

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 009038/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš LLM Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	124 EX 5016/23
<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>	Karlík, okres Praha - západ
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	5.2.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	5.2.2023
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 7.2.2024

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny podílu  $\frac{1}{4}$  na pozemku pč.1871/6 zapsaného na LV 233 pro katastrální území Karlík, obec Karlík, okres Praha - západ

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel sdělil, že je oceňován pouze podíl pana Antonína Sirotky.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

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

## **2. Výčet zdrojů**

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Karlík
- informace zjištěné při prohlídce
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Karlík 252 29 Karlík
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Karlík
Katastrální území:	Karlík
Počet obyvatel:	485

## 2. Prohlídka a zaměření

Obhlídka nemovitosti byla provedena dne 5.2.2024 samostatně.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

Antonín Sirotek, Na Návsi 160, 252 29 Lety, podíl ¼  
Richard Sirotek, Sokolská 40, 252 29 Lety, podíl ¼  
Ester Sirotková, Prostřední 202, 252 29 Lety, podíl ¼  
Marcela Sirotková, Prostřední 202, 252 29 Lety, podíl ¼

### Nemovitosti:

- pozemek pč. 1871/6 – orná půda, výměra 4.920m<sup>2</sup>

zapsaný na LV 233 pro katastrální území Karlík, obec Karlík, okres Praha - západ

## 4. Dokumentace a skutečnost

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

## 5. Celkový popis nemovitosti

Obec Karlík leží cca 9 km od jižní hranice Prahy (Radotín). Obec má minimální občanskou vybavenost (obchod, MŠ, OÚ), veškeré inženýrské sítě a obsluhována je autobusovou dopravou.

Oceňovaný pozemek je zemědělský a leží u silnice mezi Karlíkem a Dobřichovicemi mimo zastavěnou část obce. Pozemek přetíná cyklostezka vedená souběžně se silnicí a mezi cyklostezkou a silnicí roste lípa – součást nového stromořadí. Pozemek je zemědělsky obhospodařovaný.

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

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 5.2.2024 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 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 přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

## D. POSUDEK

### I) Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

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

#### 1. Pozemek - podíl 1/4

##### 1.1. pozemky

##### Ocenění

##### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

##### Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	1871/6	45700	976	8,18	140,00	19,63	19 158,88
orná půda	1871/6	45600	3 944	10,51	140,00	25,22	99 467,68

##### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 4 920 m<sup>2</sup> **118 626,56**

#### 1.2. Strom

##### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
lípa srdčitá na pozemku p.č.: 1871/6			30 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	25 160,-		25 160,-	25 160,-
Součet:				25 160,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,250
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	5 032,- Kč

**Strom - zjištěná cena celkem = 5 032,- Kč**

**Pozemek - podíl 1/4 - rekapitulace****1.1. Pozemky:**

		<b>118 626,56 Kč</b>
<b>Pozemek - podíl 1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>123 658,56 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
<b>Pozemek - podíl 1/4 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>30 914,64 Kč</b>

**II) Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů**

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže a v příloze.

Zjištění obvyklé ceny srovnáním						
č. oceňovaný pozemek	lokalita	typ a rozměry	ÚP	přístup	stav	ostatní
	Karlík	orná půda 4.920m <sup>2</sup>	zemědělská půda	mimo zastavitelnou část obce	zeměd. obdělávané	Cyklostezka, podíl 1/4
1	Třebotov	orná půda 17.282m <sup>2</sup>	zemědělská půda	mimo obec	zeměd. obdělávané	
2	Třebotov	orná půda 7.211m <sup>2</sup>	zemědělská půda	mimo obec	zeměd. obdělávané	podíl 1/2
3	Tachlovice	orná půda 116.916m <sup>2</sup>	zemědělská půda	mimo obec	zeměd. obdělávané	
4	Lety	orná půda 3.285m <sup>2</sup>	zemědělská půda	mimo obec	zeměd. obdělávané	

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Úpravy na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - ÚP	K4 - přístup	K5 - stav	K6- ostatní	K1 x ... x K6	Cena m2 oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího
1	59	1	59	1	1	1	1	1	1,05	1,05	56
2	50	1	50	1	1	1	1	1	1,05	1,05	48
3	58	1	58	1	1	1	1	1	1,05	1,05	55
4	76	1	76	1	1	1	1	1	1,05	1,05	72
<b>Celkem průměr</b>											58
<b>Minimum</b>											48
<b>Maximum</b>											72
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											10
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											47
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											68
K1 - Koeficient úpravy na polohu pozemku - srovnatelné K2 - Koeficient úpravy na velikost prostorů - uvažována cena/m2 K3 - Koeficient úpravy na stav UP - orná K4 - Koeficient úpravy na dostupnost - srovnatelné K5 - Koeficient úpravy - stav K6 - Koeficient úpravy - ostatní Koeficient redukce na pramen ceny											

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

Za celek

58 Kč/m<sup>2</sup>

\* 4.920 m<sup>2</sup>

= 285 360 Kč

Z toho podíl ¼

**71 340 Kč**

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

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

### **I) Výsledek dle cenového předpisu**

1. Pozemek pč.1871/6 – podíl ¼ **30 920,- Kč**

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

Pozemek pč.1871/6 – podíl ¼ **71 340,- Kč**

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

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

## **F. ZÁVĚR**

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

Určení obvyklé ceny podílu ¼ na pozemku pč.1871/6 zapsaného na LV 233 pro katastrální území Karlík, obec Karlík, okres Praha - západ

**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**

**71 340 Kč**

Slovy: Sedmdesátjedentisícetřistačtyřicet korun



## **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 7.2.2024

.....  
Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční náhrada dle zákona.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 009038/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

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

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1871/6
Obec:	Karlík (599727)
Katastrální území:	Karlík (627828)
Číslo LV:	233
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4920
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Sirotek Antonín, Na návsi 160, 25229 Lety	1/4
Sirotek Richard, Sokolská 40, 25229 Lety	1/4
Sirotková Ester, Prostřední 202, 25229 Lety	1/4
Sirotková Marcela, Prostřední 202, 25229 Lety	1/4

### Způsob ochrany nemovitostí

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
45700	976
45600	3944

### Omezení vlastnického práva

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



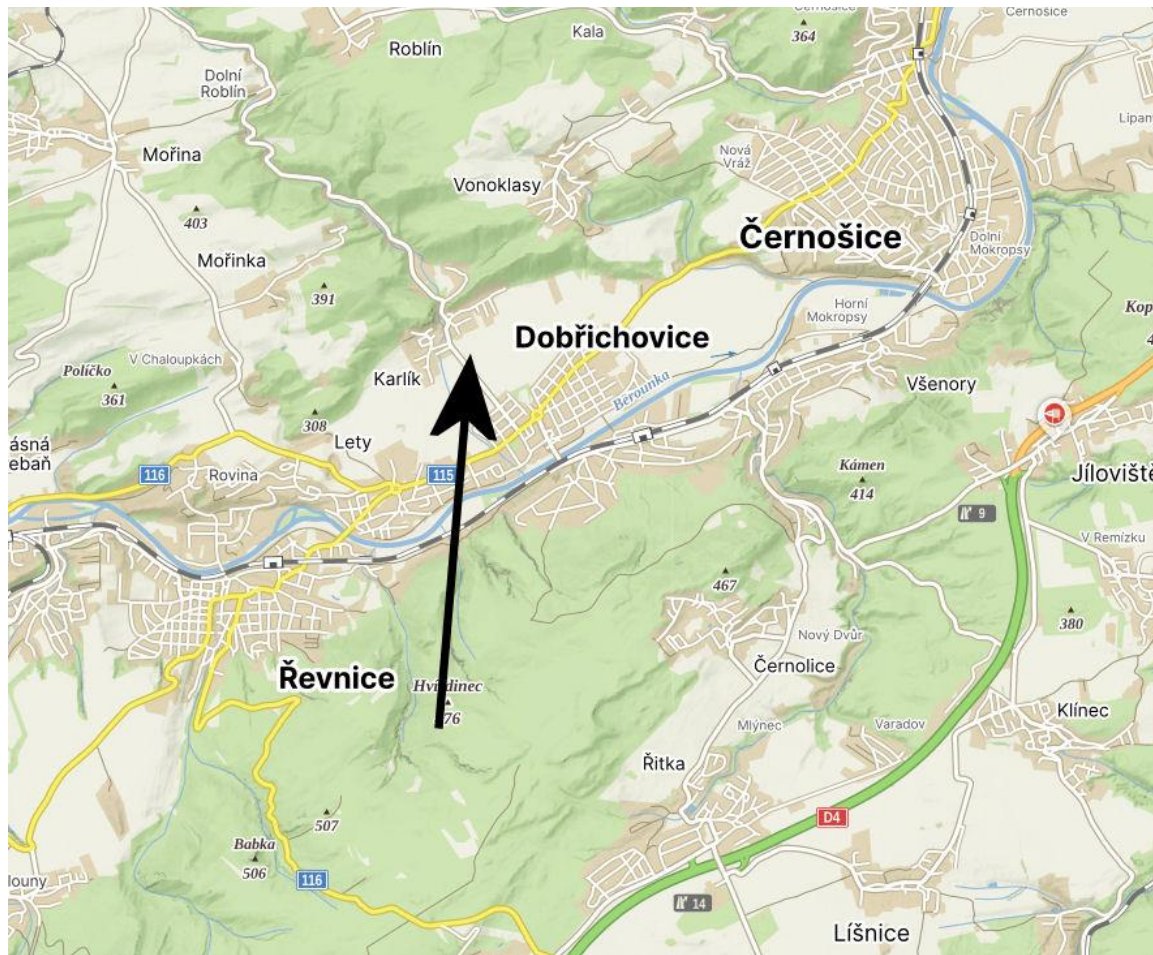
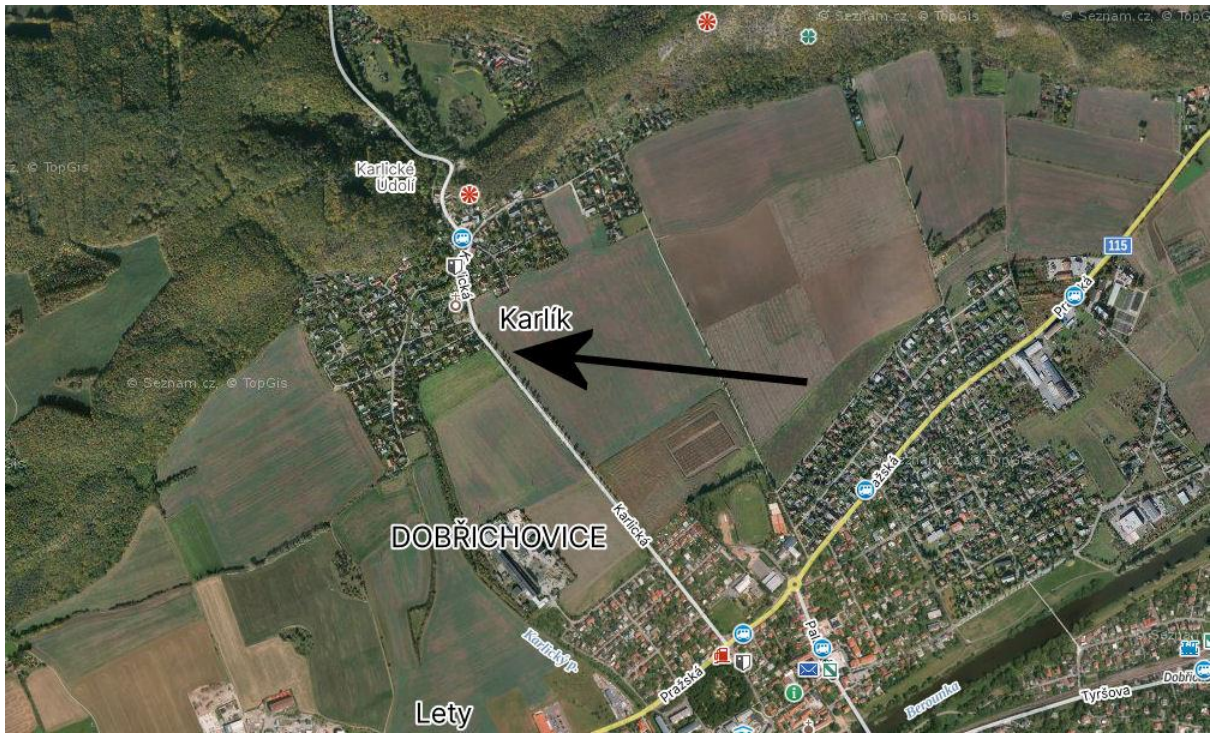


Výřez z ÚP:





Mapy:





## Fotodokumentace předmětu ocenění



# Srovnávané nemovitosti:

## Vzorek 1:

Číslo řízení: V-6736/2022-210

Datum podání:	08.06.2022	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	1 020 000 Kč
Datum zplnění:	30.06.2022	Plocha pozemků:	17282 m <sup>2</sup>		

Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek, Třebotov, Třebotov, okres Praha-západ	
Typ pozemku:	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku:	7714 m <sup>2</sup>
č. 296 Třebotov	
<a href="#">Letecký pohled</a>	<a href="#">Panorama</a>
<a href="#">Street View</a>	<a href="#">Mapy.cz</a>

Pozemek, Třebotov, Třebotov, okres Praha-západ	
Typ pozemku:	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku:	2320 m <sup>2</sup>
č. 361 Třebotov	
<a href="#">Letecký pohled</a>	<a href="#">Panorama</a>
<a href="#">Street View</a>	<a href="#">Mapy.cz</a>

Pozemek, Třebotov, Třebotov, okres Praha-západ	
Typ pozemku:	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku:	4766 m <sup>2</sup>
č. 362 Třebotov	
<a href="#">Letecký pohled</a>	<a href="#">Panorama</a>
<a href="#">Street View</a>	<a href="#">Mapy.cz</a>

Pozemek, Třebotov, Třebotov, okres Praha-západ	
Typ pozemku:	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku:	2482 m <sup>2</sup>
č. 372 Třebotov	
<a href="#">Letecký pohled</a>	<a href="#">Panorama</a>
<a href="#">Street View</a>	<a href="#">Mapy.cz</a>

## Vzorek 2:

Číslo řízení: V-4578/2022-210

Datum podání:	19.04.2022	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	360 000 Kč
Datum zplnění:	11.05.2022	Plocha pozemků:	14422 m <sup>2</sup>		

Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Pozemek, Třebotov, Třebotov, okres Praha-západ	
Typ pozemku:	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku:	8128 m <sup>2</sup>
č. 184/12 Třebotov	
<a href="#">Letecký pohled</a>	<a href="#">Panorama</a>
<a href="#">Street View</a>	<a href="#">Mapy.cz</a>

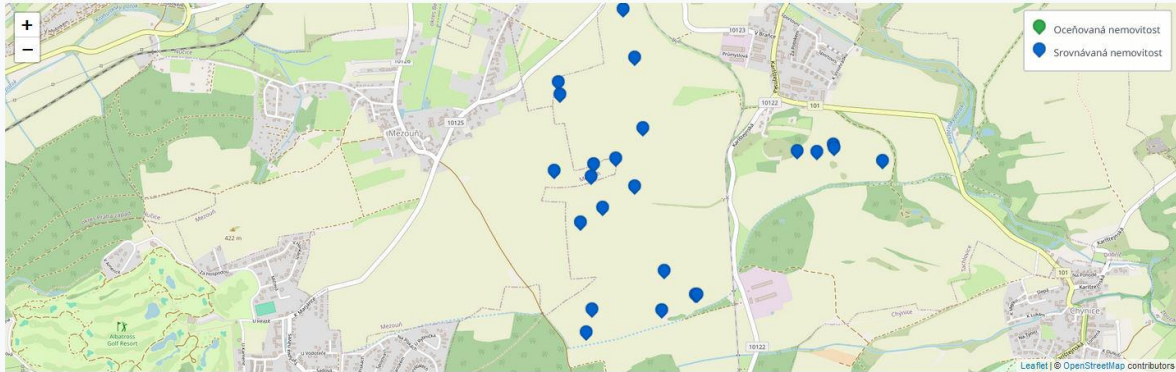
Pozemek, Třebotov, Třebotov, okres Praha-západ	
Typ pozemku:	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku:	6294 m <sup>2</sup>
č. 184/13 Třebotov	
<a href="#">Letecký pohled</a>	<a href="#">Panorama</a>
<a href="#">Street View</a>	<a href="#">Mapy.cz</a>



### Vzorek 3:

Číslo řízení: V-3838/2023-210

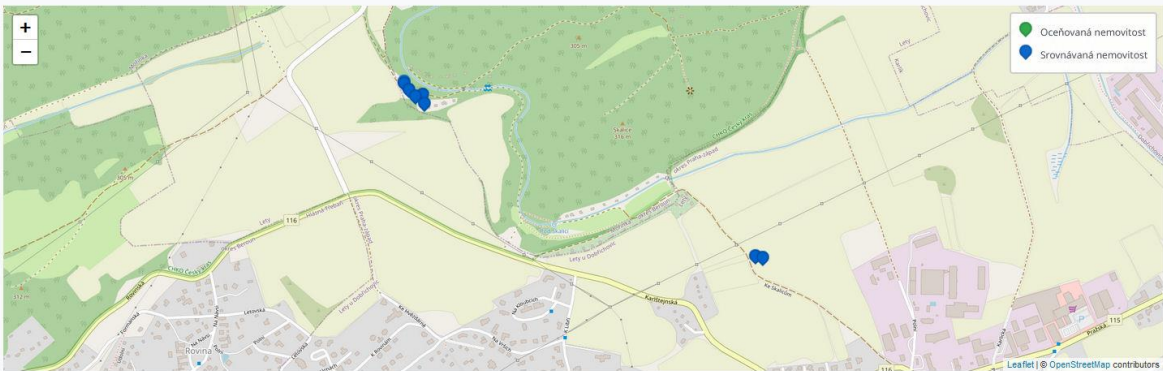
Datum podání:	28.04.2023	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	6 781 128 Kč
Datum zplnění:	19.05.2023	Plocha pozemků:	116916 m <sup>2</sup>		



### Vzorek 4:

Číslo řízení: V-3376/2023-210

Datum podání:	14.04.2023	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	250 000 Kč
Datum zplnění:	11.05.2023	Plocha pozemků:	3285 m <sup>2</sup>		



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

- Pozemek** [Lety u Dobřichovic, Lety, okres Praha-západ](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)  
 Plocha pozemku: 15 m<sup>2</sup> **Typ pozemku:** ostatní  
 č. 1273/3 Lety u Dobřichovic
- Pozemek** [Lety u Dobřichovic, Lety, okres Praha-západ](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)  
 Plocha pozemku: 74 m<sup>2</sup> **Typ pozemku:** zemědělský pozemek  
 č. 1274/25 Lety u Dobřichovic
- Pozemek** [Lety u Dobřichovic, Lety, okres Praha-západ](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)  
 Plocha pozemku: 153 m<sup>2</sup> **Typ pozemku:** ostatní  
 č. 1276/10 Lety u Dobřichovic
- Pozemek** [Lety u Dobřichovic, Lety, okres Praha-západ](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)  
 Plocha pozemku: 872 m<sup>2</sup> **Typ pozemku:** zemědělský pozemek  
 č. 1277/1 Lety u Dobřichovic
- Pozemek** [Lety u Dobřichovic, Lety, okres Praha-západ](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)  
 Plocha pozemku: 1559 m<sup>2</sup> **Typ pozemku:** zemědělský pozemek  
 č. 1278/1 Lety u Dobřichovic
- Pozemek** [Lety u Dobřichovic, Lety, okres Praha-západ](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)  
 Plocha pozemku: 280 m<sup>2</sup> **Typ pozemku:** ostatní  
 č. 1279/3 Lety u Dobřichovic
- Pozemek** [Lety u Dobřichovic, Lety, okres Praha-západ](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)  
 Plocha pozemku: 11 m<sup>2</sup> **Typ pozemku:** ostatní  
 č. 1338/7 Lety u Dobřichovic
- Pozemek** [Lety u Dobřichovic, Lety, okres Praha-západ](#) [Letecký pohled](#) [Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#) [Katastr nemovitostí](#)  
 Plocha pozemku: 321 m<sup>2</sup> **Typ pozemku:** zemědělský pozemek  
 č. 1339/33 Lety u Dobřichovic