

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 088881/2025

| | |
|---|---|
| Zadavatel znaleckého posudku: | Insolvenční správci, v.o.s. <i>insolvenční správce dlužníka Jan Břečka, nar.</i> 28.1.1972, bytem Horní Kruty 76, 281 46 Na Míčánce 1044/39 160 00 Praha 6 - Dejvice |
| Číslo jednací: | KSPH 72 INS 18351/2025 |
| Účel znaleckého posudku: | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku, resp. podílu na nemovitém majetku, pro účely insolvenčního řízení. |
| Obor, odvětví, specializace: | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti |
| Adresa předmětu ocenění: | Horní Kruty, okres Kolín Bohouňovice II, Horní Kruty, okres Kolín Konojedy, okres Praha – východ Vlkančice, okres Praha - východ |
| Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne: | 16.12.2025 |
| Zpracováno ke dni: | 16.12.2025 |
| 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 20 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.01.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

1. Určení obvyklé ceny celku a podílu 1/2 na pozemcích parc. č. 46/33, 46/45 v obci Horní Kruty, okres Kolín, katastrální území Horní Kruty, na listu vlastnictví č. 281.
2. Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 534/16, 599/4, 2172/18 v obci Horní Kruty, okres Kolín, katastrální území Bohouňovice II, na listu vlastnictví č. 460.
3. Určení obvyklé ceny celku a podílu 1/3 na pozemku parc. č. 490/5 v obci Konojedy, okres Praha – východ, katastrální území Konojedy, na listu vlastnictví č. 66.
4. Určení obvyklé ceny celku a podílu 1/2 na pozemku parc. č. 845/107 v obci Vlkančice, okres Praha – východ, katastrální území Vlkančice, na listu vlastnictví č. 588.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku, resp. podílu na nemovitém majetku, pro účely insolvenčního 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, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, 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: | Pozemky parc. č. 46/33, 46/45, kat. území Horní Kruty Pozemky parc. č. 534/16, 599/4, 2172/18, kat. území Bohouňovice II Pozemek parc. č. 490/5, kat. území Konojedy Pozemek parc. č. 845/107, kat. území Vlkančice |
| Adresa předmětu ocenění: | Horní Kruty, okres Kolín Bohouňovice II, Horní Kruty, okres Kolín Konojedy, okres Praha – východ Vlkančice, okres Praha - východ |
| Kraj: | Středočeský kraj |
| Okres: | Kolín, Praha – východ |
| Obec: | Horní Kruty, Konojedy, Vlkančice |
| Katastrální území: | Horní Kruty, Bohouňovice II, Konojedy, Vlkančice |

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.12.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV 281:

Břečka Jan, č. p. 76, 28146 Horní Kruty – podíl 1/2
Břečková Jarmila, Dolní Kruty 43, 28146 Horní Kruty – podíl 1/6
Filipová Věra, č. p. 66, 28144 Církvice – podíl 1/6
Novotná Dana, Dvouletky 890, 28163 Kostelec nad Černými lesy – podíl 1/6

Vlastnické právo – LV 460:

Břečka Jan, č. p. 76, 28146 Horní Kruty

Vlastnické právo – LV 66:

Břečka Jan, č. p. 76, 28146 Horní Kruty – podíl 1/3
Břečka Martin, Dolní Kruty 43, 28146 Horní Kruty – podíl 1/3
Břečková Jarmila, Dolní Kruty 43, 28146 Horní Kruty – podíl 1/3

Vlastnické právo – LV 588:

Břečka Jan, č. p. 76, 28146 Horní Kruty – podíl 1/2
Břečková Jarmila, Dolní Kruty 43, 28146 Horní Kruty – podíl 1/6
Filipová Věra, č. p. 66, 28144 Církvice – podíl 1/6
Novotná Dana, Dvouletky 890, 28163 Kostelec nad Černými lesy – podíl 1/6

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 46/33, 46/45, v obci Horní Kruty, okres Kolín, kat. území Horní Kruty, na listu vlastnictví č. 281.

Pozemky parc. č. 534/16, 599/4, 2172/18, v obci Horní Kruty, okres Kolín, kat. území Bohouňovice II, na listu vlastnictví č. 460.

Pozemek parc. č. 490/5, v obci Konojedy, okres Praha – východ, kat. území Konojedy, na listu vlastnictví č. 66.

Pozemek parc. č. 845/107, v obci Vlkančice, okres Praha – východ, kat. území Vlkančice, na listu vlastnictví č. 588.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace převážně odpovídá skutečnému stavu – pouze ovocný sad na pozemcích v k.ú. Horní Kruty je již zanedbaný a prorostlý jinými druhy porostů.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Horní Kruty se nachází v jihozápadní části okresu Kolín, cca 25 km od okresního města. Má přibližně 490 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – MŠ, malotřídní ZŠ, poštu, obchod. Je obsluhována autobusovými spoji a má veřejné rozvody elektřiny a vody.

Pozemky parc. č. 46/33 a 46/45 (k.ú. Horní Kruty) se nacházejí u jižního okraje sídelní části obce, jsou součástí větších ploch s trvalými porosty. Původně se zjevně jednalo o ovocný sad, zřejmě jablečný, dnes zjevně neudržovaný, v místě nebyly shledány zbytky úrody, stromy se jeví převážně jako neplodící, navíc jsou s výrazným podrostem (tedy těžko přístupné pro případnou sklizeň) a smíšené s jinými druhy (dub, a zřejmě líska nebo olše). Pozemky jsou mírně svažité, jsou přístupné po nezpevněné pěšině. Dle územního plánu se jedná převážně o plochy Z2 (sady a zahrady), malá část u jejich severního okraje (hrubým zaměřením cca 360 m²) zasahuje do zastavitelných ploch pro bydlení.

Pozemky parc. č. 534/16, 599/4 a 2172/18 (k.ú. Bohouňovice II) se nacházejí východně od sídelní části obce, u komunikace směrem na Bohouňovice II. Jedná se o obhospodařovanou plochu orné půdy (pozemek parc. č. 2172/18 zřejmě již zasahuje do okrajové části mezi polem a silnicí, vzhledem k jeho výměře – 10 m² – však jeho přesné využití nemá vliv na hodnotu majetku). Pozemky jsou mírně svažité, jsou přístupné ze zpevněné komunikace. Dle územního plánu se jedná o plochy Z1 (zemědělská půda).

Obec Konojedy se nachází na jihovýchodním okraji okresu Praha – východ, cca 25 km od hranice Hlavního města Prahy. Má přibližně 290 obyvatel a nemá prakticky žádnou občanskou vybavenost. Je obsluhována autobusovými spoji a má veřejné rozvody elektřiny a vody.

Pozemek parc. č. 490/5 se nachází na severovýchodním okraji obce, u obytné zástavby. Jedná se o obhospodařovanou zemědělskou plochu – ornou půdu. Pozemek je mírně svažitý, je přístupný ze zpevněné komunikace. Dle územního plánu se jedná o plochu PZ (plochy zemědělské).

Obec Vlkančice se nachází na jihovýchodním okraji okresu Praha – východ, cca 30 km od hranice Hlavního města Prahy. Má přibližně 240 obyvatel a nemá prakticky žádnou občanskou vybavenost. Je obsluhována autobusovými spoji a má veřejné rozvody elektřiny, vody a kanalizace.

Pozemek parc. č. 845/107 se nachází severovýchodně od zastavěného území obce, poblíž komunikace směrem na obec Benátky. Jedná se o udržovanou louku, ve východní části zarostlou trvalými porosty. Pozemek je téměř rovinný a není přístupný ze zpevněné ani nezpevněné komunikace. Dle územního plánu se jedná o plochu NZt (trvalé travní porosty).

Pozemky nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.12.2025 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 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., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

Prohlídka proběhla dne 16.12.2025, ale vzhledem k charakteru pozemků se nepředpokládá jejich změna mezi datem prohlídky a zpracování, a ocenění je již provedeno dle cenového předpisu platného od 1.1.2026.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 122,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 493 obyvatel | V | 0,50 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech - Kolín - 25 km, Praha - 30 km | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - E, V | III | 0,70 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - MŠ, malotřídní ZŠ, obchod, pošta | IV | 0,90 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **561,00 Kč/m²**

Ocenění Horní Kruty celek

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | III | -0,01 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | IV | 1,00 |

8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 VII 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 II 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | -0,01 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | IV | -0,03 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,970}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění | | | | |
| § 9 odst. 4 a) | 561,- | 0,970 | 0,300 | 163,25 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|-----------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------|
| § 9 odst. 4 a) | orná půda | 46/45 | 70 | 163,25 | 11 427,50 |
| § 9 odst. 4 a) | orná půda | 46/33 | 290 | 163,25 | 47 342,50 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 360 | | 58 770,- |

Zemědělské, dlouhodobě neobhospodařované pozemky dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koef 1 | Koef 2 | Úprava | Upr. cena [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------------|--------|--------|--------|-----------------------------------|
| § 6 odstavec 5 | 8,44 | 0,25 | 0,65 | 0 % | 1,37 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Srážka [%] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|------------|----------------|-----------------------------|---------------|------------------------------------|-----------------|
| § 6 odstavec 5 | ovocný sad | 46/33 | 2 301 | | 1,37 | 3 152,37 |
| § 6 odstavec 5 | ovocný sad | 46/45 | 2 677 | | 1,37 | 3 667,49 |
| Neobhospodařované zemědělské pozemky - celkem 4 978 m ² | | | | | | 6 819,86 |

Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

DB - dub letní (DB - dub letní)

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

| | | | |
|---|------------------------------|---|-----------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) | 4 300 m ² * 16,23 | = | 69 789,- |
| Kč/m ² | | | |
| součinitel srovnávací bonity | | * | 1,25 |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu | | * | 40,00 % |
| Koeficient sadovnického významu K _{SV} : | | * | 4,00 |
| Koeficient typu zeleně K _Z : | | * | 0,15 |
| Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP} | | * | 1,00 |
| DB - dub letní celkem: [Kč] | | = | 20 936,70 |

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

| | | | |
|---|------------------------------|---|----------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) | 4 300 m ² * 16,23 | = | 69 789,- |
| Kč/m ² | | | |

| | | |
|---|---|----------------------|
| součinitel srovnávací bonity | * | 1,15 |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu | * | 60,00 % |
| Koeficient sadovnického významu K_{SV} : | * | 4,00 |
| Koeficient typu zeleně K_Z : | * | 0,15 |
| Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP} | * | 1,00 |
| LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč] | = | 28 892,65 |
| <hr/> | | |
| Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč] | = | 49 829,35 |
| <hr/> | | |
| Trvalé porosty | = | 49 829,35 Kč |
| | | |
| Pozemky Horní Kruty - rekapitulace | | |
| Pozemky: | | 65 589,86 Kč |
| <hr/> | | |
| Pozemky Horní Kruty - cena zjištěná celkem | = | 115 419,21 Kč |

Ocenění Horní Kruty podíl

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | III | -0,01 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - ocenění pouze podílu - spolu s bodem 2 celková srážka 10% | I | -0,09 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | IV | 1,00 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | VII | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | II | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | -0,01 |

| | | |
|--|-----|-------|
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | IV | -0,03 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,882}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] | |
|---|---------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|
| § 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění | | | | | |
| § 9 odst. 4 a) | 561,- | 0,882 | 0,300 | 148,44 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 9 odst. 4 a) | orná půda | 46/45 | 70 | 148,44 | 10 390,80 |
| § 9 odst. 4 a) | orná půda | 46/33 | 290 | 148,44 | 43 047,60 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 360 | | 53 438,40 |

Zemědělské, dlouhodobě neobhospodařované pozemky dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koef 1 | Koef 2 | Úprava | Upr. cena [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------------|--------|--------|--------|-----------------------------------|
| § 6 odstavec 5 | 8,44 | 0,25 | 0,65 | 0 % | 1,37 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Srážka [%] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|------------|-------------------|-----------------------------|---------------|------------------------------------|-----------------|
| § 6 odstavec 5 | ovocný sad | 46/33 | 2 301 | | 1,37 | 3 152,37 |
| § 6 odstavec 5 | ovocný sad | 46/45 | 2 677 | | 1,37 | 3 667,49 |
| Neobhospodařované zemědělské pozemky - celkem 4 978 m ² | | | | | | 6 819,86 |

Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

DB - dub letní (DB - dub letní)

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

| | | |
|--|---|-----------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 4 300 m ² * 16,23 | = | 69 789,- |
| Kč/m ² | | |
| součinitel srovnávací bonity | * | 1,25 |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu | * | 40,00 % |
| Koeficient sadovnického významu K _{SV} : | * | 4,00 |
| Koeficient typu zeleně K _Z : | * | 0,15 |
| Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP} | * | 1,00 |
| DB - dub letní celkem: [Kč] | = | 20 936,70 |

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

| | | |
|--|---|-----------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 4 300 m ² * 16,23 | = | 69 789,- |
| Kč/m ² | | |
| součinitel srovnávací bonity | * | 1,15 |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu | * | 60,00 % |
| Koeficient sadovnického významu K _{SV} : | * | 4,00 |
| Koeficient typu zeleně K _Z : | * | 0,15 |
| Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP} | * | 1,00 |
| LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč] | = | 28 892,65 |

| | | |
|---|---|-----------|
| Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč] | = | 49 829,35 |
|---|---|-----------|

| | | |
|-----------------------|---|---------------------|
| Trvalé porosty | = | 49 829,35 Kč |
|-----------------------|---|---------------------|

Pozemky Horní Kruty - rekapitulace

Pozemky:

60 258,26 Kč

Pozemky Horní Kruty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **110 087,61 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Pozemky Horní Kruty - cena zjištěná celkem = 55 043,81 Kč

Ocenění Bohouňovice II

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P _i |
|---|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II – Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m | -0,20 |
| P2. Charakter a zastavěnost území III – V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území | -0,30 |
| P3. Povrchy II – Komunikace s nezpevněným povrchem | -0,03 |
| P4. Vlivy ostatní neuvedené II – Bez dalších vlivů | 0,00 |
| P5. Komerční využití I – Bez možnosti komerčního využití | 0,30 |

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,141$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství | | | | |
| § 4 odst. 3 | 561,- | 0,141 | 1,000 | 79,10 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-----------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha | 2172/18 | 10 | 79,10 | 791,- |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | | 10 | 791,- |

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 | 534/16 | 52914 | 3 666 | 5,00 | | 5,00 | 18 330,00 |
| orná půda | 599/4 | 52914 | 2 005 | 5,00 | | 5,00 | 10 025,00 |
| Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 | | | | | | | |
| Celkem: | | | 5 671 m ² | | | | 28 355,- |

Pozemky Bohouňovice II - cena zjištěná celkem = 29 146,- Kč

Ocenění Konojedy

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 ²] | JC [Kč/m ²] | Úprava [%] | UC [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------|----------------|-------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|-----------|
| orná půda | 490/5 | 53004 | 2 431 | 5,07 | 20,00 | 6,08 | 14 780,48 |
| orná půda | 490/5 | 53101 | 3 844 | 6,10 | 20,00 | 7,32 | 28 138,08 |
| orná půda | 490/5 | 53111 | 2 285 | 5,52 | 20,00 | 6,62 | 15 126,70 |

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 8 560 m² **58 045,26**

Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **58 045,26 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 3

Pozemek - cena zjištěná celkem = **19 348,42 Kč**

Ocenění Vlkančice

Zemědělský pozemek oceněný 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 ²] | JC [Kč/m ²] | Úprava [%] | UC [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|----------------------|----------------|-------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|-----------|
| trvalý travní porost | 845/107 | 55800 | 2 781 | 7,87 | 20,00 | 9,44 | 26 252,64 |

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 2 781 m² **26 252,64**

Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 845/107

stáří S = 40 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 500 m² * 16,40 Kč/m² = 8 200,-

součinitel srovnávací bonity * 1,15

podíl skupiny dřevin v nelesním porostu * 100,00 %

Koeficient sadovnického významu K_{SV}: * 2,50

Koeficient typu zeleně K_Z: * 0,15

Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP} * 1,00

LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč] = 3 536,25

| | | |
|---|---|---------------------|
| Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč] | = | 3 536,25 |
| Trvalé porosty | = | 3 536,25 Kč |
| Pozemek - rekapitulace | | |
| Pozemky: | | 26 252,64 Kč |
| Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | 29 788,89 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 2 |
| Pozemek - cena zjištěná celkem | = | 14 894,45 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. Samostatně jsou oceněny pozemky orné půdy (Bohouňovice a Konojedy – shodnou jednotkovou cenou), pozemek louky ve Vlkančicích a pozemky původně ovocného sadu v Horních Krutech. U ovocného sadu je zvaženo, že zjevně již neplní svoji původní hospodářskou funkci (stromy jsou neudržované, sad je prorostlý jinými dřevinami, a přestože stav porostů zjevně neumožňuje řádnou sklizeň, na stromech ani v jejich okolí nebyly shledány žádné plody). Jako nejvýhodnější a nejvyšší využití se jeví změna na trvalý travní porost – stejně tak, jak tomu došlo zjevně u sousedních pozemků stejného druhu, s tím, že náklady na zkulturnění pozemku budou v ocenění zohledněny srážkou. Naopak přírážkou bude zohledněno, že malá severní část pozemků zasahuje do zastavitelných ploch (samostatná zastavitelnost pozemků však vzhledem k malé výměře není možná, navazující pozemky rovněž ani nejsou připraveny ke stavebnímu využití).

U třech LV je předmětem ocenění pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 nebo 1/3. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. U zemědělských pozemků je ale omezení méně výrazné než u jiných typů nemovitosti (z pozemku lze čerpat užitek např. ve formě pachtovného i při vlastnictví podílu), výše srážky je stanovena pouze na 5%.

| Bohouňovice II, Horní Kruty, okres Kolín; Konojedy, okres Praha-východ | | | | | |
|--|--|--|-----------------|----------------------|------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné |
| Oceňovaný objekt | Bohouňovice II, Horní Kruty, okres Kolín Konojedy, okres Praha-východ | 5681 m ² 8560 m ² | orná půda | nejsou řešeny | nezjištěny |
| 1 | Oplany, okres Praha-východ | 5754 m ² | orná půda | nejsou řešeny | nezjištěny |
| 2 | Křečovice u Onomyšle, Onomyšl, okres Kutná Hora | 22755 m ² | orná půda | nejsou řešeny | nezjištěny |
| 3 | Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ | 5389 m ² | orná půda | nejsou řešeny | nezjištěny |

| 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 inženýrské sítě | K5 jiné | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------|---------|---------------|---|
| 1 | 52,42 Kč | 1 | 52,42 Kč | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 52,42 Kč |
| 2 | 57,00 Kč | 1 | 57,00 Kč | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 57,00 Kč |
| 3 | 50,30 Kč | 1 | 50,30 Kč | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 50,30 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | 53,24 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | 50,30 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | 57,00 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | 3,42 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | 49,82 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | 56,66 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). | | | | | | | | | | |

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

53,24 Kč/m²

Celková cena Bohouňovice II po zaokrouhlení:

302 000 Kč

Celková cena Konojedy po zaokrouhlení:

456 000 Kč

Cena podílu Konojedy po zaokrouhlení:

144 000 Kč

| Vlkančice, okres Praha-východ | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|--|----------------------|------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné |
| Oceňovaný objekt | Vlkančice, okres Praha-východ | 2781 m ² | TTP, v části s trvalými porosty | nejsou řešeny | nezjištěny |
| 1 | Sázava, okres Benešov | 14967 m ² | TTP, v části s trvalými porosty | nejsou řešeny | nezjištěny |
| 2 | Hrusice, okres Praha-východ | 1377 m ² | TTP, ve větší části s trvalými porosty | nejsou řešeny | nezjištěny |
| 3 | Sázava, okres Benešov | 6568 m ² | TTP, v menší části s trvalými porosty | nejsou řešeny | nezjištěny |

| 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 inženýrské sítě | K5 jiné | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------|---------|---------------|---|
| 1 | 50,00 Kč | 1 | 50,00 Kč | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 50,00 Kč |
| 2 | 32,17 Kč | 1 | 32,17 Kč | 1 | 1 | 0.9 | 1 | 1 | 0.9 | 35,74 Kč |
| 3 | 49,18 Kč | 1 | 49,18 Kč | 1 | 1 | 1.1 | 1 | 1 | 1.1 | 44,71 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | 43,48 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | 35,74 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | 50,00 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | 7,21 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | 36,28 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | 50,69 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). | | | | | | | | | | |

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

43,48 Kč/m²

Celková cena Vlkančice po zaokrouhlení:

121 000 Kč

Cena podílu Vlkančice po zaokrouhlení:

57 000 Kč

| Horní Kruty, okres Kolín | | | | | |
|--------------------------|-----------------------------|----------------------|--|----------------------|---|
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné |
| Oceňovaný objekt | Horní Kruty, okres Kolín | 5338 m ² | původně ovocný sad, nyní plně zarostlý, bez hospodářské funkce | nejsou řešeny | malá část pozemků v zastavitelných plochách |
| 1 | Sázava, okres Benešov | 14967 m ² | TTP, v menší části s trvalými porosty | nejsou řešeny | nezjištěny |
| 2 | Hrusice, okres Praha-východ | 1377 m ² | TTP, ve větší části s trvalými porosty | nejsou řešeny | nezjištěny |
| 3 | Sázava, okres Benešov | 6568 m ² | TTP, v menší části s trvalými porosty | nejsou řešeny | nezjištěny |

| 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 inženýrské sítě | K5 jiné | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------|---------|---------------|---|
| 1 | 50,00 Kč | 1 | 50,00 Kč | 1 | 1 | 1.3 | 1 | 0.9 | 1.17 | 42,74 Kč |
| 2 | 32,17 Kč | 1 | 32,17 Kč | 1 | 1 | 1.2 | 1 | 0.9 | 1.08 | 29,79 Kč |
| 3 | 49,18 Kč | 1 | 49,18 Kč | 1 | 1 | 1.3 | 1 | 0.9 | 1.17 | 42,03 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | 38,19 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | 29,79 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | 42,74 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | 7,28 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | 30,90 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | 45,47 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). | | | | | | | | | | |

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

38,19 Kč/m²

Celková cena Horní Kruty po zaokrouhlení:

204 000 Kč

Cena podílu Horní Kruty po zaokrouhlení:

97 000 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 stav a využitelnost.

Výsledek dle cenového předpisu

| | |
|-----------------------------------|------------|
| - Horní Kruty (LV 281) - celek | 115.420 Kč |
| - Horní Kruty (LV 281) - podíl | 55.040 Kč |
| - Bohouňovice II (LV 460) - celek | 29.150 Kč |
| - Konojedy (LV 66) - celek | 58.050 Kč |
| - Konojedy (LV 66) - podíl | 19.350 Kč |
| - Vlkančice (LV 588) - celek | 29.790 Kč |
| - Vlkančice (LV 588) - podíl | 14.890 Kč |

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

| | |
|-----------------------------------|------------|
| - Horní Kruty (LV 281) - celek | 204.000 Kč |
| - Horní Kruty (LV 281) - podíl | 97.000 Kč |
| - Bohouňovice II (LV 460) - celek | 302.000 Kč |
| - Konojedy (LV 66) - celek | 456.000 Kč |
| - Konojedy (LV 66) - podíl | 144.000 Kč |
| - Vlkančice (LV 588) - celek | 121.000 Kč |
| - Vlkančice (LV 588) - podíl | 57.000 Kč |

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

1. Určení obvyklé ceny celku a podílu ½ na pozemcích parc. č. 46/33, 46/45 v obci Horní Kruty, okres Kolín, katastrální území Horní Kruty, na listu vlastnictví č. 281.
2. Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 534/16, 599/4, 2172/18 v obci Horní Kruty, okres Kolín, katastrální území Bohouňovice II, na listu vlastnictví č. 460.
3. Určení obvyklé ceny celku a podílu 1/3 na pozemku parc. č. 490/5 v obci Konojedy, okres Praha – východ, katastrální území Konojedy, na listu vlastnictví č. 66.
4. Určení obvyklé ceny celku a podílu ½ na pozemku parc. č. 845/107 v obci Vlkančice, okres Praha – východ, katastrální území Vlkančice, na listu vlastnictví č. 588.

1. 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

204.000 Kč

Slovy: dvěsetčtyřtisíce korun českých

Obvyklá cena podílu dlužníka na předmětných nemovitých věcech je určena po zaokrouhlení na

97.000 Kč

Slovy: devadesátšedmtisíc korun českých

2. 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

302.000 Kč

Slovy: třistadvatisíce korun českých

3. 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

456.000 Kč

Slovy: čtyřistapadesátšesttisíc korun českých

Obvyklá cena podílu dlužníka na předmětných nemovitých věcech je určena po zaokrouhlení na

144.000 Kč

Slovy: jednostočtyřicetčtyřtisíce korun českých

4. 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

121.000 Kč

Slovy: jednostodvacetjedentisíc korun českých

Obvyklá cena podílu dlužníka na předmětných nemovitých věcech je určena po zaokrouhlení na

57.000 Kč

Slovy: padesátšedmtisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 21.01.2026

.....
Ing. Jitka Mašínová

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 088881/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

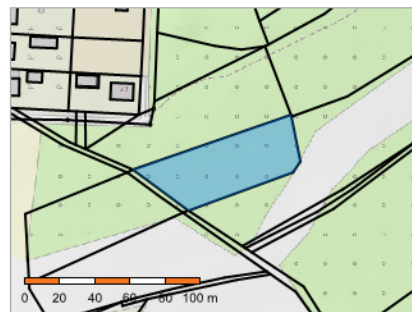
výpisy z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, výřezy z územního plánu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpisy z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 46/33 |
| Obec: | Horní Kruty [533327] |
| Katastrální území: | Horní Kruty [643211] |
| Číslo LV: | 281 |
| Výměra [m ²]: | 2591 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | ovocný sad |



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Břečka Jan, č. p. 76, 28146 Horní Kruty | 1/2 |
| Břečková Jarmila, Dolní Kruty 43, 28146 Horní Kruty | 1/6 |
| Filipová Věra, č. p. 66, 28144 Církvice | 1/6 |
| Novotná Dana, Dvouletky 890, 28163 Kostelec nad Černými lesy | 1/6 |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

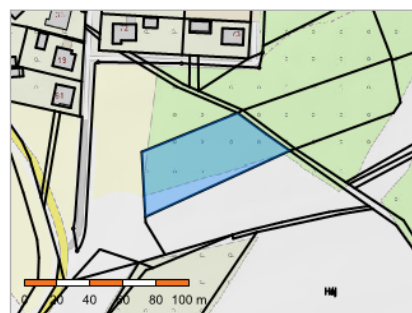
| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 52914 | 519 |
| 52954 | 2072 |

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 46/45 |
| Obec: | Horní Kruty [533327] |
| Katastrální území: | Horní Kruty [643211] |
| Číslo LV: | 281 |
| Výměra [m ²]: | 2747 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | ovocný sad |



Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 534/16 |
| Obec: | Horní Kruty [533327] |
| Katastrální území: | Bohouňovice II [643190] |
| Číslo LV: | 460 |
| Výměra [m ²]: | 3666 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|-------|
| Břečka Jan, č. p. 76, 28146 Horní Kruty | |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 52914 | 3666 |

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 599/4 |
| Obec: | Horní Kruty [533327] |
| Katastrální území: | Bohouňovice II [643190] |
| Číslo LV: | 460 |
| Výměra [m ²]: | 2005 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



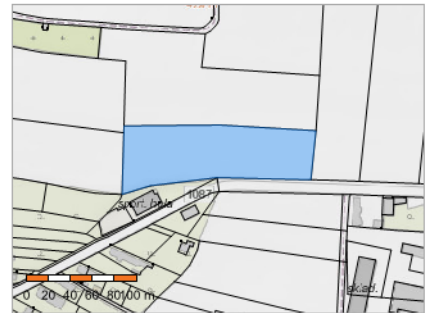
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | 2172/18 |
| Obec: | Horní Kruty [533327] |
| Katastrální území: | Bohouňovice II [643190] |
| Číslo LV: | 460 |
| Výměra [m ²]: | 10 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | silnice |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 490/5 |
| Obec: | Konojedy [564761] |
| Katastrální území: | Konojedy [708097] |
| Číslo LV: | 66 |
| Výměra [m ²]: | 8560 |
| 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 |
|---|-------|
| Břečka Jan, č. p. 76, 28146 Horní Kruty | 1/3 |
| Břečka Martin, Dolní Kruty 43, 28146 Horní Kruty | 1/3 |
| Břečková Jarmila, Dolní Kruty 43, 28146 Horní Kruty | 1/3 |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

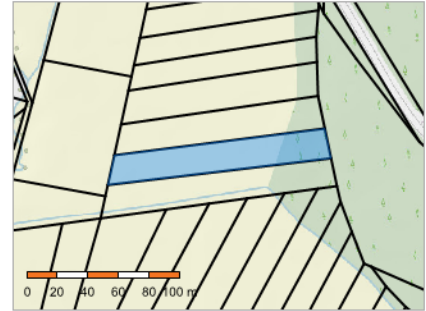
| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 53004 | 2431 |
| 53101 | 3844 |
| 53111 | 2285 |

Omezení vlastnického práva

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

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 845/107 |
| Obec: | Vlkančice [533874] |
| Katastrální území: | Vlkančice [783943] |
| Číslo LV: | 588 |
| Výměra [m ²]: | 2781 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Břečka Jan, č. p. 76, 28146 Horní Kruty | 1/2 |
| Břečková Jarmila, Dolní Kruty 43, 28146 Horní Kruty | 1/6 |
| Filipová Věra, č. p. 66, 28144 Církvice | 1/6 |
| Novotná Dana, Dvouletky 890, 28163 Kostelec nad Černými lesy | 1/6 |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

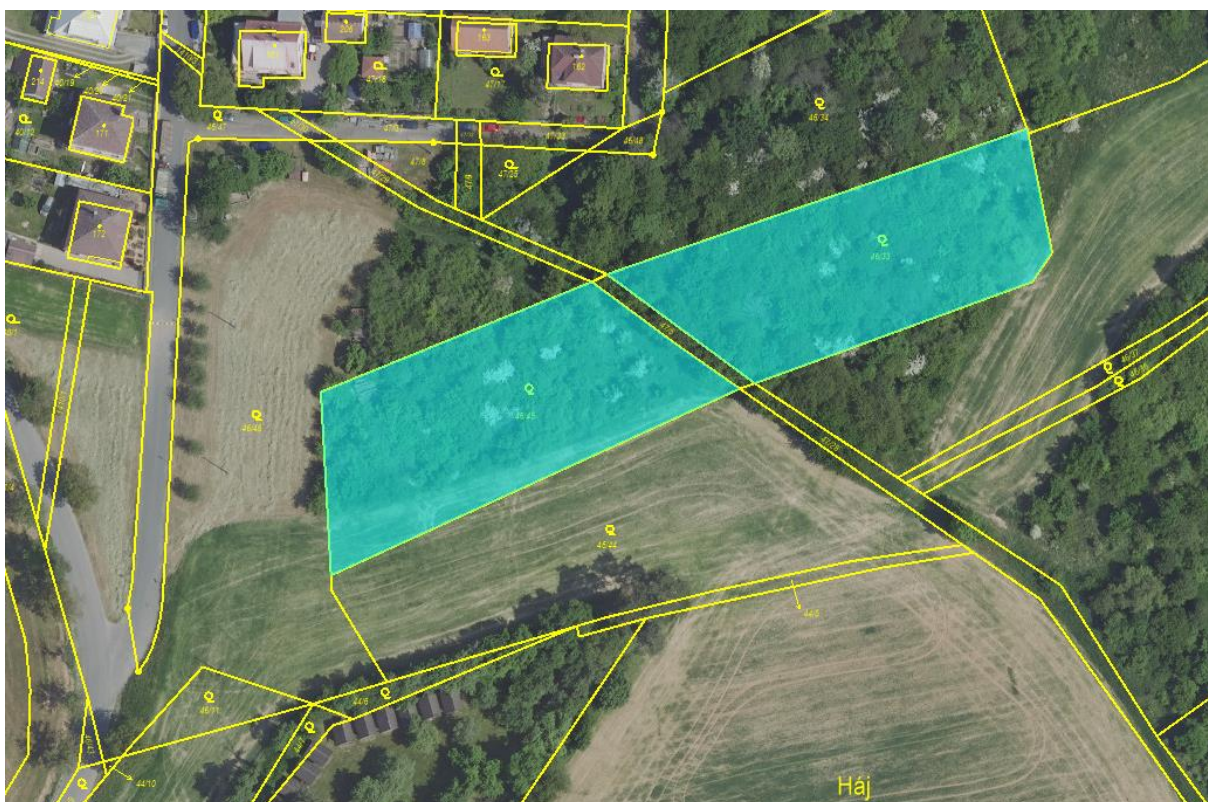
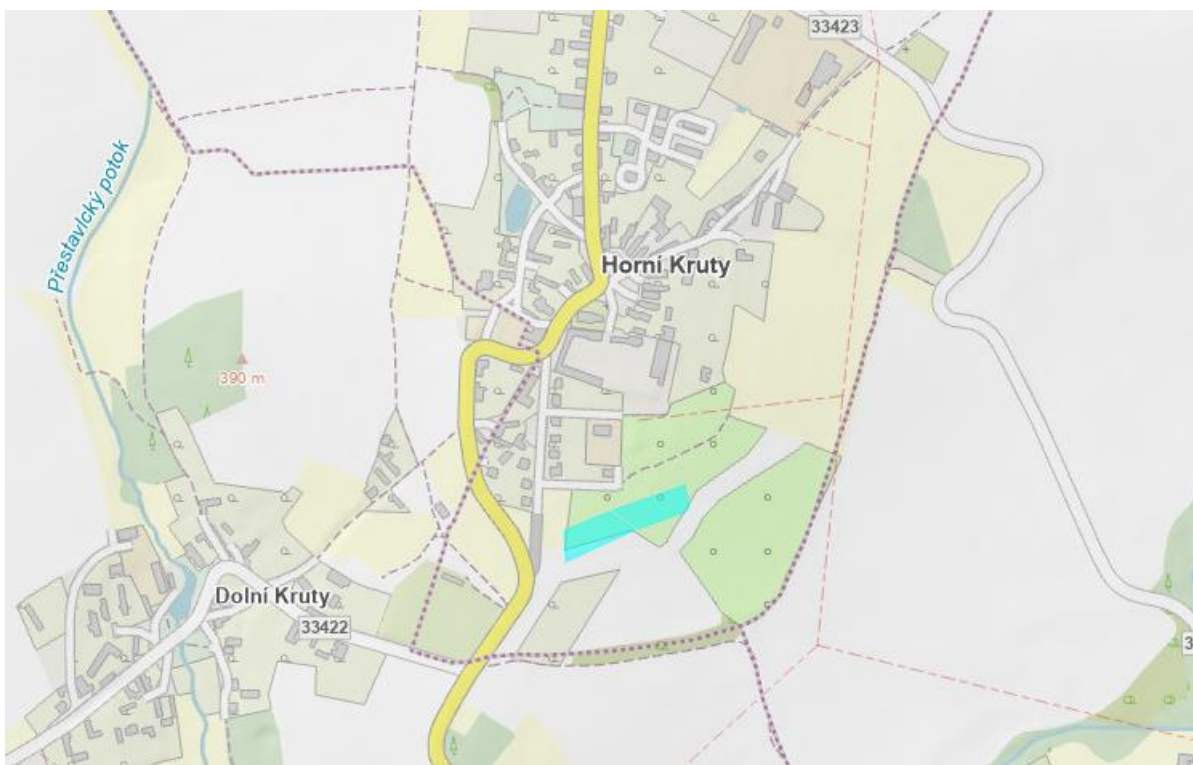
Seznam BPEJ

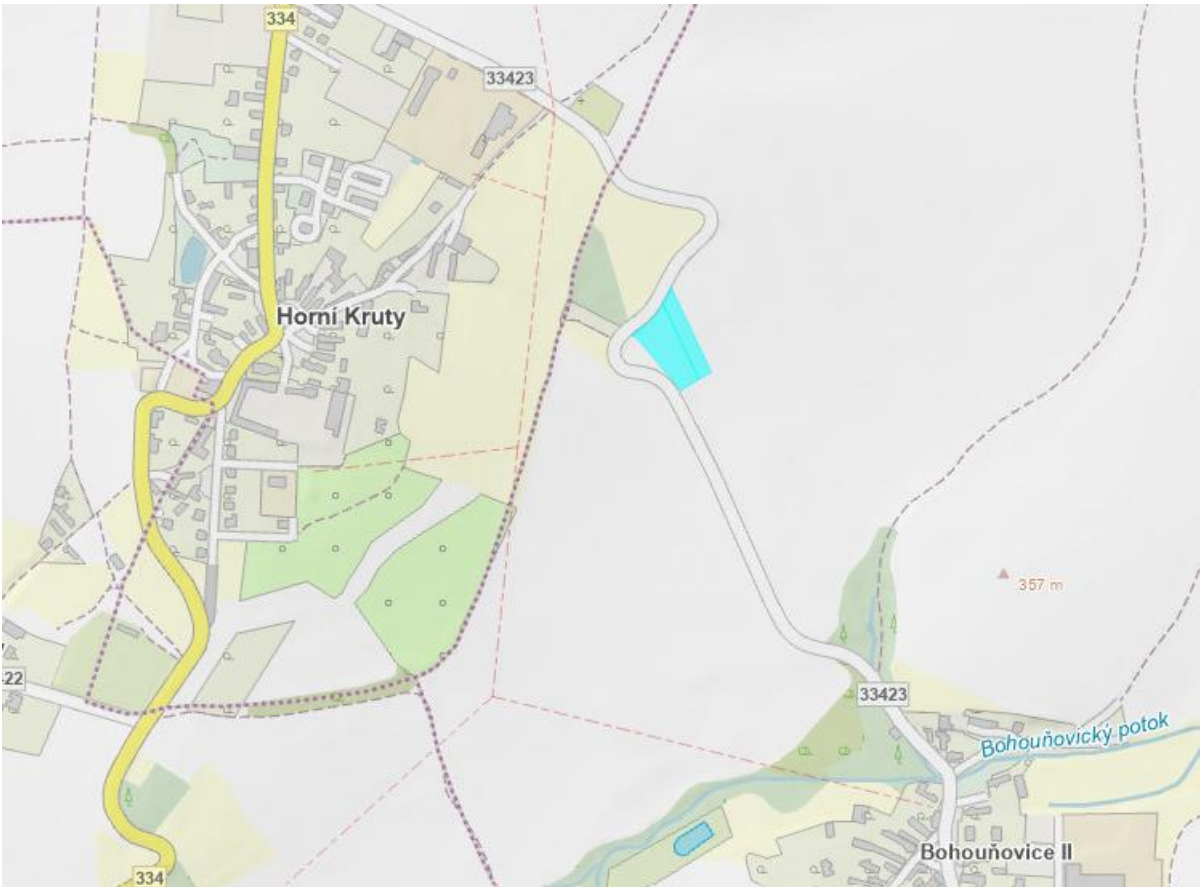
| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 55800 | 2781 |

Omezení vlastnického práva

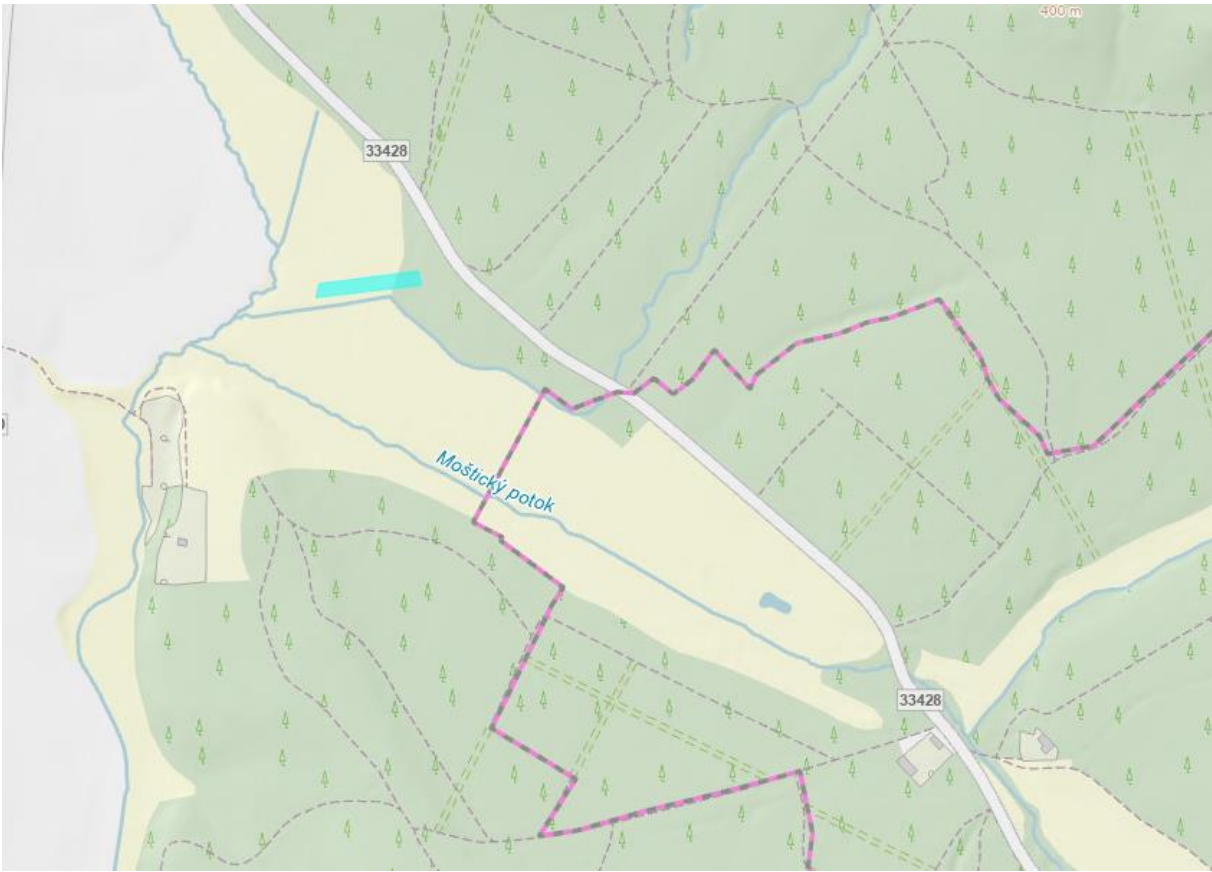
| Typ |
|--|
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |

Ortofoto mapa a mapa

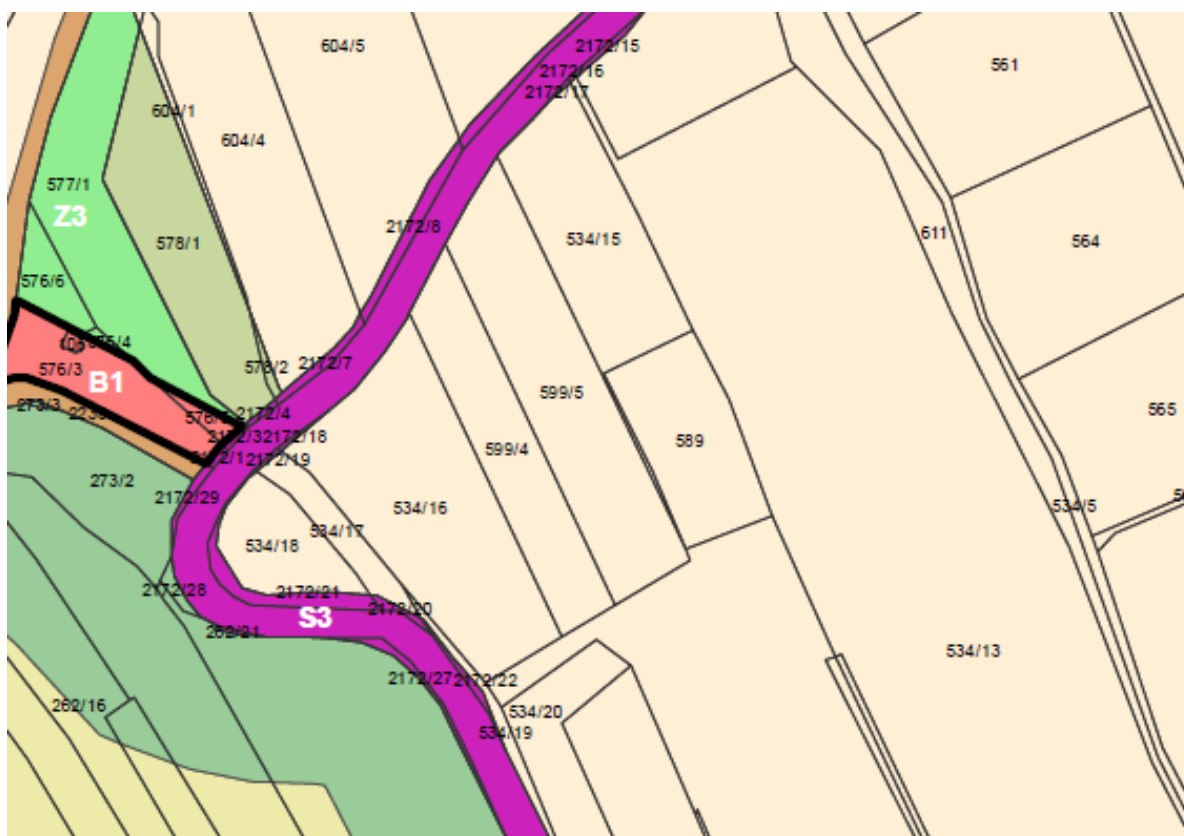
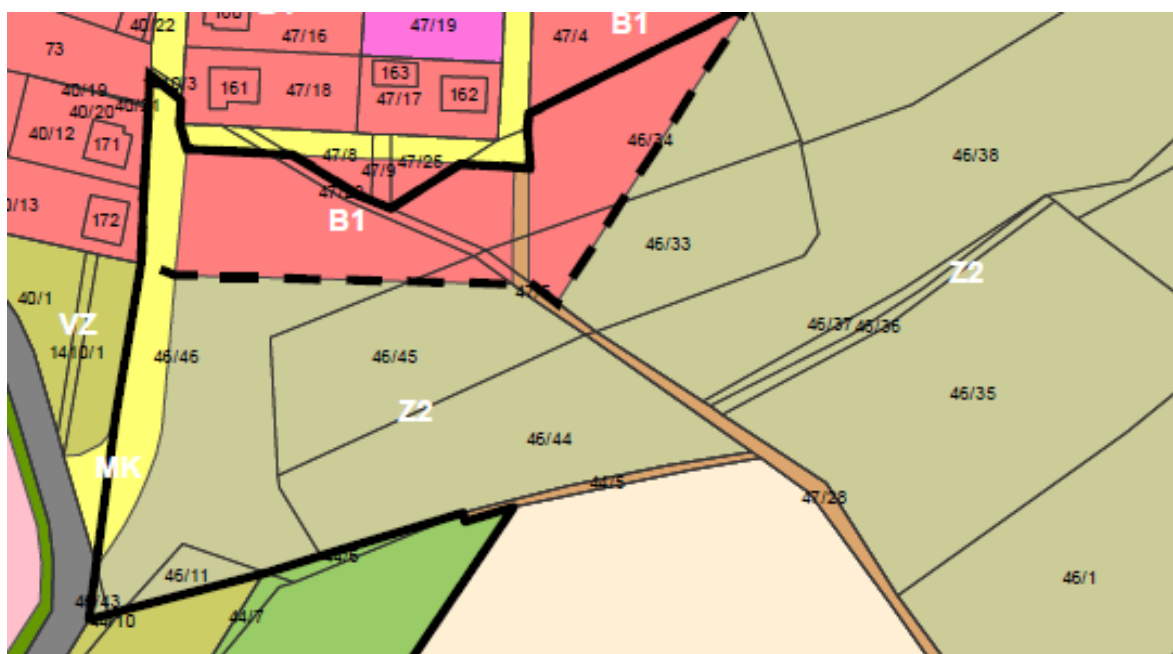







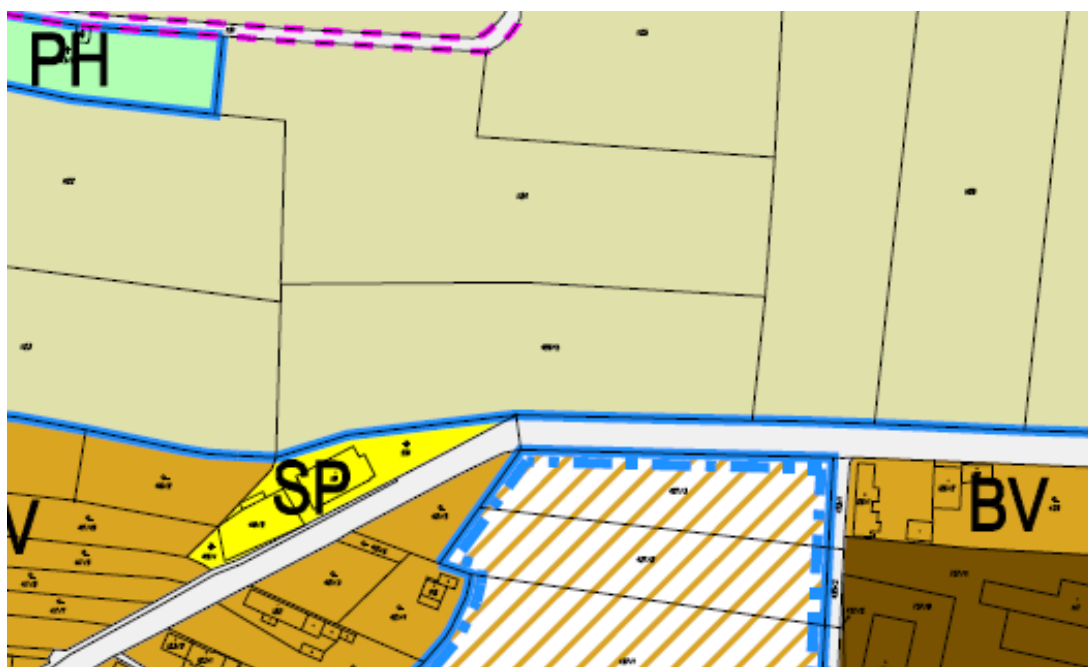




Výřezy z územního plánu



-  Z1 Zemědělská půda
-  Z2 Sady a zahrady
-  B1 Nízkopodlažní bydlení



PZ

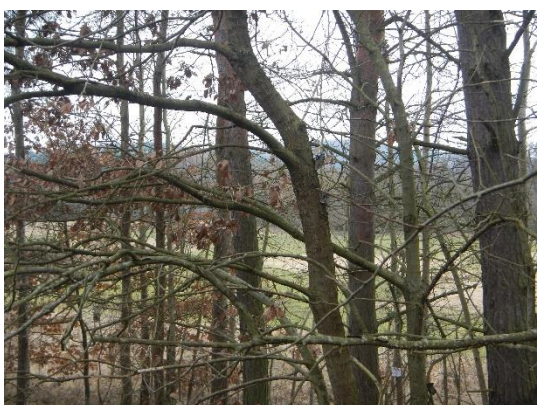
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ



NZt

TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti – orná půda

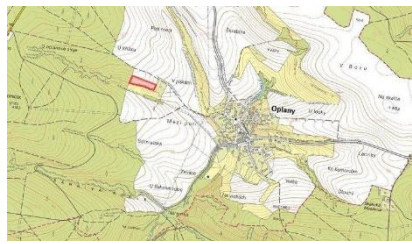
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

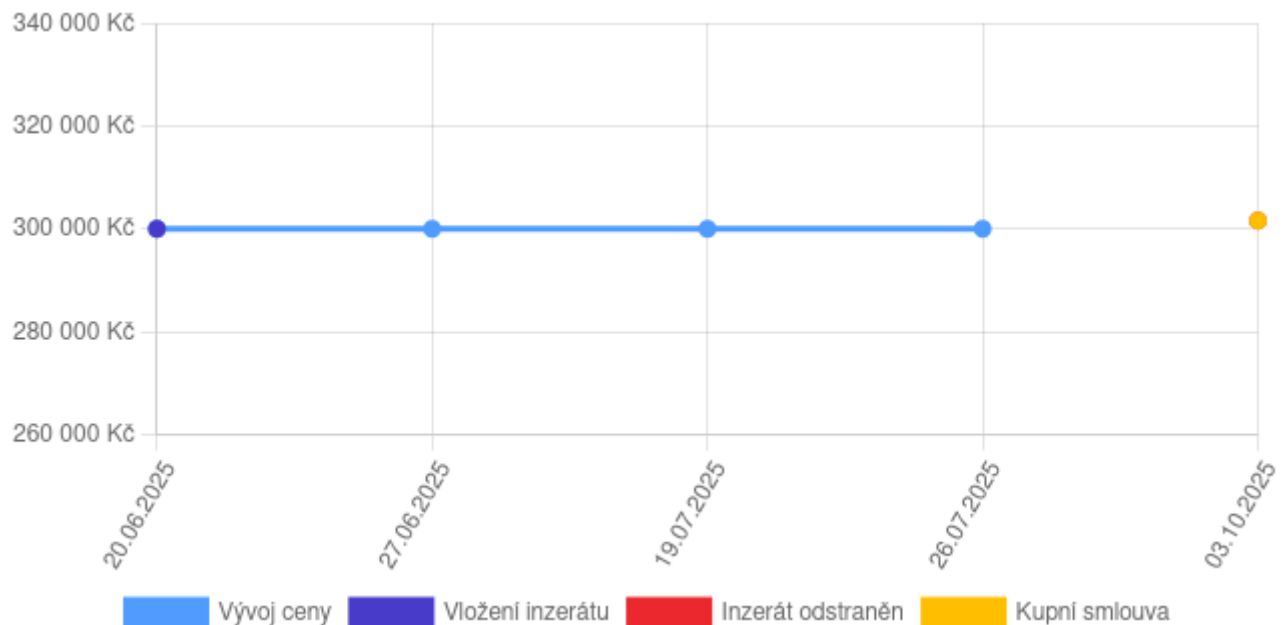
| | | | |
|----------------------|----------------------------|----------------|----------------------|
| Lokalita | Oplany, okres Praha-východ | Cena dle KS | 301 600 Kč |
| Právní účinky ke dni | 03.10.2025 | Číslo řízení | V-8276/2025-204 |
| Druh pozemku | Zemědělský pozemek | Plocha pozemku | 5 754 m ² |
| Využití pozemku | Orná půda | | |

V katastrálním území Oplany, okres Praha-východ, nabízíme k prodeji ornou půdu ve výlučném vlastnictví, zapsanou na LV 1001. Jedná se o parcelu č. 127 o celkové výměře 5 754 m². Pozemek se nachází v zemědělsky aktivní lokalitě v dojezdové vzdálenosti od Prahy a vyniká vysokou bonitou – 10,88 Kč/m², což jej řadí mezi kvalitnější půdy v daném regionu. Pokud máte zájem nebo dotazy, neváhejte mě kontaktovat na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese. Nezažala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

2. Fotodokumentace



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



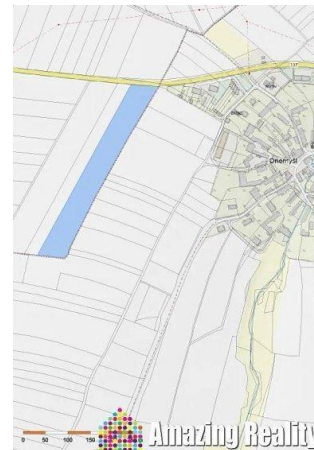
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

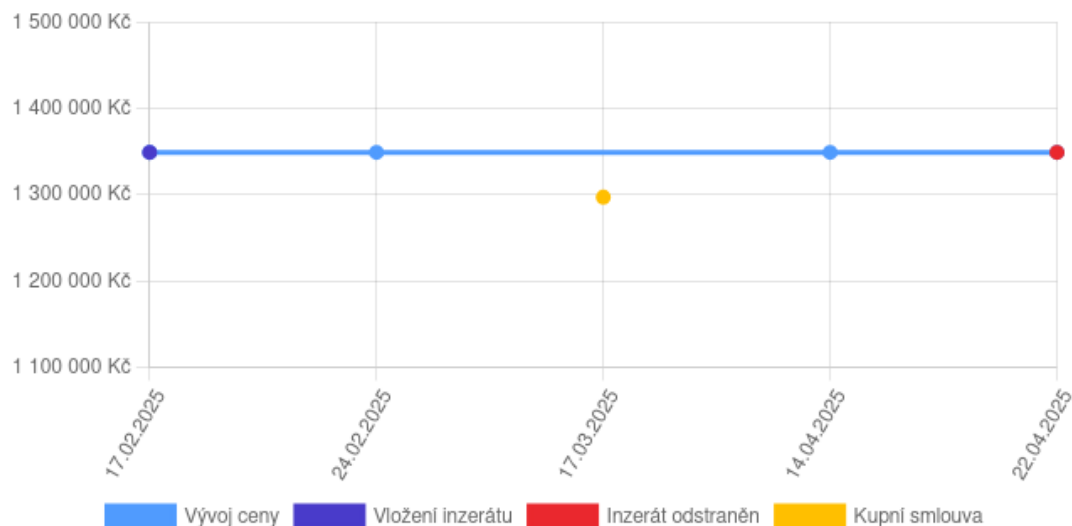
| | | | |
|-----------------------------|---|--------------------------|--------------------|
| Lokalita | Křečovice u Onomyšle, Onomyšl, okres Kutná Hora | Cena dle KS | 1 297 035 Kč |
| Právní účinky ke dni | 17.03.2025 | Číslo řízení | V-1381/2025-205 |
| Poznámka k ceně | Cena včetně provize, právního servisu a advokátní úschovy | Druh pozemku | Zemědělský pozemek |
| Plocha pozemku | 22 755 m ² | Svažitost pozemku | Rovinatý |
| Využití pozemku | Orná půda | | |

REZERVOVÁNO! Exklusivně nabízíme k prodeji 100% podíl na zemědělském pozemku přímo u obce Onomyšl, s asfaltovou příjezdovou cestou až k pozemku, v katastrálním území Křečovice u Onomyšle, obec Onomyšl, okres Kutná Hora. Pozemek má celkovou výměru 22 755 m, je v jednom celku, s jediným parcelním číslem, pravidelného tvaru a je rovinatý. Jedná se o ornou půdu vyznačující se nadprůměrnou bonitou. Parcela patří do druhé ochranné třídy, V druhé ochranné třídě se jedná o zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost a patří k nejcennějším. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné. To potvrzuje její úrodnost a vysoký produkční potenciál, což z ní činí atraktivní volbu pro zemědělce i investory hledající kvalitní půdu s dlouhodobým zhodnocením. Zemědělská půda je cenným zdrojem s rostoucí hodnotou. Pokud máte zájem nebo dotazy, neváhejte mě kontaktovat na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese. Parcelu je možné financovat úvěrem, který Vám rádi zprostředkujeme a zcela zdarma vyřídíme.

2. Fotodokumentace



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



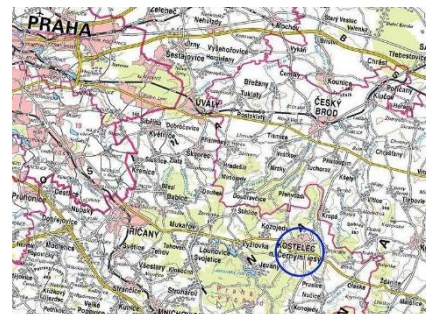
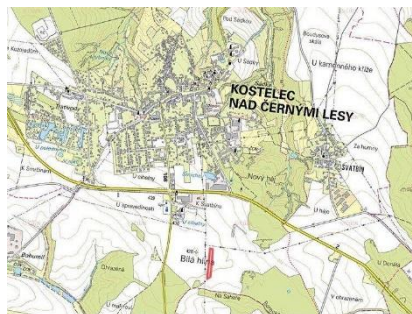
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

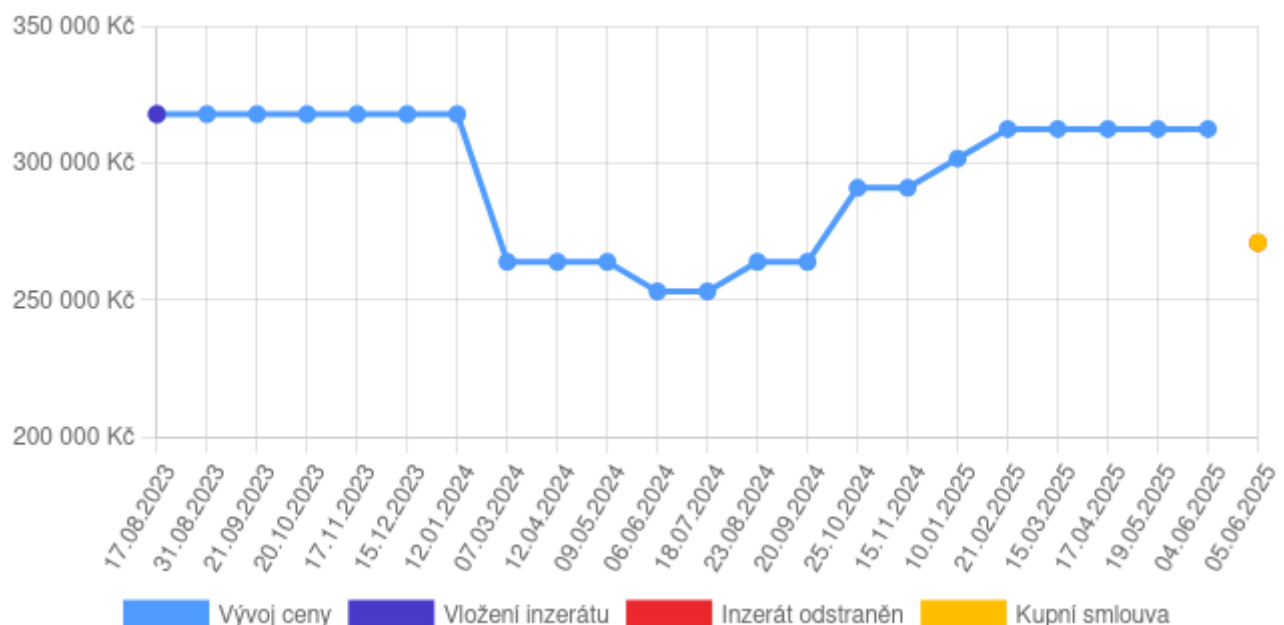
| | | | |
|----------------------|--|-----------------|--------------------|
| Lokalita | Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ | Cena dle KS | 271 067 Kč |
| Právní účinky ke dni | 05.06.2025 | Číslo řízení | V-4638/2025-204 |
| Vlastnictví | Osobní | Druh pozemku | Zemědělský pozemek |
| Plocha pozemku | 5 389 m ² | Využití pozemku | Orná půda |

Nabízím ke koupi kvalitní ornou půdu na pozemku v lukrativním území Kostelce nad Černými lesy v okrese Praha-východ. Konkrétně se jedná o parc. č. 2827/45 zapsaném na LV 902 v KÚ Kostelec nad Černými lesy. Její celková výměra je 8 084 m² a k prodeji je určeno 5 389 m² a je vedena jako orná půda. Pozemek se vyznačuje vysokou BPEJ v hodnotě 11,12 Kč. Pozemek leží jižně od obce, příjezd k němu je možný po obecní cestě. Kombinace polohy a kvality půdy představuje jedinečnou příležitost pro rozšíření zemědělské produkce nebo zajímavou investici. Blízkost navazující infrastruktury zabezpečuje možnost odbytu rostlinné produkce. Město Kostelec nad Černými lesy se rozkládá zhruba 15 kilometrů východně od Říčán. Oblast Černokostelecka je i přes blízkost hlavního města právem nazývána plícemi středních Čech. Tato oblast bohatá na hnědozem je využívána zemědělci především pro pěstbu konzumních, průmyslových a sadbových brambor, krmných obilnin, řepky a lnu. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

2. Fotodokumentace



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



Srovnávané nemovitosti – trvalý travní porost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

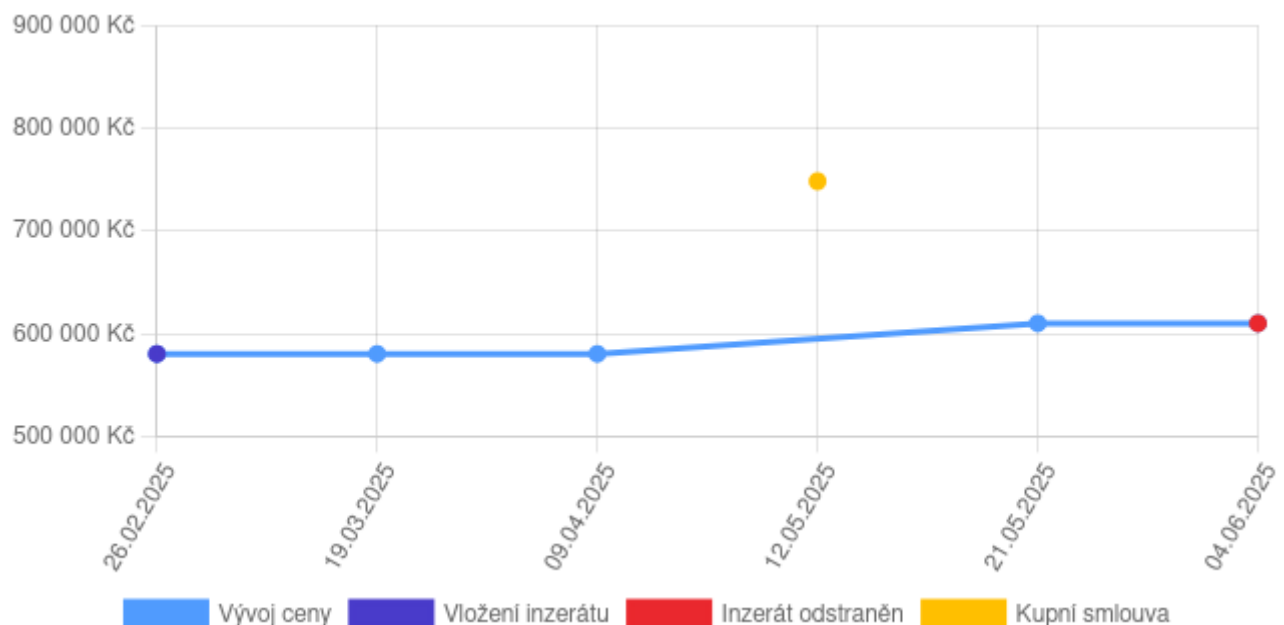
| | | | |
|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Lokalita | Sázava, okres Benešov | Cena dle KS | 748 350 Kč |
| Právní účinky ke dni | 12.05.2025 | Číslo řízení | V-3618/2025-201 |
| Druh pozemku | Zemědělský pozemek | Plocha pozemku | 14 967 m ² |

Hledáte ideální investici do zemědělství? Chcete mít jistotu, že vaše peníze budou chráněny před inflací? Nabízíme vám jedinečnou příležitost k pořízení orné půdy v okrese Benešov, konkrétně v katastrálním území Dojetřice. Pozemky mají rovinnatý terén, který nabízí ideální podmínky pro efektivní zemědělské využití. S 100% vlastnictvím bez spoluvlastníků se můžete těšit na bezproblémové vlastnictví. Nabízíme Vám následující pozemky v katastrálním území Dojetřice: - parc. č. 396 - výměra 2764 m² - parc. č. 397/1 - výměra 12203 m² Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. V případě zájmu nebo dotazů nás neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Podle veřejného registru půdy LPIS, který eviduje zemědělskou půdu v ČR: - parc. č. 396 - výměra 2 764 m² - hospodařící Fox Meadows s. r. o. hospodaří na 1 225 m² - parc. č. 397/1 - výměra 12 203 m² - hospodařící Fox Meadows s. r. o. hospodaří na 11 033 m², hospodařící Vlasta Tichá hospodaří na 8 m² Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

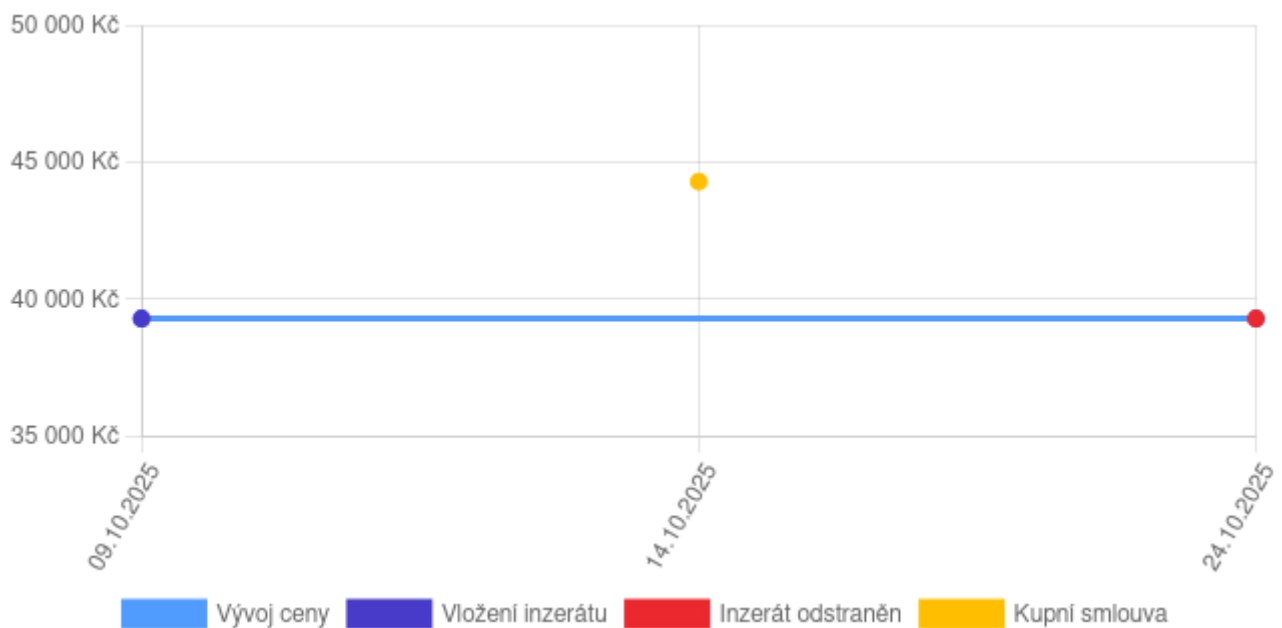
| | | | |
|----------------------|-----------------------------|----------------|----------------------|
| Lokalita | Hrusice, okres Praha-východ | Cena dle KS | 44 300 Kč |
| Právní účinky ke dni | 14.10.2025 | Číslo řízení | V-13291/2025-209 |
| Druh pozemku | Zemědělský pozemek | Plocha pozemku | 1 377 m ² |

Jedná se o 1/2 pozemku v k. ú. Hrusice, okres Praha-východ. Pozemek je travnatý, nepravidelného tvaru a nachází se cca 1,4 km severozápadně od okraje zastavěné části obce Hrusice. Pozemek je na východní straně ohraničený korytem řeky Mnichovka, na západní straně zpevněnou komunikací a nachází se v lánu. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha nezastavěná, přírodní. K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 983, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Příslušenství těchto nemovitých věcí nebylo zjištěno. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

| | | | |
|----------------------|-----------------------|----------------|----------------------|
| Lokalita | Sázava, okres Benešov | Cena dle KS | 323 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 03.04.2025 | Číslo řízení | V-2596/2025-201 |
| Druh pozemku | Zahrada | Plocha pozemku | 6 568 m ² |

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Dojetřice v okrese Benešov vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tyto pozemky jsou zapsané na LV 10060 pod parcelními čísly: Parcela č. 75/15 o celkové výměře 2 937 m² Parcela č. 379/7 o celkové výměře 3 224 m² Parcela č. 388/2 o celkové výměře 407 m² GPS : 49.869788481, 14.878571575 Jedná se o krásný a jednoduše přístupný pozemek, ideální pro pěstování nejrůznějších druhů plodin. Je zde navíc možná budoucí změna územního plánu. Jedná se tak také o skvělé místo pro maringotku, mobilheim či zahradní domeček. Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

2. Fotodokumentace



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

