

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14026-1248/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 4391/19
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Ledeč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	04.06.2021
Zpracováno ke dni:	04.06.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.06.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

1. Stanovení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na pozemku parc. č. 781 nacházejícího se v obci Ledec nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Ledec nad Sázavou.
2. Stanovení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na pozemku parc. č. 1868 nacházejícího se v obci Ledec nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Ledec nad Sázavou.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 stanovení 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, výpis z LHO, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 781 a 1868 v katastrálním území Ledeč nad Sázavou
Adresa předmětu ocenění:	Ledeč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Ledeč nad Sázavou
Katastrální území:	Ledeč nad Sázavou

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 04.06.2021. V den prohlídky proběhla pouze částečná prohlídka předmětu ocenění. Důvod provedení pouze částečné prohlídky - pozemek parc. č. 781 není běžně přístupný, prohlídka pouze z blízké komunikace; oba pozemky nejsou v terénu vyznačeny.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Chmelař Tomáš, Dandova 2619/13, Horní Počernice, 19300 Praha 9 – podíl ½
Hnyková Jana, Vršovická 753/76, Vršovice, 10000 Praha 10 – podíl ½

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl p. Chmelaře.

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 781 a 1868 nacházející se v obci Ledeč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Ledeč nad Sázavou.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace částečně neodpovídá skutečnému stavu - pozemek parc. č. 1868 není užíván jako zahrada.

5. Celkový popis nemovitosti

Město Ledeč nad Sázavou se nachází v západní části okresu Havlíčkův Brod, cca 30 km od okresního města. Má přibližně 5 040 obyvatel a kompletní občanskou vybavenost. Je obsluhováno autobusovou i vlakovou dopravou a má kompletní veřejné inženýrské sítě.

Oceňovaný pozemek parc. č. 781 se nachází na jihovýchodním okraji města, ve volné krajině. Je součástí úzkého pásu lesního porostu podél místního toku. Navazuje na zemědělské plochy. Není přístupný z komunikace. Dle LHO se na něm nacházejí starší listnaté porosty (bříza, osika, akát, méně dub a třešň ptačí, stáří 92 let). Pozemek nebylo

v terénu možno zaměřit ani ověřit porostovou skladbu, dle obhlídky ani dle leteckých snímků (2020) však les není vykácen.

Oceňovaný pozemek parc. č. 1868 se nachází na jihozápadním okraji města, je součástí pásu zeleně (trvalé porosty, louka) při místní komunikaci, podél potoka. Je přístupný ze zpevněné komunikace. Není pravidelně obhospodařován, nenacházejí se zde žádné stavby, není oplocen. Na pozemku jsou nelesní porosty (dub, javor, bříza, třešeň ptačí, vrba, jasan, olše, odhadované stáří průměrně 40 let), část pozemku je volná, s charakterem louky.

Pozemky nejsou dle územního plánu určeny k zastavění. Nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny. Exekuční řízení není zohledňováno.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 04.06.2021 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:

„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.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 488/2020 Sb.

1.1. pozemek parc. č. 781

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	781	3S	878	6,00		6,00	5 268,00
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 878 m ²							5 268,-

Lesní porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně } 1/fuv)+c]*Ba*Z$					Cena	
ostatní břízy a jeřáby			92	3	6,000	70 (max 80)
878	50	5,71	4,32		1,000	
$Ha=[(5,71-4,32)*1,000+4,32]*6,00*50 \text{ \%} = 1,7130 \text{ Kč/m}^2$					1 504,01	
ostatní břízy a jeřáby - celkem					=	1 504,01

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]		Věkový hodnot. faktor fa	Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně } 1/fuv)+c]*Ba*Z$					Cena	
OS - topol osika			92	3	6,000	70 (max 80)
878	20	5,05	3,67		1,000	
$Ha=[(5,05-3,67)*1,000+3,67]*6,00*20 \text{ \%} = 0,6060 \text{ Kč/m}^2$					532,07	
OS - topol osika - celkem					=	532,07

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový hodnot. faktor fa	Obmýtlí [roků] Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							Cena
AK - trnovník akát				92	6	6,000	70 (max 80)
	878	15	9,57	3,51		1,000	
$Ha = [(9,57 - 3,51) * 1,000 + 3,51] * 6,00 * 15 \% = 0,8613 \text{ Kč/m}^2$							756,22
AK - trnovník akát - celkem							= 756,22
Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový hodnot. faktor fa	Obmýtlí [roků] Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							Cena
DB - dub letní				92	7	6,000	70 (min 120)
	878	10	52,39	30,70		0,728	
$Ha = [(52,39 - 30,70) * 0,728 + 30,70] * 6,00 * 10 \% = 2,7894 \text{ Kč/m}^2$							2 449,09
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$							* 0,860
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):							* 1,000
DB - dub letní - celkem							= 2 106,22
Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový hodnot. faktor fa	Obmýtlí [roků] Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$							Cena
TR - třešeň ptačí				92	8	6,000	70 (min 120)
	878	5	32,25	30,70		0,851	
$Ha = [(32,25 - 30,70) * 0,851 + 30,70] * 6,00 * 5 \% = 0,9606 \text{ Kč/m}^2$							843,41
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$							* 0,860
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):							* 1,000
TR - třešeň ptačí - celkem							= 725,33
Celkem - lesní porosty							= 5 623,85 Kč
Lesní porosty - zjištěná cena celkem							= 5 623,85 Kč
Pozemek parc. č. 781 - rekapitulace							
Pozemky:							5 268,- Kč
Pozemek parc. č. 781 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu							= 10 891,85 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem							* 1 / 2
Pozemek parc. č. 781 - zjištěná cena celkem							= 5 445,93 Kč

1.2. pozemek parc. č. 1868

Pozemek je oceněn jako nelesní s nelesním porostem, nejedná se o zemědělský pozemek, ale je možné hospodářské využití (pastva, drobný chov, včelstva atp.).

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	506,-	0,04				20,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	zahrada	1868	4 490	20,24		90 877,60
Jiný pozemek - celkem			4 490		90 877,60	

Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44.

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 3 200 m ² * 16,40	=	52 480,-
Kč/m ²		
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
celkem	=	7 380,- Kč

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 3 200 m ² * 16,40	=	52 480,-
Kč/m ²		
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	15,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
celkem	=	10 627,20 Kč

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 2

srovnávací bonita: 4

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 3 200 m ² * 16,52	=	52 864,-
Kč/m ²		
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	15,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	1,00
celkem	=	2 230,20 Kč

TR - třešeň ptačí (TR - třešeň ptačí)

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 3 200 m ² * 16,40	=	52 480,-
Kč/m ²		
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	15,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	1,00
TR - třešeň ptačí celkem	=	11 070,- Kč

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 3 200 m ² * 16,40	=	52 480,-
Kč/m ²		
součinitel srovnávací bonity	*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	15,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	1,00
celkem	=	5 313,60 Kč

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 3 200 m ² * 16,40	=	52 480,-
Kč/m ²		
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	15,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	1,00
celkem	=	10 184,40 Kč

stáří S = 40 roků		
relativní výšková bonita: 2	srovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 3 200 m ² * 17,21 Kč/m ²	=	55 072,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,90
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	15,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K _{VP}	*	1,00
celkem	=	8 364,06 Kč
Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	55 169,46 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	55 169,46 Kč
Pozemek parc. č. 1868 - rekapitulace		
Pozemky:		90 877,60 Kč
Pozemek parc. č. 1868 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	146 047,06 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Pozemek parc. č. 1868 - zjištěná cena celkem	=	73 023,53 Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 781 v katastrálním území Ledeč nad Sázavou

Pozemek v katastrálním území Ledeč nad Sázavou, obec Ledeč nad Sázavou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Ledeč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	plocha 878 m ²	lesní pozemek, porosty 90 let	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Bohdaneč, okres Kutná Hora	plocha 16357 m ²	lesní pozemek, porosty 10-80 let	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Košetice, okres Pelhřimov	plocha 6433 m ²	lesní pozemek, porosty 19-36 let	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Křepiny, Řečice, okres Pelhřimov	plocha 12844 m ²	lesní pozemek, porosty 25-75 let	nejsou řešeny	nezjištěny

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18,00 Kč	Nepoužit	18,00 Kč	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.9000	20,00 Kč
2	15,08 Kč	Nepoužit	15,08 Kč	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.8000	18,85 Kč
3	11,45 Kč	Nepoužit	11,45 Kč	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.9000	12,72 Kč
Celkem průměr											17,19 Kč
Minimum											12,72 Kč
Maximum											20,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											3,91 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13,28 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											21,10 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Mezi pozemky byly zjištěny rozdíly především ve stáří porostů, pozitivně zohledněny vzrostlejší porosty.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

17,19 Kč/m²

*

878 m²

= 15.093 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

15.000,-- Kč

Pozemek parc. č. 1868 v katastrálním území Ledeč nad Sázavou

Pozemek v katastrálním území Ledeč nad Sázavou, obec Ledeč nad Sázavou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Ledeč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	plocha 4490 m ²	nelesní porosty, louka	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Souboř, Ledeč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod	plocha 16473 m ²	les a trvalý travní porost	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Zbraslavice, okres Kutná Hora	plocha 7196 m ²	louka s trvalými porosty	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Hodkov, Zbraslavice, okres Kutná Hora	plocha 3998 m ²	louka s trvalými porosty	nejsou řešeny	nezjištěny

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18,21 Kč	Nepoužit	18,21 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	18,21 Kč
2	33,00 Kč	Nepoužit	33,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	33,00 Kč
3	25,27 Kč	Nepoužit	25,27 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	25,27 Kč
Celkem průměr										25,49 Kč	
Minimum										18,21 Kč	
Maximum										33,00 Kč	
Směrodatná odchylka - s										7,40 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										18,09 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										32,89 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Mezi pozemky nebyly shledány významné cenotvorné rozdíly.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

25,49 Kč/m²

*

4.490 m²

= 114.450 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

114.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

- pozemek parc. č. 781 – podíl $\frac{1}{2}$

5.450,-- Kč

- pozemek parc. č. 1868 – podíl $\frac{1}{2}$

73.020,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody – pozemek parc. č. 781 – celek

15.000,-- Kč

Výsledek dle srovnávací metody – pozemek parc. č. 1868 – celek

114.000,-- Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši $\frac{1}{2}$. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou. Vzhledem ke způsobu využití pozemku je však srážka stanovena pouze v minimální výši 5%.

Návrh ceny obvyklé – pozemek parc. č. 781 – podíl $\frac{1}{2}$

7.125,-- Kč

Návrh ceny obvyklé – pozemek parc. č. 1868 – podíl $\frac{1}{2}$

54.150,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit především odlišnou strukturou ocenění v obou případech. U lesního pozemku jsou rozdíly malé, vzniklé spíše odchylkami při statistickém zpracování dat u cen dle cenového předpisu. V ocenění druhého pozemku je v ceně dle cenového předpisu více zdůrazněna cena porostů, která v realizovaných prodejkách zjevně není tak významným cenotvorným faktorem.

Větší váha je udělena ocenění tržním porovnáním, neboť dle názoru zpracovatele lépe odráží skutečnou hodnotu pozemku na trhu srovnatelných nemovitostí.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.

1. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu ½ na pozemku parc. č. 781 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

7.000 Kč

Slovy: sedmtisíc korun

2. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu ½ na pozemku parc. č. 1868 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

54.000 Kč

Slovy: padesátčtyřtisíce korun

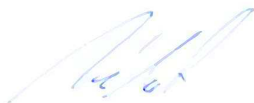
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav 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 18.06.2021



Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 14026-1248/2021 znaleckého deníku.

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

H. Seznam příloh

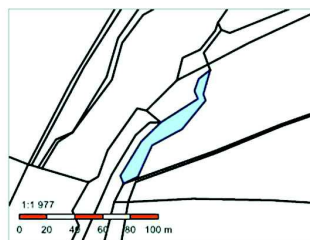
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, výřez z LHO, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	761
Obec:	Ledeč nad Sázavou [568988]
Katastrální území:	Ledeč nad Sázavou [679712]
Číslo LV:	352
Výměra [m ²]:	878
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chmelář Tomáš, Dandova 2619/13, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/2
Hnyková Jana, Vršovická 753/76, Vršovice, 10000 Praha 10	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

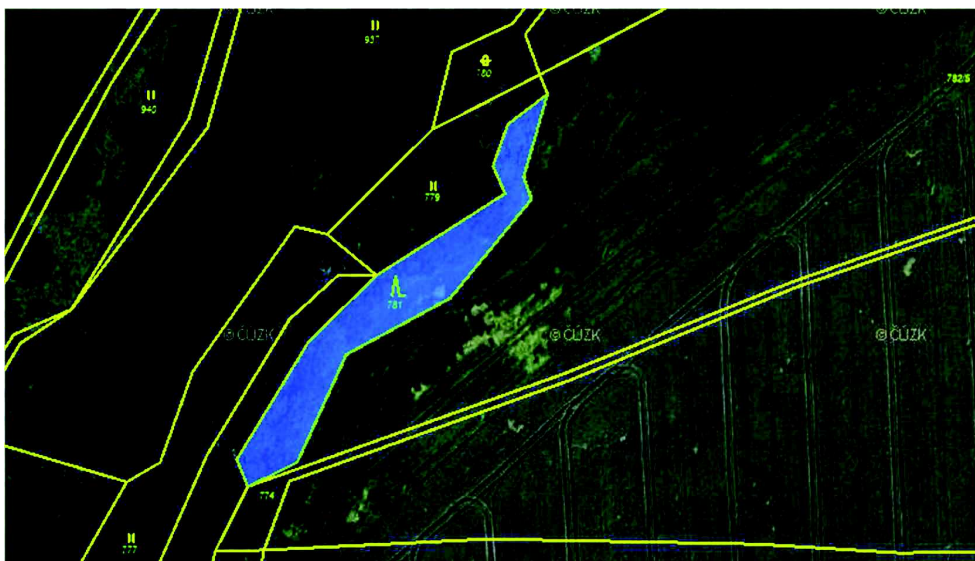
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Chmelář Tomáš



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1868
Obec:	Ledeč nad Sázavou (568988)
Katastrální území:	Ledeč nad Sázavou (679712)
Číslo LV:	352
Výměra [m²]:	4490
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chmelař Tomáš, Dandova 2619/13, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/2
Hnyková Jana, Vršovická 753/76, Vršovice, 10000 Praha 10	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

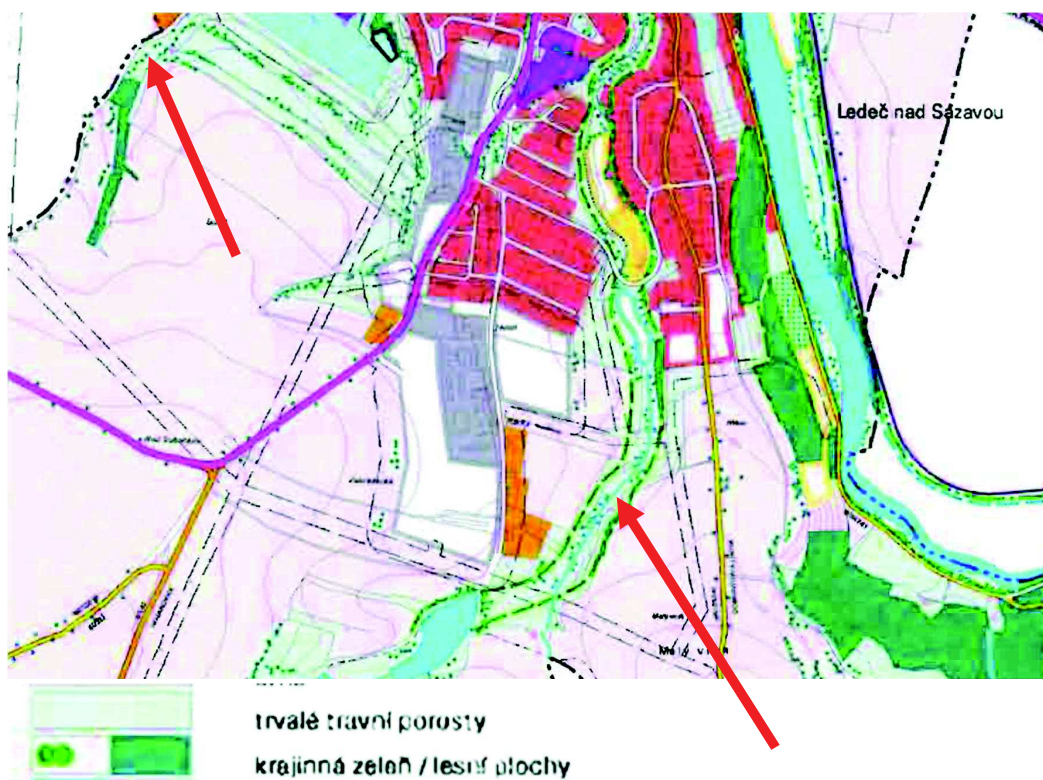
BPEJ	Výměra
55011	2085
52911	2405

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Chmelař Tomáš



Výřez z LHO

Oddělení: 445 Plocha: 14.56 LHC: 516830 Platnost: 01.01.2014-31.12.2023 Majitel:

Dílec: F Plocha: 0.47 Název: Světlá nad Sázavou LS(LZ): LHO Světlá nad Sázavou

Porost: a Plocha: 0.09 Kategorie/překryv: 10 Zvl.st.: LO: 10 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek:

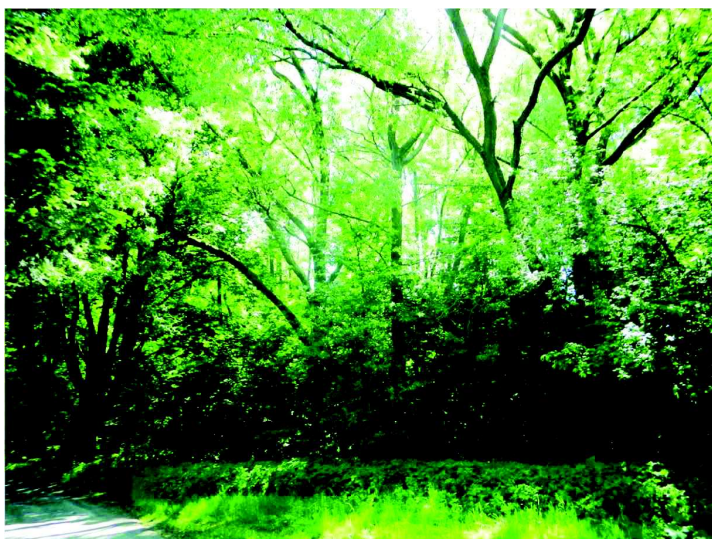
Popis porostu: Porost je součástí izolovaného lesa s převládající krajinotvornou funkcí.

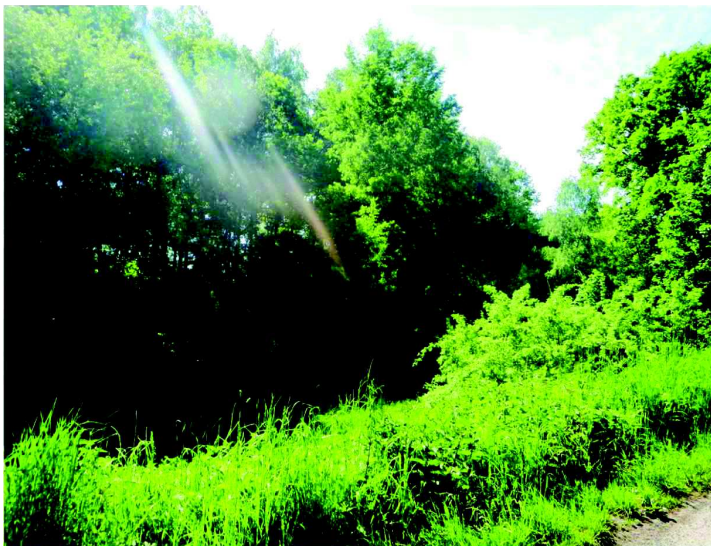
Por.sk.: 9 Plocha: 0.09 LT: 3S8 Lesní úřad: Kód k.č.: 679712 Název k.č.: Ledeč nad Sázavou

Popis porostní skupiny: LP+, NMD: Závěrečná fáze obnovy.

ETÁŽ:	9	Parc. plocha etáže:	0.09	Skut. plocha etáže:	0.09	Kód majetku:	679712352	Model. lž. %:	100	Obnovit./obnovní doba:	70/20	% MZD:	0
457	85	6	BR	50	28	20	0.40	20	3	C	0	62	6
			OS	20	24	18	0.35	18	3	C	0	17	1
			AK	15	27	20	0.50	20	6	C	0	17	2
			DB	10	30	18	0.58	18	7	C	0	13	1
			TR	5	20	16	0.22	16	8	C	0	6	0
			CELKEM	100							115	10	0.09

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti – les

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

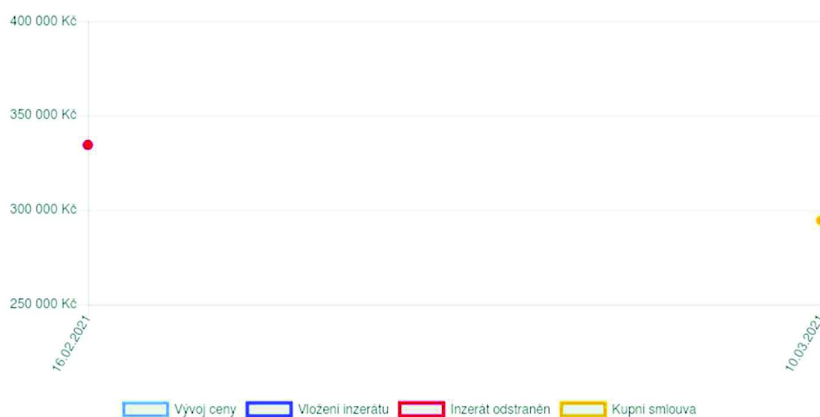


Prodej, Pozemek, 16357 m², Bohdaneč, okres Kutná Hora

Celková cena: 294.426 Kč

Adresa: Bohdaneč, okres Kutná Hora

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



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

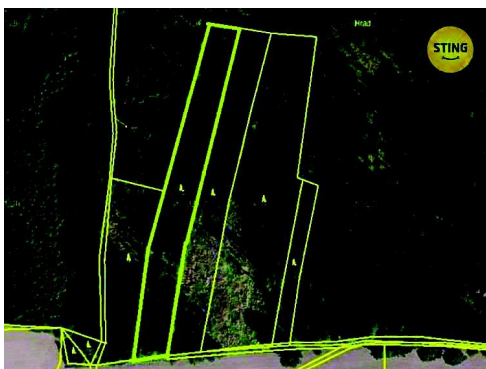
Adresa	Bohdaneč, okres Kutná Hora	Plocha pozemku (m²)	16357
Cena dle kupní smlouvy	294 426 Kč	Současné využití	les
Kupní smlouva podepsaná dne	10.03.2021	Umístění objektu	Samota
Číslo řízení	V-1479/2021-205		

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi parcely lesních pozemků u Bohdanče o celkové výměře 16 357m². K lesu vede obecní příjezdová cesta. Stáří dřevin je od 10 let do 80 let. Zastoupení dřevin: smrk 70%, borovice 10%, modřín 10%, jasan 10%. Pro více informací kontaktujte makléře realitní kanceláře.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

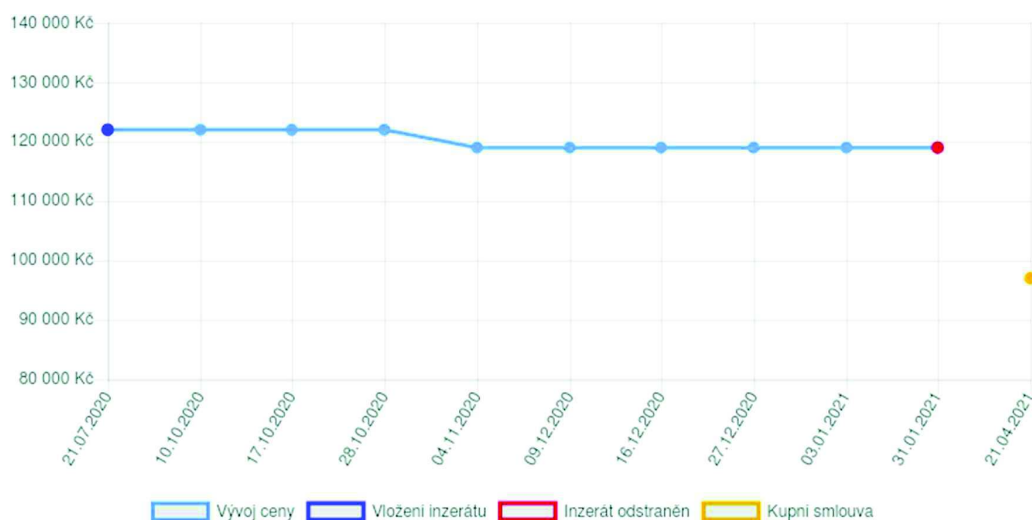


Prodej, Pozemek, 6433 m², Košetice, okres Pelhřimov

Celková cena: 97.000 Kč

Adresa: Košetice, okres Pelhřimov

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



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

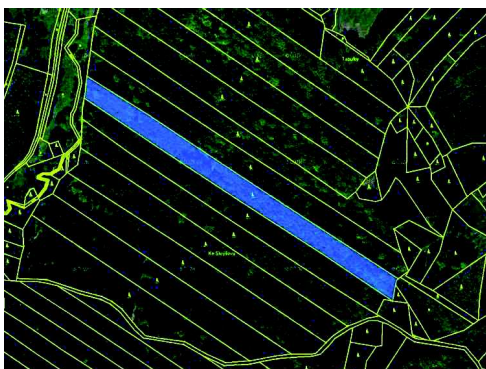
Adresa	Košetice, okres Pelhřimov	Číslo řízení	V-2316/2021-304
Cena dle kupní smlouvy	97 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	6433
Kupní smlouva podepsaná dne	21.04.2021	Současné využití	les

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji lesní pozemek o výměře 6433 m² v katastrálním území Košetice. Stáří lesa je 19-36 let se smrkovým porostem (5% BR). Porosty nejsou zasažené kůrovcem, pozemek je rovinatý. Příjezdová cesta je po polní cestě. Les je vzdálený cca 200 m od hlavní komunikace. Cena je bez správního poplatku na KN.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 12844 m², Křepiny, Řečice, okres Pelhřimov

Celková cena: 147.000 Kč

Adresa: Křepiny, Řečice, okres Pelhřimov

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



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

Adresa	Křepiny, Řečice, okres Pelhřimov	Číslo řízení	V-1278/2020-304
Cena dle kupní smlouvy	147 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	12844
Kupní smlouva podepsaná dne	11.03.2020	Současné využití	les

Slovní popis

V katastrálním území obce Křepiny na Pelhřimovsku nabízíme k prodeji krásný a rozlehlý borovicový les. Les je ve vlastnictví jednoho majitele a tvoří jedněm funkční celek. Celková rozloha činí 12.844 m². Z dřevin je zde zastoupena hlavně Borovice s příměsí Smrku (35%) a Buku (10%). Věk cca 25 – 75 let a celková zásoba cca 370 m³. LHO platné od 1.1.2014 do 31.12.2023. Les přístupná pomocí lesních cest. Součástí kupní ceny není správní poplatek za podání návrhu na vklad. Pro bližší informace mě neváhejte kontaktovat.

Srovnávané nemovitosti – nelesní pozemek

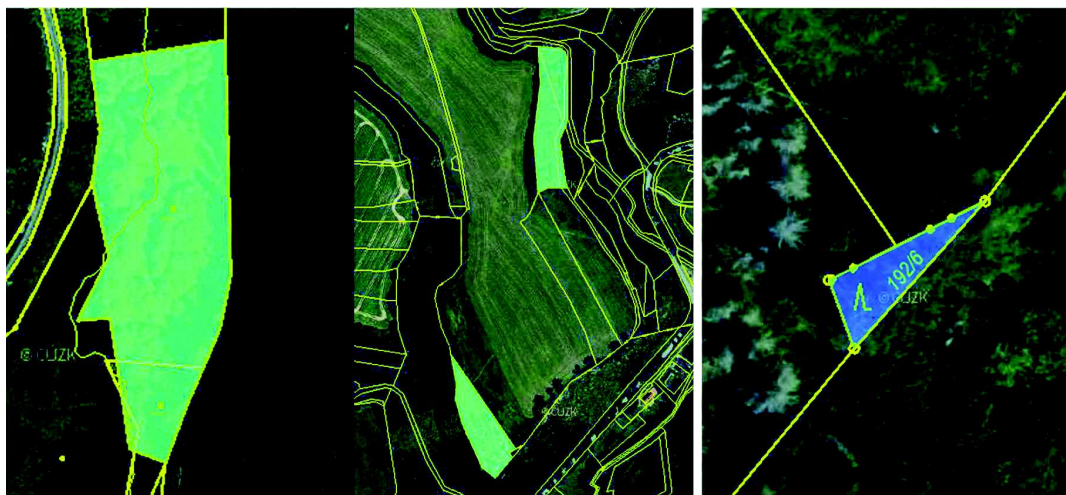
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
69/3	1500	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
69/4	4269	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
69/11	3421	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
71/2	653	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
200/2	762	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
200/6	5732	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
200/9	52	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, na LV č. 397 pro katastrální území Souboř, část obce Souboř, obec Ledeč nad Sázavou.

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
192/6	84	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, na LV č. 115 pro katastrální území Habrek, část obce Habrek, obec Ledeč nad Sázavou.



Strana prodávající prodává touto smlouvou nemovitost uvedenou v článku I. této smlouvy straně kupující a ta ji za dohodnutou kupní cenu ve výši 300.000,- Kč (slovy: Tři sta tisíc korun českých) nabývá předmět převodu s veškerým příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví.

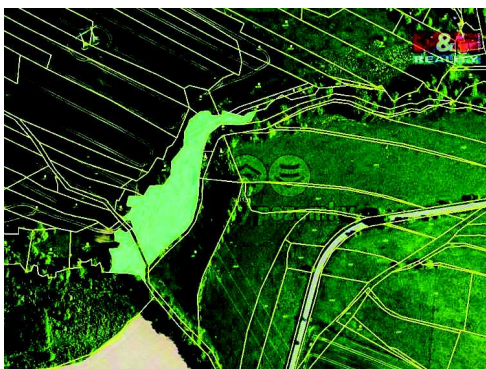
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

V-1449/2021-601

23.03.2021

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

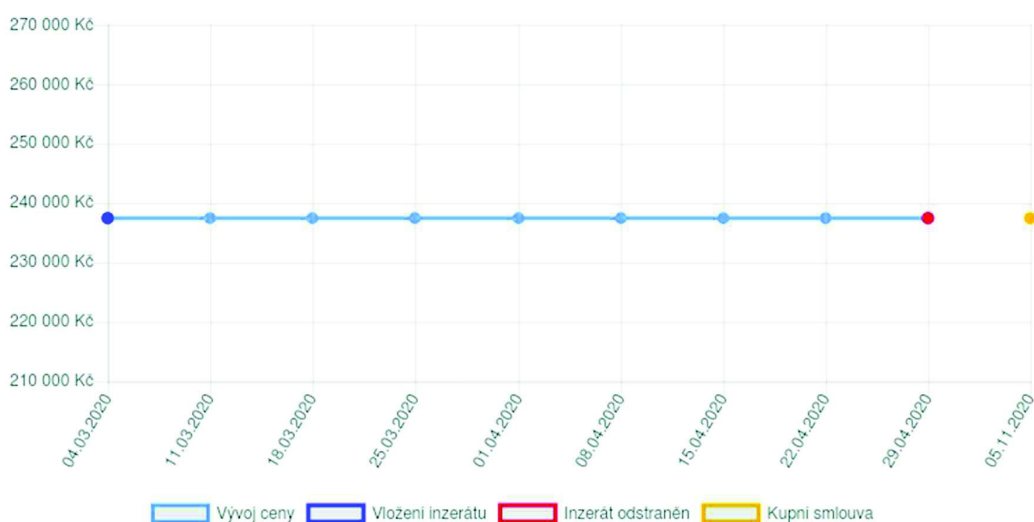


**Prodej, Pozemek, 7196 m²,
Zbraslavice, okres Kutná Hora**

Celková cena: 237.468 Kč

Adresa: Zbraslavice, okres Kutná Hora

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



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

Adresa	Zbraslavice, okres Kutná Hora	Plocha pozemku (m ²)	7196
Cena dle kupní smlouvy	237 468 Kč	Současné využití	trvalý travní porost
Kupní smlouva podepsaná dne	05.11.2020	Umístění objektu	Okraj obce
Číslo řízení	V-6335/2020-205		

Slovní popis

Prodej pozemků o celkové výměře 7196 m² v katastru obce Hodkov. Jedná se o 10 na sebe navazujících parcel, dostupných z obecní cesty, které tvoří louka s porostem stromů. Pozemky leží poblíž obce. Výhodná investice.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

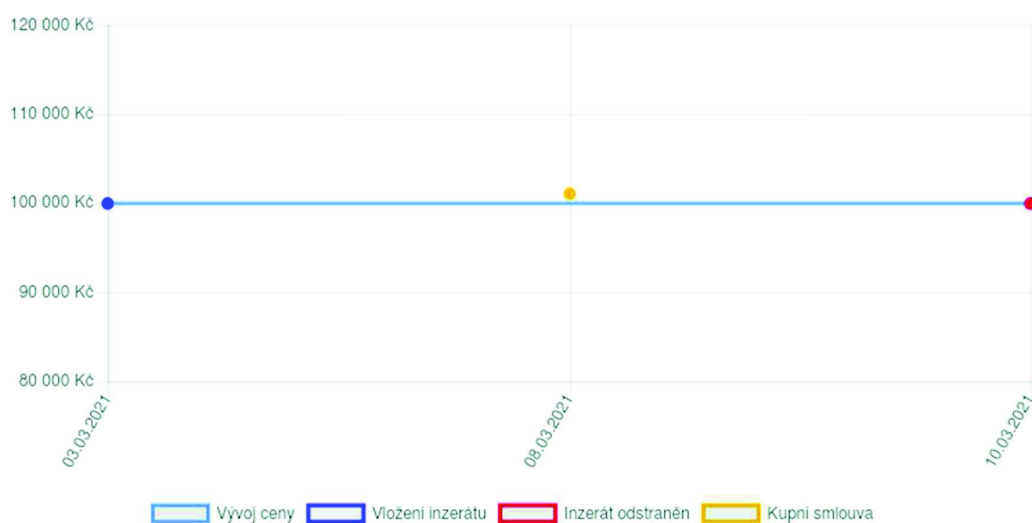


Prodej, Pozemek, 3998 m², Hodkov, Zbraslavice, okres Kutná Hora

Celková cena: 101.039 Kč

Adresa: Hodkov, Zbraslavice, okres Kutná Hora

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



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

Adresa	Hodkov, Zbraslavice, okres Kutná Hora	Číslo řízení	V-1457/2021-205
Cena dle kupní smlouvy	101 039 Kč	Plocha pozemku (m²)	3998
Kupní smlouva podepsaná dne	08.03.2021	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Pozemky v obci Hodkov, v současné době využívané jako pastviny. Jedná se o několik na sebe navzájem navazujících pozemků, přístupných po nezpevněné cestě ve vlastnictví jiných vlastníků.