

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 067124/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 5266/24
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:	Vodice u Lhenic, Lhenice, okres Prachatice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	22.09.2025
Zpracováno ke dni:	22.09.2025
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 10 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1027 v obci Lhenice, okres Prachatice, katastrální území Vodice u Lhenic na listu vlastnictví č. 1202

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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, 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. 1027
Adresa předmětu ocenění:	Vodice u Lhenic, Lhenice, okres Prachatice
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Prachatice
Obec:	Lhenice
Ulice:	
Katastrální území:	Vodice u Lhenic

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 22.09.2025. 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.

Povinný se přes písemnou výzvu nedostavil, prohlídce nebyl nikdo přítomen.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Tetour Milan, Pořešinec 22, 38241 Kaplice

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1027 v obci Lhenice, okres Prachatice, katastrální území Vodice u Lhenic na listu vlastnictví č. 1202

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc. č. 1027 o výměře 3229 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek se nachází cca 2 km jihovýchodně od Lhenic, v nezastavěném území. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy smíšené nezastavěného území (MU). Pozemek se nachází v blízkosti vodní plochy (Bezdrevský potok), není zemědělsky obhospodařovaný. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty břehové vegetace.

Oceňovaný pozemek je přístupný z pozemku parc.č.1295 ostatní komunikace ve vlastnictví Městys Lhenice. V době ocenění je ale část přístupové cesty oplocena elektrickým ohradníkem a využívána jako pastvina. Dále je možný přístup pouze přes zemědělsky využívané pozemky.

Nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly zjištěny.

Oceňovaný pozemek není zatížen věcnými břemeny.

Vodice je místní částí obce Lhenice, nachází se jihovýchodně od sídelní části obce. Městys Lhenice se nachází cca 17 km jihovýchodně od Prachatic, kde je veškerá občanská vybavenost. V obci je rozšířená občanská vybavenost, z hlediska dopravní obslužnosti je v místě pouze autobusová zastávka.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.09.2025 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 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.“

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: 1202
Kraj: Jihočeský
Okres: Prachatice
Obec: Lhenice
Katastrální území: Vodice u Lhenic
Počet obyvatel: 2 109

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. parc.č. 1027

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. – vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1027	77101	3 229	2,11	40,00	2,95	9 525,55

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 3 229 m² 9 525,55

Parc.č. 1027 - cena zjištěná celkem = 9 525,55 Kč

2. trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

JIV - jíva (JIV - jíva)

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $2\,415\text{ m}^2 * 17,21\text{ Kč/m}^2$	=	41 562,15
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{sv} :	*	2,00
Koeficient typu zeleně K_z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{vp}	*	0,80
JIV - jíva celkem: [Kč]	=	19 118,59

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	19 118,59
---	---	-----------

Trvalé porosty = **19 118,59 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. parc.č. 1027	9 525,60 Kč
2. trvalé porosty	19 118,60 Kč

Cena zjištěná - celkem: **28 644,20 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **28 640,- Kč**

slovy: Dvacet osm tisíc šest set čtyřicet 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. 1027 v katastrálním území Vodice u Lhenic

Vodice u Lhenic, Lhenice, okres Prachatice						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 – trvalé porosty
Oceňovaný objekt	Vodice u Lhenic, Lhenice, okres Prachatice	3229 m ²	plochy smíšené nezastavěného území	bez IS	přístup přes zem.využívané pozemky	trvalé porosty břehová vegetace
1	Ovesné, Chroboly, okres Prachatice	11509 m ²	plochy smíšené nezastavěného území	bez IS	přístup ze silnice	listnaté dřeviny nesouvislý porost
2	Chvalovice, okres Prachatice	2390 m ²	plochy lesní	bez IS	přístup přes lesní pozemky	lesní porosty 80 let
3	Křemže, Křemže, okres Český Krumlov	220 m ²	plochy vodní-zamokřený pozemek	bez IS	přístup přes pozemky jiného vlastníka	trvalé porosty břehová vegetace

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	59,95 Kč	1	59,95 Kč	1	1	1	1	1.1	1	1.1	54,50 Kč
2	40,59 Kč	1	40,59 Kč	1	1	1	1	1	1.1	1.1	36,90 Kč
3	59,09 Kč	1	59,09 Kč	1	1	1	1	1	1	1	59,09 Kč
Celkem průměr											50,16 Kč
Minimum											36,90 Kč
Maximum											59,09 Kč
Směrodatná odchylka - s											11,71 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											38,45 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											61,88 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).

Srovnávané nemovitosti mají stejný způsob využití, nacházejí se v nezastavěném území.

Srovnávaná nemovitost č. 1 má lepší přístup, v ostatních vlastnostech je srovnatelná.

Srovnávaná nemovitost č. 2 má lepší hospodářskou využitelnost z hlediska trvalých porostů, v ostatních vlastnostech je srovnatelná.

Srovnávaná nemovitost č. 3 má stejné vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy $K_1 \times \dots \times K_6$ rovný 1.

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

50,16 Kč/m²

* 3229 m²

= 161 966 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

162 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

28 640 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

162 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Cena zjištěná je odvozená od BPEJ vyjadřující půdní a klimatické vlastnosti. Srovnávací metoda lépe monitoruje trh s obdobně využitelnými pozemky.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1027 v obci Lhenice, okres Prachatice, katastrální území Vodice u Lhenic na listu vlastnictví č. 1202

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

162 000 Kč

Slovy:jednostošedesátdvatisíce korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.
Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 01.10.2025

.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

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

Pro zpracování posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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 067124/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Katastrální mapa

Ortofotomapa

Výřez z územního plánu,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí

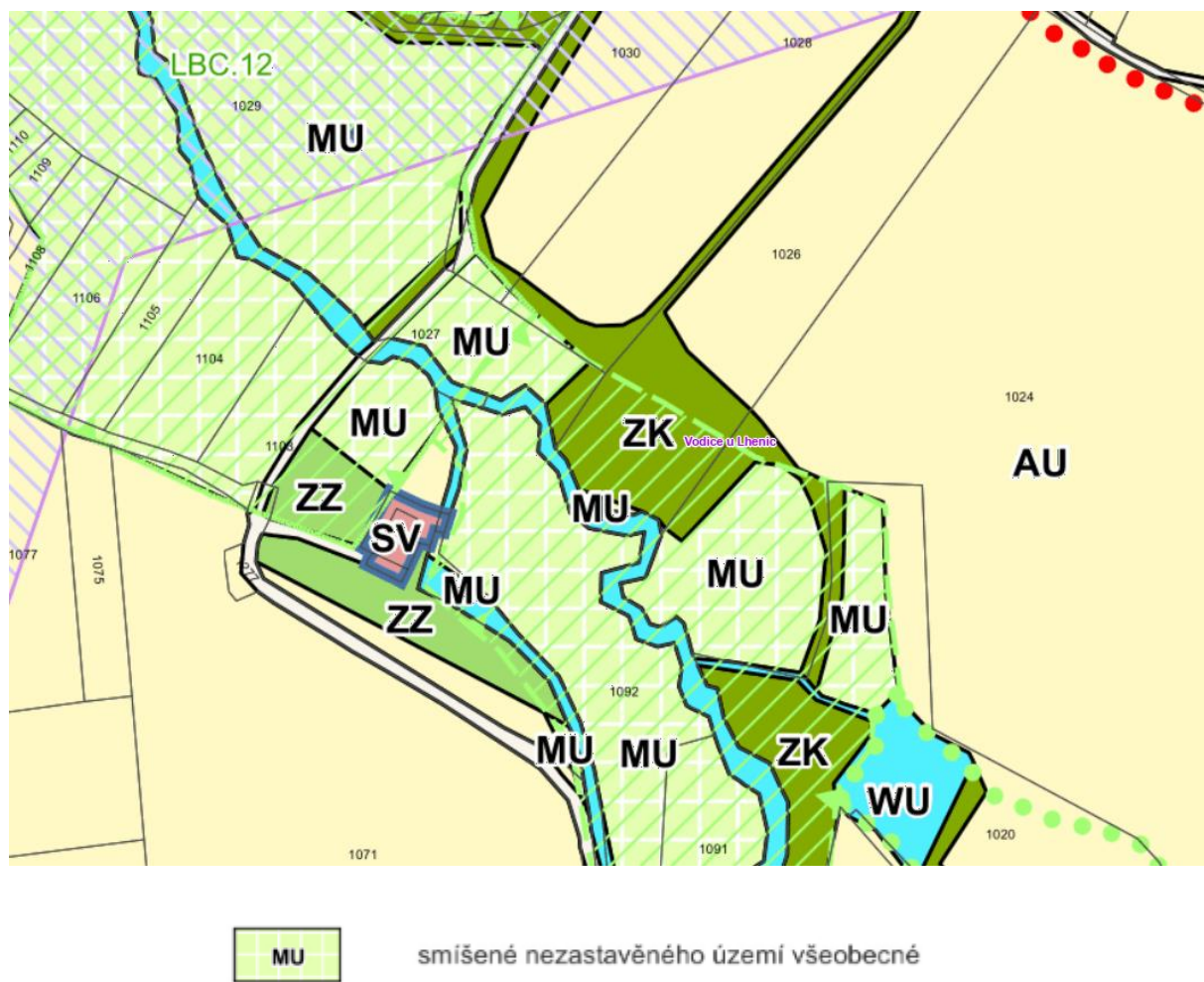
Katastrální mapa



Ortofotomapa



Výřez z územního plánu



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

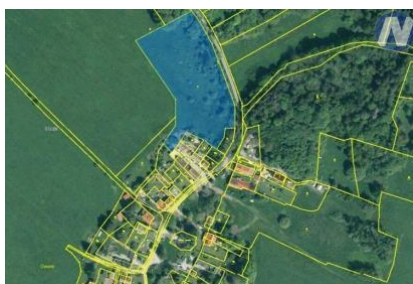
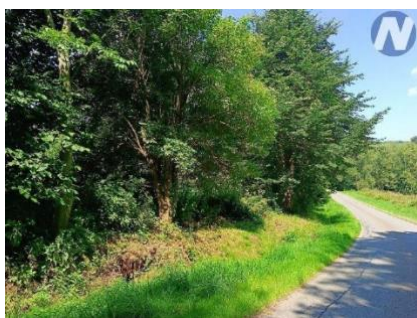
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

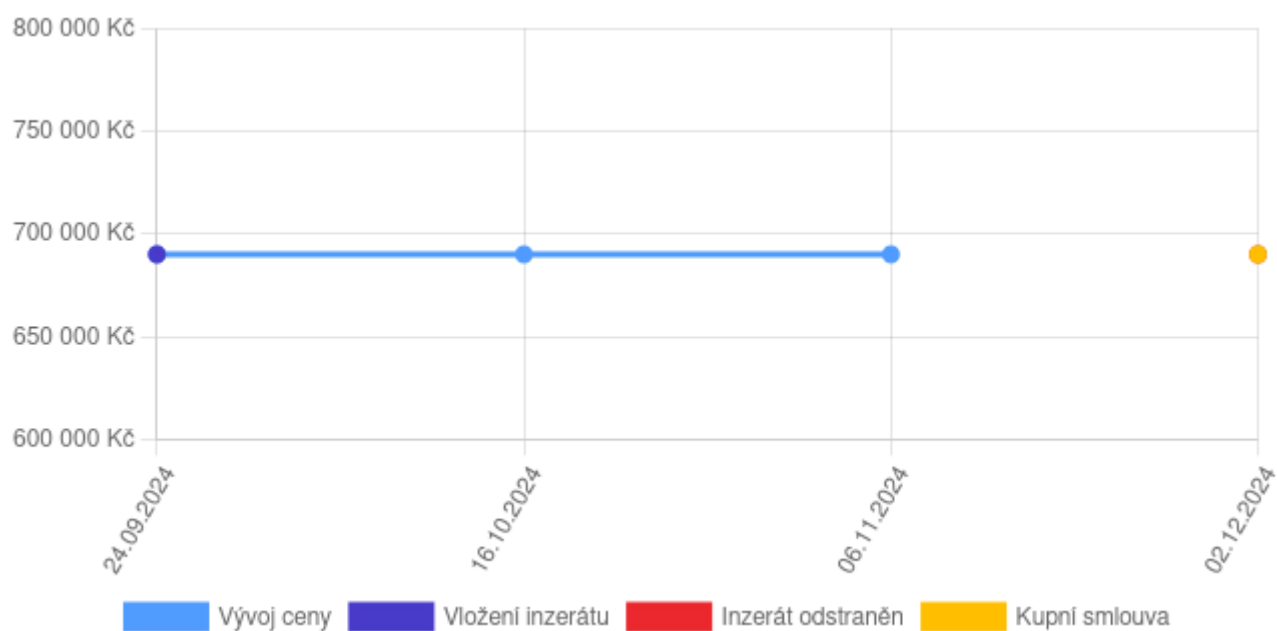
Lokalita	Ovesné, Chroboly, okres Prachatice	Cena dle KS	690 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.12.2024	Číslo řízení	V-3922/2024-306
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Druh pozemku	Ostatní
Plocha pozemku	11 509 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Nabízíme k prodeji pozemek s celkovou výměrou 11.509 m², nacházející se v klidné části obce Ovesné, v obci Chroboly, okres Prachatice. Tento pozemek je ideální pro ty, kteří hledají prostor pro zřízení rybníčku nebo chov zvířat. Pozemek je přístupný přímo z asfaltové silnice a sousedí s již zastavěnou částí obce. Doprava k nemovitosti je zajištěna přímo po silnici, což zajišťuje snadný přístup k okolním obcím a městům. Tato lokalita je vhodná pro ty, kteří hledají klidné místo pro relaxaci a odpočinek v příjemném venkovském prostředí. Pozemek je vzdálen pouhých 10 km od města Prachatice a je dobře dostupný i vlakem na trati Čičenice - Volary. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

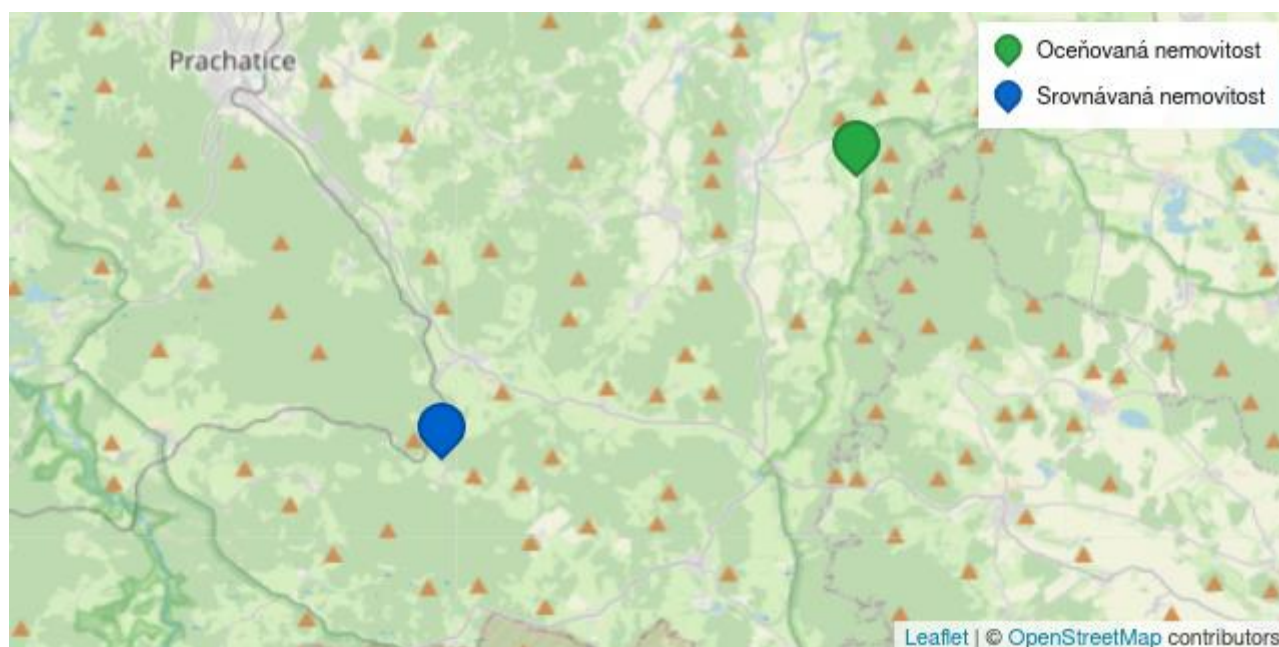
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



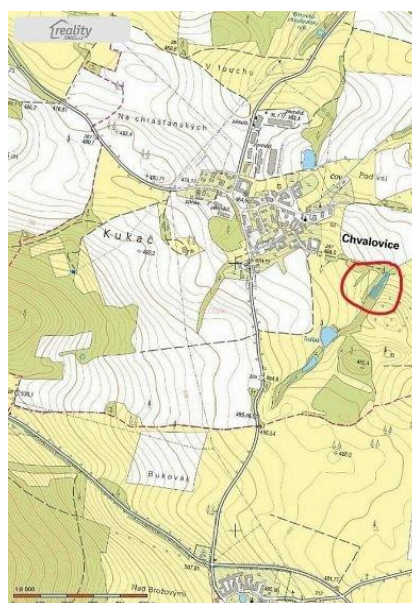
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

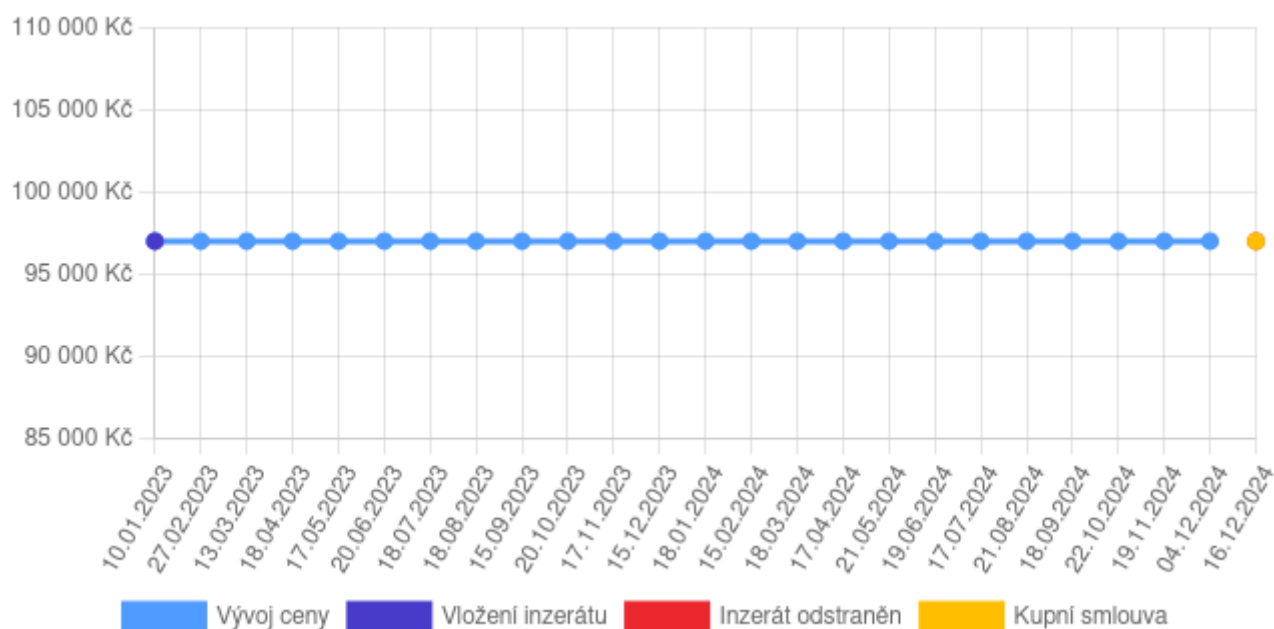
Lokalita	Chvalovice, okres Prachatice	Cena dle KS	97 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.12.2024	Číslo řízení	V-4079/2024-306
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	2 390 m ²
Využití pozemku	Les		

Prodám lesní pozemek na k.ú. Chvalovice u Netolic, p.č. 557/11 o výměře 2.390 m². Jedná se o les smíšený, stářím nad 80 let, k pozemku vede lesní cesta. Jsme 100 % vlastníci.

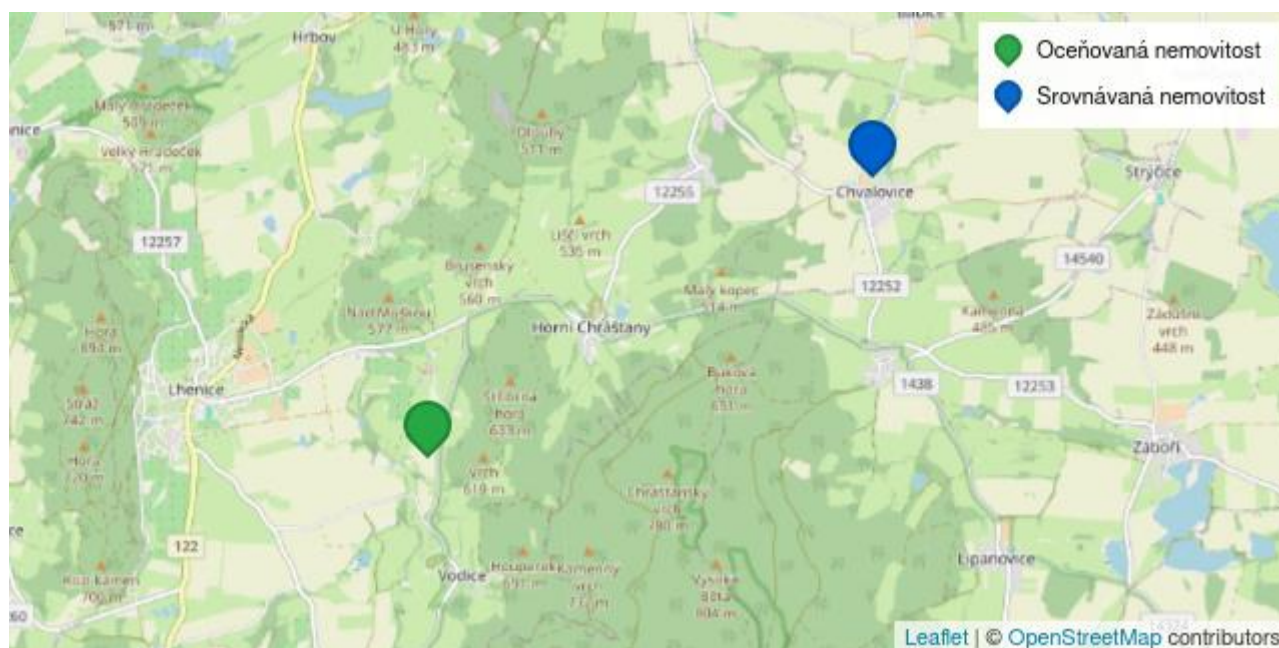
2. Fotodokumentace



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	Křemže, Křemže, okres Český Krumlov	Cena dle KS	13 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.12.2024	Číslo řízení	V-5463/2024-302
Druh pozemku	Vodní plocha	Plocha pozemku	220 m ²

V-5463/2024-302- prodej pozemku parc.č. 916/4 evidovaného v KN jako vodní plocha, zamokřená půda- podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy vodní.

2. Fotodokumentace



Mapové zobrazení

