sup>2</sup>	orná půda (cca 2/3) a trvalý travní porost (cca 1/3)	nejsou řešeny	prodej pouze podílu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	31,46 Kč	1	31,46 Kč	1	1	1.2	1	0.95	1.14	27,60 Kč
2	39,21 Kč	1	39,21 Kč	1	1	1	1	1	1	39,21 Kč
3	36,17 Kč	1	36,17 Kč	1	1	1.15	1	0.95	1.0925	33,11 Kč
Celkem průměr										33,30 Kč
Minimum										27,60 Kč
Maximum										39,21 Kč
Směrodatná odchylka - s										5,81 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										27,50 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										39,11 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K3 - Koeficient úpravy: účel užití										
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inserce přiměřeně nižší										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny zemědělské pozemky v relevantním okolí. Zohledněn je druh pozemku (orná půda je posouzena jako lepší). Pozemky jsou porovnávány v cenách za m<sup>2</sup>, výměra pozemků proto není zohledňována.

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

$$33,30 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 2882 \text{ m}^2$$

$$= 95\,971 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**96 000 Kč**

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

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

### **Výsledek dle cenového předpisu**

23.930 Kč

### **Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

96.000 Kč

Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit tím, že vypočtená zjištěná cena je negativně ovlivněna zpětným statistickým vyhodnocením základních dat, které plně neodrážejí růst cen zemědělských pozemků (průměrná cena dle BPEJ roste pomaleji než trh).

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 51/54 a 52/27 v obci Horka II, okres Kutná Hora, katastrální území Horka nad Sázavou, na listu vlastnictví č. 10062, pro účely exekučního řízení.

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

**96.000 Kč**

Slovy: devadesátšesttisíc korun českých



## **Vypracoval:**

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

Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.09.2023

.....  
Ing. Jitka Mašínová

.....  
Martin Málek

.....  
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční náhrada dle zákona.

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

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 055206/2023.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">51/54</a>
Obec:	<a href="#">Horka II (534056)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horka nad Sázavou (642037)</a>
Číslo LV:	<a href="#">10062</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2598
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Řezníčková Ilona, Zámecká 596, 58291 Světlá nad Sázavou	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">55800</a>	2314
<a href="#">56901</a>	249
<a href="#">52110</a>	35

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

#### Jiné zápisy

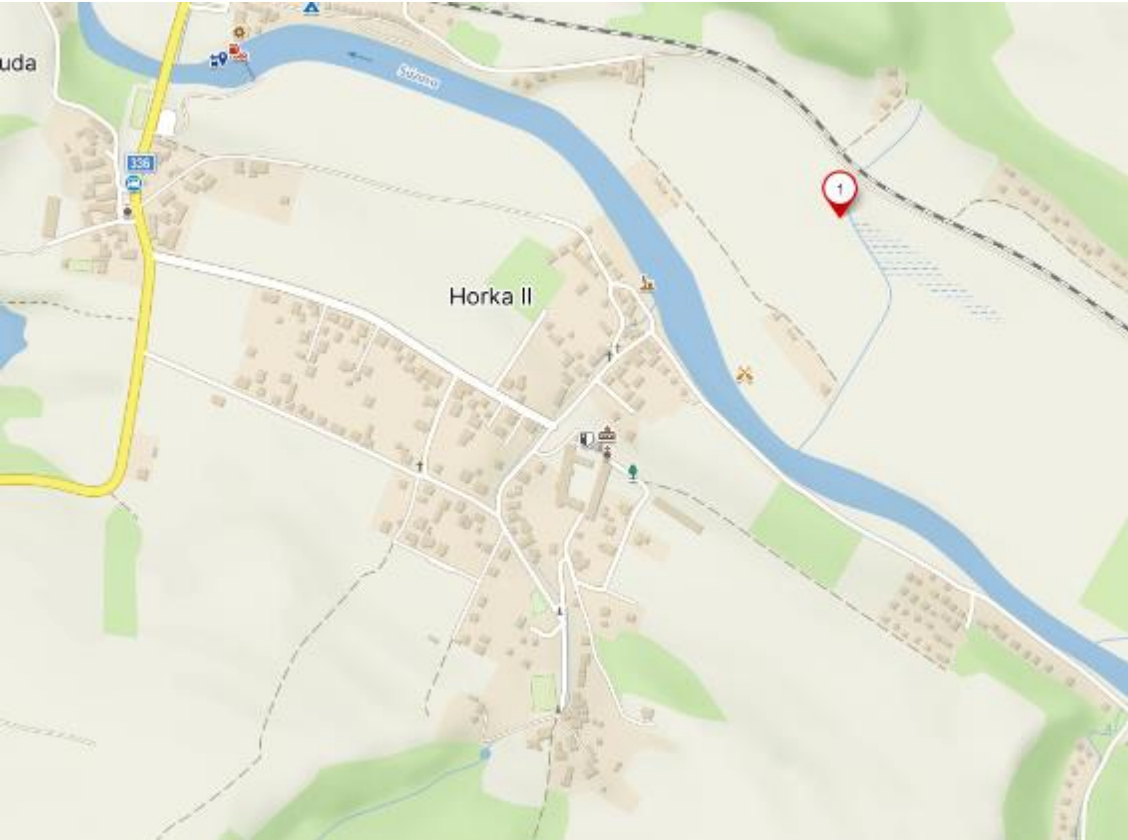
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Řezníčková Ilona

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">52/27</a>
Obec:	<a href="#">Horka II (534056)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horka nad Sázavou (642037)</a>
Číslo LV:	<a href="#">10062</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	284
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



**Ortofoto mapa a mapa**



## Výřez z územního plánu



PLOCHY PŘÍRODNÍ



PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ  
Z - ZEMĚDĚLSKÁ PRODUKCE



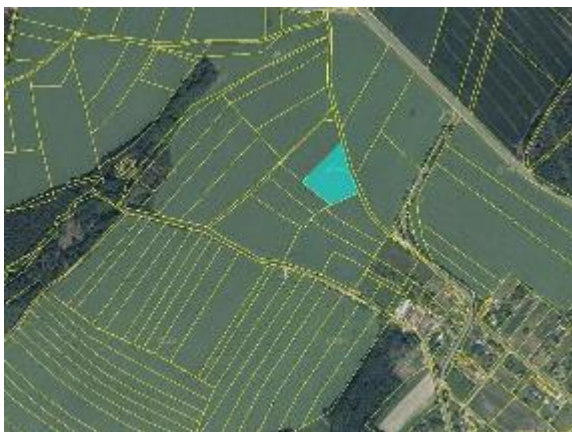
## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

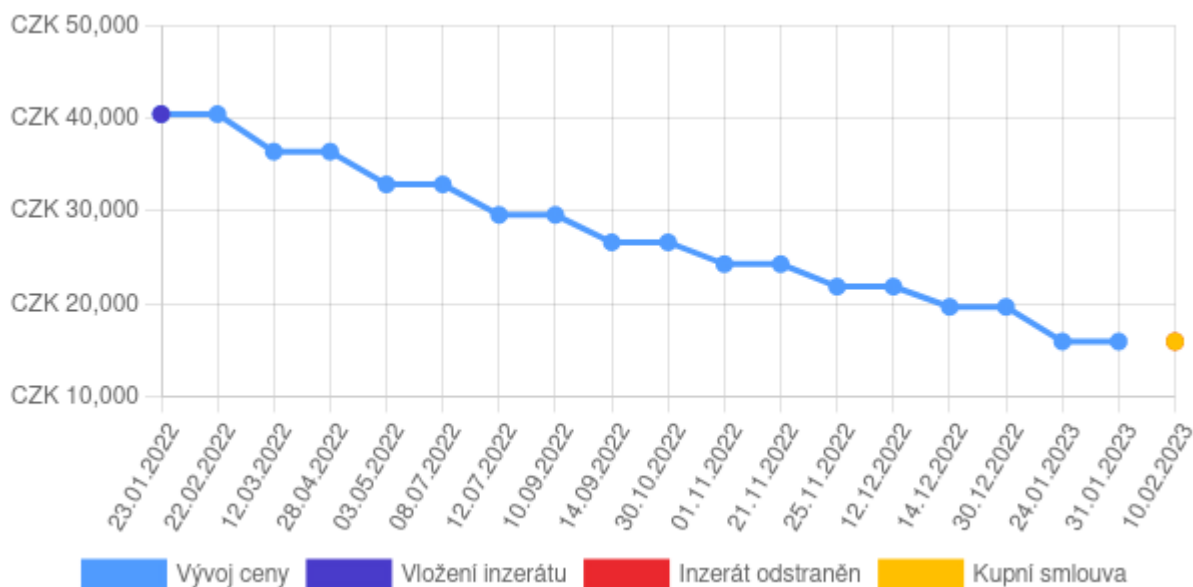


**Pozemek, 506 m<sup>2</sup>, Horka II, okres Kutná Hora**

**Celková cena: 15 918 Kč**

**Lokalita: Horka II, okres Kutná Hora**

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



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

<b>Lokalita</b>	Horka II, okres Kutná Hora	<b>Cena dle KS</b>	15 918 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	10.02.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-768/2023-205
<b>Plocha pozemku</b>	506 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Horka nad Sázavou, v okrese Kutná Hora, LV 111, podíl 1/9 o výměře 505 m<sup>2</sup>. Parcela č. 949/2 - o výměře 4549 m<sup>2</sup>. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu. Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Pokud nemáte zájem o podíl, nevolejte, děkujeme.

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

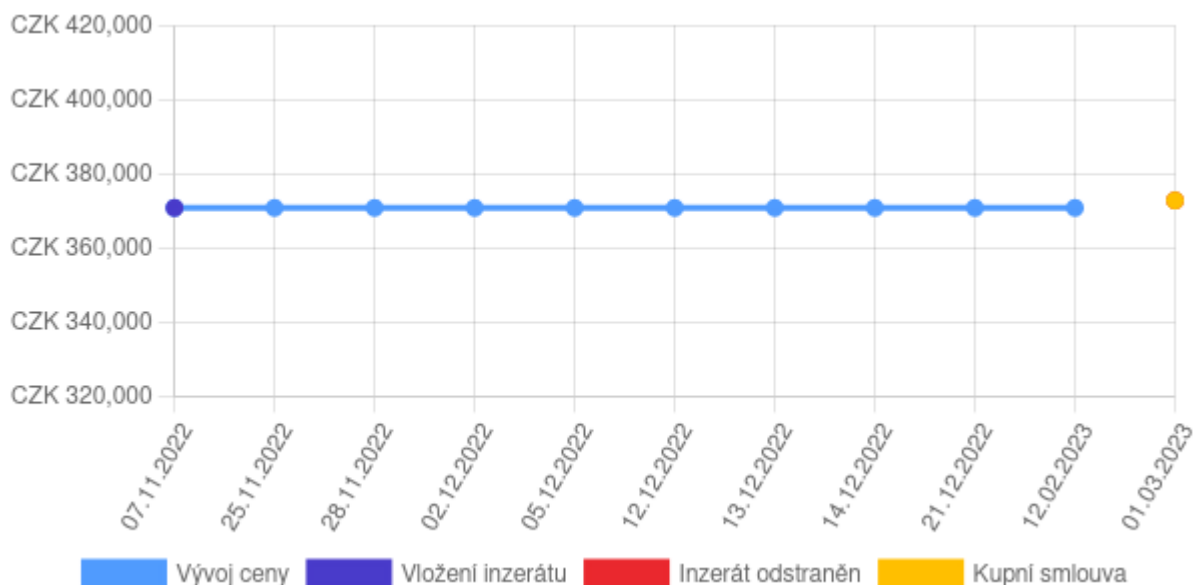


**Pozemek, 9508 m<sup>2</sup>, Senožaty, okres Pelhřimov**

**Celková cena: 372 812 Kč**

**Lokalita: Senožaty, okres Pelhřimov**

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



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

<b>Lokalita</b>	Senožaty, okres Pelhřimov	<b>Cena dle KS</b>	372 812 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	01.03.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-970/2023-304
<b>Plocha pozemku</b>	9508 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji pozemky v katastrálním území Nečice v okrese Pelhřimov v Kraji Vysočina. K prodeji je 100% podíl na pozemcích parc. č. 76/4, 76/17 a 76/18 zapsané na LV 503 v KÚ Nečice. Celková výměra všech prodávaných pozemků je 9 508 m<sup>2</sup> a vše je vedeno jako trvalý travní porost. Nečice je malá vesnice, část obce Senožaty. Obec Senožaty leží na levém břehu Želivky na vysoké náhorní rovině, cca 10 kilometrů od města Humpolec. Krajina Senožatska je různorodá, členitá a z velké části zalesněná hlavně jehličnatými porosty. Půda je prověřená a bezpečná investice. Růst její ceny se stabilně drží nad inflací a představuje tak ochranu investic i v dobách, kdy si nejsme jisti budoucím vývojem. Tržní cena půdy každým rokem roste a proto patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Jen za rok 2021 vzrostla průměrná tržní cena zemědělské půdy o 16,1% oproti cenám z roku 2020. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc.



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

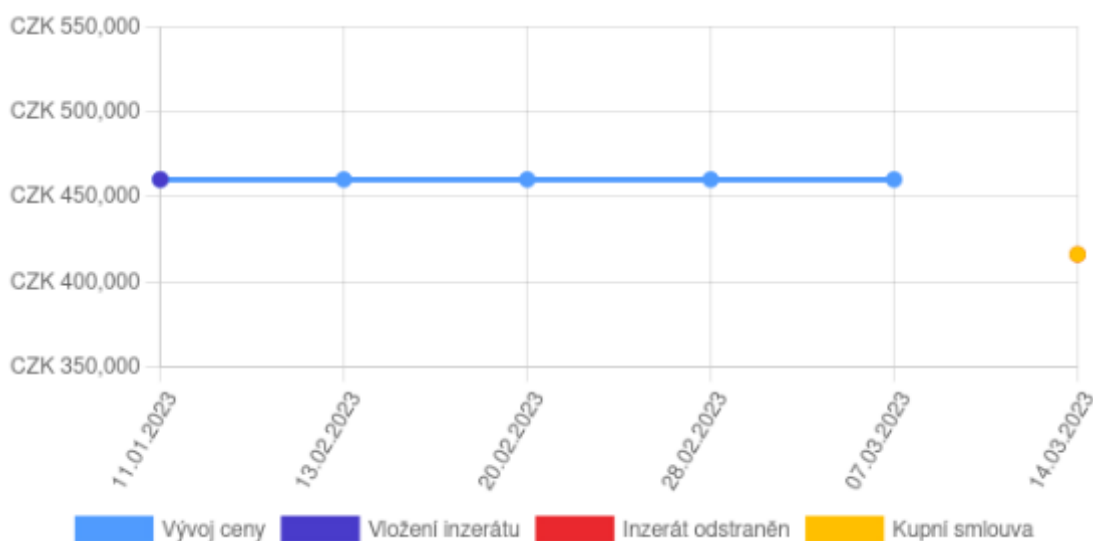


**Pozemek, 11504 m<sup>2</sup>, Nesperry, Veliš, okres Benešov**

**Celková cena: 416 144 Kč**

**Lokalita: Nesperry, Veliš, okres Benešov**

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



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

<b>Lokalita</b>	Nesperry, Veliš, okres Benešov	<b>Cena dle KS</b>	416 144 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	14.03.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1868/2023-201
<b>Plocha pozemku</b>	11504 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Zemědělský pozemek

Dovolují si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji pozemky v katastrálním území Nesperry a Nesperská Lhota v okrese Benešov ve Středočeském kraji. K prodeji je 100% podíl na pozemcích parc. č. 495, 515 a 523 zapsané na LV 142 v KÚ Nesperská Lhota. Dále pak menší podíl o velikosti 1/4 na pozemcích parc. č. 699 a 700 zapsané na LV 273 v KÚ Nesperry. Celková výměra všech prodávaných pozemků je 23 733 m<sup>2</sup>, výměra prodávaného podílu pak činí 11 504 m<sup>2</sup> z toho trvalý travní porost je 4 076 m<sup>2</sup> a orná půda 7 427 m<sup>2</sup>. Nesperry je malá vesnice, část obce Veliš v okrese Benešov. Obec Veliš se nachází ve vzdálenosti 7 km jihozápadně od Vlašimi. Bájná hora Blaník je od obce vzdálená 6 km. Nesperská Lhota je vesnice v okrese Benešov, součást města Vlašim. Vlašim bývá často nazývána srdcem Podblanicka. Ve vzdálenosti 17 km severozápadně leží město Benešov, 36 km jihozápadně město Tábor, 36 km severozápadně město Říčany a 38 km jihovýchodně město Humpolec. Půda je prověřená a bezpečná investice. Růst její ceny se stabilně drží nad inflací a představuje tak ochranu investic i v dobách, kdy si nejsme jisti budoucím vývojem. Tržní cena půdy každým rokem roste a proto patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Jen za rok 2021 vzrostla průměrná tržní cena zemědělské půdy o 16,1% oproti cenám z roku 2020. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc.