

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 075633/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 1815/24
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Zahrádka u Kovářova, Kostelec nad Vltavou, okres Písek
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	18.10.2024
Zpracováno ke dni:	18.10.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 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 07.11.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 442/1 v obci Kostelec nad Vltavou, okres Písek, katastrální území Zahrádka u Kovářova na listu vlastnictví č. 27.

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

informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, LPIS- Veřejný registr půdy, územní plán obce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 442/1
Adresa předmětu ocenění:	Zahrádka u Kovářova, Kostelec nad Vltavou, okres Písek
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Písek
Obec:	Kostelec nad Vltavou
Ulice:	
Katastrální území:	Zahrádka u Kovářova

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 18.10.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí. Pozemek je veřejně přístupný.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Smaha Jan, Letovská 553, Letňany, 19900 Praha 9

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 442/1 v obci Kostelec nad Vltavou, okres Písek, katastrální území Zahrádka u Kovářova na listu vlastnictví č. 27.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č. 442/1 o výměře 9049 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek se nachází cca 1 km západně od Sobědraže, mimo zastavěné území v lokalitě Mezi rybníčky, je situován v plochách zemědělských. Pozemek je zemědělsky obhospodařován jako orná půda a je součástí půdního bloku.

Pozemek má rovinný charakter, není oplocený a je bez trvalých porostů. Přístupný je přes zemědělsky využívané pozemky.

Kostelec nad Vltavou se nachází cca 13 km jihozápadně od Milevska a 20 km severně od Písku, kde je veškerá občanská vybavenost. V obci je minimální občanská vybavenost, z hlediska dopravní obslužnosti je v obci autobusová zastávka.

Nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly zjištěny.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.10.2024 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 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 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 porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 27
Kraj: Jihočeský
Okres: Písek
Obec: Kostelec nad Vltavou
Katastrální území: Zahradka u Kovářova
Počet obyvatel: 393

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.

1. parc.č. 442/1

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	442/1	75001	3 400	5,35		5,35	18 190,00
orná půda	442/1	74700	5 649	6,03		6,03	34 063,47
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			9 049 m ²				52 253,47

Parc.č. 442/1 - cena zjištěná celkem = **52 253,47 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. parc.č. 442/1 52 253,50 Kč

Zjištěná cena - celkem: 52 253,50 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 52 250,- Kč

slovy: Padesát dva tisíc dvě stě padesát 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.

Pozemek parc. č. 442/1 v katastrálním území Zahrádka u Kovářova

Zahrádka u Kovářova, Kostelec nad Vltavou, okres Písek					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - přístup k nemovitosti
Oceňovaný objekt	Zahrádka u Kovářova, Kostelec nad Vltavou, okres Písek	9049 m ²	plochy zemědělské	orná půda, součástí půdního bloku	přes zemědělsky využívané pozemky
1	Blehov, Zhoř, okres Písek	6041 m ²	plochy zemědělské	trvalý travní porost, součástí půdního bloku	přístup přes zemědělsky využívané pozemky
2	Zahrádka, Petrovice, okres Příbram	4190 m ²	plochy zemědělské	trvalý travní porost, součástí půdního bloku	přístup přes zemědělsky využívané pozemky
3	Osek, okres Písek	7273 m ²	plochy zemědělské	trvalý travní porost, součástí půdního bloku	přístup přes zemědělsky využívané pozemky

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 přístup k nemovitosti	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	49,50 Kč	1	49,50 Kč	1	1	1	0.95	1	0.95	52,11 Kč
2	47,73 Kč	1	47,73 Kč	1	1	1	0.95	1	0.95	50,24 Kč
3	42,27 Kč	1	42,27 Kč	1	1	1	0.95	1	0.95	44,49 Kč
Celkem průměr										48,95 Kč
Minimum										44,49 Kč
Maximum										52,11 Kč
Směrodatná odchylka - s										3,97 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										44,98 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										52,91 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										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Srovnávané vzorky mají zemědělské využití, jsou obhospodařovány v půdním bloku a přístupné jsou přes zemědělsky využívané pozemky. Podle údajů obsažených ve Veřejném registru půdy – LPIS jsou srovnávané pozemky obhospodařovány jako trvalý travní porost, oceňovaný pozemek je obhospodařován jako orná půda, má tedy oproti srovnávaným vzorkům lepší využití (zohledněno koeficientem K4).

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

$$48,95 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 9049 \text{ m}^2$$

$$= 442\,949 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

443 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

52 250 Kč

Výsledek dle metody tržního porovnání pomocí indexů

443 000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Cena zjištěná je u zemědělských pozemků odvozena od BPEJ vyjadřující půdní a klimatické vlastnosti. Srovnávací metoda lépe monitoruje trh s obdobně využitelnými pozemky.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

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 pozemku parc. č. 442/1 v obci Kostelec nad Vltavou, okres Písek, katastrální území Zahrádka u Kovářova na listu vlastnictví č. 27.

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

443 000,- Kč

Slovy: čtyřistačtyřicettřitisíce korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.11.2024

.....
Ing. Kateřina Prášková

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati 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.

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 075633/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

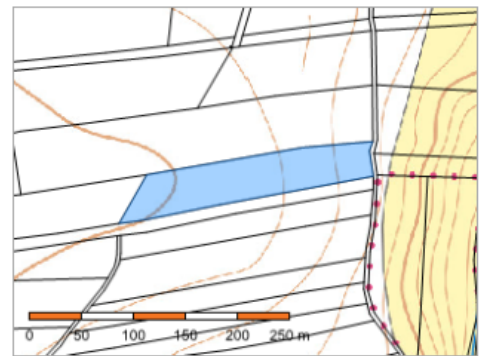
Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	442/1
Obec:	Kostelec nad Vltavou [549509]
Katastrální území:	Zahrádka u Kovářova [670251]
Číslo LV:	27
Výměra [m ²]:	9049
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Smaha Jan, Letovská 553, Letňany, 19900 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75001	3400
74700	5649

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Smaha Jan

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

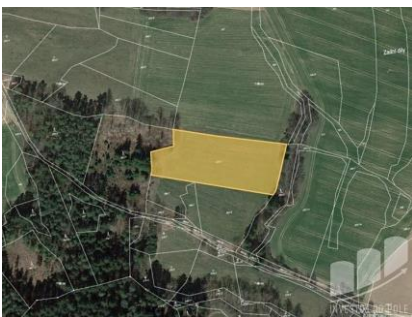
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

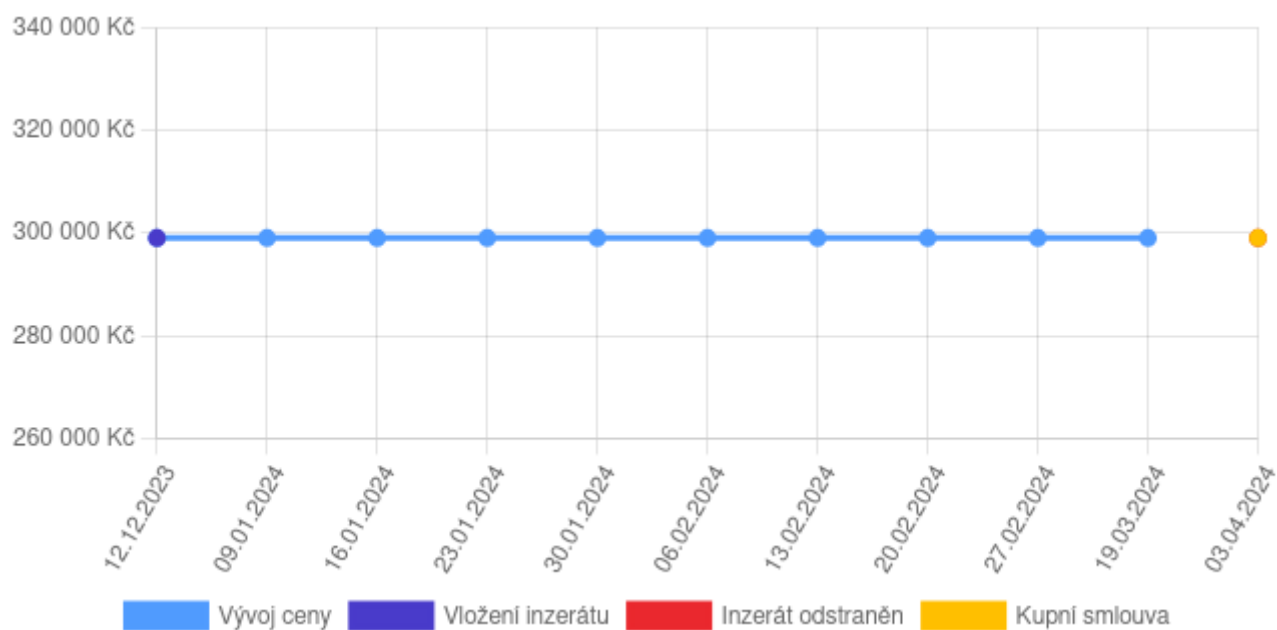
Lokalita	Blehov, Zhoř, okres Písek	Cena dle KS	299 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.04.2024	Číslo řízení	V-1717/2024-305
Plocha pozemku	6041 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Blehov, LV 288 o výměře 6041 m². Parcela č. 286/9 - o výměře 6041 m² (orná půda) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Nepochybně unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

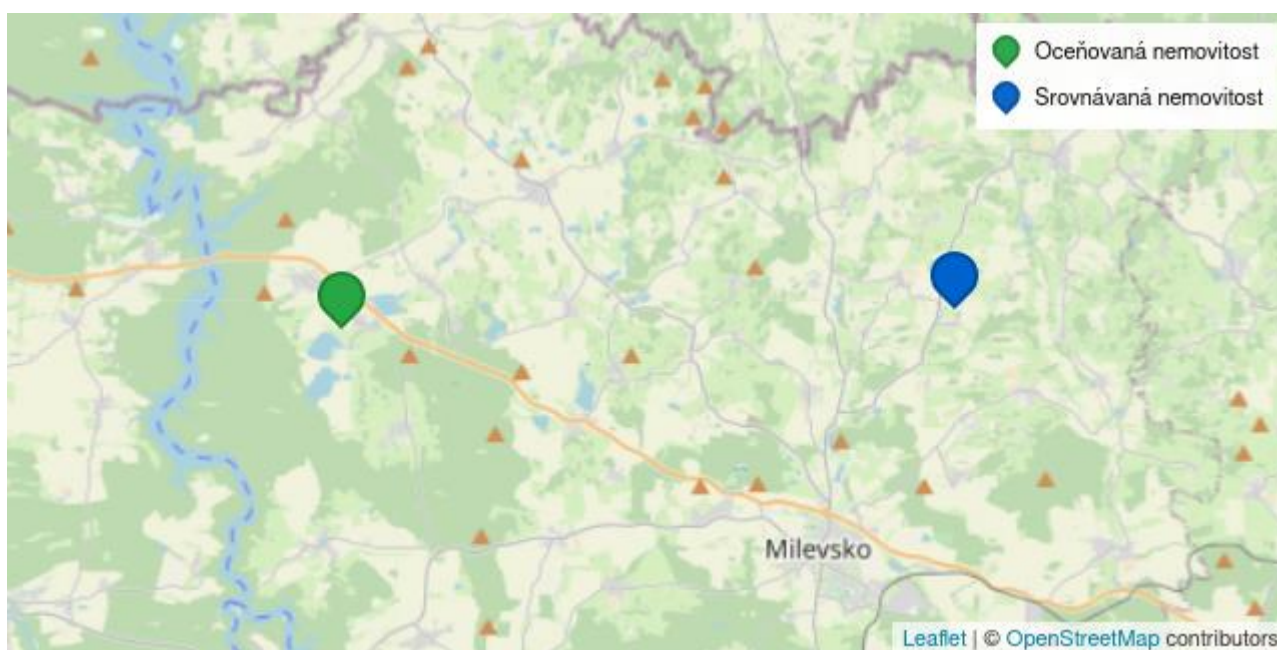
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

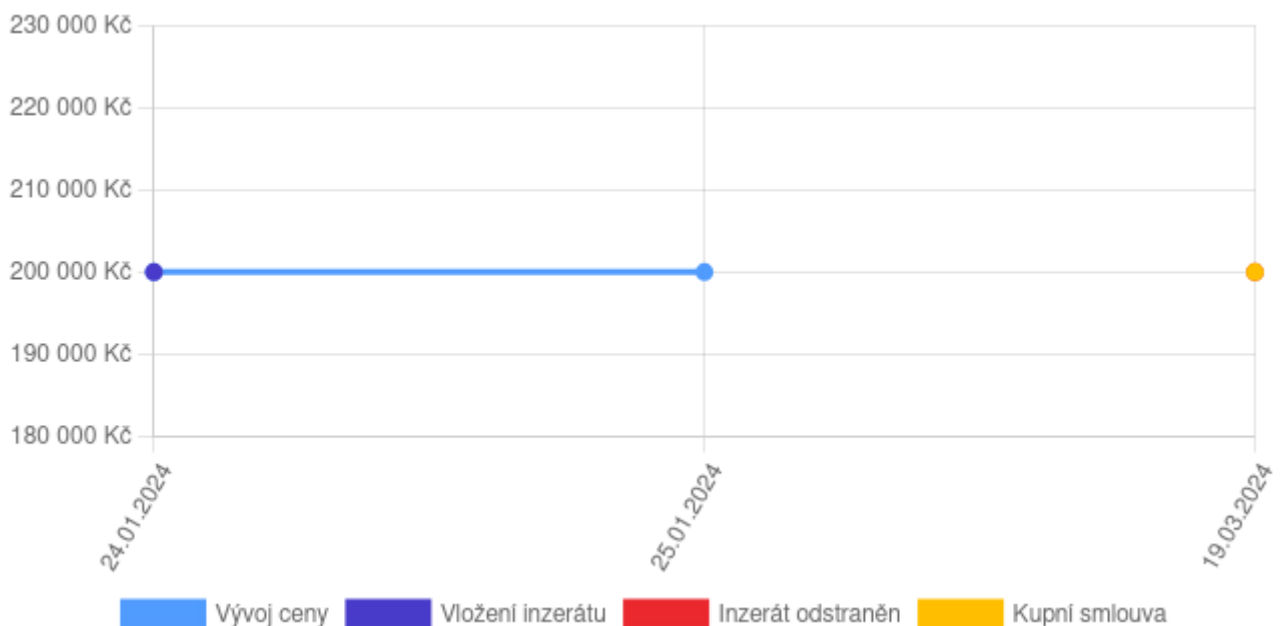
Lokalita	Zahrádka, Petrovice, okres Příbram	Cena dle KS	200 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.03.2024	Číslo řízení	V-2132/2024-211
Plocha pozemku	4190 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Zahrádka u Petrovic, LV 614 o výměře 4190 m². Parcela č. 253 - o výměře 4190 m² (orná půda) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Nepropáste unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

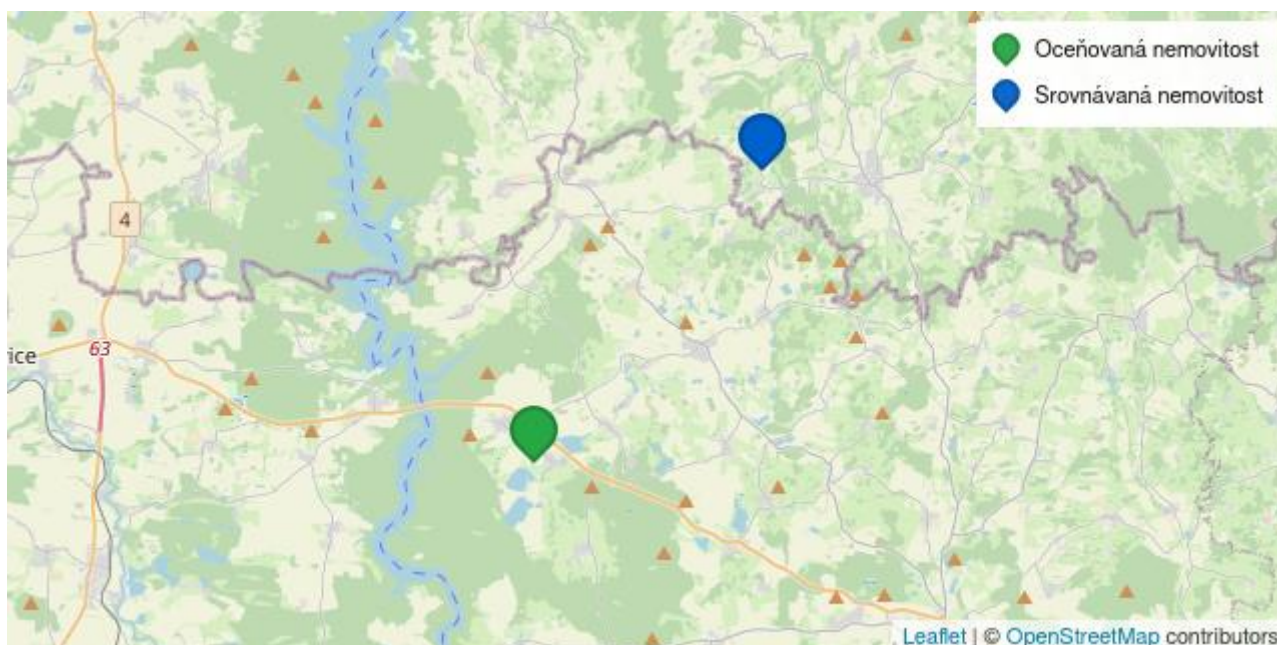
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



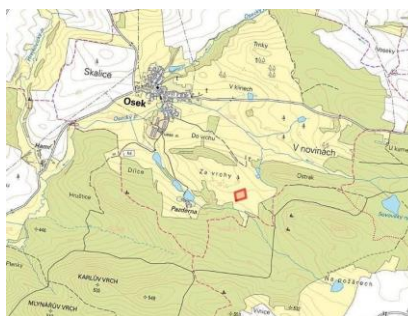
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

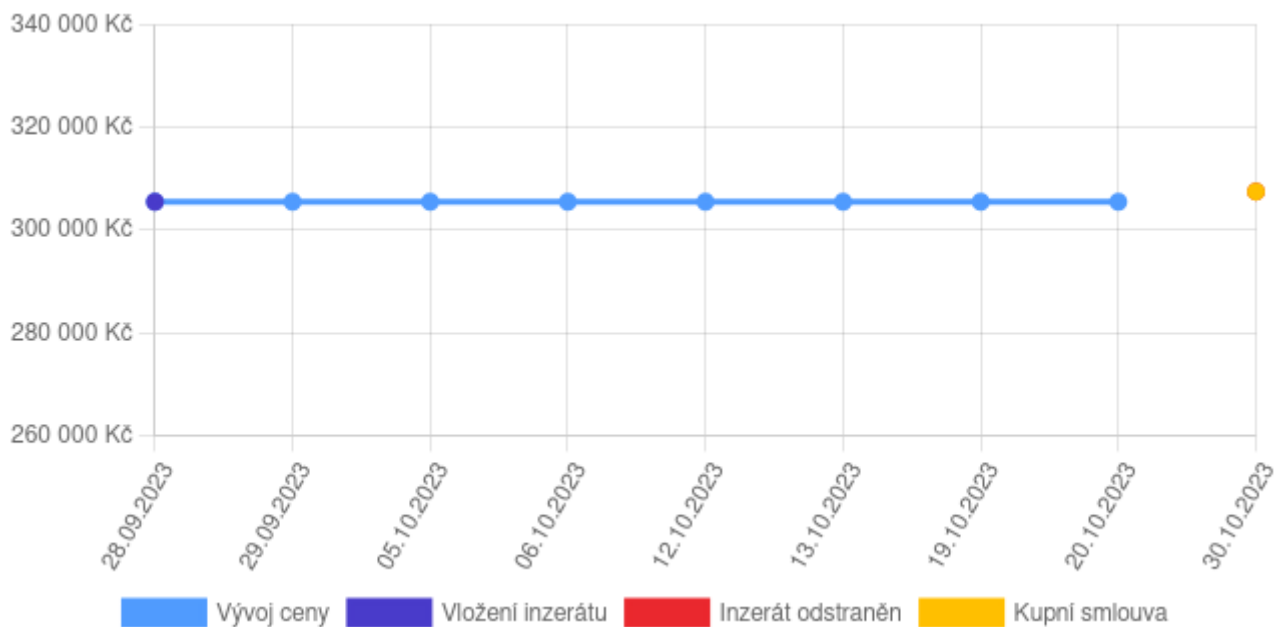
Lokalita	Osek, okres Písek	Cena dle KS	307 466 Kč
Právní účinky ke dni	30.10.2023	Číslo řízení	V-4954/2023-305
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	7273 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

V KÚ Osek u Milevska nabízíme ke koupi dva sousedící pozemky do přímého vlastnictví bez spoluvlastníků. Pozemky jsou situovány jihovýchodně od obce Osek a mají celkovou rozlohu 7 273 m². Jsou zapsány na LV 169 pod parcelními čísly 1242/5 a 1457/20. Větší z parcel je orná půda o výměře 7 255 m². Druhá parcela je vedena jako ostatní plocha s výměrou 16 m². Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy do výlučného vlastnictví. Zmíněné pozemky jsou proto unikátní příležitostí pro investici. Cena zemědělské půdy navíc stále roste. Díky tomu je možné zabránit znehodnocení volných financí inflací. Osek je obec necelých 5 km západně od Milevska. Zasažen je zvlněné krajiny středního Povltaví. Prochází zde několik turistických tras, po kterých se dá dojít například ke hradu Zvíkov nebo k Orlické přehradě. Uvedená cena je včetně provize. Zdarma poskytnu návrh kupní smlouvy. Více informací o pozemcích poskytnu na telefonním čísle nebo e-mailu.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

