

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 020167/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Chomutově pozůstalost po Vladimíře Jursíkové, Na Příkopech 663, 430 01 Chomutov
Číslo jednací:	35 D 763/2013-215
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely pozůstalostní řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Nadějkov, Nadějkov, okres Tábor
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	17.03.2025
Zpracováno ke dni:	17.03.2025
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 16 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.03.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 446/2, 657/43, 657/46, 657/47, 657/56, 657/70, 657/71 v obci Nadějkov, okres Tábor, katastrální území Nadějkov na listu vlastnictví č. 274 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely pozůstalostní 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, mapa technické infrastruktury, LPIS- veřejný registr půdy.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 446/2, 657/43, 657/46, 657/47, 657/56, 657/70, 657/71
Adresa předmětu ocenění:	Nadějkov, Nadějkov, okres Tábor
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Tábor
Obec:	Nadějkov
Ulice:	
Katastrální území:	Nadějkov

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 17.03.2025. 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 byla převzata z katastru nemovitostí. Pozemky jsou veřejně přístupné.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Drexlerová Jana, Jordana Jovkova 3255/9, Modřany, 14300 Praha 4	podíl 1/6
Fara Josef, Blanická 81, 25701 Postupice	podíl 1/9
Fara Miroslav, č. p. 71, 25726 Libež	podíl 1/9
Jursíková Vladimíra, Dr. Vrbenského 1021, 43111 Jirkov	podíl 1/6
Kladivová Marie, Hrubínova 1904, 25601 Benešov	podíl 1/3
Komendová Irena, Býkovice 12, 25601 Struhařov	podíl 1/9

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 446/2, 657/43, 657/46, 657/47, 657/56, 657/70, 657/71 v obci Nadějkov, okres Tábor, katastrální území Nadějkov na listu vlastnictví č. 274.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č. 446/2 o výměře 2463 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek se nachází severně od obce Nadějkov, mimo zastavěné území obce, podle platného územního plánu je pozemek situován v plochách zemědělských. Pozemek je zemědělsky obhospodařován v půdním bloku, přístupný je přes zemědělsky využívané pozemky.

Pozemek parc.č. 657/43 o výměře 447 m² je evidovaný jako ostatní plocha, způsob využití neplodná půda. Pozemek parc.č. 657/46 o výměře 465 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek parc.č. 657/47 o výměře 996 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemky spolu sousedí a tvoří jeden celek, nacházejí na jihovýchodním okraji obce, podle platného územního plánu jsou pozemky regulovány jako zastavitelné plochy Z10 – BI 10, toto území je vymezeno zpracováním územní studie. Přístup je z nezpevněné obecní komunikace (ulice Hubovská), lokalita bez přivedených inženýrských sítí.

Pozemek parc.č. 657/56 o výměře 1092 m² je evidovaný jako orná půda. Pozemek se nachází severovýchodně od obce Nadějkov, mimo zastavěné území, pozemek je zemědělsky obhospodařován a je součástí půdní bloku. Podle platného územního plánu je regulován jako plochy zemědělské.

Pozemek parc.č. 657/70 o výměře 1883 m² a parc.č. 657/71 o výměře 1908 m² jsou evidovány v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemky se nacházejí na východním okraji obce Nadějkov, podle platného územního plánu je část pozemku regulována jako plochy zeleně- zahrady a sady a zbylá část pozemku jako plochy zemědělské. Pozemky jsou zemědělsky využívány a budou oceněny jako zemědělské.

Oceňované pozemky jsou veřejně přístupné. Nejsou oploceny a jsou bez trvalých porostů. Mají rovinatý charakter.

Nadějkov se nachází cca 13 km severovýchodně do Milevska a cca 20 km severozápadně od Tábora, kde je veškerá občanská vybavenost.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.03.2025 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: 274
Kraj: Jihočeský
Okres: Tábor
Obec: Nadějkov
Katastrální území: Nadějkov
Počet obyvatel: 717
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,713,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 615,00 \text{ Kč/m}^2$

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.

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	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,713}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,848}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,605}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,840}$$

1. pozemky LV 274

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,848$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,848 = 0,840$

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)	615,-	0,840	0,300	154,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	657/43	447	154,98	69 276,06
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	657/46	465	154,98	72 065,70
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	657/47	996	154,98	154 360,08
Stavební pozemky - celkem			1 908		295 701,84

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]
trvalý travní porost	446/2	75011	2 463	4,04	20,00	4,85	11 945,55
orná půda	657/56	73211	313	5,14	20,00	6,17	1 931,21
orná půda	657/56	73201	779	6,34	20,00	7,61	5 928,19
orná půda	657/70	73211	363	5,14	20,00	6,17	2 239,71
orná půda	657/70	73241	1 510	4,07	20,00	4,88	7 368,80
orná půda	657/70	75011	10	4,04	20,00	4,85	48,50
orná půda	657/71	73241	1 502	4,07	20,00	4,88	7 329,76
orná půda	657/71	75011	39	4,04	20,00	4,85	189,15
orná půda	657/71	73211	367	5,14	20,00	6,17	2 264,39
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			7 346 m ²				39 245,26

Pozemky LV 274 - cena zjištěná celkem = **334 947,10 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. pozemky LV 274 334 947,10 Kč

Zjištěná cena - celkem: **334 947,10 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **334 950,- Kč**

slovy: Tři sta třicet čtyři tisíc devět set padesát Kč

spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 po zaokrouhlení: 55.830 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.

Zastavitelné pozemky: do srovnávací metody byly zařazeny 2 pozemky nacházející se přímo v obci Nadějkov, srovnávaná nemovitost č. 1- zastavění a zasíťování je podmíněno zpracováním územní studie. Velikost pozemku je zohledněna koeficientem K2. Srovnávané nemovitosti byly vyhodnoceny zpracovatelem jako nejpodobnější s oceňovaným pozemkem. Srovnávaná nemovitost č. 2 byla prodána před více jak 12 měsíci, stáří prodeje je zohledněno koeficientem redukce na pramen.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 657/43, 657/46, 657/47 v katastrálním území Nadějkov

Nadějkov, Nadějkov, okres Tábor						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nadějkov, Nadějkov, okres Tábor	1908 m ²	zastavitelná plocha bydlení, územní studie	bez IS	obecní komunikace, nezpevněná	
1	Pivovarská, Nadějkov, okres Tábor	23904 m ²	zastavitelná plocha bydlení, zeleň, veřejné prostranství - územní studie	bez IS	přístup ze silnice	
2	Nová, Nadějkov, okres Tábor	2208 m ²	plochy bydlení	nadzemní el. vedení (ochranné pásmo)	zpevněná obecní cesta	
3	Chotoviny, okres Tábor	3070 m ²	plochy smíšené obytné venkovské	bez IS	obecní komunikace nezpevněná	
4	Bečice, okres Tábor	3311 m ²	návrhová plocha bydlení - územní studie	bez IS	zpevněná obecní komunikace	

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	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	255,19 Kč	1	255,19 Kč	1	0.8	1	1	1	1	0.8	318,99 Kč
2	215,58 Kč	1.03	222,05 Kč	1	1	1.1	0.9	1.05	1	1.0395	213,61 Kč
3	342,02 Kč	1	342,02 Kč	1.05	1	1.1	1	1	1	1.155	296,12 Kč
4	453,04 Kč	1	453,04 Kč	0.95	1	1	1	1.05	1	0.9975	454,18 Kč
Celkem průměr											320,72 Kč
Minimum											213,61 Kč
Maximum											454,18 Kč
Směrodatná odchylka - s											99,82 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											220,91 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											420,54 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně 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).											

Srovnávaná nemovitost č. 1 má větší velikost, v ostatních vlastnostech je oceňovaný pozemek srovnatelný z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...K6 menší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 2 se nachází ve stabilizované ploše bydlení, má tedy lepší využití dle územního plánu, je omezen nadzemním vedením IS a má lepší přístup, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...K6 větší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 3 se nachází v lepší lokalitě, ve stabilizované ploše bydlení, má tedy lepší využití dle územního plánu, v ostatních vlastnostech je pozemek srovnatelný, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...K6 větší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 4 se nachází v horší lokalitě a má lepší přístup, v ostatních vlastnostech je pozemek srovnatelný, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...K6 téměř rovný 1.

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

$$320,72 \text{ Kč/m}^2 * 1908 \text{ m}^2 = 611\,934 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

612 000 Kč

Pozemek parc. č. 446/2, 657/56, 657/70, 657/71 v katastrálním území Nadějkov

Nadějkov, Nadějkov, okres Tábor					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nadějkov, Nadějkov, okres Tábor	7346 m ²	plochy zemědělské	soubor pozemků obhospodařovaných v půdním bloku, přístup přes zemědělské pozemky	
1	Blehov, Zhoř, okres Písek	6041 m ²	plochy zemědělské	pozemek v půdním bloku, přístup přes zemědělské pozemky	
2	Hlavatce, okres Tábor	5935 m ²	plochy zemědělské	pozemek obhospodařovaný v půdním bloku, přístup přes zemědělské pozemky	
3	Zahrádka, Petrovice, okres Příbram	4190 m ²	plochy zemědělské	pozemek obhospodařovaný v půdním bloku, přístup přes zemědělské pozemky	
4	Dub, Ratibořské Hory, okres Tábor	2903 m ²	plochy zemědělské	pozemek v půdním bloku, přístup přes zemědělské pozemky	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	49,50 Kč	1	49,50 Kč	1	1	1	1	1	1	49,50 Kč
2	50,38 Kč	1	50,38 Kč	1	1	1	1	1	1	50,38 Kč
3	47,73 Kč	1	47,73 Kč	1	1	1	1	1	1	47,73 Kč
4	49,69 Kč	1	49,69 Kč	1	1	1	1	1	1	49,69 Kč
Celkem průměr				49,32 Kč						
Minimum				47,73 Kč						
Maximum				50,38 Kč						
Směrodatná odchylka - s				1,13 Kč						
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s				48,20 Kč						
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s				50,45 Kč						
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Srovnávané vzorky mají stejný způsob využití dle platného územního plánu, jsou obhospodařovány v půdním bloku a jsou přístupné přes zemědělsky využívané pozemky.

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

$$49,32 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 7346 \text{ m}^2$$

$$= 362\,305 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

362 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

Nemovitosti LV 274	334.950 Kč
spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 po zaokrouhlení:	55.830 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

Pozemek parc. č. 657/43, 657/46, 657/47	612.000 Kč
Pozemek parc. č. 446/2, 657/56, 657/70, 657/71	<u>362.000 Kč</u>
Celkem	974 000 Kč

spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 po zaokrouhlení:	162.000 Kč
--	-------------------

V rámci výpočtu spoluvlastnického podílu pro pozůstalostní řízení není uplatňována srážka za prodej podílu.

O d ů v o d n ě n í :

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

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

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. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. U zemědělských pozemků je cena zjištěná odvozena od BPEJ charakterizující půdní a klimatické vlastnosti pozemku, srovnávací metoda lépe monitoruje poptávku po zemědělských pozemcích.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 446/2, 657/43, 657/46, 657/47, 657/56, 657/70, 657/71 v obci Nadějkov, okres Tábor, katastrální území Nadějkov na listu vlastnictví č. 274- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6.

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: jednošedesátdvatisíce 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 19.03.2025



.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

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 020167/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

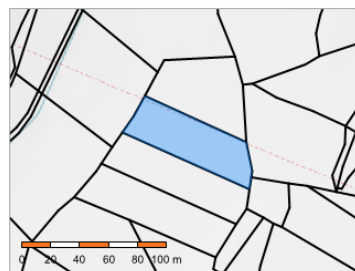
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Vyobrazení inženýrských sítí
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

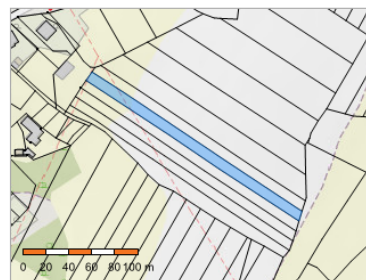
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	446/2
Obec:	Nadějkov [549631]
Katastrální území:	Nadějkov [701084]
Číslo LV:	274
Výměra [m ²]:	2463
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



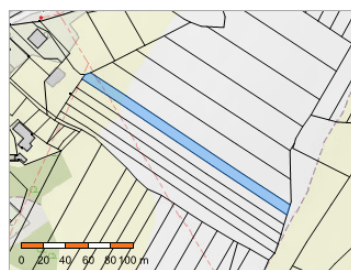
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	657/71
Obec:	Nadějkov [549631]
Katastrální území:	Nadějkov [701084]
Číslo LV:	274
Výměra [m ²]:	1908
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



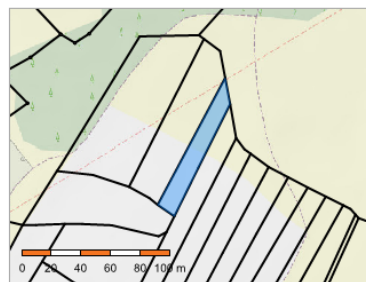
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	657/70
Obec:	Nadějkov [549631]
Katastrální území:	Nadějkov [701084]
Číslo LV:	274
Výměra [m ²]:	1883
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	657/56
Obec:	Nadějkov [549631]
Katastrální území:	Nadějkov [701084]
Číslo LV:	274
Výměra [m ²]:	1092
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



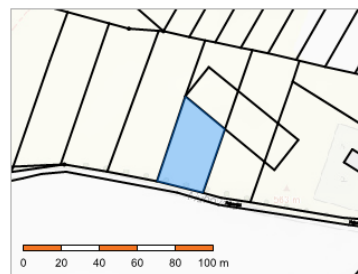
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	657/46
Obec:	Nadějkov [549631]
Katastrální území:	Nadějkov [701084]
Číslo LV:	274
Výměra [m ²]:	465
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	657/47
Obec:	Nadějkov [549631]
Katastrální území:	Nadějkov [701084]
Číslo LV:	274
Výměra [m ²]:	996
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	657/43
Obec:	Nadějkov [549631]
Katastrální území:	Nadějkov [701084]
Číslo LV:	274
Výměra [m ²]:	447
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha

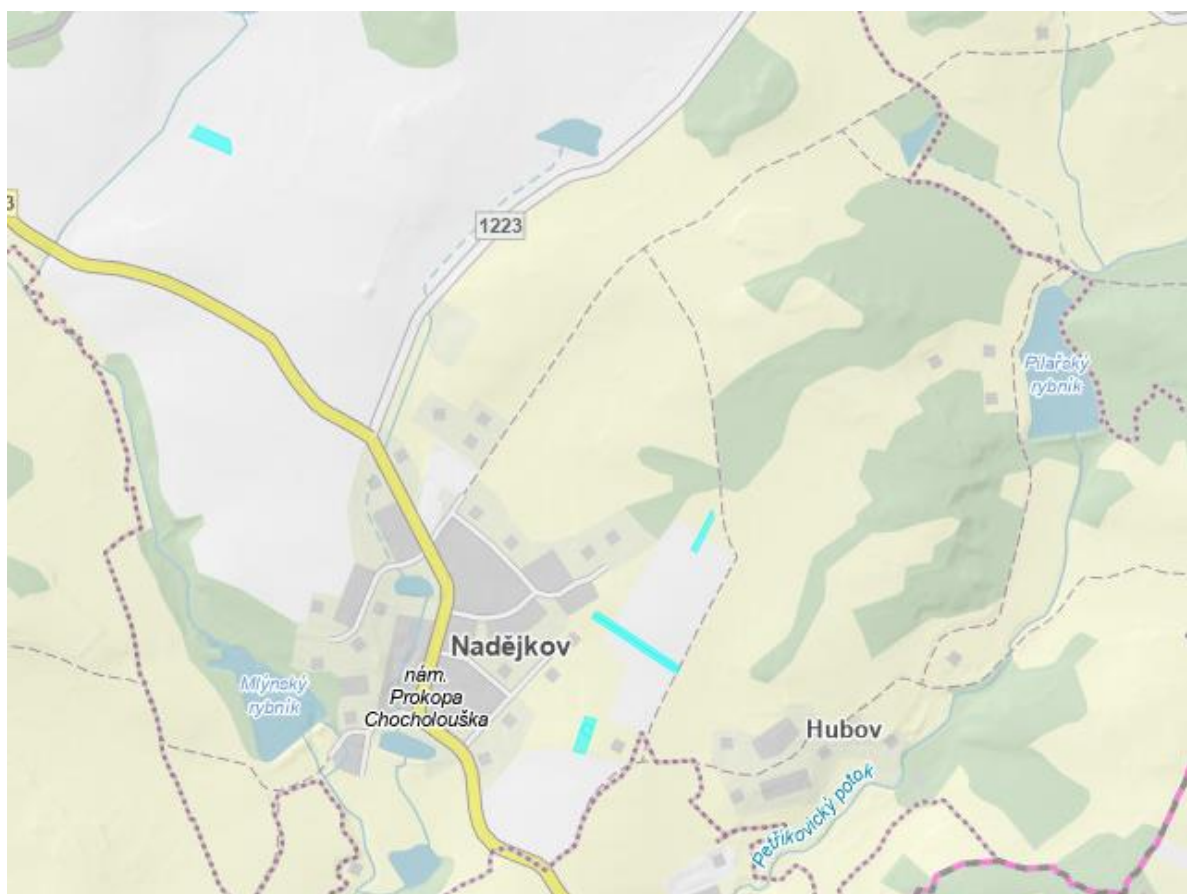




Výřez z územního plánu







Vyobrazení inženýrských sítí



Fotodokumentace předmětu ocenění

p.č. 657/43, 657/46, 657/47 /pozemky na sebe navazují/



p.č. 657/56



p.č. 657/70, 657/71 (pozemky na sebe navazují)



p.č. 446/2



Srovnávané nemovitosti – zastavitelné pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Pivovarská, Nadějkov, okres Tábor	Cena dle KS	6 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.07.2024	Číslo řízení	V-4527/2024-308
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	23 904 m ²

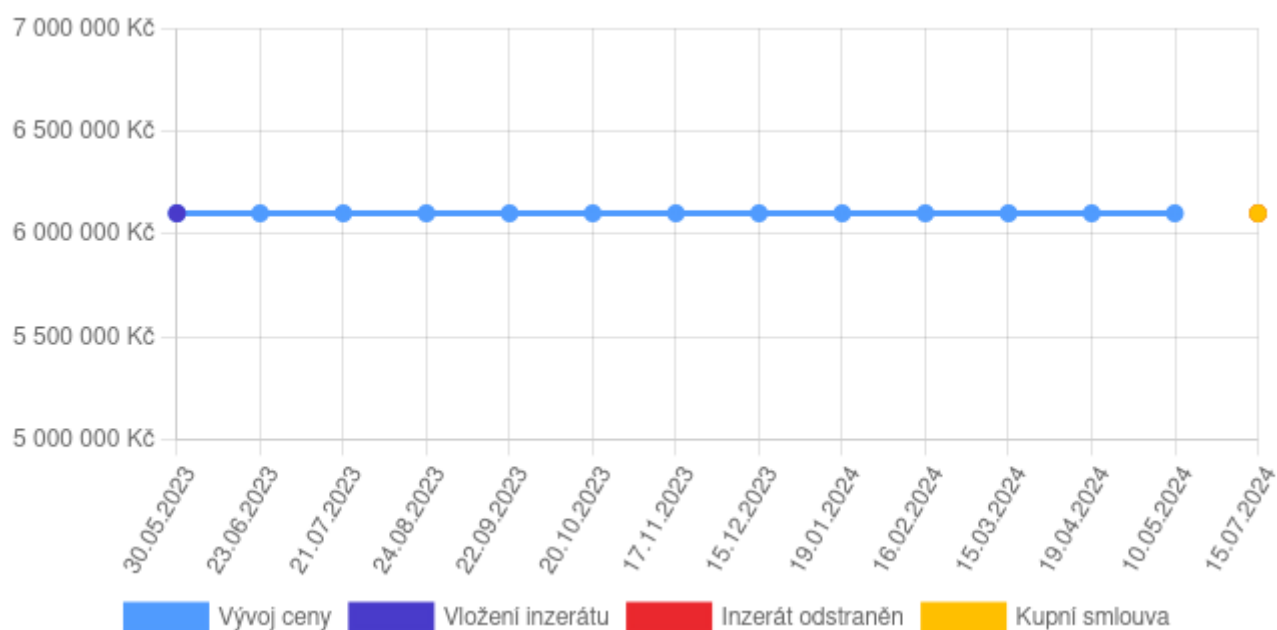
K prodeji ucelený pás pozemků o celkové ploše 23904 m² v obci Nadějkov okres Tábor. Část pozemků o ploše 17627 m² je určená k výstavbě rodinných domů venkovského charakteru. Tyto stavební pozemky jsou zapsané na LV 73 v katastrálním území Nadějkov v obci Nadějkov. V územní plánu jsou ostatní plochy 6277m² je vedeny jako krajinná zeleň a plochy veřejných prostranství. V rámci podání územní studie, jde zde možné požádat na hranici pozemků o připojení na obecní kanalizaci, vybudování elektrické přípojky a připojení na místní obecní vodovod. V obci Nadějkov je základní a mateřská školka, praktický i dětský lékař, dům s pečovatelskou službou, obchod a hostinec. Krajina Jistebnické vrchoviny a její kultura je překrásná a Nadějkov je umístěn přímo v srdci této krajiny. Prodává se jako celek pozemků. Rádi Vám poradíme a zařídíme financování více

2. Fotodokumentace

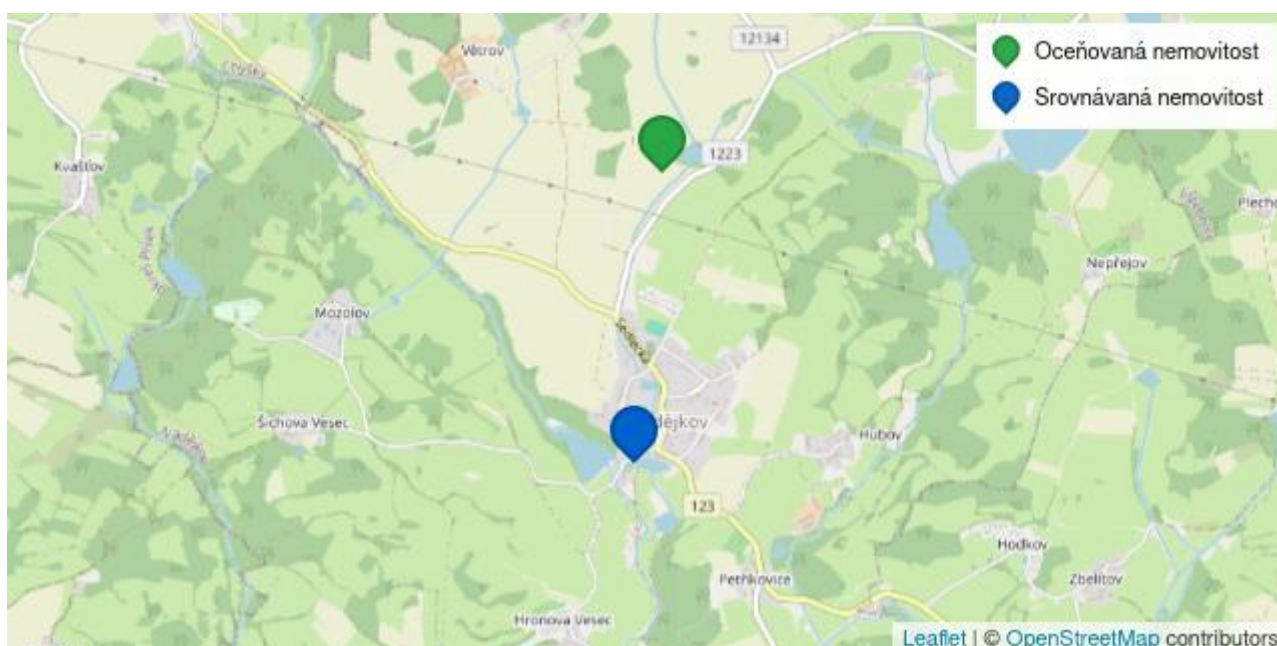




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

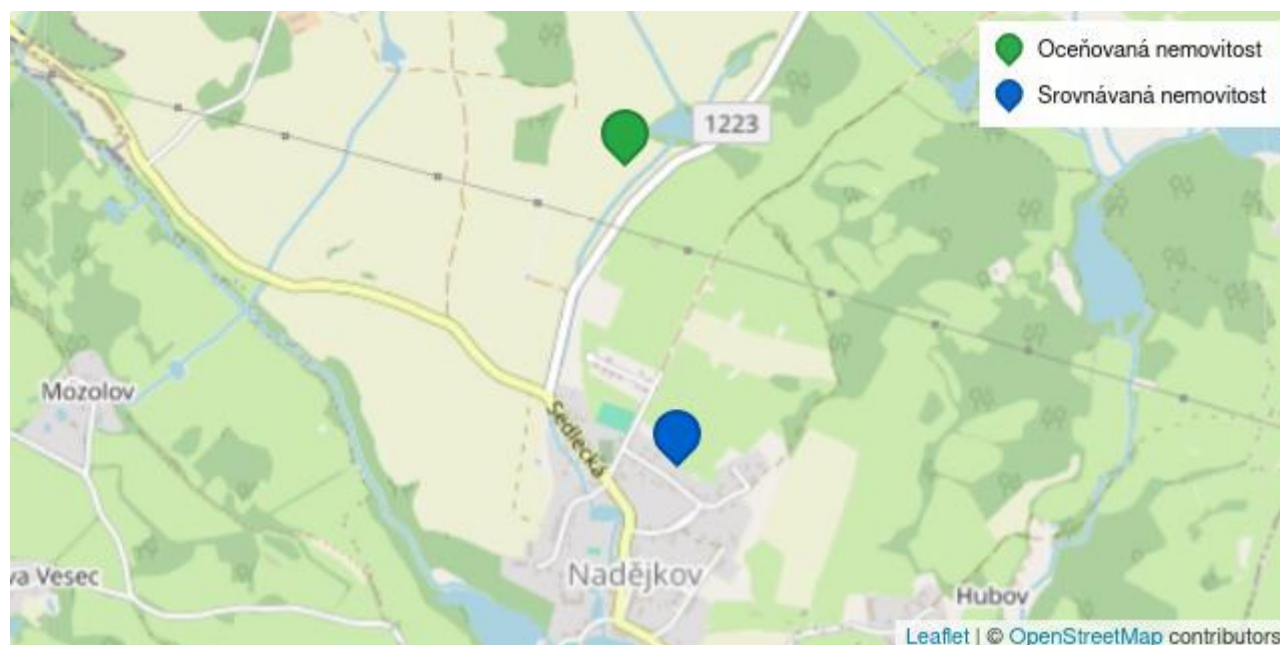
Lokalita	Nová, Nadějkov, okres Tábor	Cena dle KS	476 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.10.2023	Číslo řízení	V-6226/2023-308
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	2 208 m ²

V- 6226/2023-308 Prodej pozemku parc.č. 653/2 o výměře 2208 m2, podle platného územního plánu se pozemek nachází v návrhové ploše bydlení individuální. Pozemek je bez přivedených inženýrských sítí, přístup je po zpevněné obecní cestě. Pozemkem prochází nadzemní elektrické vedení.

2. Fotodokumentace



Mapové zobrazení



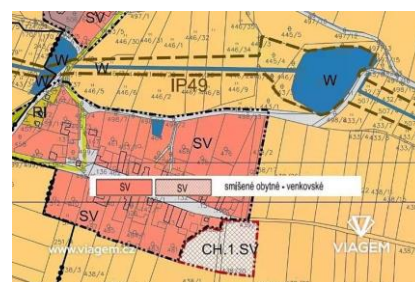
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

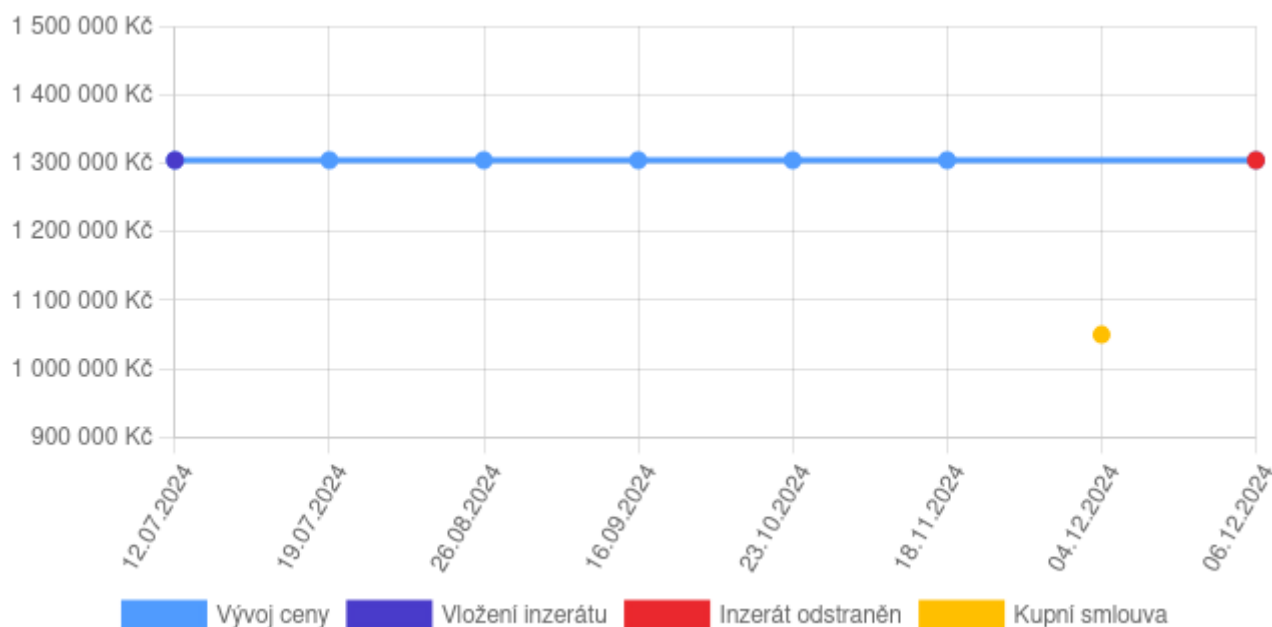
Lokalita	Chotoviny, okres Tábor	Cena dle KS	1 050 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.12.2024	Číslo řízení	V-7765/2024-308
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	3 070 m ²
Svažitost pozemku	Rovinatý		

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme stavební parcelu č. 476 o velikosti 3070 metrů čtverečních v obci Chotoviny, okres Tábor. Tato parcela nabízí jedinečnou příležitost k výstavbě vašeho vysněného rodinného domu nebo rekreačního objektu. Je rovinatá, což znamená, že stavba bude snadná a rychlá. Jedná se o prodej 100% podílu, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Všechny inženýrské sítě se nachází v blízkém dosahu. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce a České republiky. GPS: 49°28'28.47"N, 14°42'10.02"E V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

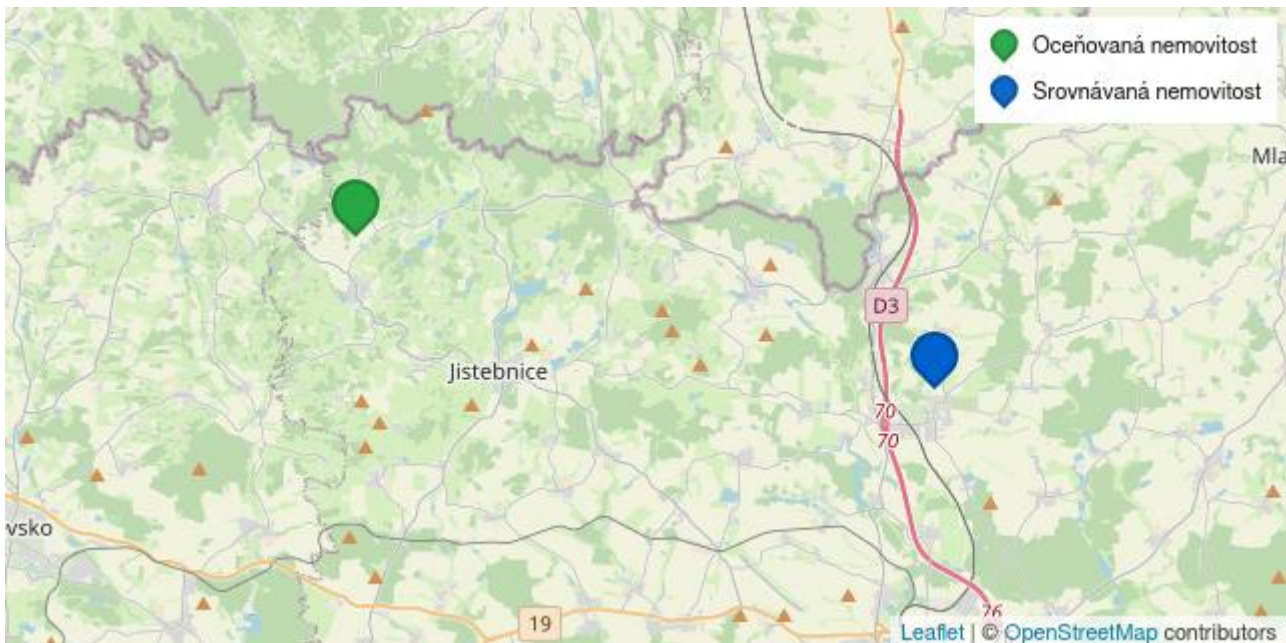
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

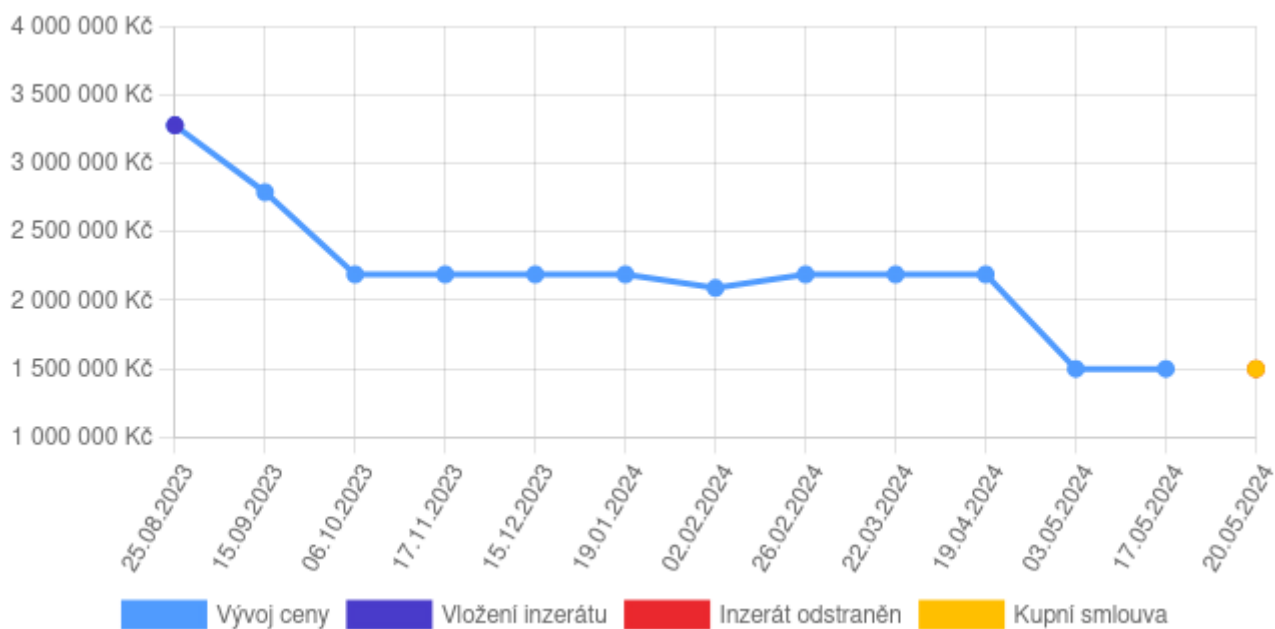
Lokalita	Bečice, okres Tábor	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.05.2024	Číslo řízení	V-3267/2024-308
Voda	Připojení ke studni	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	3 311 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce

Máte chuť žít v klidném prostředí nedaleko řeky Lužnice? Máme pro Vás exkluzivní nabídku stavebního pozemku o celkové rozloze 3311 m² v malebné obci Bečice nad Lužnicí. Jedná se o souhrn stavebních pozemků nacházející se v katastrálním území Bečice nad Lužnicí parc. č. 292/3 o výměře 18 m², parc. č. 293/2 o výměře 662 m², parc. č. 293/4 o výměře 296 m² a parc. č. 701. Stavební pozemek 701 bude rozdělen na základě geometrického plánu ze dne 21.08.2023 na stav. pozemek parc. č. 701/3 a 701/4. Předmětem prodeje budou výše uvedené pozemky a stav. pozemek parc. č. 701/4 o evidované výměře 2335 m². Součástí pozemku 701/4 je vlastní příjezdová cesta, na které si majitel vyměňuje věčné břemeno služebnost stezky a cesty. Příjezdovou cestu je nutné řešit na základě Územní studie, která zde zatím není zpracována. V územním plánu obce je pozemek parc. č. 701 vedený jako SV - pozemek vedený pro výstavbu rodinného bydlení vesnického typu. Pozemky parc. č. 292/2, 293/2 a 293/4 jsou v první a druhé změně územního plánu vedené jako 2/B1 - plocha bydlení. Pozemky se nacházejí na hranici územního plánu, tím pádem za nimi není předpokládána další výstavba. V dřívějších dobách stálo na pozemku hospodářské stavení, po kterém zde zůstali části kamenných základů, které lze použít jako stavební materiál nebo jej zakomponovat do budoucí výstavby. Zůstala zde i část stavební suti. Na pozemku je vlastní studna hluboká cca 4,5 metrů s užitnou vodou. Do budoucna je zde za potřeby vybudovat novou studnu, pro zajištění zdroje kvalitní pitné vody, novou el. přípojku a čističku odpadních vod. Obrovskou výhodou pozemku jsou vzrostlé stromy, které zajistí Vaše soukromí a klid. Bečice nad Lužnicí jsou známé svým klidem a půvabem venkovského života a také příjemnou komunitou velkého počtu rodin s dětmi. Tato lokalita nabízí propojení mezi klidem venkova a dostatečným dosahem na veškeré potřebné služby. Malšice jsou vzdálené 3 km, kde se nachází obchody, školka a škola a město Tábor je vzdáleno 9 km, kde naleznete veškerou občanskou vybavenost. S rozlohou 3311 m² máte dostatek prostoru pro realizaci svých stavebních snů. Můžete si zde postavit dům přesně podle svých představ a zároveň si užívat krásnou přírodu kolem. Pozemek je zároveň vhodný jako výborná investiční příležitost. Nyní máte šanci stát se součástí této malebné obce a žít ve svém vlastním ráji nedaleko řeky Lužnice. Pro další informace a prohlídku neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

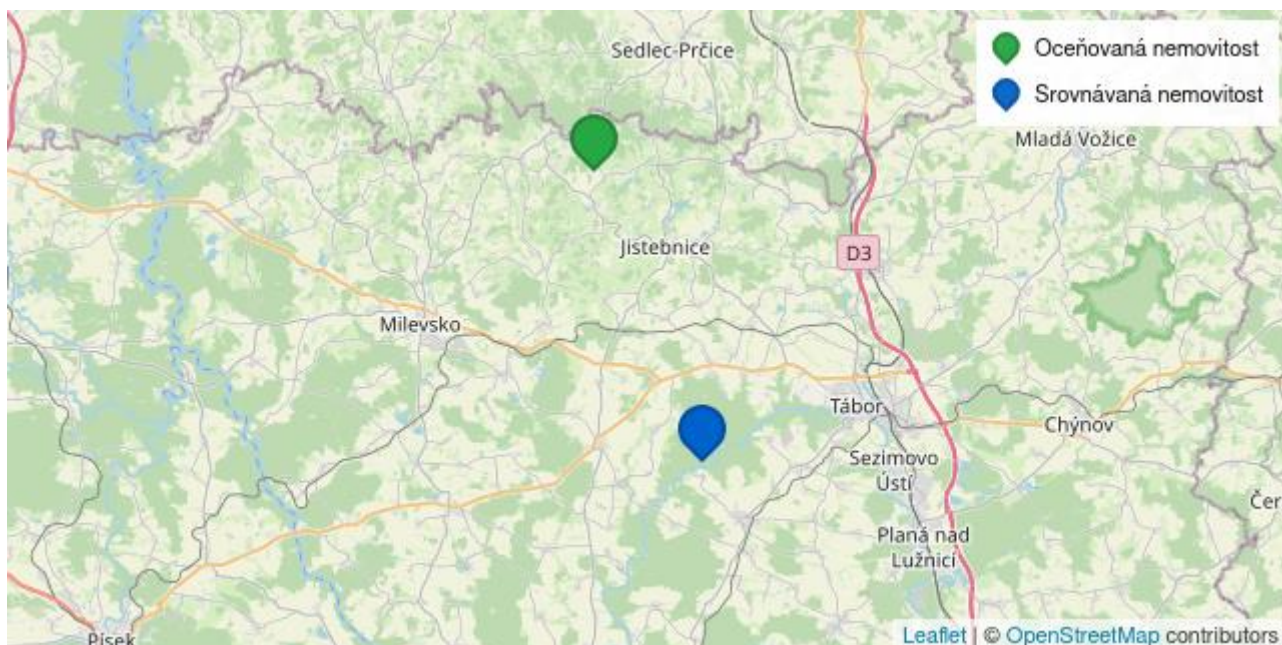
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – zemědělské pozemky

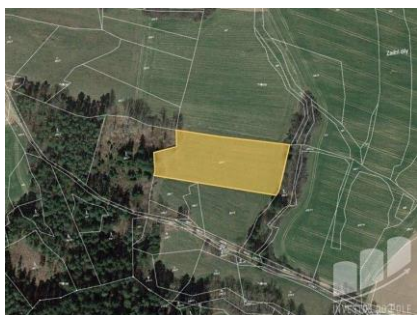
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

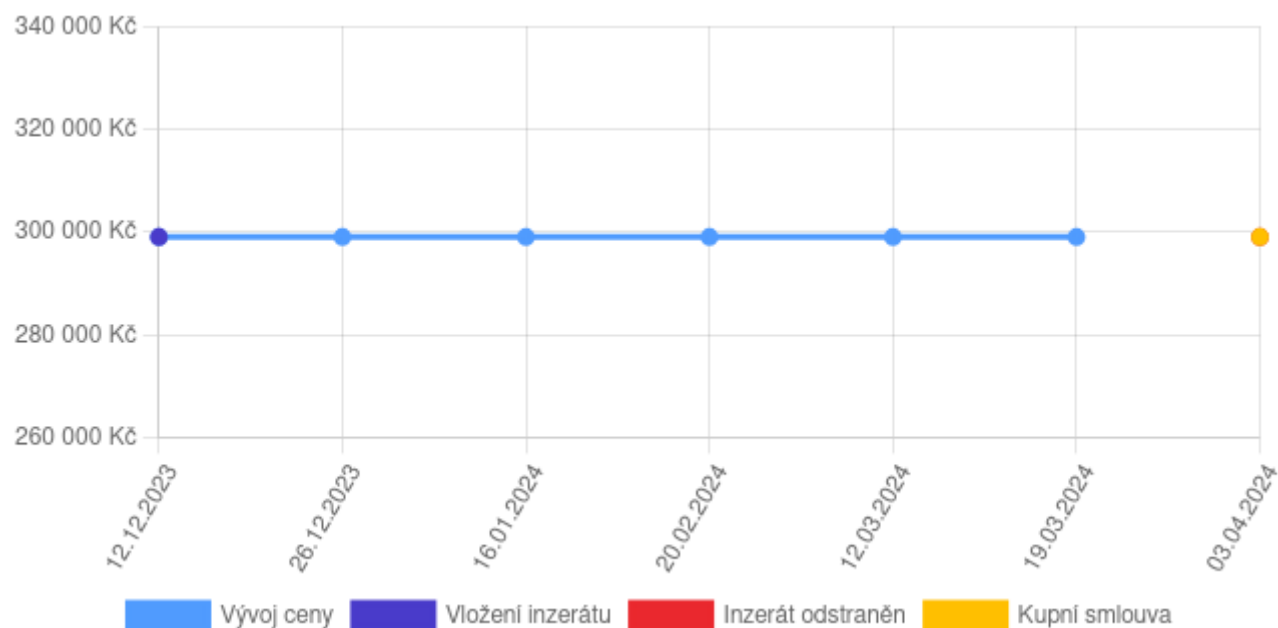
Lokalita	Blehov, Zhoř, okres Písek	Cena dle KS	299 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.04.2024	Číslo řízení	V-1717/2024-305
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	6 041 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Využití pozemku	Orná půda		

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

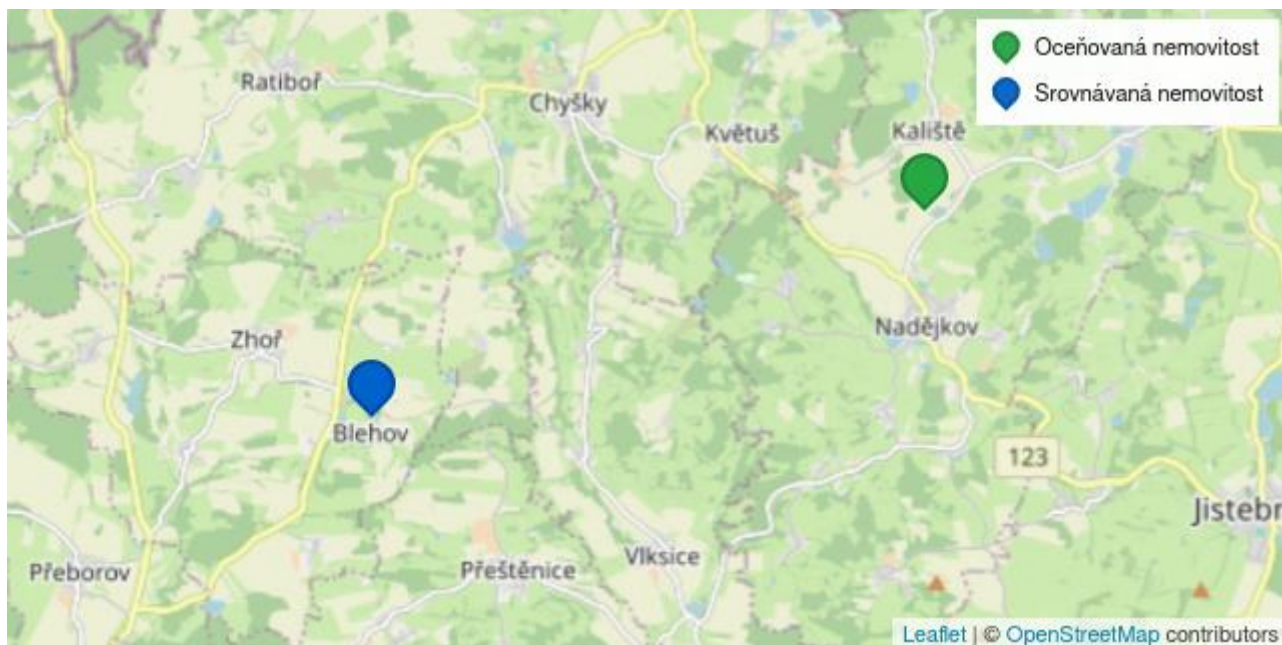
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



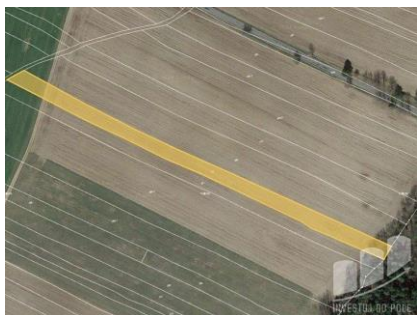
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

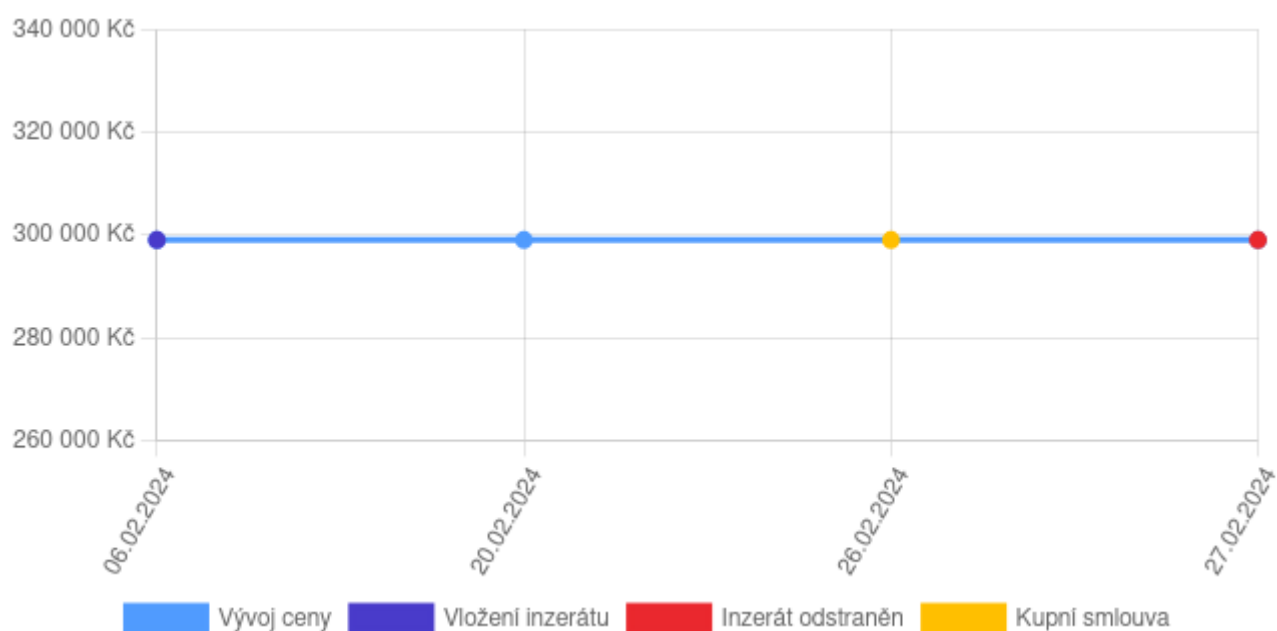
Lokalita	Hlavatce, okres Tábor	Cena dle KS	299 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.02.2024	Číslo řízení	V-1252/2024-308
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	5 935 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Hlavatce, LV 215 o výměře 5935 m². Parcela č. 304 - o výměře 5935 m² (orná půda) Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

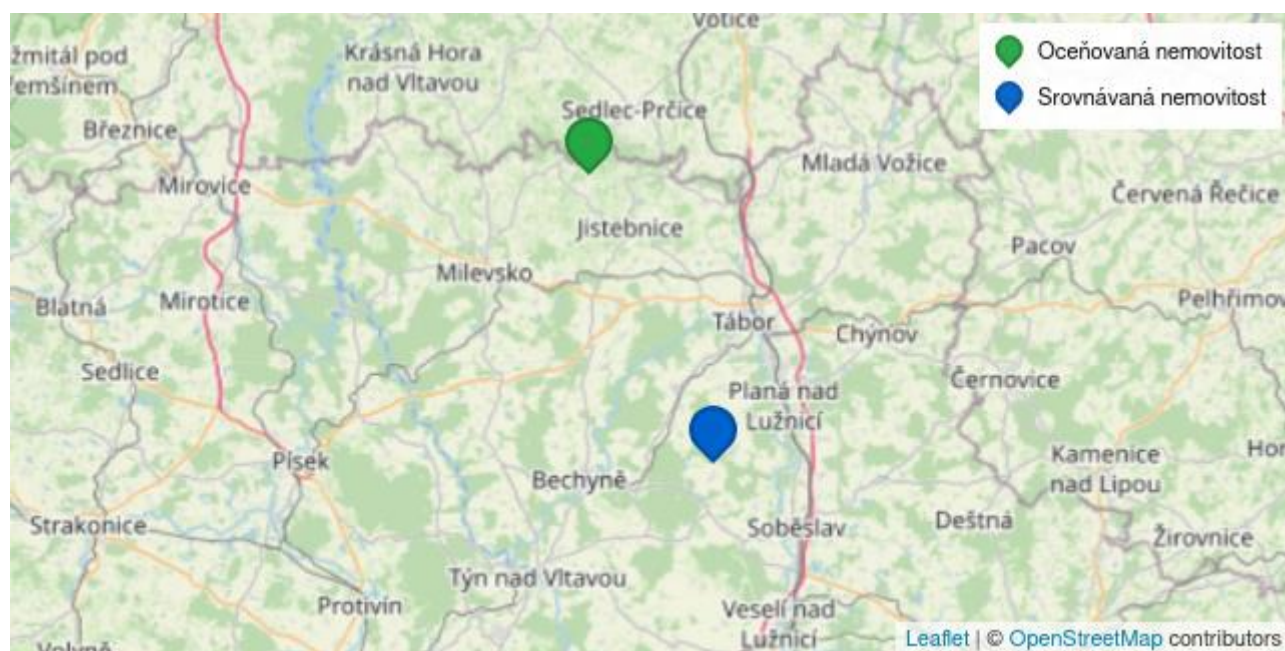
2. Fotodokumentace



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)

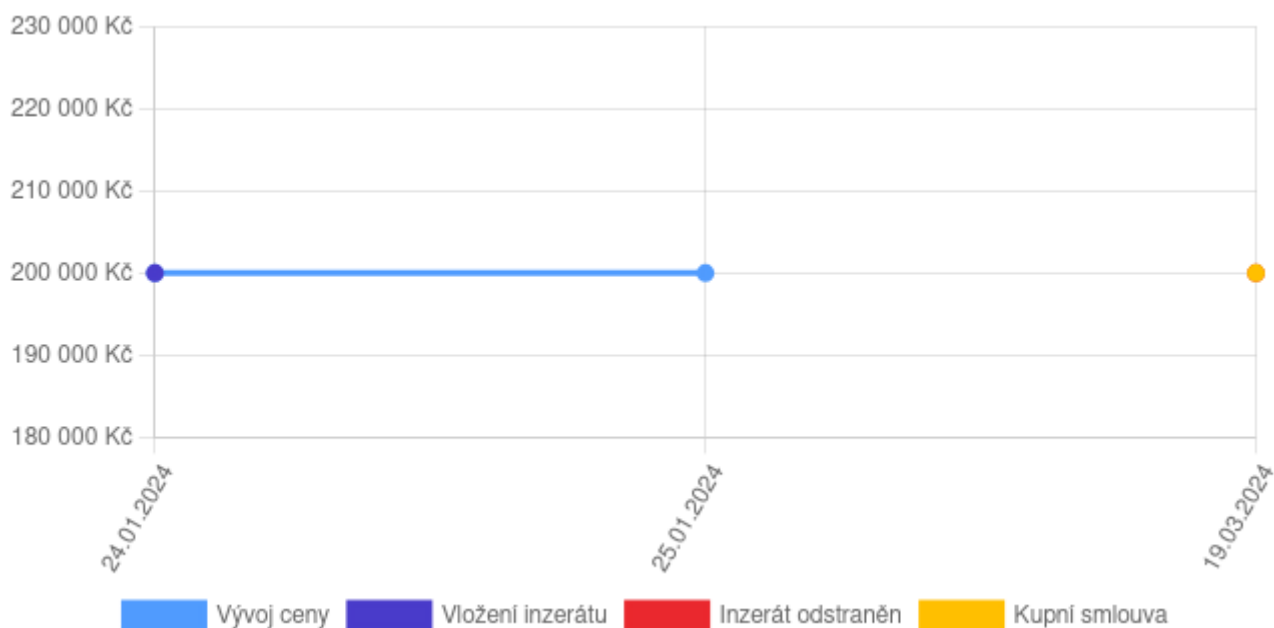
Lokalita	Zahrádka, Petrovice, okres Příbram	Cena dle KS	200 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.03.2024	Číslo řízení	V-2132/2024-211
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	4 190 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Využití pozemku	Orná půda		

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

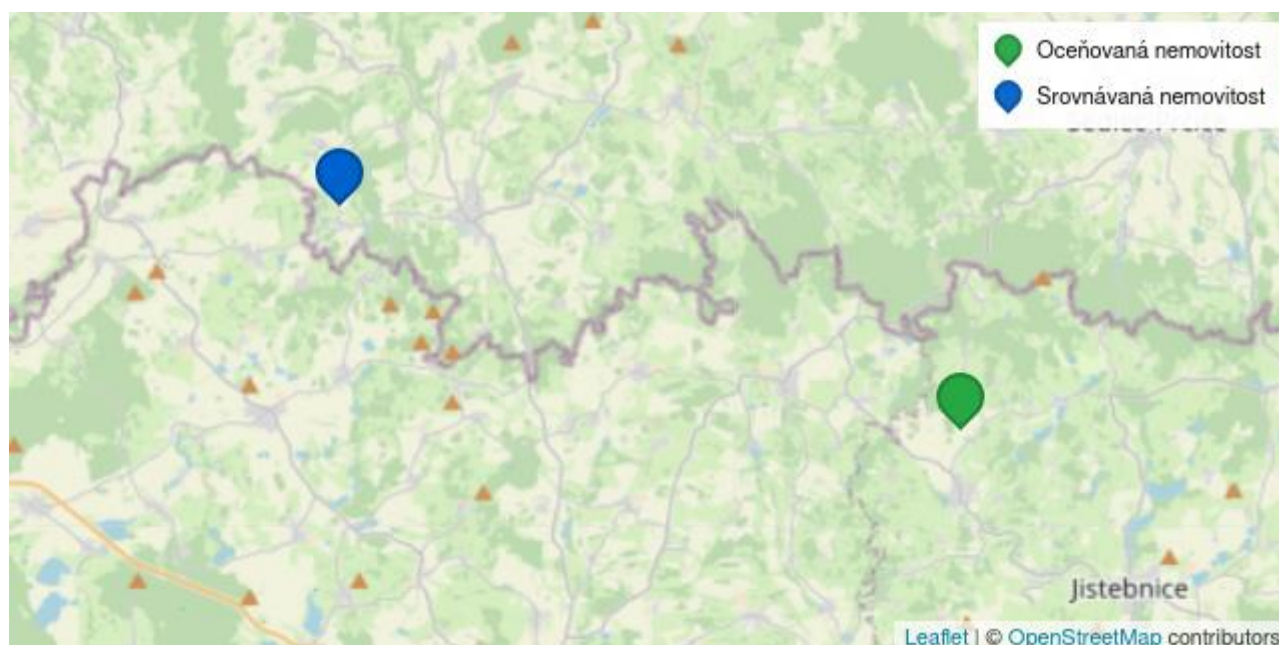
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

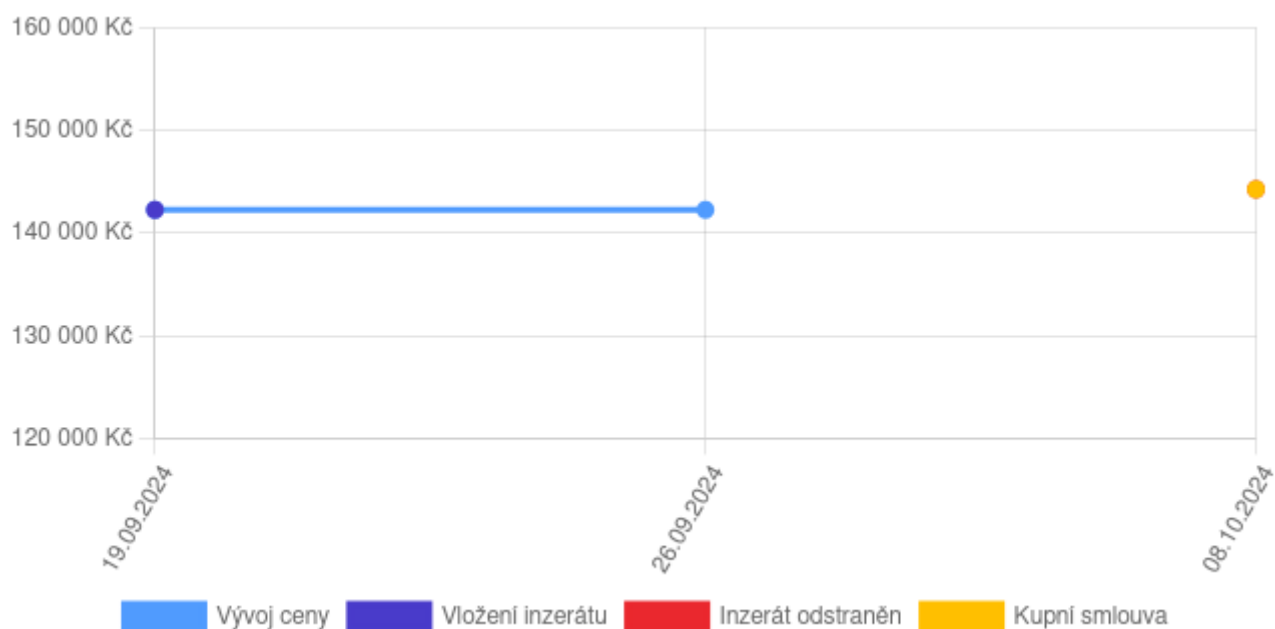
Lokalita	Dub, Ratibořské Hory, okres Tábor	Cena dle KS	144 247 Kč
Právní účinky ke dni	08.10.2024	Číslo řízení	V-6438/2024-308
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	2 903 m ²

K prodeji je pozemek v okrese Tábor v katastrálním území Dub u Ratibořských Hor. Jedná se o parcelu č. 1430, která je vedena jako trvalý travní porost, o výměře 2 903 m². Zapsána je na listu vlastnictví č. 625. Tento pozemek je vhodný pro zemědělce či investory, kteří hledají kvalitní trvalý travní porost s potenciálem dlouhodobého zhodnocení. Trvalé travní porosty jsou důležitým zdrojem píce pro hospodářská zvířata a mohou být využívány pro pastevní i sečnou produkci. Zemědělská půda je stabilní investicí a její hodnota v čase roste, což zajišťuje ochranu hodnoty financí a možnost dlouhodobého zisku. Pro více informací o této nabídce mě neváhejte kontaktovat telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena zahrnuje provizi a veškeré právní služby. Nezažala vás tato nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem. Staňte se členem MojePole Plus a získejte výhodné nabídky přímo do své e-mailové schránky.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

