

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 6215 – 387 / 2020**

dle usnesení č.j. 067 EX 7580/20-164: LV č. 6

<b>Objednavatel:</b>	<b>Exekutorský úřad Praha 5</b>
Sídlo:	JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
IČ:	Evropská 663/132, 160 00 Praha 6 49720821
<b>Zhotovitel:</b>	<b>Odhadci a znalci CZ, s.r.o.</b>
Sídlo:	Přemyslova 38/1285 500 08 Hradec Králové
IČ:	2630 2047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. info@znalci-cr.cz
mail: Zpracovatelé:	Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb. v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.
<b>Účel posudku:</b>	Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení č.j. 067 EX 7580/20-164 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Ph.D. dne 16.11.2020.
<b>Posudek obsahuje:</b>	27 stran včetně příloh
<b>Posudek se předává:</b>	v jednom vyhotovení
<b>Výtisk číslo:</b>	1
<b>Zpracováno:</b>	14.12.2020



<b>Obsah posudku</b>	<b>strana</b>
<b>A NÁLEZ.....</b>	<b>3</b>
1 Úkol a předmět ocenění .....	3
2 Místní šetření .....	3
3 Den ocenění .....	3
4 Podklady .....	3
<b>B POSUDEK .....</b>	<b>4</b>
1 Aplikovaná metoda ocenění.....	4
2 Ocenění .....	5
<b>C REKAPITULACE .....</b>	<b>15</b>
<b>D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....</b>	<b>16</b>
<b>E PŘÍLOHY .....</b>	<b>16</b>

## A NÁLEZ

### 1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu objednavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 067 EX 7580/20-164.

Jedná se o ocenění nemovitých věcí:

Okres: CZ0322 Klatovy Obec: 541753 Ježovy  
Kat.území: 659533 Trnčí List vlastnictví: 6  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

#### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
510	2878	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
614	10118	orná půda		zemědělský půdní fond
615	3485	orná půda		zemědělský půdní fond
644	10079	orná půda		zemědělský půdní fond
694/1	34730	orná půda		zemědělský půdní fond
695	503	orná půda		zemědělský půdní fond
725	1540	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
726	1909	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
738	2693	orná půda		zemědělský půdní fond
739	415	orná půda		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

### 2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Povinná si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření převzala dne 25.11.2020 - viz doručení v příloze posudku, nijak však nereagovala. Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 06.12.2020 bez přítomnosti vlastníka nemovitých věcí. Jedná se o pozemky přístupné jen přes pozemky jiných vlastníků.

### 3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 14.12.2020, což je den ocenění.

### 4 PODKLADY

- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 6, k.ú. Trnčí, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 12.11.2020
- snímek katastrální mapy
- usnesení č.j. 067 EX 7580/20-164

- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z venkovní obhlídky nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.
- vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2020

## **B POSUDEK**

### **1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ**

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

## 2 OCENĚNÍ

### Popis:

Oceňované pozemky jsou situovány roztroušeně mimo zastavěnou část obce. Jsou mírně svažité, hospodářsky využívané, převážně porostlé trvalým travním porostem. Jsou součástí větších půdních celků. Přístup k pozemkům je možný z místních komunikací po nezpevněných cestách. Centrum obce Ježovy je ve vzdálenosti cca 3 km, do Klatov je vzdálenost 14 km.

### Srovnávací parametry:

Název	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]
Zemědělské pozemky	68 350

### Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 6 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, exekuce na část majetku, exekuční příkaz k prodeji). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

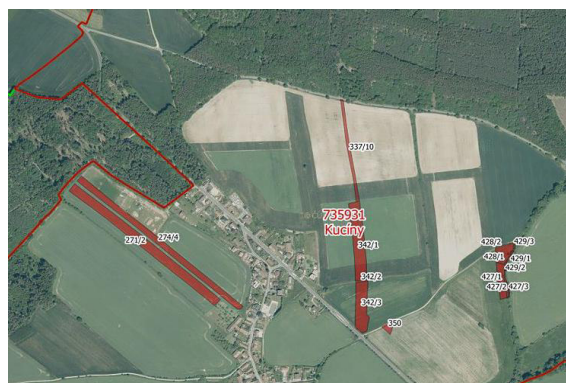
### Srovnávací nemovité věci (SN):

#### 1) Zemědělský pozemek, Kucíny

Zemědělské pozemky v k.ú. Kucíny.

Plocha pozemku: 39 791 m<sup>2</sup>

Cena nabídková: 26,- Kč/m<sup>2</sup>



### Zdroj:

Realitní kancelář Moře půdy, spol. s r.o.

Brněnská 684

66442 Modřice

Tel.: +420 797 973 137

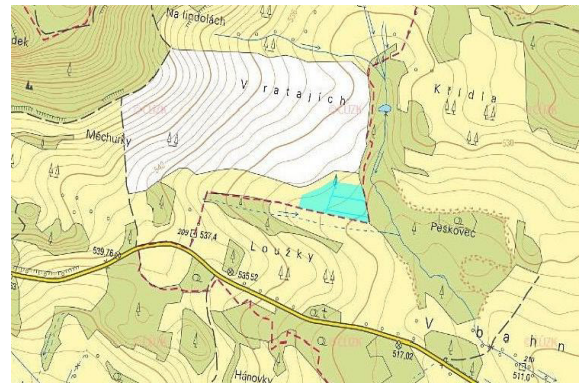
www.morepudy.cz

## 2) Zemědělský pozemek, Žďár

Zemědělské pozemky v katastrálních územích Žďár u Nalžovských Hor a Zborovy, okres Klatovy.

Plocha pozemku: 54 276 m<sup>2</sup>

Cena nabídková: 29,- Kč/m<sup>2</sup>



Zdroj:

Realitní kancelář Chenen Agro, s.r.o.

Lomnického 1742/2a

14000 Praha - Nusle

Tel.: +420 733 512 410

www.chenen.cz

### 3) Zemědělský pozemek, Radkovice

Zemědělské pozemky v k.ú. Příchovice u Preštic, Radkovice u Příchovic, Skašov a Březí u Žinkov.

Plocha pozemku: 47 802 m<sup>2</sup>

Cena nabídková: 30,- Kč/m<sup>2</sup>



Zdroj:

Realitní kancelář FARAON reality

Polská 1211/26

12000 Praha - Vinohrady

Tel.: 295 562 994

[www.faraon.cz](http://www.faraon.cz)

#### 4) Zemědělský pozemek, Nepomuk

Zemědělské pozemky v katastrálním území Nepomuk.

Plocha pozemku: 31 364 m<sup>2</sup>

Cena nabídková: 30,- Kč/m<sup>2</sup>



Zdroj:

Realitní kancelář FARAON reality

Polská 1211/26

12000 Praha - Vinohrady

Tel.: 295 562 994

[www.faraon.cz](http://www.faraon.cz)



### 5) Zemědělský pozemek, Obytce

Soubor zemědělských pozemků v rovinatém terénu v blízkosti obce Obytce. Jedná se o udržovanou plochu, využívanou k hospodářským účelům.

Plocha pozemku: 83 081 m<sup>2</sup>

Cena nabídková: 32,- Kč/m<sup>2</sup>



Zdroj:

Realitní kancelář EL-WEST REALITY / Jaroslav Staněk

T. G. Masaryka 22

34201 Sušice I

Tel.: +420 723 057 288

[www.elwestreality.cz](http://www.elwestreality.cz)

### 6) Zemědělský pozemek, Merklín

Soubor zemědělských pozemků s převahou orné půdy v k.ú. Kloušov a trvalé travní porosty. Pozemky jsou obhospodařovány.

Plocha pozemku: 56 107 m<sup>2</sup>

Cena nabídková: 36,- Kč/m<sup>2</sup>



Zdroj:

Realitní kancelář Bioreality s.r.o.

Tomkova 1240/2

39001 Tábor

Tel.: +420 774 235 689

[www.bioreality.cz](http://www.bioreality.cz)

### 7) Zemědělský pozemek, Vlčkovice

Soubor zemědělských pozemků v katastrálním území Vlčkovice u Kolince, okres Klatovy. Pozemky tvoří samostatné půdní bloky. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci.

Plocha pozemku: 118 183 m<sup>2</sup>

Cena nabídková: 36,- Kč/m<sup>2</sup>



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 810 300 300

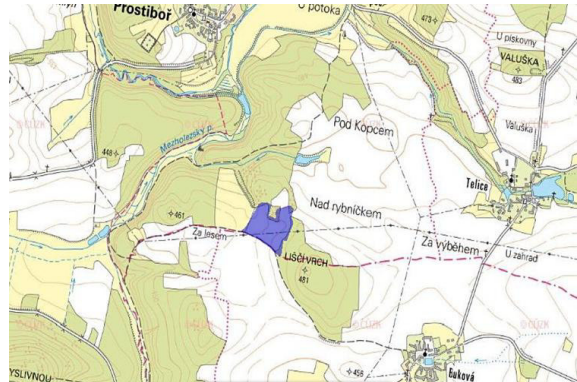
[www.mmreality.cz](http://www.mmreality.cz)

### 8) Zemědělský pozemek, Prostibor

Orná půda v katastrálním území obce Prostibor, okr. Tachov. Plocha se skládá ze tří parcelních čísel. Všechny tři parcely leží u sebe, pozemky tvoří jeden celek. Nemovitosti je bezproblémový přístup.

Plocha pozemku: 44 961 m<sup>2</sup>

Cena nabídková: 38,- Kč/m<sup>2</sup>



Zdroj:

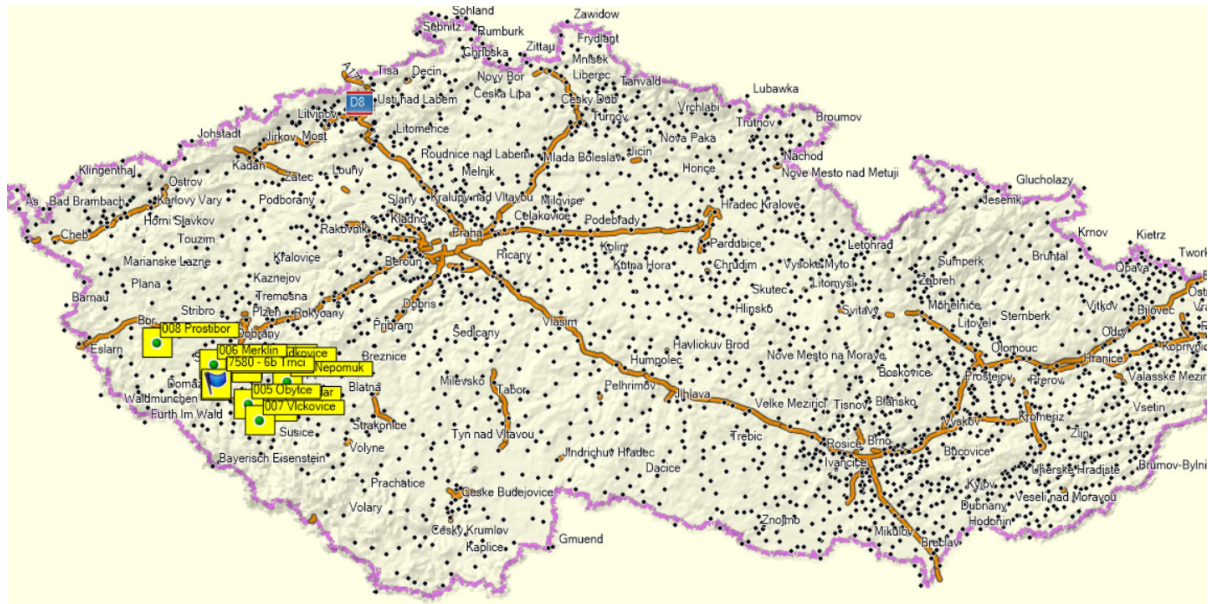
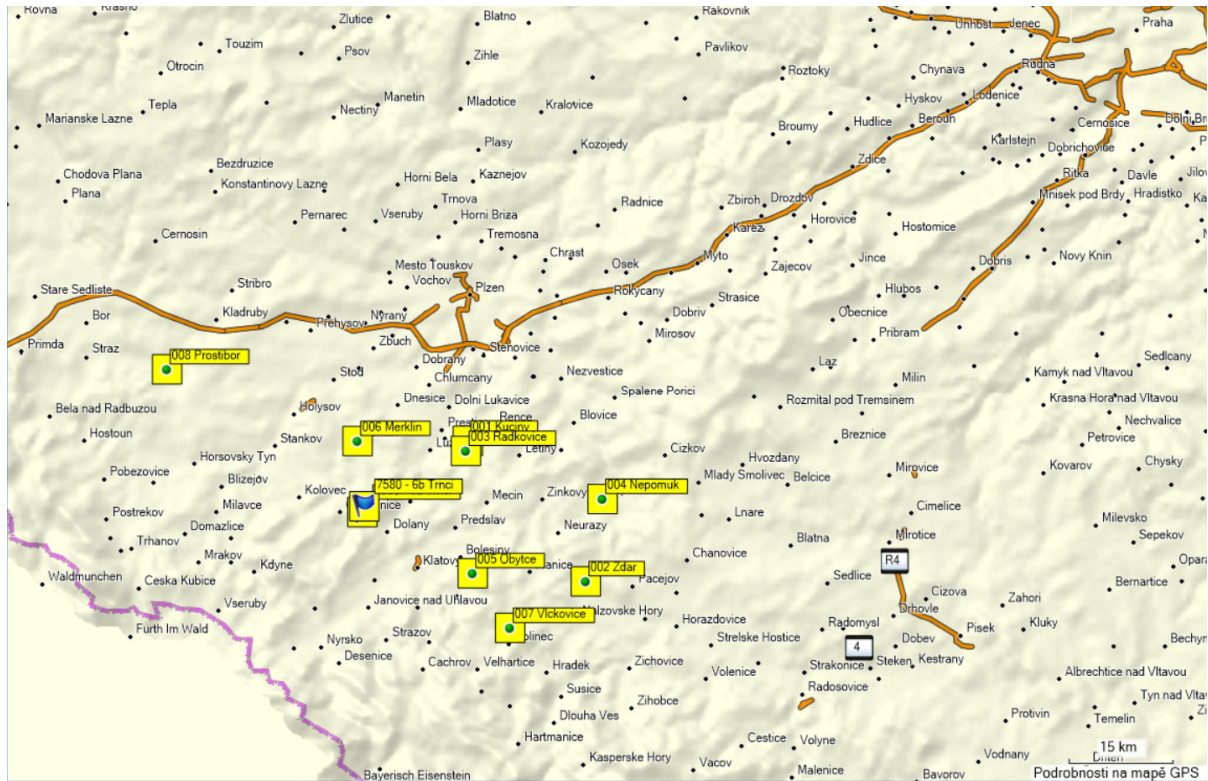
Realitní kancelář Reality Honzíkova

Žichlice 1

33011 Hromnice

Tel.: 607 610 954

[www.reality-honzikova.cz](http://www.reality-honzikova.cz)

**Lokalizace srovnávacích pozemků:**

### Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient  $k_{ZC} \leq 1,00$ . To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota  $k_{ZC} = 0,85$ .“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitá věc	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena ke srovnání [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index odlišnosti I <sub>o</sub>					Upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
			zdroj	poloha	velikost	vybavenost	ostatní	
SN 1	39 791	26,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	23,40
SN 2	54 276	29,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	27,41
SN 3	47 802	30,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	27,00
SN 4	31 364	30,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	28,35
SN 5	83 081	32,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	28,80
SN 6	56 107	36,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	32,40
SN 7	118 183	36,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	34,02
SN 8	44 961	38,00	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	35,91
n: počet srovnávacích nemovitostí								8
Obvyklá cena:								29,66
<b>Statistické veličiny:</b>								
Směrodatná odchylka [SO]								4,00
Minimální hodnota								23,40
AP - SO								25,66
Aritmetický průměr [AP]								29,66
AP + SO								33,66
Maximální hodnota								35,91
Výměra:	68 350 m <sup>2</sup>							2 027 303,72
<b>Obvyklá cena po zaokrouhlení:</b>								<b>2 027 300</b>

## C REKAPITULACE

### Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí:

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 541753 Ježovy

Kat.území: 659533 Trnčí

List vlastnictví: 6

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti				
Pozemky Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
510	2878	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
614	10118	orná půda		zemědělský půdní fond
615	3485	orná půda		zemědělský půdní fond
644	10079	orná půda		zemědělský půdní fond
694/1	34730	orná půda		zemědělský půdní fond
695	503	orná půda		zemědělský půdní fond
725	1540	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
726	1909	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
738	2693	orná půda		zemědělský půdní fond
739	415	orná půda		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

**2 027 300,- Kč**

slovy: Dvamilionydvacetsedmtisíctřista korun českých

## **D ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6215 – 387 / 2020 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 14.12.2020

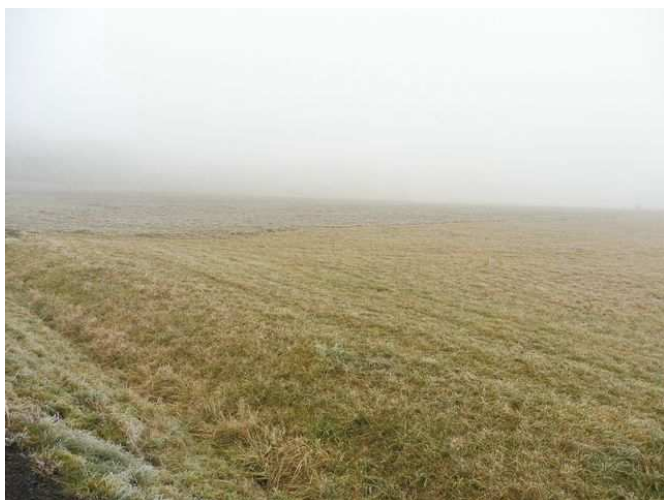
Podpis za znalecký ústav:

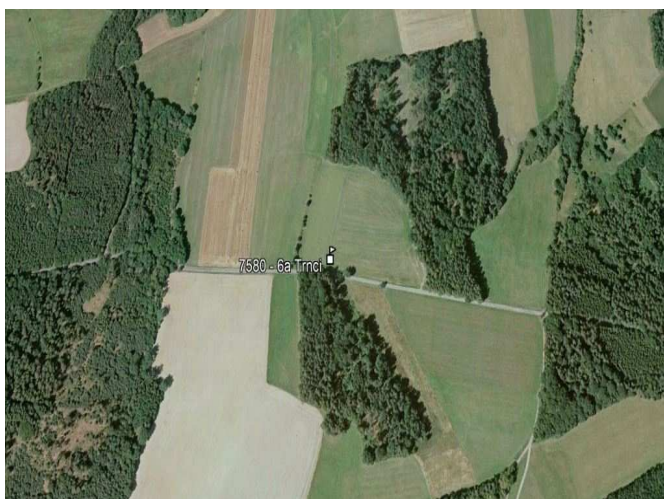
Ing. Milan Bálek  
jednatel společnosti  
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.  
Přemyslova 38/1285  
500 08 Hradec Králové

## **E PŘÍLOHY**

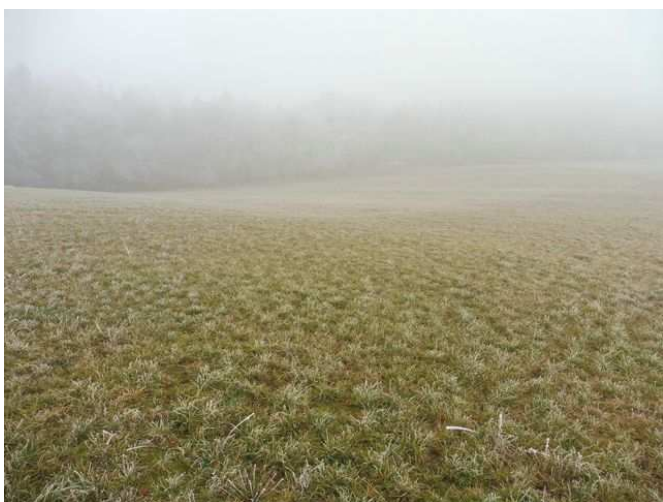
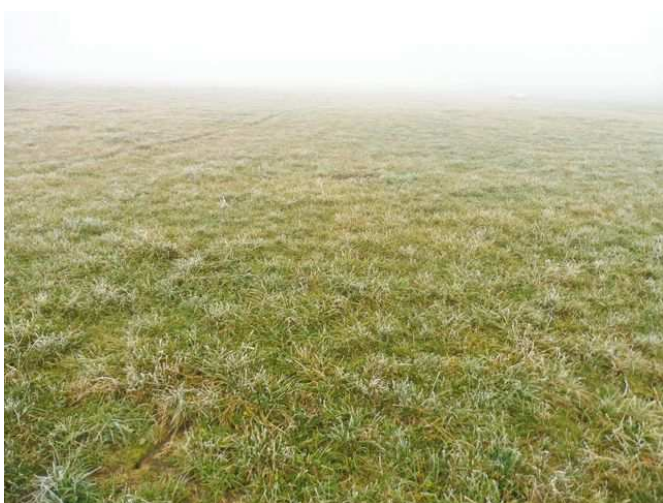
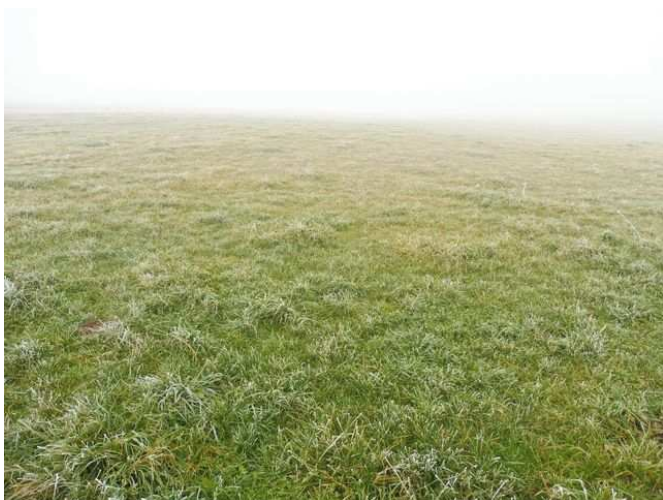
1. Barevná fotodokumentace
2. Snímky katastrálních map a ortofotomap
3. Detail doručené zprávy ze systému „Datové schránky“

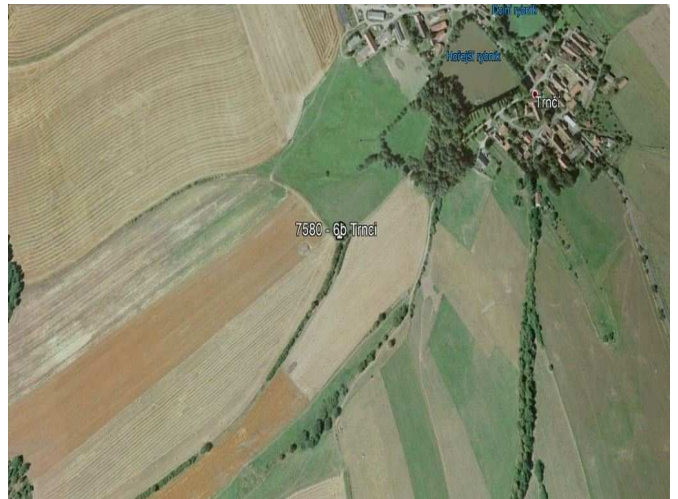
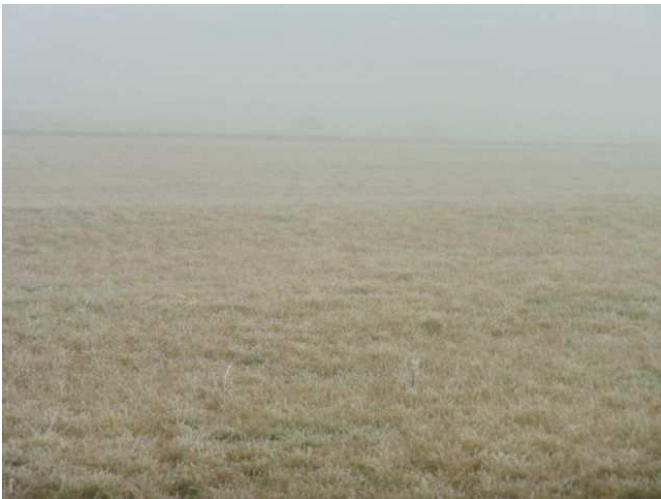
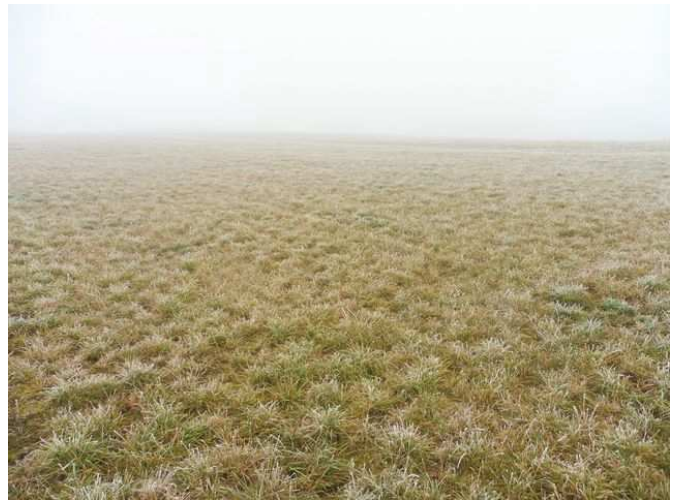
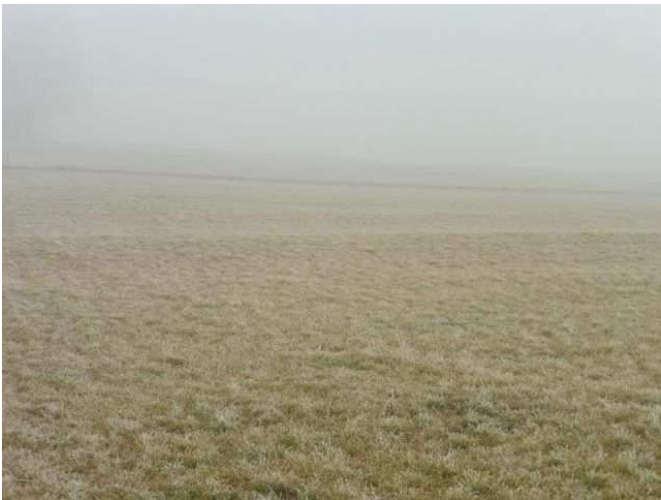


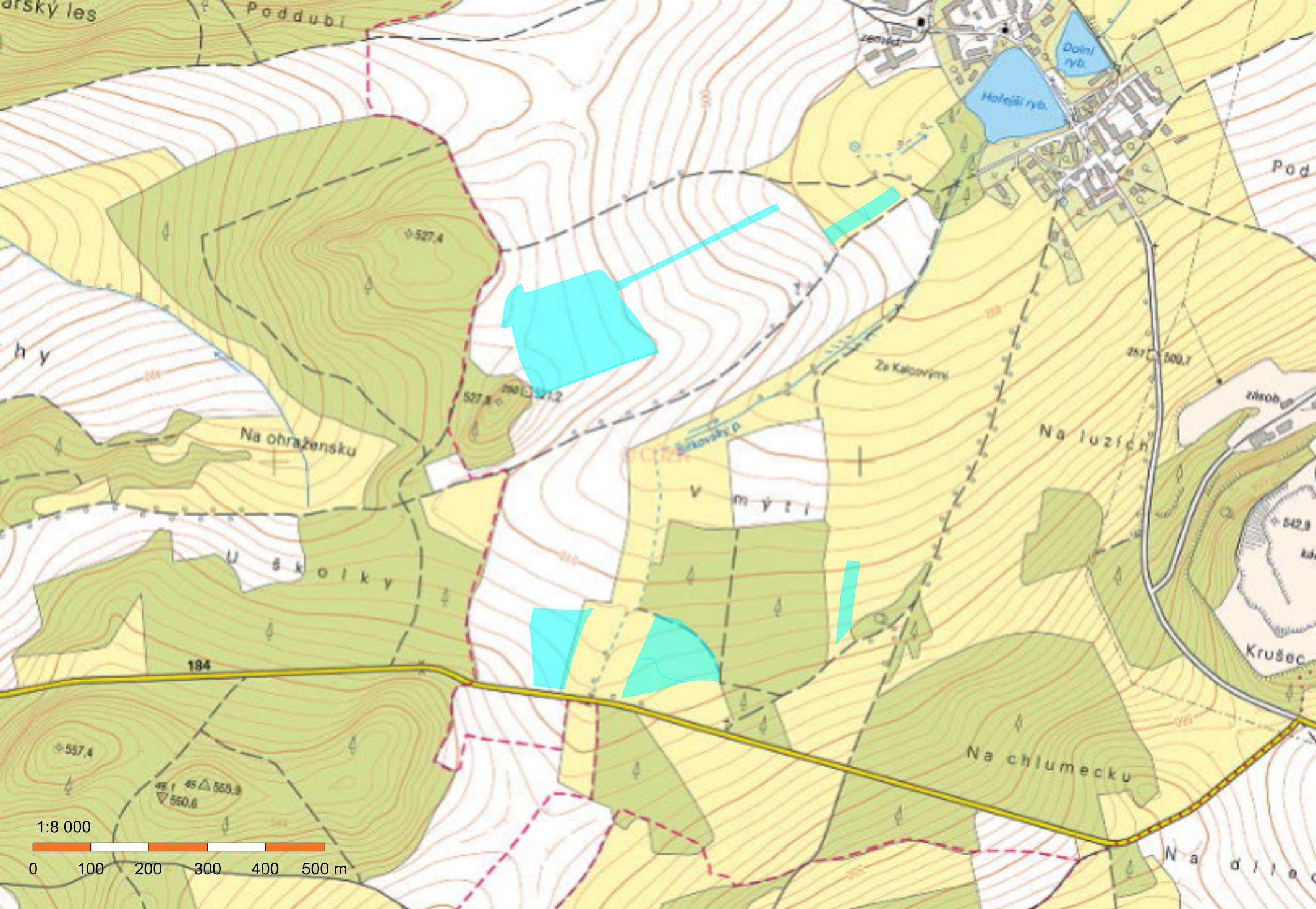




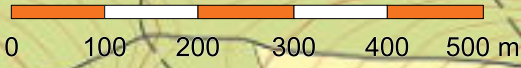








1:8 000



0 100 200 300 400 500 m



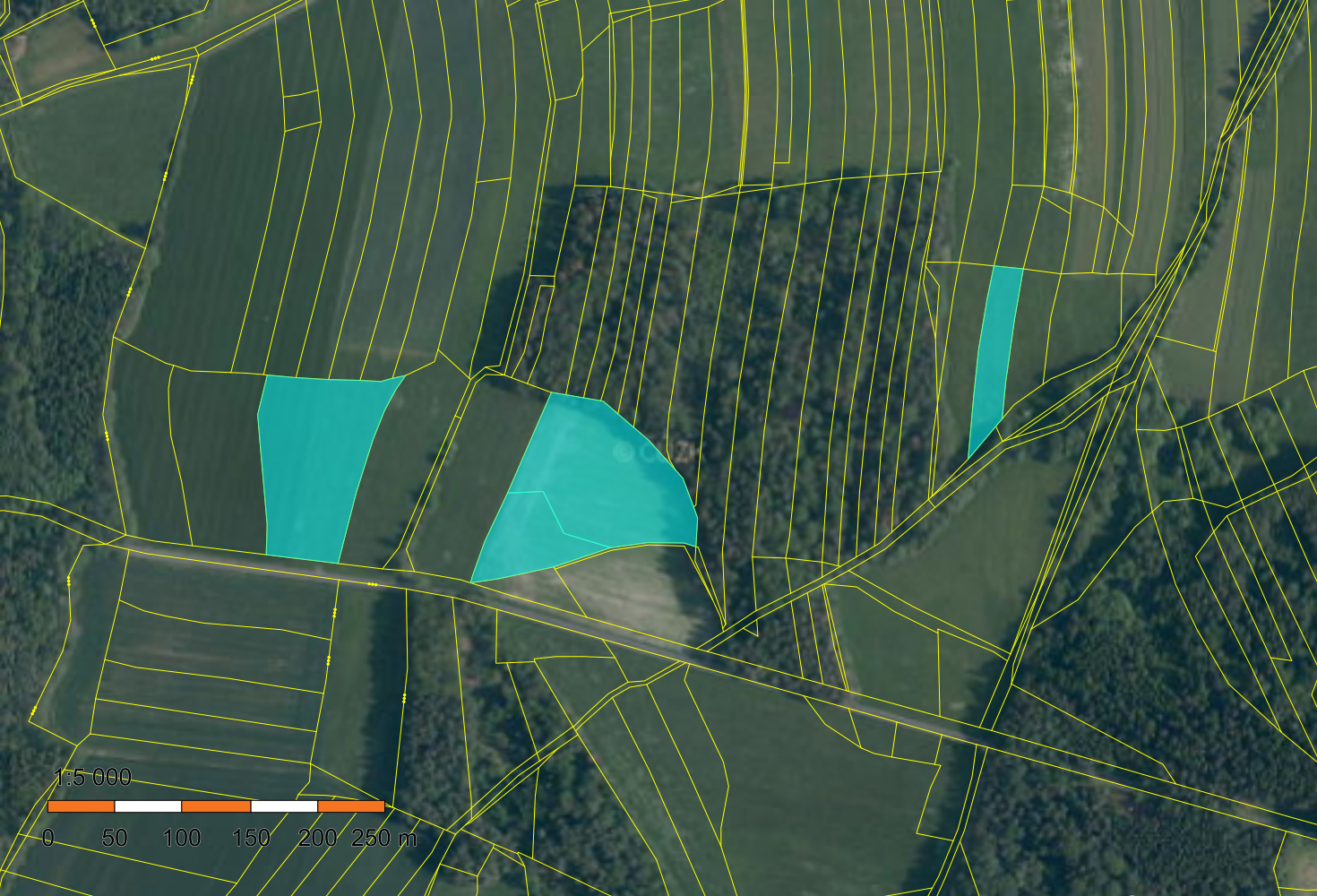
V mýti

V mýti

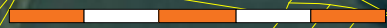
1:2 880



0 20 40 60 80 100 m



1:5 000



0 50 100 150 200 250 m



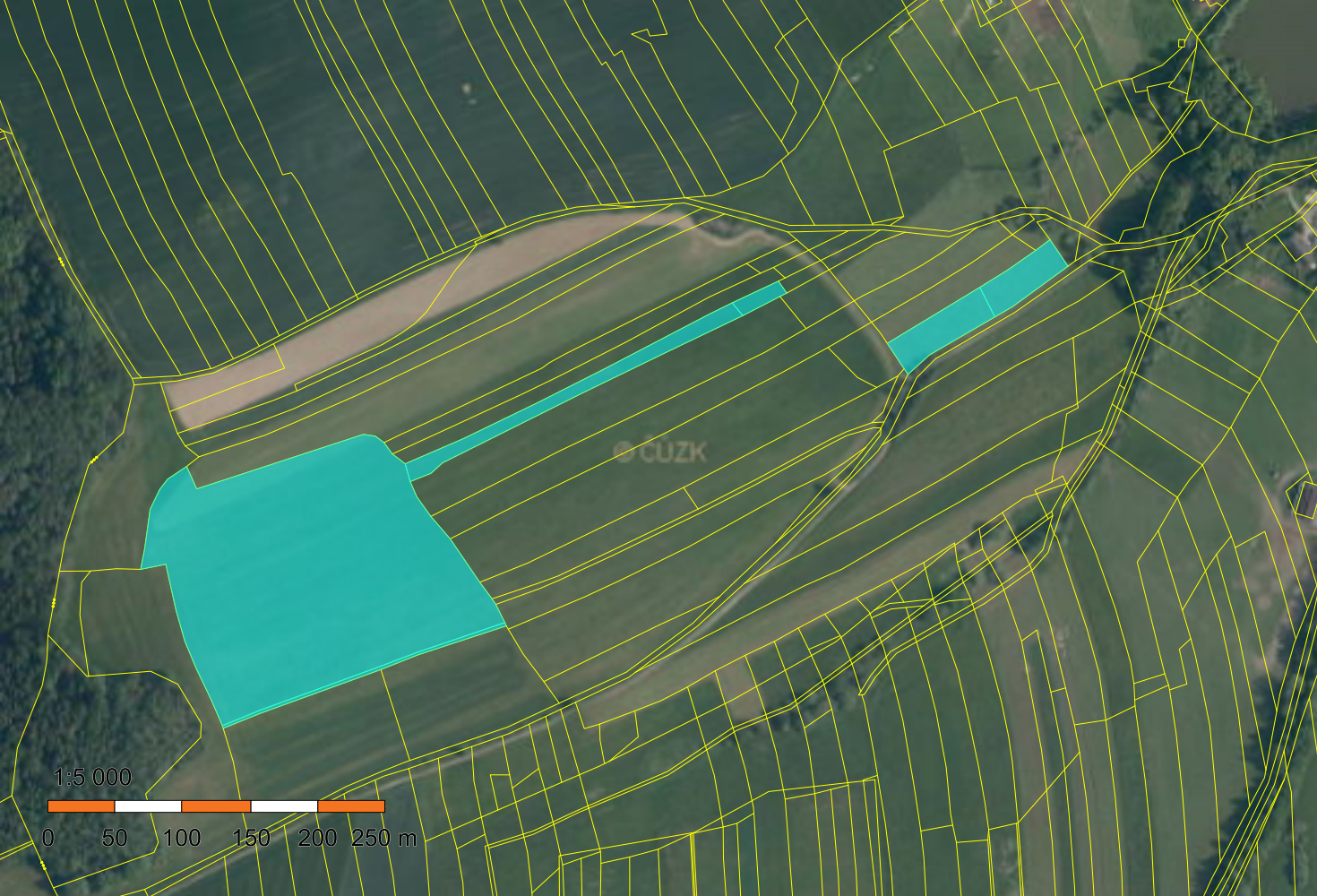
V liském

Za Kalozými

1:2 880

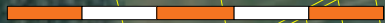


0 20 40 60 80 100 m



© ÚZK

1:5 000



0 50 100 150 200 250 m

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** Uvědomění o provedení ohledání nemovitých věcí za účelem jejich ocenění  
**ID zprávy:** 845049629  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Doručená  
**Datum a čas:** 25. 11. 2020 v 09:42:10

---

**Adresát:** DAUBRESSE s.r.o., Mečová 358/8, 60200 Brno, CZ  
**ID schránky:** 66vgrqb  
**Typ schránky:** Právnícká osoba

---

**Zmocnění:** Nežadáno  
**Naše čís. jednací:** 067 EX 7580/20  
**Naše spisová zn.:** Nežadáno  
**Vaše čís. jednací:** Nežadáno  
**Vaše spisová zn.:** Nežadáno  
**K rukám:** Nežadáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

---

### Přílohy:

[067 EX 7580\\_20 - Výzva k místním šetření.pdf \(78,56 kB\)](#)

---

### Události zprávy:

- 20. 11. 2020 v 15:37:38** EV0: Datová zpráva byla podána.
- 20. 11. 2020 v 15:37:38** EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce. Je-li příjemcem datové zprávy orgán veřejné moci vystupující v postavení orgánu veřejné moci, byla datová zpráva tímto okamžikem doručena.
- 25. 11. 2020 v 09:42:10** EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí nebo doručení dodáním do schránky orgánu veřejné moci není dotčeno.
-

## **Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **134662887-28595-201231064751**, skládající se z 27 listů (stránek textu), se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Hana Častulíková**

Vystavil: **JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor**

**JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor dne 31.12.2020**



**134662887-28595-201231064751**

---

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek ( <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky> ). Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.