

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 11060-530/2015

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitých věcí sestávající z:

**I)** pozemku p.č. 5025/16 - orná půda, LV č. 396, v k.ú. Struhy, obec Čachovice, okres Mladá Boleslav.

**II)** pozemku p.č. 1081 - orná půda, LV č. 194, v k.ú. Struhy, obec Čachovice, okres Mladá Boleslav.

### Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462

### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 149 EX 1666/14-18

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25.3.2015 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 11 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 25.3.2015

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 7.1.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 1666/14-18**, byl příbrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitých věcí sestávající z:

**I) pozemku p.č. 5025/16** - orná půda, LV č. 396, v k.ú. Struhy, obec Čachovice, okres Mladá Boleslav.

**II) pozemku p.č. 1081** - orná půda, LV č. 194, v k.ú. Struhy, obec Čachovice, okres Mladá Boleslav.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

#### **Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv.,administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 25.3.2015, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocení porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 25.3.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingráka a Ing. Štěpána Orálka.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 396, pro k.ú. Struhy, obec Čachovice, okres Mladá Boleslav, vyhotovený objednavatelem dne 7.1.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 194, pro k.ú. Struhy, obec Čachovice, okres Mladá Boleslav, vyhotovený objednavatelem dne 7.1.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Struhy, obec Čachovice, okres Mladá Boleslav, vyhotovená objednavatelem, znaleckým ústavem dne 25.3.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Mladá Boleslav  
**Obec:** Čachovice  
**Katastrální území:** Struhy (757098)

**List vlastnictví číslo:** 396

**Vlastníci:**

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Hybler Jiří<br>Růžová 2141, 28802 Nymburk   | Podíl: 1/2 |
| 2. <i>Společné jmění manželů</i><br>Šťastný Josef a Šťastná Božena<br>č.p. 243, 28925 Straky | Podíl: 1/2 |

**List vlastnictví číslo:** 194

**Vlastníci:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Hybler Jiří<br>Růžová 2141, 28802 Nymburk                  | Podíl: 1/2 |
| 2. Zemědělské družstvo Luštěnice<br>Nová 225, 29442 Luštěnice | Podíl: 1/2 |

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

##### I) Nemovité věci na LV č. 396

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 5025/16** - orná půda, v k.ú. Struhy, obec Čachovice, okres Mladá Boleslav, který je situován v severozápadní části katastrálního území s přístupem přes pozemky jiných vlastníků. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

##### II) Nemovité věci na LV č. 194

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1081** - orná půda, v k.ú. Struhy, obec Čachovice, okres Mladá Boleslav, který je situován v jihozápadní části katastrálního území s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1027 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 1078 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Čachovice, Polní 48, 29443 Čachovice. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

#### 6. Obsah znaleckého posudku

- a) Pozemky  
1) Pozemek zapsaný na LV č. 396  
2) Pozemek zapsaný na LV č. 194

**B. POSUDEK****Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Ocenění****1) Pozemky****1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****1.a.1) Pozemek zapsaný na LV č. 396 – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 %	× 1,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
5025/16	Orná půda - část	21901	5 233	11,32	15,8480	82 932,58
5025/16	Orná půda - část	23001	2 514	9,98	13,9720	35 125,61
5025/16	Orná půda - část	21602	2 119	8,02	11,2280	23 792,13
Součet:			9 866			141 850,32

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>70 925,16 Kč</b>

**Pozemek zapsaný na LV č. 396 – určená cena: 70 925,16 Kč**

**1.a.2) Pozemek zapsaný na LV č. 194 – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 %	× 1,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1081	Orná půda	22112	5 618	3,93	5,5020	30 910,24

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>15 455,12 Kč</b>

**Pozemek zapsaný na LV č. 194 – určená cena: 15 455,12 Kč**

**Ceny pozemků:**

- a) Pozemek zapsaný na LV č. 396
- b) Pozemek zapsaný na LV č. 194

70 925,16 Kč

15 455,12 Kč

**Cena pozemků činí celkem:**

**86 380,28 Kč**

**Cena po zaokrouhlení:**

**86 380,- Kč**

## C. REKAPITULACE

---

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

### **Kladné stránky předmětu ocenění:**

- nebyly zjištěny

### **Záporné stránky předmětu ocenění:**

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných pozemcích dané cenové kategorie je menší. Četnost realizovaných obchodů je minimální. V obdobných lokalitách není na trhu nabídka srovnatelných pozemků nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

### **I) Pozemek p.č. 5025/16 zapsaný na LV č. 396**

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 25,- Kč do 35,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 30,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 9.866 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši 295 980,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/2 oceňovaných nemovitých věcí ve výši **120 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**II) Pozemek p.č. 1081 zapsaný na LV č. 194**

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 25,- Kč do 35,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 30,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 5.618 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši 168 540,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/2 oceňovaných nemovitých věcí ve výši **70 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

120 000,- + 70 000,- = **190 000,- Kč**

**REKAPITULACE**

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>86 380,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.



**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**190 000,- Kč**

**Cena slovy: jednostodevadesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 25.3.2015

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 11060-530/2015 samostatné evidenci znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Ortofoto mapa parcely 5025/16

Ortofoto mapa parcely 1081

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

## Ortofoto mapa parcely 5025/16



## Ortofoto mapa parcely 1081

