

## 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: 11040-510/2015

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemků ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) p.č. 480, p.č. 481, p.č. 482, p.č. 483, p.č. 484/1, p.č. 484/2, p.č. 633, p.č. 634/1, p.č. 634/2, p.č. 634/3, p.č. 1297 a p.č. 4753/5, vše v k.ú. Kunžak, obec Kunžak, okres Jindřichův Hradec.

**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 5737/14-22

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23.3.2015 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 9 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 23.3.2015

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.3.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 5737/14-22**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemků ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) **p.č. 480, p.č. 481, p.č. 482, p.č. 483, p.č. 484/1, p.č. 484/2, p.č. 633, p.č. 634/1, p.č. 634/2, p.č. 634/3, p.č. 1297 a p.č. 4753/5**, vše v k.ú. Kunžak, obec Kunžak, okres Jindřichův Hradec.

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 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 přikládáná 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 23.3.2015, 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 23.3.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingrálka a Ing. Štěpána Orálka.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 735, pro k.ú. Kunžak, obec Kunžak, okres Jindřichův Hradec, vyhotovený objednavatelem dne 6.3.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kunžak, obec Kunžak, okres Jindřichův Hradec, vyhotovená znaleckým ústavem dne 23.3.2015, 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.

Územní plán obce Kunžak.

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:** Jihočeský  
**Okres:** Jindřichův Hradec  
**Obec:** Kunžak  
**Katastrální území:** Kunžak (677531)

**List vlastnictví číslo:** 735

##### Vlastníci:

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Lefebvre Andrea<br>Chalabalova 1597/33, Stodůlky, 15500 Praha 5 | Podíl: 1/2 |
| 2. Novák Vladimír<br>Machuldova 570/3, Kamýk, 14200 Praha 4        | Podíl: 1/2 |

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemků ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK) **p.č. 480, p.č. 481, p.č. 482, p.č. 483, p.č. 484/1, p.č. 484/2, p.č. 633, p.č. 634/1, p.č. 634/2, p.č. 634/3, p.č. 1297 a p.č. 4753/5**, vše v k.ú. Kunžak, obec Kunžak, okres Jindřichův Hradec.

Pozemky (PK) p.č. 480, p.č. 481, p.č. 482, p.č. 483, p.č. 484/1 a p.č. 484/2 jsou situovány v severní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 4759 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu.

Pozemky (PK) p.č. 633, p.č. 634/1, p.č. 634/2, p.č. 634/3 a p.č. 4753/5 jsou situovány v severní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 4759 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice.

Pozemek (PK) p.č. 1297 je situován v centrální části katastrálního území s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 4755/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu a přes pozemek p.č. 4755/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Kunžak, náměstí Komenského 74, 37862 Kunžak.

Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou 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) Pozemky

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

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	× 1,200

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
480	Pozemek (PK)	83746	288	1,28	1,5360	442,37
481	Pozemek (PK) - část	83746	1 022	1,28	1,5360	1 569,79
481	Pozemek (PK) - část	85011	1 010	2,44	2,9280	2 957,28
481	Pozemek (PK) - část		144	1,83	2,1960	316,22
482	Pozemek (PK)	83746	611	1,28	1,5360	938,50
483	Pozemek (PK)	83746	3 525	1,28	1,5360	5 414,40
484/1	Pozemek (PK)	83746	4 776	1,28	1,5360	7 335,94
484/2	Pozemek (PK)	83746	349	1,28	1,5360	536,06
633	Pozemek (PK)	83434	8 227	2,20	2,6400	21 719,28
634/1	Pozemek (PK)	83434	10 297	2,20	2,6400	27 184,08
634/2	Pozemek (PK)	83434	211	2,20	2,6400	557,04
634/3	Pozemek (PK)	83434	633	2,20	2,6400	1 671,12
1297	Pozemek (PK) - část	83424	1 611	2,42	2,9040	4 678,34
1297	Pozemek (PK) - část	83746	4 557	1,28	1,5360	6 999,55
4753/5	Pozemek (PK)	83434	454	2,20	2,6400	1 198,56
Součet:			37 715			83 518,53

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>41 759,27 Kč</b>

**Pozemky – určená cena: 41 759,27 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**.

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 15,- Kč do 20,- 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 nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 15,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 37.715 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši 565 725,- 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 **230 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**REKAPITULACE**

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>41 760,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.</b>	<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**

**230 000,- Kč**

Cena slovy: dvěstěřicettisíc Kč

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 23.3.2015

**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. 11040-510/2015 samostatné evidence 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

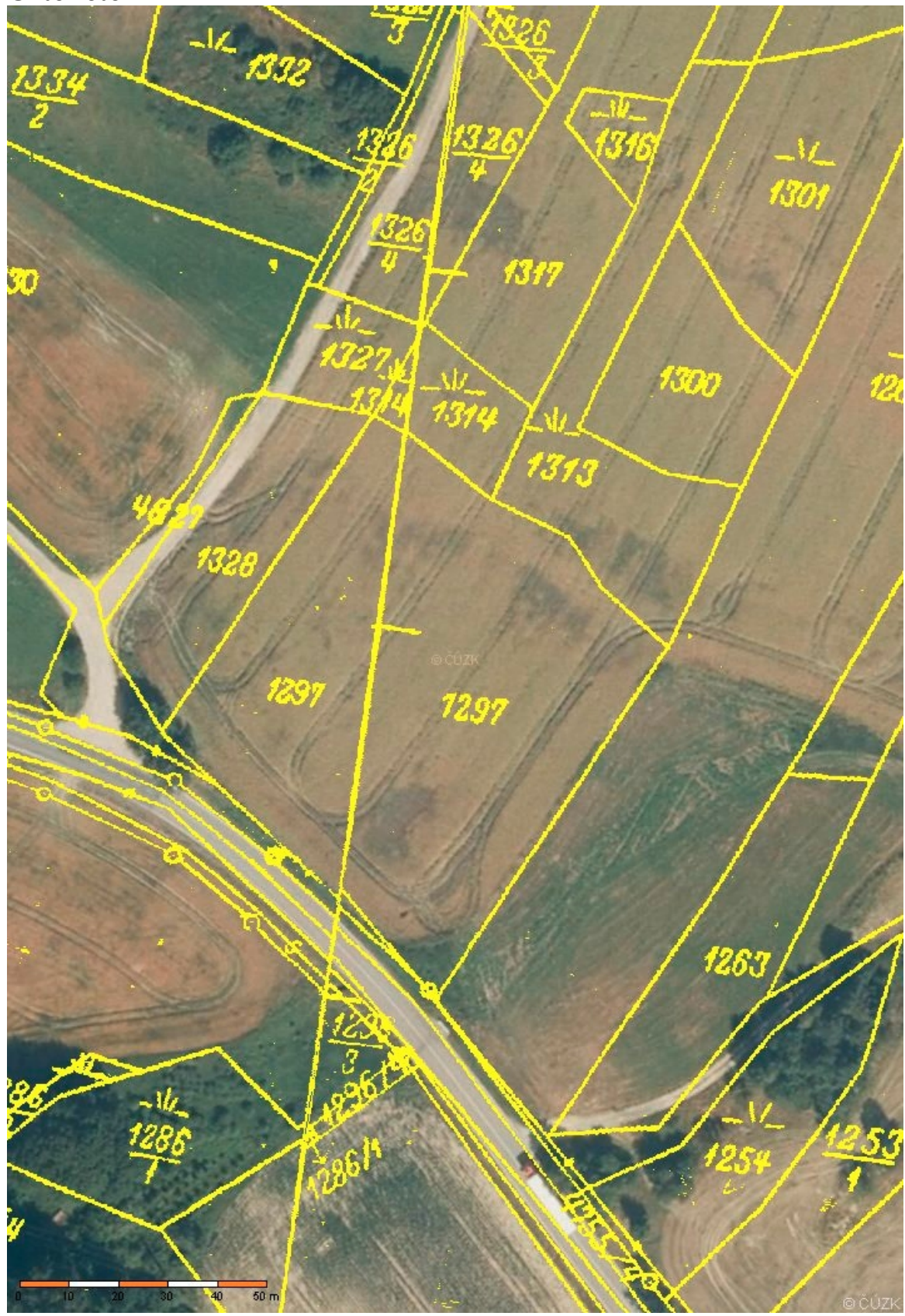
OrtoFoto

OrtoFoto

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

OrtoFoto



### OrtoFoto



### OrtoFoto

